
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ermanni Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano 1	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano 1	5
Bene N° 3 - Ufficio ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano T	5
Bene N° 4 - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 253, piano T.....	6
Lotto 1	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarità.....	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità.....	12
Confini	12
Consistenza	13
Cronistoria Dati Catastali	13
Dati Catastali.....	13
Stato conservativo.....	14
Parti Comuni.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Stato di occupazione.....	15
Provenienze Ventennali.....	15



Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Regolarità edilizia.....	17
Lotto 3	18
Completezza documentazione ex art. 567.....	18
Titolarità.....	18
Confini	18
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	19
Dati Catastali.....	19
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20
Stato di occupazione.....	21
Provenienze Ventennali	21
Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Regolarità edilizia.....	23
Lotto 4	24
Completezza documentazione ex art. 567.....	24
Titolarità.....	24
Confini	24
Consistenza	25
Cronistoria Dati Catastali	25
Dati Catastali.....	25
Stato conservativo.....	26
Parti Comuni.....	26
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	26
Stato di occupazione.....	27
Provenienze Ventennali	27
Formalità pregiudizievoli.....	28
Normativa urbanistica.....	29
Regolarità edilizia.....	29
Stima / Formazione lotti	30
Lotto 1	30
Lotto 2	31
Lotto 3	32



Lotto 4	33
Riserve e particolarità da segnalare	34



INCARICO

All'udienza del 16/09/2024, il sottoscritto Geom. Ermanni Roberto, con studio in Via Remo Pella, 2/20 - 13836 - Cossato (BI), email ermanni@tiscali.it, PEC roberto.ermanni@geopec.it, Tel. 338 54 25 358, Fax 015 37 00 884, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano 1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano 1
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano T
- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 253, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA SANDIGLIANO N° 275, PIANO 1

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita al piano primo (secondo fuori terra), entrostante fabbricato a due piani fuori terra, composta da ingresso/cucina/soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, con accesso dal vano scala comune con altre unità immobiliari.

L'immobile, prospiciente la via Sandigliano, è posizionato in zona periferica, al confine con il Comune di Gaglianico, a discreta distanza dai principali servizi (banche, scuole, attività commerciali varie).

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA SANDIGLIANO N° 275, PIANO 1

Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita al piano primo (secondo fuori terra), entrostante fabbricato a due piani fuori terra, composta da ingresso/cucina/soggiorno, una camera (soggiorno sulla planimetria catastale), bagno, ripostiglio e balcone, con accesso dal vano scala comune con altre unità immobiliari.

L'immobile, prospiciente la via Sandigliano, è posizionato in zona periferica, al confine con il Comune di Gaglianico, a discreta distanza dai principali servizi (banche, scuole, attività commerciali varie).

BENE N° 3 - UFFICIO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA SANDIGLIANO N° 275, PIANO T

Consistenza immobiliare sita al piano terreno (primo fuori terra), entrostante fabbricato a due piani fuori terra, composta da due locali ad uso ufficio comunicanti internamente tra di loro e comunicanti con locali ad uso magazzino e servizio igienico.

Ex locale caldaia con accesso dall'esterno.

I locali ad uso ufficio, prospicienti la via Sandigliano, sono accessibili dall'esterno a mezzo di transito sull'area



di pertinenza comune del fabbricato mentre il magazzino (così come il succitato ex locale caldaia) è accessibile dall' esterno a mezzo di transito in parte sull' area di pertinenza comune del fabbricato ed in parte sul mappale 629 confinante a Sud (non oggetto della presente Procedura), intestato catastalmente ai Sigg. **** Omissis ****, prop. per 1/3, **** Omissis ****, prop. per 1/3 e **** Omissis ****, prop. per 1/3.

Si precisa che l' ex locale caldaia risulta attualmente chiuso ed utilizzato da terzi.

L' immobile, prospiciente la via Sandigliano, è posizionato in zona periferica, al confine con il Comune di Gaglianico, a discreta distanza dai principali servizi (banche, scuole, attività commerciali varie).

BENE N° 4 - MAGAZZINO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA SANDIGLIANO N° 253, PIANO T

Consistenza immobiliare sita al piano terreno (primo fuori terra) e composta da un locale ad uso magazzino (mappale 1313 sub. 1) ed un'autorimessa (mappale 1313 sub. 2), il tutto con area pertinenziale circostante.

Una seconda autorimessa, censita al mappale 1313 sub. 3, risulta totalmente demolita.

Il magazzino è accessibile sia direttamente dalla via Sandigliano che dall' area di pertinenza ed è composto da un magazzino, un wc, un piccolo locale, anch' esso ad uso magazzino ed una cucina.

L' autorimessa, composta da un unico vano, risulta accessibile a mezzo di accesso carraio prospiciente la via Sandigliano.

Nell' area retrostante il magazzino è presente una tettoia con struttura e copertura in legno, edificata abusivamente.

Gli Immobili sono posizionati in zona periferica, al confine con il Comune di Gaglianico, a discreta distanza dai principali servizi (banche, scuole, attività commerciali varie).

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano 1

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 **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

Confini Catasto Terreni Fabbricato (e relativa area di pertinenza mapp. 618) : via Sandigliano, mappali 500, 629 e 498 del foglio 14.

Confini Catasto Fabbricati Alloggio (mapp. 618 sub. 1) : mapp. 618 sub. 2 e vano scala comune a Nord, unità immobiliare di altra proprietà (mapp. 498) ad Ovest, vuoto su piano terreno sui restanti lati (Est e Sud).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	13,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				106,25 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,56 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronologia catastale si vedano le visure catastali storiche allegate alla presente.

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	618	1	Unica	A3	2	Vani 5	108 mq	348,61 €	1	

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
14	618				Ente Urbano		560 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata a causa di una difformità rilevata all'interno dell' alloggio e consistente nella demolizione delle pareti tra l' ingresso, il soggiorno e la cucina che costituiscono così un unico vano.

Inoltre non è stato rappresentato un piccolo incavo, utilizzato come ripostiglio, presente sul balcone prospiciente il soggiorno, che invece risulta rappresentato sulla tavola grafica allegata alla relativa Licenza di Costruzione.

Le operazioni necessarie per la regolarizzazione catastale dell' unità immobiliare in oggetto sono riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

L' unità immobiliare appare complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

All' unità immobiliare in oggetto compete la corrispondente quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile a cui appartiene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con Verbale di Conciliazione costitutivo di diritti reali del Pretore di Biella Rep. 670 del 16/07/1996, trascritto a Biella il 08/08/1996 ai n.ri 6411/5054, veniva costituita servitù di passaggio a favore di terzi ed a carico dei mappali 618 (oggetto della presente Procedura) e 629 (non oggetto della presente Procedura) del foglio 14 del Catasto Terreni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alloggio di non recente edificazione (anno 1973), in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Esposizione :

A Sud: Cucina/soggiorno e camera.



Ad Est : due camere e bagno.
 A Nord : confinante con altra unità immobiliare (Lotto 2) e con vano scala comune.
 Ad Ovest : confinante con unità immobiliare di altra proprietà (mapp. 498).
 Altezza interna utile (desunta dalla planimetria catastale) : mt. 3,00.
 Strutture verticali : muratura e c.a.
 Solai : latero-cemento.
 Pareti esterne : muratura a vista.
 Pareti interne : tinteggiatura.
 Bagno rivestito in ceramica e dotato di vaso, lavabo, bidet e doccia.
 Pavimentazione interna : ceramica.
 Infissi esterni : Pvc dotati di avvolgibili in plastica.
 Infissi interni : legno.
 Impianti tecnologici : idrico, elettrico, telefonico, antenna TV, citofono, riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con termosifoni in acciaio.
 Balconi pavimentati in grès con ringhiera in metallo.
 Dotazioni condominiali : area comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile risulta occupato dalla Sig.ra **** Omissis **** (comproprietaria per 1/3) con la propria famiglia **** Omissis ****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1973 al 05/11/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Abbruzzese	03/04/1973	7725	1143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	13/04/1973	3447	2907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2013 al 14/02/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/11/2013		



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	30/10/2014	7701	6056
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	22/10/2014	21125	9990/14

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.

Accettazione tacita dell' Eredità di **** Omissis **** da parte degli Eredi per Legge **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 1/3 ciascuno con atto rogito notaio Paolo Bilotti del 08/02/2018, rep. 159416/50741, trascritto a Biella il 16/02/2018 ai n.ri 1385/1135.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 14/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 25/11/2019
 Reg. gen. 9440 - Reg. part. 1033
 Quota: 1/3
 Importo: € 13.178,61
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 9.178,61
 Spese: € 1.000,00
 Interessi: € 3.000,00
 Rogante: Tribunale di Torino
 Data: 17/06/2019
 N° repertorio: 8258

Trascrizioni



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Biella il 31/03/2023

Reg. gen. 3024 - Reg. part. 2492

Quota: 1/3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si evidenzia come sui beni censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 14, Part. 618, Sub. 1-2-3-4 risulti trascritto il presente Pignoramento in base al quale è stata radicata la Procedura Esecutiva n. 11/23 RGE del Tribunale di Biella, estinta con Provvedimento in data 5 ottobre 2023 a seguito di rinuncia del Creditore Procedente.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Biella il 08/07/2024

Reg. gen. 6288 - Reg. part. 5038

Quota: 1/3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono così inseriti sia nel P.R.G.C. vigente che nella 2^a Variante parziale 2023 preliminare:

B1 - Aree edificate - Art.35

STR.PRO - Aree per Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico: Aree per la viabilità in progetto - Art.28

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

-Licenza di Costruzione n° 98/73 del 20/12/1973 rilasciata per costruzione di un "salone artigianale con sovrastante alloggio".

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla tavola grafica allegata alla Licenza di Costruzione n° 98/73 sopra riportata, a causa delle seguenti difformità consistenti nella demolizione di tramezze tra ingresso, soggiorno e cucina al fine di ricavare un unico vano.

Inoltre è stata spostata (evidentemente in sede di costruzione dell' immobile) la parete divisoria tra la camera dell' alloggio in oggetto ed il bagno ed il corridoio dell' alloggio confinante a Nord (LOTTO 2), diminuendone così la superficie utile a vantaggio dell' alloggio del LOTTO 2 stesso.

Infine si precisa che le planimetrie ed i prospetti di progetto, in diversi punti, non risultano corrispondenti tra di loro.

Le suddette opere realizzate difformemente potranno essere regolarizzate presentando presso il Comune di Candelo una pratica edilizia in sanatoria (C.I.L.A.) che presenterà indicativamente i costi sottoindicati, al netto degli Oneri di Legge :

Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria :



Onorari e spese del professionista : € 1.500,00.

Oblazione : € 1.032,00.

Tributi comunali : € 30,00.

Pratica catastale :

Onorari e spese del professionista : € 800,00.

Tributi catastali : € 70,00.

Si precisa infine che dovranno essere tenute in considerazione dal professionista incaricato, ed evidenziate nella Pratica Edilizia, le eventuali tolleranze esecutive previste dall' Art. 34 bis del DPR 380/2001 per le opere difformi realizzate durante la costruzione dell' immobile.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano 1

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 **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

Confini Catasto Terreni Fabbricato (e relativa area di pertinenza mapp. 618) : via Sandigliano, mappali 500, 629 e 498 del foglio 14.

Confini Catasto Fabbricati Alloggio (mapp. 618 sub. 2) : mapp. 618 sub. 1 a Sud, vano scala comune ad Ovest e vuoto su piano terreno sui restanti lati (Nord ed Est).



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				85,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				89,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronologia catastale si vedano le visure catastali storiche allegate alla presente.

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	618	2	Unica	A3	2	Vani 4	86 mq	278,89 €	1	

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	
14	618				Ente Urbano		560 mq				

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata a causa di una difformità rilevata all'interno dell'alloggio e consistente nella demolizione delle pareti tra l'ingresso, il soggiorno e la cucina che costituiscono così un unico vano.

Sono state altresì rilevate delle difformità relativamente alla posizione delle aperture esterne, evidentemente così posizionate durante la costruzione del fabbricato.

Le operazioni necessarie per la regolarizzazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto sono riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare appare complessivamente in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare in oggetto compete la corrispondente quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile a cui appartiene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con Verbale di Conciliazione costitutivo di diritti reali del Pretore di Biella Rep. 670 del 16/07/1996, trascritto a Biella il 08/08/1996 ai n.ri 6411/5054, veniva costituita servitù di passaggio a favore di terzi ed a carico dei mappali 618 (oggetto della presente Procedura) e 629 (non oggetto della presente Procedura) del foglio 14 del Catasto Terreni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alloggio di non recente edificazione (anno 1973), in discrete condizioni di conservazione e manutenzione.

Esposizione :

A Nord : Cucina/soggiorno e camera (soggiorno sulla planimetria catastale).

Ad Est : camera (soggiorno sulla planimetria catastale) e bagno.

A Sud : : confinante con altra unità immobiliare (Lotto 1).

Ad Ovest : confinante con vano scala comune.

Altezza interna utile (desunta dalla planimetria catastale) : mt. 3,00.

Strutture verticali : muratura e c.a.

Solai : latero-cemento.

Pareti esterne : muratura a vista.

Pareti interne : tinteggiatura.

Bagno rivestito in ceramica e dotato di vaso, lavabo, bidet e doccia.

Pavimentazione interna : ceramica.



Infissi esterni : PVC dotati di avvolgibili in plastica.

Infissi interni : legno.

Impianti tecnologici : idrico, elettrico, telefonico, antenna TV, citofono, riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con termosifoni in acciaio.

Balconi pavimentati in grès con ringhiera in metallo.

Dotazioni condominiali : area comune.

STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile risulta occupato dall' Esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1973 al 05/11/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Abbruzzese	03/04/1973	7725	1143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	13/04/1973	3447	2907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2013 al 14/02/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/11/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	30/10/2014	7701	6056
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	22/10/2014	21125	9990/14



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.

Accettazione tacita dell' Eredità di **** Omissis **** da parte degli Eredi per Legge **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 1/3 ciascuno con atto rogito notaio Paolo Bilotti del 08/02/2018, rep. 159416/50741, trascritto a Biella il 16/02/2018 ai n.ri 1385/1135.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 14/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Biella il 25/11/2019
Reg. gen. 9440 - Reg. part. 1033
Quota: 1/3
Importo: € 13.178,61
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.178,61
Spese: € 1.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 17/06/2019
N° repertorio: 8258

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
Trascritto a Biella il 31/03/2023
Reg. gen. 3024 - Reg. part. 2492
Quota: 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Si evidenzia come sui beni censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 14, Part. 618, Sub. 1-2-3-4 risulta trascritto il presente Pignoramento in base al quale è stata radicata la Procedura Esecutiva n. 11/23 RGE del Tribunale di Biella, estinta con Provvedimento in data 5 ottobre 2023 a seguito di rinuncia del Creditore Procedente.



- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Biella il 08/07/2024

Reg. gen. 6288 - Reg. part. 5038

Quota: 1/3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono così inseriti sia nel P.R.G.C. vigente che nella 2^a Variante parziale 2023 preliminare:

B1 - Aree edificate - Art.35

STR.PRO - Aree per Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico: Aree per la viabilità in progetto -

Art.28

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

-Licenza di Costruzione n° 98/73 del 20/12/1973 rilasciata per costruzione di un "salone artigianale con sovrastante alloggio".

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla tavola grafica allegata alla Licenza di Costruzione n° 98/73 sopra riportata, a causa delle seguenti difformità consistenti nella demolizione di tramezze tra ingresso, soggiorno e cucina al fine di ricavare un unico vano.

Inoltre è stata spostata (presumibilmente in sede di costruzione dell' immobile) la parete divisoria tra il bagno ed il corridoio dell' alloggio in oggetto e la camera dell' alloggio confinante a Sud (LOTTO 1), aumentandone così la superficie utile a svantaggio dell' alloggio del LOTTO 1 stesso.

Sono state altresì rilevate altre difformità (anch' esse presumibilmente realizzate in sede di costruzione dell' immobile) relative alle dimensioni ed al posizionamento delle aperture esterne nonchè alle dimensioni del balcone che risulta più lungo rispetto alla tavola di progetto.

Infine si precisa che le planimetrie ed i prospetti di progetto, in diversi punti, non risultano corrispondenti tra di loro.

Le suddette opere realizzate difformemente potranno essere regolarizzate presentando presso il Comune di Candelo una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.) che presenterà indicativamente i costi sottoindicati, al netto degli Oneri di Legge :

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria :

Onorari e spese del professionista : € 1.800,00.

Oblazione : Minimo € 1.032,00.

Tributi comunali : € 75,00.

Certificato di idoneità statica a cura di professionista abilitato ovvero ingegnere o architetto (per prolungamento balcone e spostamento aperture) : € 900,00.

Pratica catastale :

Onorari e spese del professionista : € 800,00.



Tributi catastali : € 70,00.

Si precisa infine che dovranno essere tenute in considerazione dal professionista incaricato, ed evidenziate nella Pratica Edilizia, le eventuali tolleranze esecutive previste dall' Art. 34 bis del DPR 380/2001 per le opere difformi realizzate durante la costruzione dell' immobile.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano T

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 **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

Confini Catasto Terreni Fabbricato (e relativa area di pertinenza mapp. 618) : via Sandigliano, mappali 500, 629 e 498 del foglio 14.

Confini Catasto Fabbricati Ufficio (mapp. 618 sub. 4) : area comune a Nord ed Est, mapp. 618 sub. 3 (magazzino) a Sud e vano scala comune ad Ovest.

Confini Catasto Fabbricati Magazzino (mapp. 618 sub. 3) : mapp. 629 a Sud, unità immobiliare di altra proprietà (mapp. 498) ad Ovest, vano scala comune e mapp. 618 sub. 4 (ufficio) a Nord ed area comune ad Est.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	109,00 mq	123,00 mq	0,70	86,10 mq	4,00 m	T
Ufficio	60,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	4,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				156,10 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				163,91 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronologia catastale si vedano le visure catastali storiche allegate alla presente.

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	618	3	Unica	C2	Unica	111 mq.	113 mq	246,5 €	T	
	14	618	4	Unica	A10	Unica	vani 2	70 mq	630,08 €	T	

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	
14	618				Ente Urbano		560 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alle planimetrie catastali depositate a causa di difformità interne consistenti nella realizzazione di tramezze, nell' ampliamento del servizio igienico e nello spostamento e



realizzazione di porte d' accesso ai vari locali.

Le operazioni necessarie per la regolarizzazione catastale dell' unità immobiliare in oggetto sono riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

L' unità immobiliare appare complessivamente in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

All' unità immobiliare in oggetto compete la corrispondente quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile a cui appartiene.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Con Verbale di Conciliazione costitutivo di diritti reali del Pretore di Biella Rep. 670 del 16/07/1996, trascritto a Biella il 08/08/1996 ai n.ri 6411/5054, veniva costituita servitù di passaggio a favore di terzi ed a carico dei mappali 618 (oggetto della presente Procedura) e 629 (non oggetto della presente Procedura) del foglio 14 del Catasto Terreni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Consistenza immobiliare (magazzino + ufficio) di non recente edificazione (anno 1973), in buone condizioni di conservazione e manutenzione.

Esposizione :

A Sud: magazzino, wc e locale caldaia.

Ad Est : magazzino ed ufficio.

A Nord : due locali ad uso ufficio.

Ad Ovest : confinante con unità immobiliare di altra proprietà (mapp. 498) e vano scala comune.

Altezze interne utili (desunte dalle planimetrie catastali) : mt. 4,00.

Strutture verticali : muratura e c.a.

Solai : latero-cemento.

Pareti esterne : muratura a vista.

Pareti interne : tinteggiatura.

Servizio igienico rivestito in ceramica e dotato di vaso e lavabo.

Pavimentazione interna : ceramica.

Infissi esterni : alluminio dotati di serrande a griglia. Portone in metallo.

Infissi interni : legno e vetro.

Impianti tecnologici : idrico, elettrico, telefonico, riscaldamento autonomo alimentato a gas metano con termosifoni in acciaio.

Dotazioni condominiali : area comune.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/02/2017
- Scadenza contratto: 31/12/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 700,00

Si precisa che, nel contratto di locazione in oggetto, è indicato correttamente l' indirizzo dell' immobile (via Sandigliano n° 275) ma sono errati i dati catastali (mappale 1313 sub. 1 - altro immobile di proprietà - Lotto 4).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/04/1973 al 05/11/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Elio Abbruzzese	03/04/1973	7725	1143
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	13/04/1973	3447	2907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2013 al 14/02/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/11/2013		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	30/10/2014	7701	6056



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	22/10/2014	21125	9990/14

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.

Accettazione tacita dell' Eredità di **** Omissis **** da parte degli Eredi per Legge **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 1/3 ciascuno con atto rogito notaio Paolo Bilotti del 08/02/2018, rep. 159416/50741, trascritto a Biella il 16/02/2018 ai n.ri 1385/1135.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 14/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 25/11/2019
 Reg. gen. 9440 - Reg. part. 1033
 Quota: 1/3
 Importo: € 13.178,61
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 9.178,61
 Spese: € 1.000,00
 Interessi: € 3.000,00
 Rogante: Tribunale di Torino
 Data: 17/06/2019
 N° repertorio: 8258

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**
 Trascritto a Biella il 31/03/2023
 Reg. gen. 3024 - Reg. part. 2492
 Quota: 1/3
 A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Note: Si evidenzia come sui beni censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 14, Part. 618, Sub. 1-2-3-4 risulti trascritto il presente Pignoramento in base al quale è stata radicata la Procedura Esecutiva n. 11/23 RGE del Tribunale di Biella, estinta con Provvedimento in data 5 ottobre 2023 a seguito di rinuncia del Creditore Procedente.

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Biella il 08/07/2024

Reg. gen. 6288 - Reg. part. 5038

Quota: 1/3

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono così inseriti sia nel P.R.G.C. vigente che nella 2^ Variante parziale 2023 preliminare:

B1 - Aree edificate - Art.35

STR.PRO - Aree per Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico: Aree per la viabilità in progetto - Art.28

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

-Licenza di Costruzione n° 98/73 del 20/12/1973 rilasciata per costruzione di un "salone artigianale con sovrastante alloggio".

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla tavola grafica allegata alla Licenza di Costruzione n° 98/73 sopra riportata, a causa delle seguenti difformità (alcune delle quali presumibilmente realizzate in sede di costruzione dell' immobile) consistenti in :

- costruzione di tramezze interne per suddivisione dei locali;
- variazione di destinazione d' uso di parte dell' unità immobiliare da magazzino ad ufficio;
- realizzazione di servizio igienico;
- diverso posizionamento dell' ex locale caldaia;
- diverso posizionamento e diverse dimensioni delle aperture esterne.

Le suddette opere realizzate difformemente potranno essere regolarizzate presentando presso il Comune di Candelo una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A o Permesso di Costruire) che presenterà indicativamente i costi sottoindicati, al netto degli Oneri di Legge :

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) o Permesso di Costruire in sanatoria (definibile dopo la redazione della Pratica da esaminare con l' Ufficio Tecnico comunale) :

Onorari e spese del professionista : € 2.500,00

Oblazione : minimo € 1.032,00 da quantificare ed eventualmente integrare a cura dell' Ufficio Tecnico comunale successivamente alla presentazione della Pratica Edilizia.

Tributi comunali : da € 75,00 ad € 140,00.

Valori bollati (per P.D.C.) : € 32,00.



Certificato di idoneità statica a cura di professionista abilitato ovvero ingegnere o architetto (per spostamento aperture) : € 900,00.

Pratica catastale :

Onorari e spese del professionista : € 1.200,00.

Tributi catastali : € 140,00.

Si precisa infine che dovranno essere tenute in considerazione dal professionista incaricato, ed evidenziate nella Pratica Edilizia, le eventuali tolleranze esecutive previste dall' Art. 34 bis del DPR 380/2001 per le opere difformi realizzate durante la costruzione dell' immobile.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 253, piano T

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 **** (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/3)

CONFINI

Confini Catasto Terreni (mapp. 1313) : via Sandigliano, mappali 1151, 1168, 501 e 500 del foglio 14.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	187,00 mq	200,00 mq	1	200,00 mq	4,00 m	T
Autorimessa	25,00 mq	26,00 mq	0,3	7,80 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				207,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				207,80 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronologia catastale si vedano le visure catastali storiche allegate alla presente.

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	1313	1	Unica	C2	Unica	178 mq		395,3 €	T	
	14	1313	2	Unica	C6	2	27 mq	26 mq	93,43 €	T	
	14	1313	3	Unica	C6	2	14 mq	13 mq	48,44 €	T	

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	
14	1313				Ente Urbano		730 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Magazzino (sub. 1) : lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata a causa di modifiche interne realizzate successivamente al deposito dell' attuale planimetria catastale.
Autorimessa (sub. 2) : lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale depositata.
Autorimessa (sub. 3) : l' immobile risulta totalmente demolito.

Le operazioni necessarie per la regolarizzazione catastale delle unità immobiliari in oggetto sono riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

STATO CONSERVATIVO

Magazzino (sub. 1) : l' unità immobiliare appare complessivamente in normali condizioni di conservazione e manutenzione.
Autorimessa (sub. 2) : l' unità immobiliare appare complessivamente in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

PARTI COMUNI

Alle due unità immobiliari in oggetto compete la corrispondente quota di comproprietà delle parti comuni ovvero dell' area di pertinenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Magazzino : immobile di non recente edificazione (anno 1968), in normali condizioni di conservazione e manutenzione.

SI PRECISA CHE, A CAUSA DELL' ASSENZA DELL' AFFITTUARIO, NON E' STATO POSSIBILE ACCEDERE ALL' IMMOBILE E PERTANTO LA DESCRIZIONE INTERNA RISULTA SOMMARIA E BASATA PRINCIPALMENTE SULLE TAVOLE GRAFICHE ALLEGATE AI PROVVEDIMENTI EDILIZI. LA FOTOGRAFIA DELLA VISTA INTERNA E' STATA EFFETTUATA DALL' ESTERNO, ATTRAVERSO I VETRI DEL PORTONE CARRAIO PROSPICIENTE IL CORTILE COMUNE.

Esposizione :

A Nord: magazzino e ripostiglio.

Ad Est : magazzino.

A Sud : magazzino e wc.

Ad Ovest : confinante con fabbricato di altra proprietà (mapp. 500).

Altezza interna utile (desunta dalla Licenza di Costruzione) : mt. 4,00

Copertura : lastre di fibrocemento (eternit). L' Esecutato riferisce che l' Eternit è stato a suo tempo bonificato mediante l' applicazione di materiale idoneo.

Pareti esterne : tinteggiatura.

Pareti interne : tinteggiatura.

Wc rivestito in ceramica e dotato di vaso, lavabo e doccia.

Pavimentazione interna : grès.

Infissi esterni : metallo.

Infissi interni : legno e vetro.

Impianti tecnologici : idrico ed elettrico. Immobile privo di riscaldamento.

Dotazioni condominiali : area comune.



Autorimessa : immobile di non recente edificazione, in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.
 Altezza interna utile (desunta dalla planimetria catastale) : mt.2,50.
 Strutture verticali : pannelli in cls prefabbricati.
 Copertura : lastre di fibrocemento (eternit) e pannelli in cls prefabbricati.
 Pareti esterne : grezzo.
 Pareti interne : grezzo.
 Pavimentazione interna : battuto di cls.
 Infissi esterni : metallo.
 Impianti tecnologici : immobile privo di impianti.
 Dotazioni condominiali : area comune

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 15/11/2024
- Scadenza contratto: 31/10/2030

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/04/1968 al 05/11/2013	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Tafuri	26/04/1968	18181	3280
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Biella	20/05/1968		2565
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2013 al 14/02/2025	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/11/2013		
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	30/10/2014	7701	6056
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	22/10/2014	21125	9990/14

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.

Accettazione tacita dell' Eredità di **** Omissis **** da parte degli Eredi per Legge **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis ****, per la quota di 1/3 ciascuno con atto rogito notaio Paolo Bilotti del 08/02/2018, rep. 159416/50741, trascritto a Biella il 16/02/2018 ai n.ri 1385/1135.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 14/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Biella il 25/11/2019
Reg. gen. 9440 - Reg. part. 1033
Quota: 1/3
Importo: € 13.178,61
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Capitale: € 9.178,61
Spese: € 1.000,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 17/06/2019
N° repertorio: 8258

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Trascritto a Biella il 08/07/2024
Reg. gen. 6288 - Reg. part. 5038
Quota: 1/3
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono così inseriti sia nel P.R.G.C. vigente che nella 2^a Variante parziale 2023 preliminare:

D1 - Insediamenti produttivi esistenti - Art. 41.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Magazzino (mapp. 1313 sub.1) .

-Licenza di Costruzione n° 15/68 del 12/04/1968 rilasciata per "costruzione di salone artigianale".

-Certificato di Agibilità del 10/05/1971.

-Pratica Edilizia ai sensi dell' Art. 26 della legge 47/1985 per "opere interne" prot. 2150 del 25/02/1992.

Autorimessa (mapp. 1313 sub. 2) :

Licenza n° 25/L/73, prot. 2470 del 13/04/1973 rilasciata per "costruzione di tettoia aperta".

Autorimesse (mapp. 1313 sub. 2 e sub. 3) :

Concessione Edilizia in sanatoria n° 386 del 30/08/1993 per l' edificazione di n° 2 autorimesse.

Magazzino (mapp. 1313 sub. 1) :

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla tavola grafica allegata alla Licenza di Costruzione n° 15/68 sopra riportata, a causa delle seguenti difformità (in parte presumibilmente realizzate in sede di costruzione dell' immobile) e consistenti in :

-realizzazione di locale cucina (ripostiglio sulla planimetria catastale);

-diverso posizionamento e diverse dimensioni delle aperture esterne;

-realizzazione di pensilina in metallo con copertura in materiale plastico sul prospetto Sud;

-realizzazione di pensilina in metallo, attualmente priva di copertura, sul prospetto Est;

Le suddette opere realizzate difformemente potranno essere regolarizzate presentando presso il Comune di



Candelo una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A) che presenterà indicativamente i costi sottoindicati, al netto degli Oneri di Legge :

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) :

Onorari e spese del professionista : € 1.800,00

Oblazione : minimo € 1.032,00 da quantificare ed eventualmente integrare a cura dell' Ufficio Tecnico comunale successivamente alla presentazione della Pratica Edilizia.

Tributi comunali : € 75,00.

Certificato di idoneità statica a cura di professionista abilitato ovvero ingegnere o architetto (per spostamento aperture e pensilina) : € 900,00.

Pratica catastale :

Onorari e spese del professionista : € 800,00.

Tributi catastali : € 70,00.

Si precisa infine che dovranno essere tenute in considerazione dal professionista incaricato, ed evidenziate nella Pratica Edilizia, le eventuali tolleranze esecutive previste dall' Art. 34 bis del DPR 380/2001 per le opere difformi realizzate durante la costruzione dell' immobile.

Autorimessa (mapp. 1313 sub. 2) :

Lo stato dei luoghi corrisponde alla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n° 386/1993 sopra riportata.

Autorimessa (mapp. 1313 sub. 3) :

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla tavola grafica allegata alla Concessione Edilizia in sanatoria n° 386/1993 sopra riportata in quanto l' autorimessa in oggetto risulta totalmente demolita.

Sarà pertanto necessario depositare presso il Comune di Candelo la relativa comunicazione di demolizione e procedere con l' aggiornamento catastale della mappa del Catasto Terreni e successiva cancellazione dell' immobile dal Catasto Fabbricati con realizzazione di Area Urbana.

Il tutto presenterà indicativamente i seguenti costi, al netto degli Oneri di Legge :

Comunicazione al Comune di Candelo : € 250,00.

Pratica Catasto Terreni :

Onorari e spese del professionista : € 500,00.

Tributi catastali : € 128,00

Pratica Catasto Fabbricati :

Onorari e spese del professionista : € 350,00.

Tributi catastali : € 70,00.

In merito alla tettoia edificata abusivamente nell' area retrostante il magazzino, stante le caratteristiche costruttive e la precarietà della stessa, si ritiene antieconomico procedere ad una eventuale sanatoria e pertanto se ne consiglia la rimozione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano 1
Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita al piano primo (secondo fuori terra), entrostante fabbricato a due piani fuori terra, composta da ingresso/cucina/soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi, con accesso dal vano scala comune con altre unità immobiliari. L' immobile, prospiciente la via Sandigliano, è posizionato in zona periferica, al confine con il Comune di Gaglianico, a discreta distanza dai principali servizi (banche, scuole, attività commerciali varie).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 618, Sub. 1, Zc. Unica, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 618, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 16.732,33

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano 1	111,56 mq	450,00 €/mq	€ 50.202,00	33,33%	€ 16.732,33
				Valore di stima:	€ 16.732,33

Valore di stima: € 16.732,33

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 14.200,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano 1
Unità immobiliare ad uso civile abitazione sita al piano primo (secondo fuori terra), entrostante fabbricato a due piani fuori terra, composta da ingresso/cucina/soggiorno, una camera (soggiorno sulla planimetria catastale), bagno, ripostiglio e balcone, con accesso dal vano scala comune con altre unità immobiliari. L'immobile, prospiciente la via Sandigliano, è posizionato in zona periferica, al confine con il Comune di Gaglianico, a discreta distanza dai principali servizi (banche, scuole, attività commerciali varie).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 618, Sub. 2, Zc. Unica, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 618, Qualità Ente Urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Valore di stima del bene: € 13.386,16

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Candelo (BI) - Via	89,25 mq	450,00 €/mq	€ 40.162,50	33,33%	€ 13.386,16



Sandigliano n° 275, piano 1					
					Valore di stima: € 13.386,16

Valore di stima: € 13.386,16

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 11.400,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano T
 Consistenza immobiliare sita al piano terreno (primo fuori terra), entrostante fabbricato a due piani fuori terra, composta da due locali ad uso ufficio comunicanti internamente tra di loro e comunicanti con locali ad uso magazzino e servizio igienico. Ex locale caldaia con accesso dall' esterno. I locali ad uso ufficio, prospicienti la via Sandigliano, sono accessibili dall'esterno a mezzo di transito sull' area di pertinenza comune del fabbricato mentre il magazzino (così come il succitato ex locale caldaia) è accessibile dall' esterno a mezzo di transito in parte sull' area di pertinenza comune del fabbricato ed in parte sul mappale 629 confinante a Sud (non oggetto della presente Procedura), intestato catastalmente ai Sigg. **** Omissis ****, prop. per 1/3, **** Omissis ****, prop. per 1/3 e **** Omissis ****, prop. per 1/3. Si precisa che l' ex locale caldaia risulta attualmente chiuso ed utilizzato da terzi. L' immobile, prospiciente la via Sandigliano, è posizionato in zona periferica, al confine con il Comune di Gaglianico, a discreta distanza dai principali servizi (banche, scuole, attività commerciali varie).
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 618, Sub. 3, Zc. Unica, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 618, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 618, Sub. 4, Zc. Unica, Categoria A10
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
 Valore di stima del bene: € 16.389,36

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 275, piano T	163,91 mq	300,00 €/mq	€ 49.173,00	33,33%	€ 16.389,36
					Valore di stima: € 16.389,36



Valore di stima: € 16.389,36

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%

Valore finale di stima: € 13.900,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 253, piano T
Consistenza immobiliare sita al piano terreno (primo fuori terra) e composta da un locale ad uso magazzino (mappale 1313 sub. 1) ed un'autorimessa (mappale 1313 sub. 2), il tutto con area pertinenziale circostante. Una seconda autorimessa, censita al mappale 1313 sub. 3, risulta totalmente demolita. Il magazzino è accessibile sia direttamente dalla via Sandigliano che dall' area di pertinenza ed è composto da un magazzino, un wc, un piccolo locale, anch' esso ad uso magazzino ed una cucina. L' autorimessa, composta da un unico vano, risulta accessibile a mezzo di accesso carraio prospiciente la via Sandigliano. Nell' area retrostante il magazzino è presente una tettoia con struttura e copertura in legno, edificata abusivamente. Gli Immobili sono posizionati in zona periferica, al confine con il Comune di Gaglianico, a discreta distanza dai principali servizi (banche, scuole, attività commerciali varie).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1313, Sub. 1, Zc. Unica, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 1313, Qualità Ente Urbano al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1313, Sub. 2, Zc. Unica, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 1313, Sub. 3, Zc. Unica, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
Valore di stima del bene: € 8.311,17

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Magazzino Candelo (BI) - Via Sandigliano n° 253, piano T	207,80 mq	120,00 €/mq	€ 24.936,00	33,33%	€ 8.311,17
Valore di stima:					€ 8.311,17

Valore di stima: € 8.311,17

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	15,00	%



Valore finale di stima: € 7.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si precisa che i Provvedimenti Edilizi citati in perizia sono conservati dal C.t.u. nel proprio fascicolo della Procedura e saranno a disposizione del Delegato alla vendita.

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.

Cossato, li 19/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ermanni Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Nota di Trascrizione Provenienza immobili - Denuncia di Successione
- ✓ N° 20 Altri allegati - Documentazione catastale
- ✓ N° 30 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Note di Trascrizione Pignoramento 5038/2024
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia copia privacy
- ✓ N° 7 Altri allegati - Planimetrie copia privacy

