

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

Sezione EE.II

## **Esecuzione Immobiliare 63/2025 del R.G.E.**

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. - Arch. Grotto Matteo,**



---

### **VERSIONE PRIVACY**

---

**promossa da:**

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

**contro:**

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

---

**G.E. DOTT. EMANUELE MIGLIORE**

---



## SOMMARIO

---

INCARICO	3
PREMESSA	3
DESCRIZIONE	3
LOTTO UNICO	3
TITOLARITA'	4
CRONISTORIA DATI CATASTALI	5
DATI CATASTALI	6
STATO CONSERVATIVO	7
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI	7
STATO DI OCCUPAZIONE	9
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	10
NORMATIVA URBANISTICA	11
REGOLARITA' EDILIZIA	12
STIMA E FORMAZIONE DEI LOTTI	13
RISERVE DA SEGNALARE	14
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	15
SCHEMA RIASSUNTIVO	16
FORMALITA' DA CANCELLARE	18



## INCARICO

---

All'udienza del 27/09/2025, il sottoscritto Arch. Grotto Matteo, con studio in Viale G. Matteotti, 8 - 13900 - Biella (BI), e-mail: studio@grotto.it; PEC: matteo.grotto@archiworldpec.it, Tel.: 015 2520938, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/10/2025 accettava l'incarico, prestando giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale/produttivo ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Del Maglio 16 e relative pertinenze.

(Coordinate Geografiche: 45°33'21.4"N 8°07'18.6"E)

## DESCRIZIONE

---

Il bene oggetto di stima è costituito da un capannone a destinazione artigianale-industriale con annessa porzione adibita a servizi, ubicato in Via delle Fabbriche Nuove n. 49, nel Comune di Vigliano Biellese (BI), inserito all'interno di un comparto a prevalente destinazione produttiva compreso tra Via delle Fabbriche Nuove e Via del Maglio, sulla quale possiede un'area privata, direttamente aperta sulla viabilità pubblica.

L'area "Fabbriche Nuove" è urbanisticamente classificata come zona artigianale-industriale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati produttivi, magazzini e depositi, con viabilità interna idonea al transito di mezzi commerciali e industriali. Il contesto risulta dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e di spazi destinati alla sosta e alla manovra dei veicoli, anche a servizio delle attività produttive insediate.

La zona è servita da una rete viaria funzionale, con collegamenti agevoli verso il centro di Vigliano Biellese e verso i principali assi di collegamento del territorio biellese. Nelle aree limitrofe sono presenti servizi di supporto alle attività produttive, quali esercizi commerciali di vicinato, attività artigianali e servizi logistici, coerenti con la destinazione d'uso del comparto.

Nel complesso, il bene risulta correttamente inserito nel contesto urbanistico di riferimento, con caratteristiche funzionali adeguate alla destinazione artigianale-industriale e senza evidenti elementi di criticità sotto il profilo urbanistico e infrastrutturale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale/produttivo ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Del Maglio 16 e relative pertinenze.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

### NOTA IN RIFERIMENTO ALLA TITOLARITA' DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO:

#### Rif. NCEU F. 14, mappale 688

La visura catastale riporta erroneamente quale intestataria la società \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* (già \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*); tuttavia, il lotto risulta di effettiva proprietà della società \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* (già \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*), in forza di atto notarile rogato dal Notaio Sola in data 08.12.2007, Rep. n. 78888/26366.

## CONFINI

Le coerenze dell'immobile principale censito in categoria catastale D/1 (NCT Foglio 16 part. 690) risultano le seguenti:

- a sud: prosecuzione di via delle Fabbriche Nuove e, oltre il terrapieno, la S.S. 758, c.d. "Superstrada Biella-Cossato";
- a nord: via del Maglio;
- a est: lotto edificato con fabbricato in aderenza, identificato al Foglio 16, part. 715 del N.C.T.;
- a ovest: lotto edificato con fabbricato in aderenza, identificato al Foglio 16, part. 163 del N.C.T., nonché le particelle 666 e 672.

Incluso nel lotto predetto, aperto sulla via delle Fabbriche Nuove, si trova inoltre il lotto di cui al NCT Foglio 16 part. 688, oggetto di pignoramento.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	900,00 mq	920,00 mq	1	920,00 mq	7,50 m	T
Ufficio	120,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,70 m	1
Laboratorio e personale	120,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	4,00 m	T
Area libera cortilizia	36,00 mq	36,00 mq	0,1	3,60 mq	0,00 m	



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>1183,60 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>1183,60 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per quanto riguarda gli immobili effettivamente oggetto di procedura (NCEU F. 14 particelle 688 e 690) gli intestatari corrispondono solo parzialmente a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari.

### NOTA:

Si richiama quanto predetto in merito al lotto di cui al NCEU F. 14, mappale 688 che presenta l'erronea attribuzione a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*, mentre il lotto risulta di effettiva proprietà della società \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* (già \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*).

Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il **riferimento sono le visure catastali storiche** allegate alla perizia, esaustive in merito.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	690			D1				5245 €		
	14	688			F1			36 mq			

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	690				Ente Urbano		24 75 mq				
16	688				Ente Urbano		00.36 mq				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



## NOTA IMPORTANTE:

Rif. NCEU F. 14, mappale 688

La visura catastale riporta erroneamente quale intestataria la società \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* (già \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*); tuttavia, il lotto risulta di **effettiva proprietà della società \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** (già \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*), in forza di atto notarile rogato dal Notaio Sola in data 08.12.2007, Rep. n. 78888/26366.

## CORRISPONDENZA CATASTALE:

Con riferimento allo stato dei luoghi - e in particolare rif. all'immobile principale di cui al NCEU F. 14 part. 690 -, si rileva e segnala la presenza di difformità di natura catastale, principalmente riconducibili alle partizioni interne della porzione di fabbricato ad uso uffici/depositi.

Sulla base delle conoscenze disponibili e di una valutazione preliminare, tali difformità **non appaiono di rilevante entità** e si ritiene possibile la piena regolarizzazione mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria. Allo stato attuale, non emergono pertanto elementi tali da compromettere la commerciabilità dell'immobile.

- **Nel dettaglio:** assenza nello stato di fatto di alcune partizioni murarie cartografate nella porzione uffici/depositi, indicate nelle planimetrie catastali depositate ed ulteriori difformità di minore entità, correlate alla scala grafica.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile si presenta come capannone ad uso produttivo/artigianale, caratterizzato da struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato, copertura realizzata mediante travi e tegoli prefabbricati e tamponamenti perimetrali in pannelli cementizi e vetrate. Gli spazi interni risultano ampi, con altezze utili adeguate alla destinazione d'uso.

Lo stato conservativo generale appare discreto, coerente con l'età dell'edificio e con l'uso prolungato nel tempo. Le strutture portanti e la copertura non evidenziano, per quanto percepibile a un esame visivo, manifesti segni di degrado strutturale; sono tuttavia riscontrabili normali segni di vetustà e di utilizzo delle superfici.

Gli ambienti produttivi risultano funzionali all'attività svolta, con presenza di attrezzature, macchinari e materiali di lavorazione. Le finiture sono di tipo industriale, prive di elementi di particolare pregio, e si presentano in condizioni complessivamente ordinarie. Gli impianti e le dotazioni tecniche a servizio dell'area produttiva non sono valutabili nel dettaglio sulla sola base della documentazione disponibile e richiedono eventuali approfondimenti di natura specialistica.

Oltre agli spazi produttivi, l'immobile comprende una porzione destinata a locali accessori per il personale, articolata in un locale impiantistico e servizi al piano terreno e in ambienti ad uso ufficio al piano primo, funzionalmente separati dalle aree operative principali. È presente un vano scala interno che svolge altresì funzione di ingresso per il pubblico.

I locali destinati al personale presentano finiture di tipo ordinario, coerenti con la destinazione d'uso, comprendenti pavimentazioni e rivestimenti ceramici, dotazioni igienico-sanitarie e locali di servizio. Lo stato conservativo di tali ambienti può definirsi mediocre/discreto, con presenza di segni di normale usura e vetustà delle superfici e degli elementi installati, senza che risultino, per quanto visibile, evidenti situazioni di degrado significativo.

Gli uffici posti al piano primo risultano dotati di spazi adeguati, con illuminazione naturale garantita da ampie superfici finestrate e finiture di tipo tradizionale. Le pavimentazioni, le pareti e i serramenti interni si presentano in condizioni complessivamente ordinarie, compatibili con l'età dell'immobile e con l'uso prolungato. Le dotazioni impiantistiche visibili (impianto elettrico e impianto termico a radiatori) appaiono



coerenti con la destinazione d'uso, fermo restando che una valutazione puntuale della piena funzionalità richiede verifiche di carattere specialistico.

Nel complesso, considerando le diverse porzioni che compongono l'immobile, lo stato conservativo generale può essere definito complessivamente **discreto/buono**, con caratteristiche tipiche di un fabbricato produttivo in esercizio, dotato di finiture essenziali, non recenti ma idonee all'uso cui l'immobile è destinato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### Fondazioni

Non ispezionabili visivamente; si presumono del tipo ordinario, coerenti con la tipologia costruttiva prefabbricata dell'edificio, come desumibile dalla conformazione strutturale complessiva.

### Altezza interna utile

L'altezza interna dei locali produttivi risulta elevata e idonea alla destinazione artigianale/industriale. I locali accessori e gli uffici presentano altezze inferiori ma adeguate all'uso, come desumibile anche dalla documentazione planimetrica, con altezze indicative pari a circa 2,70 m per gli uffici, 4,50 m per i locali accessori al piano terreno e 7,50 m per il laboratorio principale.

### Strutture verticali

Struttura portante costituita da pilastri prefabbricati in calcestruzzo armato; tamponamenti perimetrali realizzati in pannelli prefabbricati e murature di tipo industriale. Le strutture si presentano in condizioni complessivamente ordinarie, con normali segni di vetustà.

### Solai

Solai realizzati con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato, di tipo industriale. Non si rilevano, per quanto visibile, evidenti anomalie strutturali.

Il corpo aggiunto (laboratorio/uffici) risulta presumibilmente realizzato con struttura ordinaria a scheletro in calcestruzzo armato e tamponamenti in parte murari e in parte di tipo curtain-wall.

### Copertura

Copertura realizzata con elementi prefabbricati in calcestruzzo armato (tegoli), tipica dei capannoni industriali.

### Manto di copertura

Non è stato possibile accedere alla copertura in condizioni di sicurezza; si presume la presenza di un manto non coibentato, coerente con l'epoca costruttiva dell'immobile.

### Pareti esterne ed interne

Pareti esterne con finitura di tipo civile/industriale; pareti interne intonacate e tinteggiate negli ambienti ufficio e nei servizi, mentre nelle aree produttive presentano finiture essenziali di tipo industriale. Condizioni complessivamente ordinarie.

### Pavimentazione interna

Pavimentazioni industriali in calcestruzzo nelle aree produttive; pavimentazioni in piastrelle ceramiche negli uffici e nei locali di servizio. Stato di conservazione coerente con l'uso e la vetustà dell'immobile.

### Infissi esterni ed interni

Infissi esterni in metallo/alluminio con superfici vetrate, anche di ampie dimensioni nei corpi scala e negli uffici (tipologia curtain-wall/parete vetrata). Porte interne di tipo ordinario in plastica e alluminio. Serramenti complessivamente funzionali, con caratteristiche non recenti e prestazioni termiche limitate.

### Scale

La scala interna è realizzata in struttura portante con gradini rivestiti in materiale lapideo/terrazzo e parapetti



metallici; condizioni di conservazione ordinarie.

### Impianto elettrico, idrico, termico e altri impianti

Presenza di impianto elettrico a servizio delle aree produttive e degli uffici, con canalizzazioni a vista nelle zone industriali. Impianto idrico e servizi igienici presenti. Impianto di riscaldamento e climatizzazione rilevabile negli uffici (radiatori e split). Gli impianti non sono valutabili nel dettaglio sulla sola base della documentazione disponibile e richiedono approfondimenti specialistici al fine di verificarne la funzionalità.

### Terreno esclusivo

Area esterna pertinenziale in mediocre stato di conservazione, come visibile dalla documentazione fotografica. Si segnala la presenza di una pianta caduta che impedisce l'accesso al locale tecnico.

### Posto auto

Presenza di spazi esterni non delimitati, utilizzabili per la sosta, all'interno dell'area pertinenziale.

### Considerazioni generali

L'immobile risulta complessivamente idoneo alla destinazione produttiva/artigianale, con uffici e locali accessori integrati. Lo stato conservativo generale può definirsi discreto/buono, con caratteristiche tipiche di fabbricato industriale non recente e in esercizio. Si segnala la necessità di verificare la funzionalità degli impianti presenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta attualmente **occupato dal debitore esecutato**.

All'interno è presente una attività produttiva in esercizio. Il locale adibito a magazzino risulta ingombro di materiali, macchinari e attrezzature, tra cui un carro-ponte e macchine per la lavorazione.

Il debitore riferisce che tali beni mobili non sono di sua proprietà, bensì appartenenti a terzi. Tale circostanza non risulta, allo stato, documentalmente comprovabile. Si evidenzia pertanto che l'immobile non è immediatamente libero, e che la sua disponibilità materiale è condizionata dalla permanenza dei suddetti beni mobili e dall'attività in corso.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/1999	****OMISSIS****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo Bilotti	27/04/1999	121770	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	30/04/1999	3808	2791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/02/2007	****OMISSIS****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Secondina Sola	08/02/2007	78888	26366
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	15/02/2007	1755	1067
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

\*1 Con riferimento alla compravendita Notaio Sola del 2007 si segnala il successivo **cambio di denominazione sociale da \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* a \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** con parallelo cambio di sede legale (anno 2011) in forza di:

- Atto pubblico notarile di mutamento di denominazione o ragione sociale - Notaio Ghirlanda Massimo del 22.01.2011 rep. n. 146962/25022, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 03.03.2011 al nr. 1720 Reg.gen. e nr. 1187 Reg. part.
- Atto pubblico notarile di trasferimento sede sociale - Notaio Ghirlanda Massimo del 22.02.2011 rep. n. 146962/25022, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 03.03.2011 al nr. 1721 Reg.gen. e nr. 1188 Reg. part.

**NOTA (già precisata, che si richiama per completezza):**

Rif. NCEU F. 14, mappale 688

La visura catastale riporta erroneamente quale intestataria la società \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* (già \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*); tuttavia, il lotto risulta di **effettiva proprietà della società \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*** (già \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*), in forza di atto notarile rogato dal Notaio Sola in data 08.12.2007, Rep. n. 78888/26366.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle **visure ipotecarie** effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 12/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia  
 Iscritto a Biella il 15/02/2007  
 Reg. gen. 1756 - Reg. part. 387  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 700.000,00  
 A favore di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*  
 Capitale: € 350.000,00  
 Percentuale interessi: 5,28 %  
 Rogante: Notaio Secondina Sola  
 N° repertorio: 78889 - N° raccolta: 26367
- **IPOTECA CONC. AMM./ RISCOSSIONE** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo  
 Iscritto a Biella il 17/05/2023



Reg. gen. 4696 - Reg. part. 434  
Quota: 1/1  
Importo: € 805.210,06  
A favore di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* (successivamente \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*)  
Capitale: € 402.605,03  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione  
Data: 16/05/2023  
N° repertorio: 992 - N° raccolta: 13223

Si segnala: CAMBIO DENOMINAZIONE da \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* in \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*

La società \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* ha variato la denominazione sociale e ha trasferito la sede legale con verbale di assemblea dei soci in forma pubblica a rogito Notaio Massimo Ghirlanda del 22/02/2011, Rep. 146962 Racc. 25022 registrato a Biella in data 01/03/2011 al nr. 926 e trascritto il giorno 03/03/2011 ai Reg. gen. 1720/Reg part. 1187 e Reg. gen. 1721/Reg. part. 1188.

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a Biella il 03/07/2025  
Reg. gen. 6075 - Reg. part. 4973  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*  
Contro \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Da valutare a norma dell'art. 586 c.p.c.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**Strumento urbanistico** - vigente Piano Regolatore di Vigliano B.se.

Modificazioni ex art.17 comma 12 - anno 2023

Destinazioni urbanistiche: IPC - Aree con impianti esistenti ad uso prevalentemente produttivo da confermare (IPC) - Art.28

Strada progetto - Viabilità in progetto - Art.20

Vincoli: Fascia scolmatore - Fascia di rispetto del canale scolmatore

Classi geologiche: 2.3 - Classe 2.3 - Art.33

Acustica: Classe acustica VI - Aree esclusivamente industriali

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta pienamente regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta **agibile**.

Agli atti risultano presenti i seguenti titoli edilizi e documenti amministrativi, elencati in ordine cronologico:

- Concessione edilizia n. 47 del 16/11/1990, per la costruzione di salone industriale.



- Concessione edilizia n. 43 del 25/10/1991, per la costruzione di fabbricato industriale, in continuità e a richiamo della precedente concessione edilizia n. 47/1990.
- Certificato di collaudo statico, con denuncia n. 487/91/B del 07/11/1991.
- Concessione edilizia n. 42 del 14/09/1992, relativa a variante alla concessione edilizia n. 43/1991.
- Pratica edilizia n. C/2918, relativa alla realizzazione di serbatoio GPL fisso, con opere eseguite in data 2-3/05/1994.
- Certificato di agibilità, rilasciato dal Comune di Vigliano Biellese in data 13/05/1994, con accertamento della conformità delle opere, come da documentazione allegata.
- Pratica edilizia n. H/43, relativa all'esecuzione di recinzione costituita da cordolo in calcestruzzo e soprastante cancellata, successivamente annullata e archiviata con protocollo n. 2174 del 15/02/2001, senza esecuzione delle opere previste.

### **Considerazioni:**

Si rileva la presenza di lievi difformità di natura urbanistica che non appaiono di grave rilevanza, eseguite posteriormente all'agibilità; tali difformità non risultano, allo stato, tali da pregiudicare la commerciabilità dell'immobile. Si ritiene necessario procedere alla loro regolarizzazione mediante idoneo titolo in sanatoria.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **NOTE:**

È presente agli atti dichiarazione di conformità degli impianti termico e idrosanitario a firma della ditta MAGARAGGIA e BIASINI s.n.c. di Vigliano B.se, del 27.01.1994

È presente agli atti dichiarazione di conformità degli impianti elettrici a firma della ditta ELETTROTECNICA B.P s.n.c. di Cavaglia, del 29.01.1994

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **lotto unico** così costituito:

**Bene N° 1** - Fabbricato industriale/produttivo ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Del Maglio 16 e pertinenze. Il bene oggetto di stima è costituito da un capannone a destinazione artigianale-industriale con annessa porzione di servizio ed uffici, ubicato in Via delle Fabbriche Nuove n. 49, nel Comune di Vigliano Biellese (BI), inserito all'interno di un comparto a prevalente destinazione produttiva compreso tra Via delle Fabbriche Nuove e Via del Maglio, sulla quale possiede un'area privata, direttamente aperta sulla viabilità pubblica. L'area "Fabbriche Nuove" è urbanisticamente classificata come zona artigianale-industriale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati produttivi, magazzini e depositi, con viabilità interna idonea al transito di mezzi commerciali e industriali. Il contesto risulta dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e di spazi destinati alla sosta e alla manovra dei veicoli, anche a servizio delle attività produttive insediate. La zona è servita da una rete viaria funzionale, con collegamenti agevoli verso il centro di Vigliano Biellese e verso i principali assi di collegamento del territorio biellese. Nelle aree limitrofe sono presenti servizi di supporto alle attività produttive, quali esercizi commerciali di vicinato, attività artigianali e servizi logistici, coerenti con la destinazione d'uso del comparto. Nel complesso, il bene risulta correttamente inserito nel contesto urbanistico di riferimento, con caratteristiche funzionali adeguate alla destinazione artigianale-industriale e senza evidenti elementi di criticità sotto il profilo urbanistico e infrastrutturale.

Identificato al catasto Fabbricati: 1) Fg. 14, Part. 690, Categoria D1 al catasto Terreni → Fg. 16, Part. 690, Qualità Ente Urbano. 2) Fg. 14, Part. 688, Categoria F1 al catasto Terreni → Fg. 16, Part. 688, Qualità Ente Urbano. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

- **Valore di stima del bene: € 213.048,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato industriale Vigliano Biellese (BI) - via Del Maglio 16	1183,60 mq ~	180,00 €/mq	€ 213.048,00	100,00%	€ 213.048,00
Valore di stima:					€ 213.048,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Pratica edilizia in sanatoria per difformità minori	3.500,00	€
Accatastamento aggiornato allo stato finale	1.500,00	€

**Valore finale di stima: € 208.048,00**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

### SEGNALAZIONE DI ERRORI:

#### Rif. NCEU F. 14, mappale 688

La visura catastale riporta erroneamente quale intestataria la società \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* (già \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*); tuttavia, la particella 688 risulta di effettiva proprietà della società \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\* (già \*\*\*\*OMISSIS\*\*\*\*), in forza di atto notarile rogato dal Notaio Sola in data 08.12.2007, Rep. n. 78888/26366.

---

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

**Biella, li 13/02/2025**

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
**Arch. Grotto Matteo**



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Fabbricato industriale/produttivo ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Del Maglio 16 e pertinenze relative.

Il bene oggetto di stima è costituito da un capannone a destinazione artigianale-industriale con annessa porzione di servizio ed uffici, ubicato in Via delle Fabbriche Nuove n. 49, nel Comune di Vigliano Biellese (BI), inserito all'interno di un comparto a prevalente destinazione produttiva compreso tra Via delle Fabbriche Nuove e Via del Maglio, sulla quale possiede un'area privata, direttamente aperta sulla viabilità pubblica. L'area "Fabbriche Nuove" è urbanisticamente classificata come zona artigianale-industriale, caratterizzata dalla presenza di fabbricati produttivi, magazzini e depositi, con viabilità interna idonea al transito di mezzi commerciali e industriali. Il contesto risulta dotato delle principali opere di urbanizzazione primaria e di spazi destinati alla sosta e alla manovra dei veicoli, anche a servizio delle attività produttive insediate. La zona è servita da una rete viaria funzionale, con collegamenti agevoli verso il centro di Vigliano Biellese e verso i principali assi di collegamento del territorio biellese. Nelle aree limitrofe sono presenti servizi di supporto alle attività produttive, quali esercizi commerciali di vicinato, attività artigianali e servizi logistici, coerenti con la destinazione d'uso del comparto. Nel complesso, il bene risulta correttamente inserito nel contesto urbanistico di riferimento, con caratteristiche funzionali adeguate alla destinazione artigianale-industriale e senza evidenti elementi di criticità sotto il profilo urbanistico e infrastrutturale.

Identificato al catasto Fabbricati: 1) Fg. 14, Part. 690, Categoria D1 al catasto Terreni → Fg. 16, Part. 690, Qualità Ente Urbano. 2) Fg. 14, Part. 688, Categoria F1 al catasto Terreni → Fg. 16, Part. 688, Qualità Ente Urbano.

- L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Strumenti urbanistici - vigente Piano Regolatore di Vigliano B.se. Modificazioni ex art.17 comma 12 - anno 2023 Destinazioni urbanistiche: IPC - Aree con impianti esistenti ad uso prevalentemente produttivo da confermare (IPC) - Art.28 Strada progetto - Viabilità in progetto - Art.20 Vincoli: Fascia scolmatore - Fascia di rispetto del canale scolmatore Classi geologiche: 2.3 - Classe 2.3 - Art.33 Acustica: Classe acustica VI - Aree esclusivamente industriali

**Prezzo base d'asta: € 208.048,00**

