

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Alberto Leone, nell'Esecuzione Immobiliare **22/2025**  
del R.G.E.

promossa da

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

contro

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Emanuele MIGLIORE**

Magistrato onorario delegato: **Dott.ssa Maria Cristina COSSU**

Esperto ex art.568 c.p.c.  
Dott. Ing. Alberto LEONE



## SOMMARIO

---

Premessa  
Incarico  
Rilievo fotografico  
Rilievo planimetrico  
Descrizione  
Lotto Unico  
Completezza documentazione ex art. 567  
Titolarietà  
Confini  
Consistenza  
Dati Catastali  
Precisazioni  
Parti comuni condominiali  
Stato conservativo  
Stato di occupazione  
Provenienze Ventennali  
Formalità pregiudizievoli  
Normativa urbanistica  
Regolarità edilizia  
Certificazione energetica  
Vincoli od oneri condominiali  
Stima / Formazione lotti  
Riepilogo bando d'asta  
**Lotto Unico**  
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 22 /2025 del R.G.E  
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 21.000,00**  
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento



## PREMESSA

---

Il sottoscritto **Dott. Ing. Alberto LEONE**, con recapito presso PROGETTI & SICUREZZA S.r.l. in Via Aldo Moro n. 6 - 13900 Biella (BI), e-mail: [ing.alberto.leone@gmail.com](mailto:ing.alberto.leone@gmail.com), PEC: [alberto.leone@ingpec.eu](mailto:alberto.leone@ingpec.eu) e recapito telefonico: 015 33903, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Biella R.G.E. n. 22/2025, Dott. Emanuele MIGLIORE emesso in data 07 aprile 2025, veniva nominato quale esperto per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato ex art. 568 c.p.c, nella procedura di esecuzione immobiliare, **promossa** da **\*\*\* OMISSIS \*\*\***, con sede in **\*\*\* OMISSIS \*\*\***, **contro \*\*\* OMISSIS \*\*\* e \*\*\* OMISSIS \*\*\***.

## INCARICO

---

L'esperto nominato per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato, ex art. 569 c.p.c., ha quindi provveduto a:

- prestare il giuramento per via telematica entro 7 giorni dal ricevimento del decreto, che ha formulato in data 08 aprile 2025 tramite invio alla Cancelleria, attraverso gli usuali canali informatici;
- comunicare al debitore, tramite il custode dell'immobile, a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la Cancelleria del G.E.) ed alla residenza anagrafica (previa acquisizione di certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con il custode nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile si procederà all'accesso forzoso;
- prendere i necessari contatti, senza indugio, con il custode dell'immobile, **\*\*\* OMISSIS \*\*\***, al fine di coordinare il sopralluogo che, se necessario, sarà svolto con l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro, nonché a fornirgli tutti gli atti ed i documenti dallo stesso richiesti;
- non sospendere le operazioni peritali, se non su espressa autorizzazione del G.E.;
- scaricare dal SIECIC la documentazione ipotecaria e catastale e gli atti necessari, vista l'autorizzazione emessa con decreto dal G.E.;
- accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed a eventuali contratti di locazione registrati, ivi comprese le informazioni anagrafiche e di stato civile relative al debitore;
- inviare la relazione, a norma del novellato art. 173 bis, comma 3 c.p.c., in copia ai creditori precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (a quest'ultimo al domicilio eventualmente eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. ovvero, in difetto, presso la Cancelleria del G.E.) a mezzo di raccomandata A/R almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell' art. 569 c.p.c. (salvo il preventivo consenso del creditore all'inoltro via e-mail), redatta secondo il modello utilizzato prima dell'arrivo della società Aste Immobili S.p.A., unitamente ai relativi allegati (ivi comprese le fotografie del sito e la fotografia della piantina dell'immobile (trasmesse con due files allegati a parte, rispetto la relazione stessa, al fine di consentire al delegato di estrapolarle ed usarle per la pubblicità), nonché la relazione predisposta in una versione "privacy", in ottemperanza alle indicazioni del Garante sulla "privacy"); nel caso in cui il debitore sia domiciliato in Cancelleria, ne ha inviata copia in Cancelleria per via telematica, inserendola come allegato e indicando nel frontespizio la dicitura "copia per il debitore" ai sensi dell'art. 173 bis, comma 3 c.p.c.;
- allegare alla relazione di cui sopra: FOGLIO SEPARATO riepilogo bando d'asta con l'identificazione completa dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei dati catastali, finalizzata ad essere trascritta nell'avviso di vendita e nel decreto di trasferimento;
- allegare alla relazione di cui sopra: FOGLIO SEPARATO schema riassuntivo con indicazione dell'ubicazione, del diritto reale, della tipologia dell'immobile, dello stato conservativo, della descrizione dell'immobile, dell'assoggettamento ad IVA, della continuità delle trascrizioni e dello stato di occupazione;



- allegare alla relazione di cui sopra: FOGLIO SEPARATO con l'elenco delle formalità (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie), da cancellare col decreto di trasferimento;
- provvedere a depositare, nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inviare all'esperto, note alla citata relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza ed intervenire all'udienza medesima, per rendere i chiarimenti necessari;
- provvedere a depositare in Cancelleria, le ricevute di ritorno delle raccomandate e/o il rapporto di trasmissione via e-mail almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;
- intervenire altresì all'udienza ex art. 569 c.p.c., ogni qualvolta rilievi delle problematiche, indipendentemente dalla ricezione di eventuali note alla relazione ad opera di almeno una delle parti;
- conservare la documentazione, in relazione al disposto dell'art.11 lettera e) Decreto Legislativo n. 196/2003, contenente i dati sensibili fino alla completa definizione della procedura esecutiva, al fine di consentire (in pendenza della stessa) lo svolgimento di tutte le attività eventualmente connesse all'incarico conferito.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto **Dott. Ing. Alberto LEONE** si recava personalmente, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, Servizi Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche, nonché per richiedere e ritirare le visure e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'ispezione ipotecaria;
- Ufficio Tecnico del Comune di Biella(BI), al fine richiedere e ritirare estratti del P.R.G.C. ed N.T.A., verificare la sussistenza di eventuali vincoli, diritti e/o formalità, nonché richiedere e ritirare copie delle documentazioni progettuali relative all'edificio, insieme ad eventuali certificati di destinazione urbanistica per i terreni e quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto;

Previo accordo con il custode nominato \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*, nel giorno 23 aprile 2025 alle ore 12:00, ha iniziato le operazioni peritali presso gli immobili oggetto della presente relazione, cercando di eseguire il primo accesso al compendio immobiliare pignorato, in presenza dello stesso custode.

Grazie alla presenza della Sig.ra \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*, è stato possibile effettuare l'accesso a tale immobile con esito parzialmente positivo, in quanto non è stato possibile accedere alla cantina posta al piano seminterrato, in quanto risultava chiusa con lucchetto ed utilizzata da terzi.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento di tipo economico, destinato a civile abitazione rialzato e vano accessorio, ubicato in Biella (BI) - Frazione Chiavazza - Via Vincenzo Gioberti n. 11.

## RILIEVO FOTOGRAFICO

Il rilievo fotografico è stato effettuato contestualmente al rilievo planimetrico nella data del 23 aprile 2025. Detto rilievo è stato effettuato con apparecchio fotografico di proprietà dell'esperto, con successivo salvataggio delle stesse in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto per l'esterno all'inquadratura dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonali e carrabili, mentre per l'interno si è proceduto all'individuazione dei diversi locali, con specifiche destinazioni d'uso.

Sono state realizzate n. 8 fotografie, riguardanti i beni esecutati. Tutte le fotografie sono state inserite anche nelle cartelle allegate.





## RILIEVO PLANIMETRICO

---

Il rilievo planimetrico degli edifici eseguiti, è stato effettuato contestualmente al rilievo fotografico in data 23 aprile 2025.

Le necessarie misurazioni sono state effettuate con strumento distanziometro digitale e con rotella metrica tradizionale, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione numerica CAD.

Inoltre è stata realizzata una tavola planimetrica (piano rialzato e piano seminterrato), riferita a tutti i piani dell'immobile in oggetto. Tutte le immagini delle planimetrie sono state inserite nelle cartelle allegate.

## DESCRIZIONE

---

L'appartamento di tipo economico, destinato a civile abitazione, posto al piano rialzato e vano accessorio posto al piano seminterrato, di cui al Foglio 78 del C.U. Particella n. 196, Subalterno 2, Natura A3, Consistenza 3,5 vani, Indirizzo Via Vincenzo Gioberti n. 11, Piano T-sotterraneo.

L'appartamento di civile abitazione, disabitato da circa sette anni, attualmente in buono stato di manutenzione e conservazione è elevato al piano rialzato ed è così composto:

- al piano rialzato: piccolo ingresso, soggiorno dotato di piccolo balconcino, cucinotto, bagno e camera da letto;
- al piano seminterrato: cantina.

Per il bene in questione è stato effettuato l'accesso (ad esclusione del vano cantina, per quanto già specificato) in data 23 aprile 2025, utilizzando le chiavi messe spontaneamente a disposizione dalla Sig.ra \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*.

Custode delle chiavi: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*.

*La presente versione deve ritenersi definitiva in quanto nessuna delle parti ha provveduto ad inviare all'esperto, note alla prima stesura della relazione datata 10 giugno 2025, entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.*

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento di tipo economico, destinato a civile abitazione, posto al piano rialzato e vano accessorio (cantina) posto al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Biella (BI) - Frazione Chiavazza - Via Vincenzo Gioberti n. 11.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dopo aver verificato la completezza della documentazione secondo quanto previsto dall'ex art.567, comma 2 c.p.c., acquisita tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, vista la trascrizione del pignoramento, il sottoscritto espone la seguente perizia, attenendosi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

## TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

\*\*\* OMISSIS \*\*\*: Diritto di piena proprietà 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

\*\*\* OMISSIS \*\*\*: Diritto di piena proprietà 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

## CONFINI

Come desunto dalle planimetrie catastali, l'appartamento di tipo economico, destinato a civile abitazione, è posto all'interno del fabbricato realizzato su tre piani fuori terra, denominato "\*\*\* OMISSIS \*\*\*", amministrato attualmente dalla società \*\*\* OMISSIS \*\*\*. L'appartamento in oggetto individuato al Foglio 78 del C.U. Particella n. 196, Subalterno 2, confina con il vano scala, altri due appartamenti posti lateralmente sullo stesso piano, individuati rispettivamente come alloggio n. 1 e n. 3, dello stesso edificio e con il cortile condominiale. La cantina posta al piano seminterrato distinta al n. 1, confina con il corridoio comune, la cantina n. 2 ed il muro perimetrale.

## CONSISTENZA

### SUPERFICIE CONVENZIONALE FABBRICATI

La superficie convenzionale, per le parti edificate, può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

N.	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
1	Appartamento	33,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	2,90 m	T
2	Cantina	8,70 mq	9,00 mq	0,50	4,50 mq	2,40 m	S1
Superficie convenzionale					47,50 mq		
Incidenza condominiale					5,00 %		
Superficie convenzionale complessiva					49,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## DATI CATASTALI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, Sezioni Catasto Terreni e Catasto Fabbricati - i beni immobili citati nella procedura esecutiva, risultano identificati come di seguito specificato:

Catasto Fabbricati – Biella (BI)												
N	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf.
Dati identificativi												
1	-	78	196	2	1	A/3	1	3,5 vani	43 mq	262,10 €	S1-1	-

Alla data attuale, si riportano le rispettive corrispondenze tra Catasto Urbano e Catasto Terreni relativamente alle unità immobiliari variate e/o sopprese:

C.U. / C.T. Fg. 549 n. 107 Sub. 2: Soppressione per allineamento mappe;

C.U. / C.T. Fg. 549 n. 107 Sub. 2: Soppressione della particella CEU per allineamento mappe;

C.U. / C.T. Fg. 549 n. 107 Sub. 2: Bonifica identificativo catastale;

C.U. / C.T. Fg. 549 n. 107 Sub. 2: Soppressione della particella CEU per allineamento mappe.

### DIFFORMITA' CATASTALI

Il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c., durante il sopralluogo effettuato in data 23 aprile 2025 e successivamente anche attraverso l'uso di strumenti informatici, ha potuto verificare che esiste una non corretta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali sia per quanto riguarda l'appartamento posto al piano rialzato (incongruenza per non indicazione del balcone, assenza parte della parete interna della cucina, mancato allineamento della parete camera di confine verso terzi), mentre per quanto riguarda il piano seminterrato, la cantina è incongruente come dimensioni e risulta delimitata da murature ed accessi, non indicati nelle specifiche schede catastali.

Si dovrà pertanto predisporre una nuova planimetria catastale aggiornata per l'appartamento ed anche in ragione delle suddivisioni delle singole cantine, realizzate al piano seminterrato.

## PRECISAZIONI

### PRECISAZIONI GENERICHE DA CITARE NELLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI VENDITA:

- La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione;
- L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e s.m.i. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e s.m.i., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti, in quanto l'esperto estimatore, non ha reperito alcuna certificazione a norma di legge;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita;
- In riferimento alla situazione edilizia e catastale l'esperto estimatore ha riscontrato delle irregolarità che ha evidenziato ai capitoli dedicati ai quali si rimanda;



- La vendita per il tipo di immobile deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta;
- Gli immobili devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù citate negli atti sia attive che passive e questo deve essere comunicato all'acquirente;
- L'appartamento non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Per il compendio esecutato, sono presenti parti comuni condominiali (scale, corridoi ed accessi comuni). L'esperto estimatore, precisa che, il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto viene compravenduto a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso, con i relativi vincoli ed oneri di carattere urbanistico e/o fiscale, oltre ai maturati diritti di terzi, in genere.

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presenta come non abitato da circa sette anni, si trova in buono stato di conservazione e di manutenzione. Nella camera da letto è presente una limitata infiltrazione d'acqua sulla parete esterna, facilmente riparabile. All'interno dello stesso compendio immobiliare, sono presenti materiali, oggetti vari e porzioni di arredi privi di valore.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un appartamento di vetusta costruzione e di tipo economico, posto all'interno del nucleo storico di Chiavazza, limitrofo ad altre unità immobiliari, a cui si accede attraverso un cortile comune e successivamente, tramite una rampa scale interna condominiale, che costituisce "barriera architettonica" in caso di utilizzo da parte di persone con disabilità.

Il fabbricato condominiale destinato principalmente a civile abitazione, è stato realizzato con struttura portante in muratura mista e con solai in laterizi. La copertura ha orditura in legno e tegole.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di vetri semplici ed inferriate metalliche antintrusione, mentre i serramenti interni sono stati realizzati presumibilmente in legno abete.

I pavimenti sono stati eseguiti utilizzando in piastrelle di ceramica ed in parte in legno / rivestimenti similari. L'appartamento è dotato di un impianto elettrico, non considerabile rispettoso delle attuali normative e di un impianto idrosanitario con produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico.

L'impianto di riscaldamento è di tipo condominiale, dotato di conta-calorie installato sui singoli radiatori per una puntuale ripartizione delle spese. Risulta inoltre presente un collegamento alla rete del gas metano per gli apparecchi eventualmente da installarsi in cucina. Non è presente un ascensore condominiale.

Il fabbricato accessorio destinato a cantina, ha struttura in parte in muratura di mattoni ed in parte in parete di cemento armato, con porta di accesso in metallo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'appartamento in oggetto risulta, alla data del sopralluogo / accesso agli immobili, essere libero e non occupati da terzi e/o da cose.

Al piano seminterrato, la cantina alla data del sopralluogo, è invece occupata da cose, utilizzata da terzi e chiusa da lucchetto. Si ritiene che per la sola ed esclusiva definizione della presente stima del compendio immobiliare, il mancato accesso a detto locale accessorio, non infici la valutazione nel suo complesso.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale con i titoli di provenienza illustrati nel seguito ed indicati in grassetto.

Per quanto riguarda gli immobili e le relative pertinenze oggetto di pignoramento immobiliare richiesto da parte \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*, con sede in \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*, si riscontra a seguito delle visure effettuate in data 09 aprile 2025, relativamente alla storia degli intestatari dell'immobile, quanto segue:

### Dall'impianto meccanografico al 01/01/1992:

Proprietà: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\* (Diritto di proprietà per 1/1) del Fg. G4 n. 107 sub. 2 del C.U.

Atti			
Impianto meccanografico			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
P.I.	30/06/1978	-	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
-	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

### Periodo dal 01/01/1992 al 30/11/1992:

Proprietà: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*, con rinumerazione foglio da G4 a 549 (n. 11457.1/1993) in data 12/02/1993 in atti dal 22/02/1993.

Voltura n. 1460.1/1993 - Pratica n. 21512 in atti dal 03/10/2000.

Atti			
Compravendita			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
*** <b>OMISSIS</b> ***	30/11/1992	25043	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	-	-	-
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	14/12/1992	2781	-

### Periodo dal 30/11/1992 al 13/01/1999:

Proprietà: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\* (Diritto di proprietà per 1/1).

Voltura n. 1831.1/1999 in atti dal 09/03/1999.

Atti			
Compravendita			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
*** <b>OMISSIS</b> ***	13/01/1999	8443	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	-	-	-



Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	-	-	-

**Periodo dal 13/01/1999 ad oggi:**

Proprietà: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\* (Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni) e \*\*\* **OMISSIS** \*\*\* (Diritto di proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni), con variazione per bonifica identificativo catastale (31548.1/2019) del 28/11/2019 (pratica n. BI0049217 in atti dal 28/11/2019) da Fg. 549 Part. 107 Sub. 2 a Fg. 78 Part. 196 Sub. 2.

Atti			
Compravendita			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
*** <b>OMISSIS</b> ***	23/01/2003	122577	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	28/01/2003	919	637
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	-	-	-

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Biella, aggiornate al 16/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni:**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia mutuo ipotecario

Contro: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\* per diritto di proprietà per 1/2 e \*\*\* **OMISSIS** \*\*\* per diritto di proprietà per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1.

A favore di: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*, con sede in \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Domicilio ipotecario eletto: -

Iscritto a Biella il 28/01/2003

Registro generale n.: 920 – Registro part. n.: 162

Quota: 1/1

Importo totale: € 100.000,00

Capitale: € 50.000,00

Durata: 25 anni

Tasso di interesse annuo: 4,307 %

Interessi: -

Spese: -

Rogante: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*

Data: 23/01/2003

Repertorio n.: 122578



Raccolta n.: -

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1: Catasto Fabbricati – Comune di Biella (BI) - Foglio 549 Particella 107 Subalterno 2. Natura: Abitazione di tipo economico (A3), avente consistenza di 3,5 vani.

Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 1328 del 13/12/2022.

Ulteriori informazioni: Vedasi allegati.

**IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** derivante da concessione a garanzia mutuo ipotecario

Contro: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\* per diritto di proprietà per 1/2 e \*\*\* **OMISSIS** \*\*\* per diritto di proprietà per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1.

A favore di: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\* , con sede in \*\*\* **OMISSIS** \*\*\* , relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Richiedente: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*.

Domicilio ipotecario eletto: -

Iscritto a Biella il 13/12/2022

Registro generale n.: 10768 – Registro part. n.: 1328

Quota: 1/1

Importo totale: € 100.000,00

Capitale: € 50.000,00

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: -

Spese: -

Rogante: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*

Data: 23/01/2003

Repertorio n.: 122578

Raccolta n.: -

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1: Catasto Fabbricati – Comune di Biella (BI) - Indirizzo Via Vincenzo Gioberti - Piano S1-1 - Foglio 78 Particella 196 Subalterno 2. Natura: Abitazione di tipo economico (A3), avente consistenza di 3,5 vani.

Ulteriori informazioni: Vedasi allegati.

#### **Trascrizioni:**

**PIGNORAMENTO IMMOBILI** derivante da atto esecutivo o cautelare

Contro: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\* per diritto di proprietà per 1/2 e \*\*\* **OMISSIS** \*\*\* per diritto di proprietà per 1/2 relativamente all'unità negoziale n. 1.

A favore di: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\* relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Richiedente: \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*

Trascritto a Biella il 27/02/2025

Registro generale n.: 1691

Registro part. n.: 1366

Importo totale: -

Capitale: -

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: -

Spese: -

Rogante: Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Biella (BI)

Data: 07/02/2025

Repertorio n.: 96/2025



Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1: Catasto Fabbricati – Comune di Biella (BI) - Indirizzo Via Vincenzo Gioberti - Piano T S - Foglio 78 Particella 196 Subalterno 2. Natura: Abitazione di tipo economico (A3), avente consistenza di 3,5 vani.

Ulteriori informazioni: Si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per legge ed uso.

## NORMATIVA URBANISTICA

Visto il vigente P.R.G.C. del Comune di Biella il fabbricato in cui è inserito l'appartamento oggetto di pignoramento, risulta così classificato:

- Foglio 78 del C.U., particella 196, subalterno 2: zone consolidate prevalentemente residenziali (R.C.) di cui all'art. 20 delle N.T.A. del Comune di Biella. In queste zone sono comprese le aree consolidate caratterizzate dalla presenza di destinazioni prevalentemente residenziali e complementari. In tali zone è perseguito il mantenimento e/o l'adeguamento degli edifici esistenti e il completamento del tessuto edilizio.

Per quanto riguarda il PRGC e per le Norme di Attuazione si rimanda agli allegati che si intendono integralmente richiamati.

## REGOLARITA' EDILIZIA

Nel verificare la regolarità urbanistica del fabbricato si è avuto notizia presso l'Ufficio Tecnico, Edilizia Privata, del Comune di Biella (BI), in data 04 giugno 2025, che il fabbricato esecutato è stato presumibilmente costruito prima del 01/09/1967.

Non è stato di conseguenza possibile reperire ulteriori documentazioni in merito a successive autorizzazioni o richieste autorizzative.

Per quanto riguarda le certificazioni energetiche e le dichiarazioni di conformità, si riporta quanto riscontrato presso gli archivi comunali:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE);
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per l'appartamento non è stato rinvenuto da parte del Comune di Biella, il Certificato di Agibilità.

L'appartamento esecutato presenta impianti che non rispondono alle attuali norme di legge.

A causa delle difformità planimetriche occorrerà procedere con una richiesta di sanatoria presso il Comune di Biella delle opere realizzate in difformità, rispetto a quanto indicato attualmente nelle planimetrie catastali.

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In riferimento alle unità immobiliari edificate, effettuate le dovute ricerche sul sito informatizzato SIPEE della Regione Piemonte, non risulta essere stata inserita alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito precedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 del 08 ottobre 2005, modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica), e nel rispetto al D.G.R. del Piemonte n. 14-2119 del 21 settembre 2015, recante "Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del Decreto Legislativo n. 192 del 08 ottobre 2005 e s.m.i., del D.P.R. 75/2013 e s.m.i., del D.M. 26 giugno 2015 "Adeguamento del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli n.39, comma 1, lettera g) e i) e n. 40 della L.R. 03/2015, che fissano le direttive relative ai rendimenti energetici nell'edilizia e che, successivamente a tale data, non risultano siano stati effettuati interventi atti alla riqualificazione energetica dello stesso edificio esecutato.



Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di edificazione e la qualità delle murature stesse, si ritiene che l'edificio abbia costi di gestione energetica mediamente elevati, indice di scarsa qualità energetica.

Si presuppone pertanto, che il fabbricato principale nel suo complesso, appartenga indicativamente alla Classe Energetica Globale non superiore ad "G", secondo le norme attuative emanate della Regione Piemonte.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per le parti comuni condominiali del "Condominio San Vittorio 2" (di cui al capitolo dedicato vi sono indicati i millesimi di proprietà) si rimanda al Regolamento Condominiale in cui possono essere previsti anche vincoli e/o oneri di natura condominiale, di cui all'art. 173 bis punto 9) disp. att. c.p.c. Il documento è a disposizione presso l'amministratore pro tempore in capo alla \*\*\* **OMISSIS** \*\*\*.

Secondo le indicazioni richieste all'amministratore pro tempore, l'importo delle spese condominiali annuali su base consuntivo (Riferimento riga n. 2/B8 – vedasi allegati), è attualmente pari a € 3.879,13, per il periodo 01/07/2024 – 30/06/2025 e comprensivo dei saldi di fine esercizio precedente. L'importo preventivo delle spese per l'esercizio ordinario (Riferimento riga n. 2/B8– vedasi allegati) è attualmente previsto pari a € 484,30.

In totale l'ammontare dovuto al condominio è ipotizzabile essere pari a € 4.363,43.

Non sono state attualmente deliberate spese straordinarie.

### SPESE DI MANUTENZIONE

Allo stato attuale non sono previste particolari spese di urgente manutenzione o necessarie al mantenimento in sicurezza dell'edificio, mentre per quanto riguarda le spese di manutenzione straordinarie, queste saranno trattate approfonditamente nel quesito riguardante il "VALORE DI MERCATO ATTUALE" dell'alloggio eseguito.

L'esperto estimatore, precisa che, il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto viene compravenduto a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso, con i relativi vincoli e oneri di carattere urbanistico o fiscale, oltre ai maturati diritti di terzi in genere.

## STIMA / FORMAZIONE DEI LOTTI

Per la stima del bene eseguito, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è stato possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili, che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò, oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e relativamente alla conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di una "stima diretta comparativa".

Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili, utilizzando anche metodi informatici di confronto, attraverso l'accesso a siti rappresentativi del mercato immobiliare. Gli elementi assunti per tale ricerca al fine di raffrontare i beni immobili eseguiti, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una corretta formulazione di stima.

Per disporre di dati commerciali attendibili, applicati per la compravendita di beni simili, si ricorrerà ai valori inseriti nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2024 per i fabbricati residenziali (Zona C1 / Chiavazza / Microzona 3).

Analizzando i dati dell'OMI si evince che, il valore di mercato in €/mq in Provincia di Biella, per immobili ubicati nel Comune di Biella (BI), in stato conservativo "Scadente", per destinazione d'uso "abitazioni civili"



questi oscilla tra un valore minimo di 320 €/mq ed un valore massimo di 470 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Invece, per lo stato conservativo "Normale", per destinazione d'uso "abitazioni civili" il valore oscilla da un minimo di 590 €/mq ed un valore massimo di 790 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Detti valori sono in linea con quanto ricavato statisticamente dagli operatori del settore, presenti sul territorio.

Riferendosi all'attuale stato di conservazione del fabbricato esecutato e, considerando il contesto di ubicazione, si è deciso di utilizzare come valore di riferimento, il valore "normale" e, "minimo" come indicato dall'OMI.

In considerazione della tipologia dei beni esecutati e della loro complessiva destinazione, si propone la formazione di un unico lotto, vendibile per intero, così costituito:

- **Bene N. 1:** Appartamento di tipo economico, destinato a civile abitazione, posto al piano rialzato e vano accessorio (cantina) posto al piano seminterrato, ubicato nel Comune di Biella (BI) - Frazione Chiavazza - Via Vincenzo Gioberti n. 11, individuato al Foglio 78 del C.U. Particella n. 196, Subalterno 2. L'appartamento, disabitato da circa sette anni, attualmente in buono stato di manutenzione e conservazione è elevato al piano rialzato ed è così composto: al piano rialzato: piccolo ingresso, soggiorno dotato di piccolo balconcino, cucinotto, bagno e camera da letto, mentre al piano seminterrato è presente una cantina.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

N.	Descrizione	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
1	Bene N. 1 – Appartamento con pertinenze (Piano rialzato e seminterrato) in Biella (BI) – Frazione Chiavazza - Via Vincenzo Gioberti n. 11	49,90 mq	590,00 €/mq	29.441,00 €	100 %	29.441,00 €
<b>Valore di stima</b>						<b>29.441,00 €</b>

Valore lordo di stima: € 29.441,00

#### DEPREZZAMENTI - ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Si espongono sinteticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, relativamente ai beni sopra indicati:

N.	Descrizione	Totale
1	Riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi	1.900,00 €
2	Riduzione per eventuali oneri regolarizzazione urbanistica / catastale (*)	1.000,00 €
3	Riduzione per eventuale stato d'uso e di manutenzione (**)	927,57 €
4	Riduzione per eventuale stato di possesso	0,00 €
5	Riduzione per eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00 €
6	Riduzione per eventuali spese condominiali insolute	4.363,43 €
7	Riduzione per altri eventuali oneri e spese non indicate	0,00 €
8	Riduzione per assenza Attestazione della Prestazione Energetica (APE)	250,00 €
-	<b>Totale riduzione del valore di mercato praticata per i fabbricati</b>	<b>8.441,00 €</b>



(\*) SPESE PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA / CATASTALE delle incongruenze planimetriche riscontrate sia per la parte di appartamento, che relativamente alla cantina (richiesta di sanatoria presso il Comune di Biella e regolarizzazione delle planimetrie catastali).

(\*\*) SPESE DI MANUTENZIONE per interventi straordinari riferiti allo stato attuale (riparazione infiltrazione d'acqua sulla parete esterna della camera da letto, compreso il rifacimento dell'intonaco) al fine di consentirne la vendita.

**Valore finale di stima: € 21.000,00 (leggasi ventunomila/00).**

PRECISAZIONI SULLA STIMA:

- Il valore di stima finale è da intendersi a corpo, comprese anche incidenze servitù attive e passive e difformità edilizie e catastali riscontrate;
- Il calcolo a metro quadrato qui rappresentato è puramente un calcolo indicativo e non vincolante per l'ottenimento del valore dell'immobile in quanto la stima deve sempre ritenersi a corpo;
- il parametro del valore a mq utilizzato è quello reperito dalla tabella OMI dell'Agencia del territorio della Provincia di Biella per il Comune di Biella, rappresenta il valore inferiore tra quelli indicati nelle tabelle;
- Il valore di stima tiene conto in generale di tutto quanto descritto nell'elaborato peritale.

Il sottoscritto Dott. Ing. Alberto LEONE, secondo il Regolamento (UE) 2016/679, risulta essere il titolare ed il responsabile del trattamento dei dati personali, contenuti nella presente relazione, nei termini di cui alla Direttiva 95/46/CE e, quindi, al Codice italiano sulla "privacy", in materia di protezione dei dati personali. Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto del Giudice ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione, composta da n. 16 (sedici) pagine dattiloscritte compresa la presente, presso la Cancelleria di questo Spettabile Tribunale, tanto ad assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Biella, 02 luglio 2025

Esperto del Giudice ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Ing. Alberto LEONE  
(Firma digitale)

