
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pozzo Varniero, nell'Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	6
Lotto Unico	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	7
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	10
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano	12
Precisazioni.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano	13
Patti	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	13

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano	13
Parti Comuni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	14
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	15
Provenienze Ventennali	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	17
Formalità pregiudizievoli	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	20
Normativa urbanistica	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	21
Regolarità edilizia	21
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	23
Vincoli od oneri condominiali.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano.....	24
Stima / Formazione lotti.....	24
Riepilogo bando d'asta.....	27
Lotto Unico	27
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 60/2024 del R.G.E.....	28
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.014,50	28

Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	30
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano.....	30
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano	30

INCARICO

All'udienza del 16/09/2024, il sottoscritto Geom. Pozzo Varniero, con studio in Via Mazzini,14 - 13875 - Ponderano (BI), email geopozzovarniero@gmail.com, PEC varniero.pozzo@geopec.it, Tel. 335 7033049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano (Coord. Geografiche: 45°35'07.9"N 8°03'37.2"E)
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano (Coord. Geografiche: 45°35'07.9"N 8°03'37.2"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

In Biella Via delle Scuole n. 5

Unico lotto composto da

Bene 1 - fabbricato di civile abitazione di antica costruzione elevato a 4 piani fuori terra così composto:

al piano terreno ingresso, vano scala, disimpegno, bagno, una cucina, un locale tecnico con accesso dal pianerottolo fra il succitato piano terreno ed il piano primo ;

al piano primo vano scala, veranda chiusa, due camere da letto, piccola porzione di balcone, un bagno al piano ammezzato fra il primo ed il secondo ;

al piano secondo: vano scala aperto, balcone, un locale deposito privo di tramezzature

al piano terzo sottotetto: sottotetto a nudo tetto aperto su lato sud

oltre ad area verde recintata in comune con il rustico

meglio descritto come bene n. 2 facente parte anch'esso della presente esecuzione.

Confini del bene 1 identificato con il mappale 331 sub. 1 (c.e.u.) :

A nord mappale 334, a est mappale 40 adibito ad accesso a proprietà di terzi, a sud la Via delle Scuole (strada pubblica) tutti del foglio 37 C.T. oltre ad area comune fra bene 1 e bene 2 (rustico oggetto di esecuzione)

La consistenza in oggetto trovasi ubicata nella frazione di Biella Pavignano posta alla periferia nord est della Città di Biella ubicata a circa un chilometro a valle. Contesto circostante di tipo residenziale in nucleo di antica formazione con fabbricati realizzati in buona parte nei primi anni del 1900 alcuni ristrutturati in epoche piu' o meno recenti ed in parte raggruppati in cortili. Accesso da via pubblica di ridotta larghezza debitamente

asfaltata. Presenza di parcheggio pubblico a circa 300 metri a sud ovest lungo la Via Provinciale.

I servizi presenti sono ridotti (farmacia, pizzeria, asilo, filiale bancaria, ecc.) poste a qualche centinaio di metri dalla consistenza in oggetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/10/2024.

Custode delle chiavi: AVV. PAGANI STEFANO

Trattasi di unico lotto costituito da fabbricato civile (bene 1) e rustico (bene 2) ed area comune ai due beni entrambi costituenti oggetto dell'esecuzione

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

In Biella Via delle Scuole n. 3

fabbricato rustico così composto :

al piano seminterrato (piano terreno se riferito alla strada pubblica) un locale deposito

al piano terreno (piano primo se riferito alla strada pubblica) un locale legnaia con piccolo ripostiglio nell'angolo sud est

si segnala che il deposito risultava utilizzato come ricovero autovettura

Tale rustico risulta prospettante verso il lato est con l'area verde pertinenziale recintata attualmente in comune fra il bene 1 e 2 entrambi oggetto di procedura .

Confini del bene 2 identificato con il mappale 331 sub.2 (c.e.u.)

A sud la Via delle Scuole (strada pubblica), a ovest mapp. 12 tutti del foglio 37 C.T. oltre area comune fra il bene 1 e bene 2 ad est e a nord (parte di ex ripostiglio ora demolito)

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 28/10/2024.

Custode delle chiavi: AVV. PAGANI STEFANO

Trattasi di unico lotto costituito da fabbricato civile (bene 1) e rustico (bene 2) ed area comune ai due beni entrambi costituenti oggetto dell'esecuzione

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

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

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBIcato A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

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

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Sig.ra **** Omissis **** viene indicata nella presente relazione in separazione legale dei beni come desunto da visura catastale ed da atto di provenienza Rogito Notaio Scuola Carlo del 20/10/2005 rep. 78526. Alla data odierna non è stato possibile verificarne eventuali variazioni di regime patrimoniale non essendo

presente ai sopralluoghi ed essendo stata dichiarata irreperibile dal Comune di Biella con Attestazione di Irreperibilità in data 22 aprile 2024.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Sig.ra **** Omissis **** viene indicata nella presente relazione in separazione legale dei beni. Tale regime patrimoniale è stato desunto dall'atto di provenienza Rogito Notaio Scola Carlo del 20/10/2005 rep. 78526. Alla data odierna non è stato possibile verificarne eventuali variazioni non essendo presente ai sopralluoghi ed essendo stata dichiarata irreperibile dal Comune di Biella con Attestazione di Irreperibilità in data 22 aprile 2024.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

Confini del bene 1 identificato con il mappale 331 sub. 1 (c.e.u.) :

A nord mappale 334, a est mappale 40 adibito ad accesso a proprietà di terzi, a sud la Via delle Scuole (strada pubblica) tutti del foglio 37 C.T. oltre ad area comune fra bene 1 e bene 2 (rustico oggetto di esecuzione)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Confini del bene 2 identificato con il mappale 331 sub.2 (c.e.u.)

A sud la Via delle Scuole (strada pubblica), a ovest mapp. 12 tutti del foglio 37 C.T. oltre area comune fra il bene 1 e bene 2 ad est e a nord (parte di ex ripostiglio ora demolito)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano

Abitazione	32,00 mq	45,00 mq	1	45,00 mq	2,41 m	Terreno
Abitazione	24,00 mq	36,00 mq	1	36,00 mq	2,37 m	Primo
Veranda	5,50 mq	6,00 mq	0,95	6,65 mq	0,00 m	Primo
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,25	0,50 mq	0,00 m	Primo
Soffitta	25,00 mq	36,00 mq	0,33	11,88 mq	2,28 m	Secondo
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	Secondo
Abitazione	3,80 mq	4,00 mq	1	4,00 mq	2,48 m	Secondo
Sottotetto (autonomo)	30,00 mq	36,00 mq	0,25	9,00 mq	1,90 m	Terzo
Giardino	133,00 mq	133,00 mq	0,18	23,94 mq	0,00 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				138,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				138,97 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella voce abitazione (inserita pe ragioni di portale) di mq. 4 posta al piano secondo si riferisce al bagno al posto piano ammezzato fra piano secondo e terzo

Viene inserita la voce soffitta al piano terzo seppur non presente in planimetria catastale , accessibile da scala in muratura ed aperta su più lati

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	19,00 mq	30,00 mq	0,50	15,00 mq	2,56 m	Seminterrato
legnaia / deposito	24,00 mq	31,00 mq	0,25	7,50 mq	2,50 m	Terreno
ripostiglio	2,50 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	1,80 m	terreno
area	14,00 mq	14,00 mq	0,18	2,52 mq	0,00 m	terreno
Totale superficie convenzionale:				25,77 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,77 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

deposito attualmente utilizzato come ricovero autovettura. inserito coefficiente 0.50 per buon accessibilità allo stesso e potenzialità di essere trasformato in autorimessa .
 Area è riferita alla porzione catastalmente indicata come ripostiglio attualmente demolito

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/2005 al 20/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 331, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 Rendita € 294,38 Piano T-1-2
Dal 20/10/2005 al 06/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 331, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 6 VANI Superficie catastale 117 mq Rendita € 294,38 Piano T-1-2

Dal 06/04/2005 al 20/10/2005 - intervenuta variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni con soppressione del precedente mappale graffato (ex foglio 625 mappale 51 sub. 1 graffato al mappale 56 / 57 cat. A/5 classe 2 vani 5)
 precedentemente identificato con il foglio T3 mappale 51 sub. 1 graffato al mappale 56 / 57 cat. A/5 classe 2 vani 5) a partire dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987
 -Indicate le variazioni catastali e titolarità nel ventennio.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/2005 al 20/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 331, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 57 Rendita € 209,01 Piano S1-T
Dal 20/10/2005 al 06/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 331, Sub. 2, Zc. 2 Categoria C2 Cl.U, Cons. 57 mq Superficie catastale 52 mq Rendita € 209,01 Piano S1-T

Dal 06/04/2005 al 20/10/2005 - intervenuta variazione catastale per ampliamento e diversa distribuzione spazi interni con soppressione del precedente mappale graffato (ex foglio 625 mappale 51 sub. 1 graffato al mappale 56 / 57 cat. A/5 classe 2 vani 5) -

precedentemente identificato con il foglio T3 mappale 51 sub. 1 graffato al mappale 56 / 57 cat. A/5 classe 2 vani 5) a partire dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987

-Indicate le variazioni catastali e titolarità nel ventennio.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	331	1	2	A4	2	6 VANI	117 mq	294,38 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Riscontrate le seguenti difformità a livello catastale

al piano terreno: tramezzatura interna nel locale catastalmente indicato come cantina per ricavo bagno e disimpegno , chiusura nicchie nei muri perimetrali, apertura porta interna, trasformazione del piccolo bagno in locale tecnico nel piano ammezzato (fra il terreno ed il primo), camera trasformata in cucina , apertura porta su muro perimetrale per accesso a vano scala

al piano primo: indicazione non corretta dell'altezza interna, cucina e soggiorno trasformate in camere da letto e mancanza della porta verso la veranda nella camera

ricavo bagno al piano ammezzato (fra il piano primo ed il secondo) con corretta indicazione dell'altezza interna

al piano secondo : indicazione non corretta dell'altezza interna

al piano terzo : non indicata presenza di sottotetto a nudo tetto allo stato rustico con scala di accesso (sottotetto a nudo tetto).

Costi per regolarizzazione catastale mediante aggiornamento della mappa con richiesta modello 3SPC per cancellazione della porzione di rustico oggi non esistente aggiornamento planimetria catastale con inserimento area pertinenziale attualmente indicata come area comune con bene 2, in quanto da legare esclusivamente alla parte abitativa come circolari dell'Agenzia delle Entrate . Presentazione planimetria e compilazione docfa Euro 1.000,00 e aggiornamento mappa 500,00 euro

Si allega planimetria catastale con indicazione delle relative difformità.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	331	2	2	C2	U	57 mq.	52 mq	209,01 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

planimetria catastale non aggiornata in quanto presente ancora ripostiglio a nord ora demolito, altezze interne non corrette, non indicate aperture di due finestre esterne e modifica delle scale esterna metallica.

il deposito al piano seminterrato attualmente risulta utilizzato come ricovero autovettura (facilmente ripristinabile a deposito con la sola rimozione del mezzo). Qualora i futuri assegnatari vorranno cambiare la destinazione d'uso dovranno presentare le necessarie autorizzazioni per cambio d'uso con verifiche necessarie per soddisfacimento requisiti di superfici aeranti naturali e permanenti

Presentazione planimetria catastale aggiornata con indicata la porzione di area che ne è derivata dalla demolizione di ripostiglio, indicazione n. civici. onorario per pratica docfa con aggiornamento planimetria catastale Euro 1.000,00.

Si allega planimetria catastale con le relative difformità.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO**

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. -

La vendita dei beni descritti devono essere fatte senza garanzie di vizi ed inosservanza delle norme igienico/sanitarie /edilizie/urbanistiche nonchè senza garanzia di evizione. Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione delle messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge.

La vendita per il tipo di beni deve essere fatta a corpo e non a misura per qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta. I beni 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, eventuali servitù attive e passive e questo deve essere comunicato all'aggiudicatario. I beni non sono dotati di attestato di prestazione energetica.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. -

La vendita dei beni descritti devono essere fatte senza garanzie di vizi ed inosservanza delle norme igienico/sanitarie /edilizie/urbanistiche nonché senza garanzia di evizione. Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione delle messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge.

La vendita per il tipo di beni deve essere fatta a corpo e non a misura per qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta. I beni 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, eventuali servitù attive e passive e questo deve essere comunicato all'aggiudicatario.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

Non risultano contratti di locazione o pattuizioni in essere

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Non risultano contratti di locazione o pattuizioni in essere.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

Il fabbricato risulta in stato di abbandono da alcuni anni, con mobilio e suppellettili vari. Si rilevano segni di modeste opere di ristrutturazione interna con materiali e finiture di tipo economico. Impianto di riscaldamento parzialmente iniziato a livello di tubazioni senza corpi scaldanti (solo agganci senza termosifoni) ed una stufa a legna in cucina. Impianto elettrico in parte interno ed in parte esterno da far esaminare da ditta specializzata con rilascio certificato di conformità prime dell'utilizzo con verifica messa a terra.

Muri perimetrali intonacati si presume in muratura e pietre tipiche dell'epoca di realizzazione. Pavimenti in ceramica. Rampe scala in cemento verniciato.

Il tetto risulta in buono stato con segni di realizzazione presumibilmente dal 2000 in poi. Veranda al piano primo in alluminio anodizzato bronzato e vetri. Porta assente verso camera da letto al piano primo angolo sud.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Il fabbricato risulta in discreto stato di manutenzione generale.

Il tetto risulta rifatto in epoche recenti indicativamente a metà degli anni 2000

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

L'immobile pignorato non risulta ne inserito in contesto condominiale ne avente parti comuni con altre unità immobiliari non oggetto del presente lotto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Non rilevate parti comuni non inserito in contesto condominiale

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

Non risultano servitu' gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Non risultano servitu' gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

Fondazioni non rilevabili al sopralluogo. Esposizione principale verso lato ovest (area verde), altezza interna variabile da cm. 2,37 a cm 2,41 per il piano terreno e primo destinato ad abitazione, cm. 2,25 nel locale soffitta sgombero al piano secondo, altezza cm. 1,50/2,42 al piano terzo sottotetto. Copertura con tetto a due falde con piccola e grande orditura in legno e manto di copertura in tegole portoghesi in cotto, non coibentato in buono stato di manutenzione chiaramente realizzato nell' ultimo ventennio. Solai a struttura mista meritevoli di verifica strutturale per l'idoneità statica. Pareti interne ed esterne intonacate e tinteggiate. Pavimentazione interna in ceramica per i piani abitazione ed in parte al rustico. Infissi interni ed esterni in parte in metallo e vetri ed in parte in legno e vetri di vecchia realizzazione. Scala in cemento armato con pedate e alzate verniciate senza rivestimenti di sorta. Impianto idrico ed elettrico presenti (da rivedere da parte di ditta specializzata), termico rilevato come in corso di realizzazione, presenti alcune tubazioni e agganci per termosifoni ma privo degli stessi o altri corpi radianti, presente solamente una stufa a legna in cucina. Soffitta/locale di sgombero al piano secondo con pavimento al rustico posta al piano secondo.

Terreno a verde debitamente recintato dal quale si accede al rustico facente parte della presente esecuzione (bene 2) con accesso pedonale dalla Via delle Scuole.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Fondazioni non rilevabili al sopralluogo, altezza interna di circa cm. 256 per il deposito al piano seminterrato e di cm. 250 media per la legnaia e di cm. 180 per il ripostiglio entrambi al piano terreno. Copertura con tetto con piccola e grande orditura in legno e manto di copertura in tegole in cotto non coibentato, il tutto in buono stato di manutenzione. Solaio a struttura mista da verificarne l'idoneità statica. Pareti interne ed esterne in buona parte da intonacare. Pavimentazione interna al rustico. Infissi esterni in metallo ed in legno.

Scaletta esterna in profilati metallici.

Impianti inesistenti o inutilizzabili

Terreno a verde debitamente recintato comune con fabbricato civile facente parte della presente esecuzione (bene 1).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

L'immobile risulta libero

Occupato da mobilio, indumenti, elettrodomestici, libri, effetti personali presumibilmente di proprietà dell'esecutata.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

L'immobile risulta libero

Occupato per il deposito da materiale vario da sgomberare ed al piano seminterrato da materiale privo di valore ed una autovettura di proprietà di soggetto terzo (dalle informazioni assunte dal Custode Giudiziario deceduto in data 4/12/2019)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/01/1983 al 20/10/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/01/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI BIELLA	07/08/1983	7488	6051
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UFFICIO DEL REGISTRO DI BIELLA	10/08/1983	47	481
Dal 06/01/1983 al 20/10/2005	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI BIELLA	05/06/2025	5025	4092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/07/2004 al 20/10/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/07/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI BIELLA	11/02/2005	1559	787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI BIELLA		54	763
Dal 25/07/2004 al 20/10/2005	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI BIELLA	05/06/2025	5026	4093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2005 al 06/02/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio SCOLA dr. CARLO	20/10/2005	78.526	6.385
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI BIELLA (BI)	24/10/2005	11.134	6.848
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI BIELLA (BI)	21/10/2005	3430	-

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Verifiche effettuate nel ventennio

Non si sono rilevati atti di vendita da parte dell'esecutata successivi al Pignoramento.

mediante trascrizioni tacite dell'eredità presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Biella relativamente alle successioni di **** Omissis **** deceduta il 25 luglio 2004 e **** Omissis **** deceduto il 6 gennaio 1983 vi è la Presenza di continuazione il tutto aggiornato a seguito delle verifiche presso conservatoria in data 05/11/2025

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/01/1983 al 20/10/2005	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI BIELLA	05/06/2025	5025	4092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 06/01/1983 al 20/10/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/01/1983		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI BIELLA	07/08/1983	7488	6051
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
UFFICIO DEL REGISTRO DI BIELLA	10/08/1983	47	481		
Dal 25/07/2004 al 20/10/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/07/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI BIELLA	11/02/2005	1559	787
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI BIELLA		54	763		
Dal 25/07/2004 al 20/10/2005	**** Omissis ****	ACCETTAZIONE TACITA' EREDITA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI BIELLA	05/06/2025	5026	4093
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/10/2005 al 06/02/2025	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SCOLA dr. CARLO	20/10/2005	78.526	6.385

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
CONSERVATORIA DI BIELLA (BI)	24/10/2005	11.134	6.848
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
AGENZIA DELLE ENTRATE DI BIELLA (BI)	21/10/2005	3430	-

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Verifiche effettuate nel ventennio

Non si sono rilevati atti di vendita da parte dell'esecutata successivi al Pignoramento.

mediante trascrizioni tacite dell'eredità presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Biella relativamente alle successioni di **** Omissis **** deceduta il 25 luglio 2004 e **** Omissis **** deceduto il 6 gennaio 1983 vi è la Presenza di continuazione il tutto aggiornato a seguito delle verifiche presso conservatoria in data 05/11/2025

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 05/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto a concessione di mutuo
Iscritto a Biella il 24/10/2005
Reg. gen. 11135 - Reg. part. 2463
Quota: 100
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00

Interessi: € 85.000,00

Percentuale interessi: 3,55 %

Rogante: carlo scola

Data: 20/10/2005

N° repertorio: 78527

N° raccolta: 6386

Note: **** Omissis **** concessionario mutuo con iscrizione totale 170.000,00 capitale 85.000 durata anni 30 non intervenuto in quanto cessionario del credito

- **verbale di pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare

Iscritto a biella il 16/07/2024

Reg. gen. 6616 - Reg. part. 5288

Quota: 100

Importo: € 60.731,00

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

Rogante: ufficiale giudiziario

Data: 30/06/2024

N° repertorio: 914

Note: **** Omissis ****

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a Biella il 21/10/2025

Reg. gen. 9395 - Reg. part. 1141

Quota: 100

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: ipoteca in rinnovazione trascritta il 21/10/2025 ai nri 1141/9395

Procedente **** Omissis **** per conto di **** Omissis ****

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto a concessione di mutuo

Iscritto a Biella il 24/10/2005

Reg. gen. 11135 - Reg. part. 2463

Quota: 100

Importo: € 170.000,00

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

Capitale: € 85.000,00

Interessi: € 85.000,00

Percentuale interessi: 3,55 %

Rogante: carlo scola

Data: 20/10/2005

N° repertorio: 78527

N° raccolta: 6386

Note: **** Omissis ****(concessionario mutuo iscrizione totale 170.000,00 capitale 85.000 durata anni 30 non intervenuto in quanto cessionario del credito

- **verbale di pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare
Iscritto a biella il 16/07/2024
Reg. gen. 6616 - Reg. part. 5288
Quota: 100
Importo: € 60.731,00
A favore di **** Omissis ****
Rogante: ufficiale giudiziario
Data: 30/06/2024
N° repertorio: 914
Note: **** Omissis ****
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Biella il 21/10/2025
Reg. gen. 9395 - Reg. part. 1141
Quota: 100
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: ipoteca in rinnovazione trascritta il 21/10/2025 ai nri 1141/9395

Procedente **** Omissis **** per conto di **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

Azzonamento Urbanistico : MR - Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale - fabbricato cat. 4

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Azzonamento Urbanistico : MR - Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale - fabbricato cat. 8

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

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

Da un esame effettuato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Biella, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, è emersa Autorizzazione edilizia in Sanatoria n. 202 del 01/02/1988. Non si è riscontrata agibilità o altre pratiche autorizzative in capo alla esecutata o suoi aventi causa (ricerche effettuate in capo a **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****).

Epoca costruttiva dell'immobile antecedente al 1942

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Rispetto al progetto allegato alla Autorizzazione edilizia in Sanatoria n. 202 del 01/02/1988 e alle destinazioni d'uso indicate nella planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità :

al piano terreno non corretta indicazione della finestra nella cucina (probabile errore grafico dell'estensore dell'elaborato grafico), chiusura nicchie nei muri perimetrali, realizzazione divisorio interno alla cantina per ricavo bagno e disimpegno, trasformazione della camera in cucina ed apertura porta di collegamento fra disimpegno e cucina , apertura di porta al piano terreno fra il disimpegno succitato ed vano scala su muratura portante e trasformazione del w.c. posto nell'ammezzato del vano scala fra terreno e primo in locale tecnico

al piano primo chiusura con assito della porta fra le due camere da letto, chiusura nicchia, trasformazione del pianerottolo ammezzato fra il piano primo ed il piano secondo in bagno esecuzione di rampa scala in cemento fra il piano secondo ed il piano terzo rifacimento integrale del tetto del fabbricato civile senza alcuna autorizzazione

In merito alla regolarizzazione di tali difformità dalle informazioni assunte presso l' Ufficio Tecnico di Biella si è rilevato quanto segue:

Necessaria regolarizzazione completa di tutta la consistenza, situazione di partenza mediante reperimento della prima planimetria d'impianto catastale e pratica in sanatoria presente presso gli archivi comunali e sovrapporre tutte le irregolarità riscontrate.

per il piano sottotetto a nudo tetto del fabbricato civile occorre effettuare pratica edilizia dimostrante la sua preesistenza ante 1977 con documentazione da produrre a carico del richiedente, facilmente dimostrabile.

per le difformità sopra elencate deve essere prodotta pratica edilizia in sanatoria, idoneità statica ingegnere per apertura porta interna su muro perimetrale al piano terreno e scala in cemento per accesso al piano terzo il cui costo si può quantificare indicativamente fra i 5.000 oltre sanzione da pagare al comune con un minimo di 1.032

idoneità statica per bene 1 e 2 euro 1.000,00 totale

Necessario completamento impiantistica con revisione impianti e richiesta agibilità.

La mancata rispondenza o meno degli impianti idrico ed elettrico deve essere verificata da ditta specializzata con un costo professionale di circa 1.000,00 euro, il costo per la messa a norma è condizionato da quanto previsto nella relazione conseguente. Il completamento dell' impianto termico si può quantificare in Euro 10.000,00 circa

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che dalle indagini effettuate si sono derivate le considerazioni raccolte dall' Ufficio Tecnico ma che al momento della regolarizzazione il tecnico incaricato dovrà procedere con confronto dettagliato con i responsabili dell' Ufficio Tecnico della Città di Biella per i dettagli e le modalità della piu' adatta modalità di presentazione della pratica con grafici dettagliati, dichiarazioni e quant'altro richiesto.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

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

Da un esame effettuato presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Biella, a seguito di richiesta inoltrata al Comune stesso, non è emerso alcun provvedimento autorizzativo.

Epoca costruttiva risalente realizzata in data antecedente al 1942 .

Non si è riscontrata agibilità o pratiche autorizzative in capo alla esecutata o suoi aventi causa (ricerche effettuate in capo a **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis **** **** Omissis ****).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- 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.

Si ritiene, confrontando lo stato dei luoghi con la planimetria catastale, unico documento di riferimento oltre che dall'esame visivo dello stato dei luoghi, che siano stati eseguiti senza alcun provvedimento autorizzativo : la demolizione del ripostiglio addossato lato nord del rustico, apertura di due finestre nella legnaia del piano terreno, modifica scaletta esterna in metallo, rifacimento integrale della copertura con visibile leggero innalzamento delle murature della stessa rifacimento di parte delle murature perimetrali o loro realizzazione ex novo al piano terreno, della soletta interpiano. Necessaria pratica in sanatoria di regolarizzazione per tutta la consistenza, con assenso della proprietà confinante per la maggior altezza, indicazione della demolizione di ex ripostiglio attualmente area libera della quale non essendo presente non si può esprimere se fosse stato in muratura o come da indicazione di rappresentazione tipo box in lamiera, con idoneità statica redatta da ingegnere strutturista sia per la soletta che per la copertura indicativamente attestante in euro 1.000,00 complessivamente per il bene 1 e 2

Costo della regolarizzazione edilizia Euro 3.000,00

Lo scrivente ritiene doveroso precisare che dalle indagini effettuate si sono derivate le considerazioni raccolte dall' Ufficio Tecnico ma che al momento della regolarizzazione il tecnico incaricato dovrà procedere con confronto dettagliato con i responsabili dell' Ufficio Tecnico della Città di Biella per i dettagli e le modalità della piu' adatta modalità di presentazione della pratica con grafici dettagliati, dichiarazioni e quant'altro richiesto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si sono rilevati oneri condominiali o vincoli rilevabili.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

non sono presenti vincoli od oneri condominiali

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano
In Biella Via delle Scuole n. 5 Unico lotto composto da Bene 1 - fabbricato di civile abitazione di antica costruzione elevato a 4 piani fuori terra così composto: al piano terreno ingresso, vano scala, disimpegno, bagno, una cucina, un locale tecnico con accesso dal pianerottolo fra il succitato piano terreno ed il piano primo ; al piano primo vano scala, veranda chiusa, due camere da letto, piccola porzione di balcone, un bagno al piano ammezzato fra il primo ed il secondo ; al piano secondo: vano scala aperto, balcone, un locale deposito privo di tramezzature al piano terzo sottotetto: sottotetto a nudo tetto aperto su lato sud oltre ad area verde recintata in comune con il rustico meglio descritto come bene n. 2 facente parte anch'esso della presente esecuzione. Confini del bene 1 identificato con il mappale 331 sub. 1 (c.e.u.) : A nord mappale 334, a est mappale 40 adibito ad accesso a proprietà di terzi, a sud la Via delle Scuole (strada pubblica) tutti del foglio 37 C.T. oltre ad area comune fra bene 1 e bene 2 (rustico oggetto di esecuzione) La consistenza in oggetto trovasi ubicata nella frazione di Biella Pavignano posta alla periferia nord est della Città di Biella ubicata a circa un chilometro a valle. Contesto circostante di tipo residenziale in nucleo di antica formazione con fabbricati realizzati in buona parte nei primi anni del 1900 alcuni ristrutturati in epoche piu' o meno recenti ed in parte raggruppati in cortili. Accesso da via pubblica di ridotta larghezza debitamente asfaltata. Presenza di parcheggio pubblico a circa 300 metri a sud ovest lungo la Via Provinciale. I servizi presenti sono ridotti (farmacia, pizzeria, asilo, filiale bancaria, ecc.) poste a qualche centinaio di metri dalla consistenza in oggetto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 331, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 48.639,50

I costi per la pratica in sanatoria si possono quantificare in Euro 7500 comprensivi di regolarizzazione sia edilizia che catastale oltre a 1.000 euro per idoneità statica

- Bene N° 2** - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano
 In Biella Via delle Scuole n. 3 fabbricato rustico così composto : al piano seminterrato (piano terreno se riferito alla strada pubblica) un locale deposito al piano terreno (piano primo se riferito alla strada pubblica) un locale legnaia con piccolo ripostiglio nell'angolo sud est si segnala che il deposito risultava utilizzato come ricovero autovettura Tale rustico risulta prospettante verso il lato est con l'area verde pertinenziale recintata attualmente in comune fra il bene 1 e 2 entrambi oggetto di procedura . Confini del bene 2 identificato con il mappale 331 sub.2 (c.e.u.) A sud la Via delle Scuole (strada pubblica), a ovest mapp. 12 tutti del foglio 37 C.T. oltre area comune fra il bene 1 e bene 2 ad est e a nord (parte di ex ripostiglio ora demolito)
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 331, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 7.731,00
 I costi per la pratica in sanatoria si possono quantificare in Euro 4.000,00 comprensivi di regolarizzazione sia edilizia che catastale

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano	138,97 mq	350,00 €/mq	€ 48.639,50	100,00%	€ 48.639,50
Bene N° 2 - Deposito Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano	25,77 mq	300,00 €/mq	€ 7.731,00	100,00%	€ 7.731,00
				Valore di stima:	€ 56.370,50

Valore di stima: € 56.514,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	11.500,00	€

Valore finale di stima: € 45.014,50

In oneri di regolarizzazione urbanistica si intendono anche quelli di regolarizzazione catastale per regolarizzare il bene 1 e 2

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.

Ponderano, li 13/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pozzo Varniero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Rogito Notaio Scola del 20/10/2005
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa C.T.
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
- ✓ Foto
- ✓ N° 1 Altri allegati - DOMANDA CONDONO LEGGE 47/85
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. A/202 (Aggiornamento al 01/02/1988)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di PRGC
- ✓ Altri allegati - Brogliaccio di sopralluogo

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano
In Biella Via delle Scuole n. 5 Unico lotto composto da Bene 1 - fabbricato di civile abitazione di antica costruzione elevato a 4 piani fuori terra così composto: al piano terreno ingresso, vano scala, disimpegno, bagno, una cucina, un locale tecnico con accesso dal pianerottolo fra il succitato piano terreno ed il piano primo ; al piano primo vano scala, veranda chiusa, due camere da letto, piccola porzione di balcone, un bagno al piano ammezzato fra il primo ed il secondo ; al piano secondo: vano scala aperto, balcone, un locale deposito privo di tramezzature al piano terzo sottotetto: sottotetto a nudo tetto aperto su lato sud oltre ad area verde recintata in comune con il rustico meglio descritto come bene n. 2 facente parte anch'esso della presente esecuzione. Confini del bene 1 identificato con il mappale 331 sub. 1 (c.e.u.) : A nord mappale 334, a est mappale 40 adibito ad accesso a proprietà di terzi, a sud la Via delle Scuole (strada pubblica) tutti del foglio 37 C.T. oltre ad area comune fra bene 1 e bene 2 (rustico oggetto di esecuzione) La consistenza in oggetto trovasi ubicata nella frazione di Biella Pavignano posta alla periferia nord est della Città di Biella ubicata a circa un chilometro a valle. Contesto circostante di tipo residenziale in nucleo di antica formazione con fabbricati realizzati in buona parte nei primi anni del 1900 alcuni ristrutturati in epoche piu' o meno recenti ed in parte raggruppati in cortili. Accesso da via pubblica di ridotta larghezza debitamente asfaltata. Presenza di parcheggio pubblico a circa 300 metri a sud ovest lungo la Via Provinciale. I servizi presenti sono ridotti (farmacia, pizzeria, asilo, filiale bancaria, ecc.) poste a qualche centinaio di metri dalla consistenza in oggetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 331, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Azzonamento Urbanistico : MR - Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale - fabbricato cat. 4
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano
In Biella Via delle Scuole n. 3 fabbricato rustico così composto : al piano seminterrato (piano terreno se riferito alla strada pubblica) un locale deposito al piano terreno (piano primo se riferito alla strada pubblica) un locale legnaia con piccolo ripostiglio nell'angolo sud est si segnala che il deposito risultava utilizzato come ricovero autovettura Tale rustico risulta prospettante verso il lato est con l'area verde pertinenziale recintata attualmente in comune fra il bene 1 e 2 entrambi oggetto di procedura . Confini del bene 2 identificato con il mappale 331 sub.2 (c.e.u.) A sud la Via delle Scuole (strada pubblica), a ovest mapp. 12 tutti del foglio 37 C.T. oltre area comune fra il bene 1 e bene 2 ad est e a nord (parte di ex ripostiglio ora demolito)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 331, Sub. 2, Zc. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Azzonamento Urbanistico : MR - Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale - fabbricato cat. 8

Prezzo base d'asta: € 45.014,50

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.014,50

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Biella (BI) - Via delle Scuole n. 5 Fraz. Pavignano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 331, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4	Superficie	138,97 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta in stato di abbandono da alcuni anni, con mobilio e suppellettili vari. Si rilevano segni di modeste opere di ristrutturazione interna con materiali e finiture di tipo economico. Impianto di riscaldamento parzialmente iniziato a livello di tubazioni senza corpi scaldanti (solo agganci senza termosifoni) ed una stufa a legna in cucina. Impianto elettrico in parte interno ed in parte esterno da far esaminare da ditta specializzata con rilascio certificato di conformità prime dell'utilizzo con verifica messa a terra. Muri perimetrali intonacati si presume in muratura e pietre tipiche dell'epoca di realizzazione. Pavimenti in ceramica. Rampe scala in cemento verniciato. Il tetto risulta in buono stato con segni di realizzazione presumibilmente dal 2000 in poi. Veranda al piano primo in alluminio anodizzato bronzato e vetri. Porta assente verso camera da letto al piano primo angolo sud.		
Descrizione:	In Biella Via delle Scuole n. 5 Unico lotto composto da Bene 1 - fabbricato di civile abitazione di antica costruzione elevato a 4 piani fuori terra così composto: al piano terreno ingresso, vano scala, disimpegno, bagno, una cucina, un locale tecnico con accesso dal pianerottolo fra il succitato piano terreno ed il piano primo ; al piano primo vano scala, veranda chiusa, due camere da letto, piccola porzione di balcone, un bagno al piano ammezzato fra il primo ed il secondo ; al piano secondo: vano scala aperto, balcone, un locale deposito privo di tramezzature al piano terzo sottotetto: sottotetto a nudo tetto aperto su lato sud oltre ad area verde recintata in comune con il rustico meglio descritto come bene n. 2 facente parte anch'esso della presente esecuzione. Confini del bene 1 identificato con il mappale 331 sub. 1 (c.e.u.) : A nord mappale 334, a est mappale 40 adibito ad accesso a proprietà di terzi, a sud la Via delle Scuole (strada pubblica) tutti del foglio 37 C.T. oltre ad area comune fra bene 1 e bene 2 (rustico oggetto di esecuzione) La consistenza in oggetto trovasi ubicata nella frazione di Biella Pavignano posta alla periferia nord est della Città di Biella ubicata a circa un chilometro a valle. Contesto circostante di tipo residenziale in nucleo di antica formazione con fabbricati realizzati in buona parte nei primi anni del 1900 alcuni ristrutturati in epoche piu' o meno recenti ed in parte raggruppati in cortili. Accesso da via pubblica di ridotta larghezza debitamente asfaltata. Presenza di parcheggio pubblico a circa 300 metri a sud ovest lungo la Via Provinciale. I servizi presenti sono ridotti (farmacia, pizzeria, asilo, filiale bancaria, ecc.) poste a qualche centinaio di metri dalla consistenza in oggetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Deposito			
Ubicazione:	Biella (BI) - Via delle Scuole n.3 Fraz. Pavignano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 331, Sub. 2, Zc. 2,	Superficie	25,77 mq

	Categoria C2		
Stato conservativo:	Il fabbricato risulta in discreto stato di manutenzione generale. Il tetto risulta rifatto in epoche recenti indicativamente a metà degli anni 2000		
Descrizione:	In Biella Via delle Scuole n. 3 fabbricato rustico così composto : al piano seminterrato (piano terreno se riferito alla strada pubblica) un locale deposito al piano terreno (piano primo se riferito alla strada pubblica) un locale legnaia con piccolo ripostiglio nell'angolo sud est si segnala che il deposito risultava utilizzato come ricovero autovettura Tale rustico risulta prospettante verso il lato est con l'area verde pertinenziale recintata attualmente in comune fra il bene 1 e 2 entrambi oggetto di procedura . Confini del bene 2 identificato con il mappale 331 sub.2 (c.e.u.) A sud la Via delle Scuole (strada pubblica), a ovest mapp. 12 tutti del foglio 37 C.T. oltre area comune fra il bene 1 e bene 2 ad est e a nord (parte di ex ripostiglio ora demolito)		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N. 5 FRAZ. PAVIGNANO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto a concessione di mutuo
Iscritto a Biella il 24/10/2005
Reg. gen. 11135 - Reg. part. 2463
Quota: 100
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Capitale: € 85.000,00
Interessi: € 85.000,00
Percentuale interessi: 3,55 %
Rogante: carlo scola
Data: 20/10/2005
N° repertorio: 78527
N° raccolta: 6386
Note: **** Omissis **** concessionario mutuo con iscrizione totale 170.000,00 capitale 85.000 durata anni 30 non intervenuto in quanto cessionario del credito
- **verbale di pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare
Iscritto a biella il 16/07/2024
Reg. gen. 6616 - Reg. part. 5288
Quota: 100
Importo: € 60.731,00
A favore di **** Omissis ****
Rogante: ufficiale giudiziario
Data: 30/06/2024
N° repertorio: 914
Note: **** Omissis ****
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a Biella il 21/10/2025
Reg. gen. 9395 - Reg. part. 1141
Quota: 100
Importo: € 170.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: ipoteca in rinnovazione trascritta il 21/10/2025 ai nri 1141/9395

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA DELLE SCUOLE N.3 FRAZ. PAVIGNANO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da atto a concessione di mutuo
Iscritto a Biella il 24/10/2005

Reg. gen. 11135 - Reg. part. 2463

Quota: 100

Importo: € 170.000,00

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

Capitale: € 85.000,00

Interessi: € 85.000,00

Percentuale interessi: 3,55 %

Rogante: carlo scola

Data: 20/10/2005

N° repertorio: 78527

N° raccolta: 6386

Note: **** Omissis ****(concessionario mutuo iscrizione totale 170.000,00 capitale 85.000 durata anni 30 non intervenuto in quanto cessionario del credito

- **verbale di pignoramento** derivante da atto esecutivo o cautelare

Iscritto a biella il 16/07/2024

Reg. gen. 6616 - Reg. part. 5288

Quota: 100

Importo: € 60.731,00

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

Rogante: ufficiale giudiziario

Data: 30/06/2024

N° repertorio: 914

Note: **** Omissis ****

- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a Biella il 21/10/2025

Reg. gen. 9395 - Reg. part. 1141

Quota: 100

Importo: € 170.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Note: ipoteca in rinnovazione trascritta il 21/10/2025 ai nri 1141/9395