
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Maggia Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	6
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	6
Bene N° 3 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	6
Bene N° 4 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	6
Lotto Unico.....	7
<i>Completezza documentazione ex art. 567</i>	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	7
Bene N° 3 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	7
Bene N° 4 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	7
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	8
Bene N° 3 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	8
Bene N° 4 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	8
Confini.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	9
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	9
Bene N° 3 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	9
Bene N° 4 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	9
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	10
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	10
Bene N° - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	10
Bene N° 4 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	11
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	11



Bene N° 3 – Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	11
Bene N° 4 – Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	12
Bene N° 3 – Area Urbana ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	13
Bene N° 4 – Area Urbana bicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	13
Bene N° 3 – Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	13
Bene N° 4 – Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	14
Parti Comuni	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	14
Bene N° 3 – Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	14
Bene N° 4 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	14
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	16
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	16
Caratteristiche costruttive prevalenti	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	16
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	18
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	18
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	18



Bene N° 4 - Terreno ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	18
Provenienze Ventennali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	18
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	22
Bene N° 3- Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	22
Bene N° 4- Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	22
Formalità pregiudizievoli.....	22
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	22
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	23
Bene N° 3- Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	24
Bene N° 4- Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	24
Normativa urbanistica.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	25
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	26
Bene N° 3 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	26
Bene N° 4- Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	26
Regolarità edilizia.....	26
Bene N° 1- Area Urbana ubicata - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	27
Bene N° 2- Area Urbana ubicata - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	27
Vincoli od oneri condominiali	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20.....	28
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	29
Bene N° 3- Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	29
Bene N° 4 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Riepilogo bando d'asta.....	31
Lotto Unico	31
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2025 del R.G.E.	33
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 109.000,00.....	33



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	35
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	35
Bene N° 3 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	36
Bene N° 4 - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20	37



INCARICO

All'udienza del 08/11/2025, il sottoscritto Geom. Maggia Daniele, con studio in Viale Paietta, 11 - 13836 - Cossato (BI), email diemme67@inwind.it, PEC daniele.maggia@geopec.it, Tel. 015 93321, Fax 015 9842198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/11/2025 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 Biella (BI) - Via Rosazza, 20
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20
- **Bene N° 3** - Area Urbana ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20
- **Bene N° 4** - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Alloggio ai piani terreno e primo entrostante il mappale censito al Foglio 79 n° 330 del Catasto Terreni

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Porzione di immobile al piano terreno entrostante il mappale censito al Foglio 79 n° 330 del Catasto Terreni destinata ad autorimessa e deposito allo stato rustico

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Area urbana al piano terreno avente censito al Catasto Fabbricati al Foglio 79 N° 325 avente una superficie di 16 mq,

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20



Area urbana al piano terreno avnte censito al Catasto Fabbricati al Foglio 79 N° 331 avente una superficie di 20 mq,

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20
- **Bene N° 3** - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20
- **Bene N° 4** - Area Urbana ubicata Biella (BI) - Via Rosazza, 20

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

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

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

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

BENE N° 4 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

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

- **[REDACTED]** (proprietà 1/2)
C. N. [REDACTED]
Nato il 06/12/1902
- **[REDACTED]** (proprietà 1/2)
C. N. [REDACTED]
Nato il 03/03/1903

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



- ELKOUHLY MAHMOUD SAMI ABDELRAHMAN (Proprietà 1/2)
- BOUBACHEN SAMIA (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

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

- ELKOUHLY MAHMOUD SAMI ABDELRAHMAN (Proprietà 1/2)
C. di C. n. 1/11111/0010000000
Nato il 09/12/1969
- BOUBACHEN SAMIA (Proprietà 1/2)
C. di C. n. 1/11111/0010000000
Nato il 09/07/1969

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

- ELKOUHLY MAHMOUD SAMI ABDELRAHMAN (Proprietà 1/2)
- BOUBACHEN SAMIA (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3- AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

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

- ELKOUHLY MAHMOUD SAMI ABDELRAHMAN (Proprietà 1/2)
C. di C. n. 1/11111/0010000000
Nato il 09/12/1969
- BOUBACHEN SAMIA (Proprietà 1/2)
C. di C. n. 1/11111/0010000000
Nato il 09/07/1969

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

- [Redacted] (Proprietà 1/2)
- BOUBACHEN SAMIA (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 4- AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

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

- [Redacted] (Proprietà 1/2)
C. di C. n. 1/11111/0010000000
Nato il 09/12/1969



- [REDACTED] Proprietà 1/2)

C. I. C. 1. PDNCA 10001570007
N. 1. 125/00/1000

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Comune di Biella Rione Chiavazza

Foglio 79 N° 325 AREA URBANA di 16 mq. Senza Rendita
Foglio 79 N° 331 AREA URBANA di 20 mq. Senza Rendita
Foglio 79 N° 330 ENTE URBANO di 112 mq. Senza Rendita

I suddetti mappali del Catasto Terreni formanti un corpo unico sono posti alle seguenti coerenze
Coerenze: a nord i mappali ni 328 - 327 e 326, ad est il mappali n° 319 321 e 326 , a sud roggia coperta e ad ovest i mappali n° 180 e 359.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Comune di Biella Rione Chiavazza

Foglio 79 N° 325 AREA URBANA di 16 mq. Senza Rendita
Foglio 79 N° 331 AREA URBANA di 20 mq. Senza Rendita
Foglio 79 N° 330 ENTE URBANO di 112 mq. Senza Rendita

I suddetti mappali del Catasto Terreni formanti un corpo unico sono posti alle seguenti coerenze
Coerenze: a nord i mappali ni 328 - 327 e 326, ad est il mappali n° 319 321 e 326 , a sud roggia coperta e ad ovest i mappali n° 180 e 359.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Comune di Biella Rione Chiavazza

Foglio 79 N° 325 AREA URBANA di 16 mq. Senza Rendita
Foglio 79 N° 331 AREA URBANA di 20 mq. Senza Rendita
Foglio 79 N° 330 ENTE URBANO di 112 mq. Senza Rendita

I suddetti mappali del Catasto Terreni formanti un corpo unico sono posti alle seguenti coerenze
Coerenze: a nord i mappali ni 328 - 327 e 326, ad est il mappali n° 319 321 e 326 , a sud roggia coperta e ad ovest i mappali n° 180 e 359.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20



Comune di Biella Rione Chiavazza

Foglio 79 N° 325 AREA URBANA di 16 mq. Senza Rendita
Foglio 79 N° 331 AREA URBANA di 20 mq. Senza Rendita
Foglio 79 N° 330 ENTE URBANO di 112 mq. Senza Rendita

I suddetti mappali del Catasto Terreni formanti un corpo unico sono posti alle seguenti coerenze
Coerenze: a nord i mappali ni 328 - 327 e 326, ad est il mappali n° 319 321 e 326 , a sud roggia coperta e ad ovest i mappali n° 180 e 359.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	14,75 mq	23,60 mq	1	23,60 mq	2,67 m	T
Abitazione	92,92 mq	106,30 mq	1	106,30 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				129,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Sia al piano terreno che al piano primo sono state indicate le altezze medie

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa non ultimata	12,18 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	3,05 m	T
Deposito allo stato rustico	69,82 mq	79,85 mq	1	79,85 mq	3,15 m	T
Totale superficie convenzionale:				93,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,85 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nel deposito allo stato rustico sono e stata indicata l'altezza media dei locali

BENE N° 3 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------------	------------------	--------------	--------------------------	---------	-------



Area Urbana	16,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	20,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				20,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				20,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

BENE N° 4- AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	79	330	1	1	A3	A/3	5,5	122 mq	411,87 €	T-S1	
--	----	-----	---	---	----	-----	-----	--------	----------	------	--

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	
79	330				ENTE URBANO		00.01.12				

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del Foglio. 79 N° 330 sub. 1 NON CORRISPONDE IN PIENO allo stato di fatto IN QUANTO NEL LOCALE INGRESSO AL PIANO TERRENO VI SONO DELLE ALTEZZE LEGGERMENTE MAGGIORI DI QUANTO RAPPRESENTATE NELLA PLANIMETRIA CATASTALE MENTRE L'ALLOGGIO AL PIANO PRIMO E CONFORME ALLO STATO DI FATTO.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	330	2	1	C6	2	31.00	35.00 mq	102,46 €	T	
	79	330	3	1	C2	4	52	61 mq	150,39 €	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	
79	330				ENTE URBANO		00.01.12				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del Foglio. 79 N° 330 sub. 2 NON CORRISPONDE allo stato di fatto IN QUANTO E STATO INDICATO E RAPPRESENTATO COME AUTORIMESSA UNICA E LUNGA AL PIANO TERRENO; INVECE AD OGGI E' UN LOCALE DI DIMENSIONI RIDOTTE CON MURO DIVISORIO IN COSTRUZIONE ALLO STATO RUSTICO.

La planimetria catastale del Foglio. 79 N° 330 sub. 3 NON CORRISPONDE allo stato di fatto IN QUANTO IL DEPOSITO HA FORMA E SUPERIFICIE DIFFERENTI, E' STATO DIVISO CON TRAMEZZO E AD OGGI E COMUNICANTE (OLTRE CHE COL LOCALE INGRESSO RAPPRESENTATO NEL SUB. 1) CON IL

DEPOSITO'ADIACENTE AL LATO OVEST RAPPRESENTATO NEL SUB 2

PERTANTO A SEGUITO DI SCIA IN SANATORIA PER QUANTO CONCERNE LE DIFFERENZE RISCOSE DALLA SCIA N 287 DEL 2015 ANDRA' ESEGUITO UN AGGIORNAMENTO DI TUTTE LE PLANIMETRIE CATASTALI AL FINE DI RAPPRESENTARE LE DESTINAZIONI D'USO ATTUALI E CORRETTE.

Questo costo comprensivo di Cassa Previdenziale, IVA e diritti catastali è stimato in €uro 1000,00 (diconsi €uro mille/00)

Questo costo verrà detratto dall'importo del valore stimato.

BENE N° 3- AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA,20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	325			F1			16 mq		T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	79	331			F1			20 mq		T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Questa unità immobiliare ha uno stato di conservazione e manutenzione buono.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Lo stato di manutenzione e conservazione di queste porzioni di edificio è attualmente ingiudicabile in quanto vi sono lavori in corso.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Le condizioni di manutenzione di questa area urbana sono buone

BENE N° 4 – AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Le condizioni di manutenzione di questa area urbana sono scarse.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

In comune con gli edifici vicini c'è il cancello d'ingresso adiacente a Via Rosazza, con le altre unità immobiliari dell'edificio vi sono i muri perimetrali, i solai, la copertura ecc.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

In comune con gli edifici vicini c'è il cancello d'ingresso adiacente a Via Rosazza, con le altre unità immobiliari dell'edificio vi sono i muri perimetrali, i solai, la copertura ecc.

BENE N° 3- AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

In comune con gli edifici vicini c'è il cancello d'ingresso adiacente a Via Rosazza.

BENE N° 4 – AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

In comune con gli edifici vicini c'è il cancello d'ingresso adiacente a Via Rosazza,

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

a) In data 26 novembre 2018 con atto n° [redacted], n° di repertorio 165314, n° di raccolta 36989 Registrato a Torino 4 il 12 dicembre 2018 al n° 14093 Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 12 dicembre 2018 Reg. Gen. n° 9556, Reg. Part. n° 47691 si specifica quanto segue:

Articolo 2

La vendita è fatta a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritti in cui quanto venduto attualmente in cui si trova, con tutti in diritti, azioni, ragioni, pertinenze e dipendenze, servitù attive e passive inerenti, così come pervenuto alla parte venditrice per successione legittima del proprio padre signor [redacted] deceduto in Ponderano (Bi) il 24 maggio 2018, registrata al n° 1198, volume 9990).

La vendita segue, inoltre sotto la stessa osservanza delle servitù costituite nell'atto ricevuto dal [redacted] [redacted] in data 27 settembre 2013, rep. n° 95899/13880, debitamente registrato, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e si obbliga di osservare e far osservare per se ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Articolo 3

La parte venditrice garantisce la piena proprietà, disponibilità e libertà ipotecaria di quanto venduto franco e libero da qualsiasi peso ed onere pregiudizievole.

Per ulteriori specifiche vedere l'atto n° [redacted] si allega in copia alla presente.

b) In data 27 settembre 2013 con atto n° [redacted], n° di repertorio 95899, n° di raccolta 13880 Registrato a Biella il 18 ottobre 2013 al n° 5053 Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 23 ottobre 2013 Reg. Gen. n° 8296, Reg. Part. n° 6128 si specifica quanto segue:

PATTI E CONDIZIONI



Il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto viene compravenduto a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso, servitù attive e passive e libero per come dichiara e garantisce la parte venditrice da pesi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri di carattere urbanistico o fiscale, e da diritti di terzi in genere.

Le parti convengono quanto segue:

il signor **FERRARO Giulio** obbliga a ripristinare la pavimentazione del cortile e quella sottostante all'androne carraio su via Rosazza, in seguito alla posa delle tubazioni come meglio specificato nella sezione "Costituzione di servitù del presente atto;

- le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del cancello carraio posto su via Rosazza saranno ripartite in parti uguali fra tutti i comproprietari fruitori del medesimo ingresso;

- parte acquirente dovrà provvedere entro sei mesi da oggi ad eseguire un nuovo allacciamento all'acquedotto **CORDAR SPA** autonomo rispetto a quelli esistenti.

Il possesso giuridico ed il materiale godimento vengono trasferiti ad oggi alla parte compratrice.

Viene fatta rinuncia espressa ad ogni ipoteca legale.

(omissis)

COSTITUZIONE DI SERVITU'

I) **[redacted]** proprietario del mappale 331 del foglio 79 acquistato con il presente atto costituisce servitù di passaggio pedonale a favore dei mappali 181, 328, 327, 319, 320, 326 e 321 del foglio 79 di proprietà dei signori **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]** per essere loro pervenuti in parte per successione a **[redacted]** apertasi in data 21 giugno 2012, già sopracitata, in parte per successione a **[redacted]** apertasi in data 27 dicembre 1974 (Denuncia n° 33 Vol 385, trascritta a Biella in data 18 agosto 1976 ai nn. 5381/4563) in parte per successione a **[redacted]** apertasi in data 2 maggio 2010 (dichiarazione n° 601 vol. 9990, trascritta a Biella in data 19 novembre 2010 ai nn. 9298/6573) ed in parte con **[redacted]** n° di repertorio n° 84123 raccolta 30002 registrato a Cossato in data 26 gennaio 2011 al n° 126 Serie 1T e trascritto il 27 gennaio 2011 ai nn 650/466 e 653/469 di formalità, che con il presente atto accettano, la servitù di passaggio pedonale di cui sopra.

Alla suddetta costituzione si attribuisce un valore pari ad Euro 500,00 (cinquecento).

II) I signori **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]** proprietari dei fondi distinti con i mappali 181, 319 e 326 (quest'ultimo dei soli **[redacted]**, **[redacted]**, **[redacted]** **[redacted]**) del foglio 79 per essere loro pervenuti con i titoli di cui al precedente punto, costituiscono a favore dei mappali n° 330 e 325 del foglio 79 di proprietà del **[redacted]** per averli acquistati con il presente atto, che accetta servitù di passaggio pedonale, carraio e di posa e mantenimento di tubazioni nel sottosuolo, anche attraverso l'androne posto verso via Rosazza.

Alla suddetta costituzione si attribuisce un valore pari ad Euro 500,00 (cinquecento).

(omissis)

Per ulteriori specifiche vedere **[redacted]** che si allega in copia alla presente.

c) In data 18 luglio 1990 con **[redacted]** n° di repertorio 28870, n° di raccolta 8742, Registrato a Cossato il 24 luglio 1990 al n° 739 Serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 23 luglio 1990 Reg. Gen. n° 6031, Reg. Part. n° 4320, si specifica quanto segue:

(omissis)

Articolo 4

L'immobile in oggetto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente trovasi, con ogni inerente diritto, azione, ragione, pertinenza e servitù: in particolare le parti fanno riferimento a quanto contenuto nell'atto di **[redacted]** sopracitato.

Garantisce la parte venditrice che detto bene è franco e libero da pesi, da ipoteche e da formalità comunque pregiudizievoli

(Per ulteriori specifiche vedere l'atto notaio Sola Secondina che si allega in copia alla presente).

d) In data 17 gennaio 2011 con **[redacted]** n° di repertorio 84193, n° di raccolta



300022, Registrato il 28 gennaio 2011 al n° 126 Serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 27 gennaio 2011 Reg. Gen. n° 653, Reg. Part. n° 469 si specifica quanto segue:

Articolo 8

Le vendite che precedono vengono effettuate con riferimento agli immobili in oggetto, presi a corpo e nello stato di fatto in cui attualmente trovansi, con ogni inerente diritto, azione, ragione, pertinenza e servitù.

Nel relativo possesso le parti acquirenti vengono immesse a fare tempo da oggi per tutte le conseguenze tanto utili che onerose

omissis)

Garantiscono le parti venditrici che gli immobili rispettivamente alienati sono franchi e liberi da pesi, da ipoteche e da formalità comunque pregiudizievoli.

(Per ulteriori specifiche vedere l'atto notaio Sola Secondina che si allega in copia alla presente).

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Così come per il bene sopradescritto al suddetto punto 1) anche le servitù sono le stesse (ved. punto al bene 1)

BENE N° 3 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Le provenienze ventennali sono le stesse sopracitate e specificate al suddetto bene 1).

BENE N° 4 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Le provenienze ventennali sono le stesse sopracitate e specificate al suddetto bene 1).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Comune di Biella

Descrizione Generale

L'accesso a questo edificio avviene da un androne adiacente a Via Federico Rosazza (attualmente a senso unico e facilita la manovra di ingresso con autovetture) al civico n° 20 con cancello in metallo ad apertura in telecomando,

Sia l'ingresso pedonale all'abitazione al piano primo, sia l'ingresso ai locali allo stato rustico siti al piano terreno avvengono attraverso l'area urbana di 16 mq censita al Catasto fabbricati al mappale n° 325 del Foglio 79; tramite porta blindata di recente posa dal corpo basso del fabbricato, mentre alla piccola autorimessa avviene da portone ad apertura basculante automatizzata di recente posa.

Trattasi di un fabbricato ristrutturato con strutture portanti verticali in murature di mattoni, orizzontamenti in solai di cemento armato (c.a.) e struttura del tetto in legno con manto di copertura in tegole laterizie piane e grondaie e pluviali in acciaio.

Le facciate sul cortile interno sono intonacate e parzialmente tinteggiate color mattone al piano terreno, mentre al piano primo troviamo mattoni a vista tipo "paramano"

L'impianto elettrico è funzionante in entrambi i piani, l'impianto di riscaldamento (presente al solo piano primo) è autonomo con caldaia alimentata a metano posta nel piccolo locale tecnico comunicante con la cucina dell'alloggio al piano primo, mentre la diffusione del calore avviene a pavimento.

L'edificio è allacciato alla fognatura e all'acquedotto municipali.

Descrizione particolareggiata

A) Alloggio ai piani terreno e primo avente una superficie commerciale complessiva di circa 130 mq.

All'unità abitativa si accede dal corpo basso dell'edificio dal quale si arriva all'ingresso dell'alloggio che disimpegna sia la porzione allo stato rustico, sia l'alloggio al piano primo, quest'ultimo in sue modalità, la prima



tramite una scala ad una rampa rivestita in legno laminato, ripida con arrivo nel soggiorno, la seconda modalità tramite un montacarichi (funzionante al momento del sopralluogo) con arrivo anch'esso nel soggiorno dell'alloggio al piano primo.

L' alloggio al piano primo è composto da, soggiorno, cucina; con piccolo locale tecnico/dispensa ove è sita la caldaia, disimpegno, due camere e due bagni.

Tutti i vani dell'alloggio seguono la sagoma della copertura dell'edificio, hanno pareti e soffitti tinteggiati (soggiorno con pareti tinteggiate in viola e giallo, pareti cucina in rosso terracotta, disimpegno e cameretta tinteggiata color bianco, mentre la camera matrimoniale è tinteggiata in blu vivace cucina e pavimento in legno laminato; fanno eccezione i bagni che hanno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica in piastrelloni colore beige il bagno sito fra le due camere da letto, mentre il bagno della camera matrimoniale è pavimentato ed ha le pareti parzialmente rivestite di piastrelle in ceramica tipo mosaico a colori marini ;

I serramenti esterni sono di recente fattura e posa, in PVC con vetro camera di colore bianco a doppia apertura (anche a vasistas) ed oscuramento in persiane in PVC color antracite; adiacenti alle finestre basse, sono state posate come parapetto delle ringhiere a bacchette semplici e corrimano in ferro.

Nei locali soggiorno e disimpegno vi sono due finestrini a filo tetto tipo velux anch'esse in PVC di colore bianco von vetrocamera.

le porte interne sono in legno laccate di bianco anch'esse di posa recente

La diffusione del calore avviene a pavimento.

Complessivamente trattasi di un compendio in condizioni di manutenzione più che buone.

Questo alloggio è stato ristrutturato in maniera assai personale, gradevole allo scrivente, con stile particolare che deve trovare riscontri positivi nei potenziali aggiudicatari dello stesso.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Descrizione particolareggiata

Si tratta di locali al momento dell'accesso con lavori in corso, in quanto

L'autorimessa censita e rappresentata in planimetria al catasto fabbricati al Foglio 79 n° 330 sub 2 al momento è divisa da un muro in mattoni cieco privo di intonaco in corso di costruzione (ved elaborati grafici a mia firma in scala 1:100 allegati alla presente).

L'ingresso a questa piccola porzione avviene attraverso l'area urbana censita al catasto fabbricati attraverso un portone sezionale di recente posa di colore bianco ad apertura con telecomando.

Nella restante parte dell'ex 79 n° 330 sub 2 vi si può accedere tramite locale ingresso posto nella parte bassa dell'edificio attraverso pochi gradini a scendere posti fra montacarichi ed ex autorimessa che conduce ad una porzione del sub 3, comunicante con la restante parte dell'ex autorimessa e da questa si giunge alla parte grande del deposito (privo di altri accessi e/o uscite sito al lato opposto rispetto all'ingresso).

Le finestre esterne sono in metallo di vecchia fattura, con vetro semplice e mastice, ma in alcune finestre del deposito sono state posate recentemente delle finestre in PVC con vetro camera a doppia apertura (anche a Vasistas).

In questa porzione di edificio destinata a deposito era in corso la posa di controsoffitto in pannelli Pquadrati fono assorbenti.

PER QUESTO MOTIVO IL SOTTOSCRITTO CTU HA DECISO DI STIMARE INSIEME TUTTI I LOCALI ALLO STATO RUSTICO (IN QUANTO ANCHE SE AD OGGI NON CORRISPONDONO NÈ ALLA FORMA NÈ ALLE SUPERFICI DELLE DESTINAZIONI INDICATE AL CATASTO FABBRICATI).

(Per ulteriori specifiche vedere l'elaborato grafico a mia firma di questa porzione di edificio in scala 1:100 le fotografie allegate alla presente)

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Trattasi di un'area urbana di forma pressoché quadrata, adiacente all'edificio dalla quale si arriva dall'androne posto su via Rosazza e dalla stessa area si accede sia all'alloggio, sia alla parte rustica.

E' pavimentata con cubetti di porfido autobloccanti, ed è estremamente funzionale a tutto il compendio



- In data 26/11/2018 è stata effettuata da parte dei fratelli signori [REDACTED] e [REDACTED] l'accettazione di eredità in seguito al decesso del proprio padre signor [REDACTED] il [REDACTED] e deceduto in data 24/05/2018, in seguito trascritta presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 12/12/2018, Reg Gen n° 9555, Reg Part n° 7690.

(per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Accettazione di Eredita Denuncia di Successione del signor [REDACTED] che si allega in copia alla presente).

- In data 24/04/2013 è stata effettuata da parte dei fratelli signori [REDACTED] l'accettazione di eredità in seguito al decesso del proprio fratello signor [REDACTED] deceduto il 21 giugno 2012 in seguito trascritta presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 17/05/2013, Reg Gen n° 4131, Reg Part n° 2919.

N.B. Si specifica che a differenza della Nota di Trascrizione sopra indicata al punto d) nell'accettazione di eredità è stato indicato giustamente il nome corretto [REDACTED]

(per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Accettazione di Eredita Denuncia di Successione del signor [REDACTED] che si allega in copia alla presente).

Con testamento pubblicato dal notaio Paolo Tavolaccini in data 13/01/1975, n° di repertorio 44076, n° di raccolta 1776 registrato a Biella il 03/02/1975 al n° 503Vol n° 132, trascritto a Biella in data 11/02/1975 Reg Gen n° 784, Reg Part n° 678, i signori [REDACTED]

[REDACTED] la loro madre [REDACTED] sono i beneficiari (con diritti diversi) del testamento del loro padre/marito signor [REDACTED].

(per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione del testamento del signor SERVO GUIDO che si allega in copia alla presente).

A seguito del decesso della signora [REDACTED] deceduta in data 02 maggio 2010, è stata effettuata la riunione di usufrutto sui beni che erano oggetto di usufrutto derivante dal decesso del marito signor [REDACTED].

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Le provenienze ventennali sono le stese sopraindicate per il suddetto BENE N° 1

BENE N° 3 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Le provenienze ventennali sono le stesse sopracitate e specificate al suddetto bene 1).

BENE N° 4- AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Le provenienze ventennali sono le stesse sopracitate e specificate al suddetto bene 1).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 18/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a Biella il 22/12/2018
Reg. gen. 9557 - Reg. part. 1023
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **BANCA CREDITO CASSA DI BICCARDO DI GENOVA ED IMPERIA**
Contro **EL MOHVI MAMMOUD SAMI ABDEL RAHMAN BOUBA OUBEN SAMIA**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Interessi: € 125.000,00
Pignorato **El Mohvi Mammo**
Data: 26/11/2018
N° repertorio: 165315
N° raccolta: 369909
Note: (per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione dell'iscrizione ipotecaria che si allega alla presente)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 18/07/2015
Reg. gen. 6751 - Reg. part. 5529
Quota: 1/1
A favore di **BANCA CREDITO CASSA DI BICCARDO DI GENOVA ED IMPERIA**
Contro **EL MOHVI MAMMOUD SAMI ABDEL RAHMAN BOUBA OUBEN SAMIA**
Formalità a carico della procedura
Note: (per ulteriore specifiche vedere la Nota di Trascrizione del Pignoramento che si allega alla presente)

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 18/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a Biella il 22/12/2018
Reg. gen. 9557 - Reg. part. 1023
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di **BANCA CREDITO CASSA DI BICCARDO DI GENOVA ED IMPERIA**
Contro **EL MOHVI MAMMOUD SAMI ABDEL RAHMAN BOUBA OUBEN SAMIA**
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Interessi: € 125.000,00
Pignorato **El Mohvi Mammo**
Data: 26/11/2018
N° repertorio: 165315
N° raccolta: 369909



Note: (per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione dell'iscrizione ipotecaria che si allega alla presente)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 18/07/2015

Reg. gen. 6751 - Reg. part. 5529

Quota: 1/1

A f. [REDACTED] BANCA CRISTOFORA CAGGA DI BICCARLINO DI GENOVA ED IMBRIA
C. [REDACTED] EL KHOUH MAHMOUD SAMI ADELE IMHAIN, SOUHEIB

Formalità a carico della procedura

Note: (per ulteriore specifiche vedere la Nota di Trascrizione del Pignoramento che si allega alla presente)

BENE N° 3- AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 18/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile

Iscritto a Biella il 22/12/2018

Reg. gen. 9557 - Reg. part. 1023

Quota: 1/1

Importo: € 250.000,00

A f. [REDACTED] BANCA CRISTOFORA CAGGA DI BICCARLINO DI GENOVA ED IMBRIA
C. [REDACTED] EL KHOUH MAHMOUD SAMI ADELE IMHAIN, SOUHEIB

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 125.000,00

Interessi: € 125.000,00

[REDACTED]

Data: 26/11/2018

N° repertorio: 165315

N° raccolta: 369909

Note: (per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione dell'iscrizione ipotecaria che si allega alla presente)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 18/07/2015

Reg. gen. 6751 - Reg. part. 5529

Quota: 1/1

A f. [REDACTED] BANCA CRISTOFORA CAGGA DI BICCARLINO DI GENOVA ED IMBRIA
C. [REDACTED] EL KHOUH MAHMOUD SAMI ADELE IMHAIN, SOUHEIB

Formalità a carico della procedura

Note: (per ulteriore specifiche vedere la Nota di Trascrizione del Pignoramento che si allega alla presente)

BENE N° 4 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 18/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile
Iscritto a Biella il 22/12/2018
Reg. gen. 9557 - Reg. part. 1023
Quota: 1/1
Importo: € 250.000,00
A favore di BANCA CRISTOFORA CASSA DI DICHIARMILO DI GENOVA ED ALTRI
E IN FAVORE DI KOUHILY MAHMOUD SAMAL ABDEL MAHMOUD BOUMELAL
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 125.000,00
Interessi: € 125.000,00
Data: 26/11/2018
N° repertorio: 165315
N° raccolta: 369909
Note: (per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione dell'iscrizione ipotecaria che si allega alla presente)

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 18/07/2015
Reg. gen. 6751 - Reg. part. 5529
Quota: 1/1
A favore di BANCA CRISTOFORA CASSA DI DICHIARMILO DI GENOVA ED ALTRI
E IN FAVORE DI KOUHILY MAHMOUD SAMAL ABDEL MAHMOUD BOUMELAL
Formalità a carico della procedura
Note: (per ulteriore specifiche vedere la Nota di Trascrizione del Pignoramento che si allega alla presente)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

In Comune di Biella P.R.G.:

DESTINAZIONI URBANISTICHE P.R.G.:

Foglio 79 mappali n° 330

DESTINAZIONI D'USO

MISTA - MR Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale - Art. 16

CENTRO STORICO - Centro storico e nuclei di antica formazione.

Categorie di intervento

CAT 3-2 - Centro Storico Categoria di intervento 3,2 - Art.16

In Comune di Biella

TAVOLA VINCOLI:

?Foglio 79 mappali ni 330 - 331 e 325

IIIb2_Em - Classe IIIb2.Em - Art. 43

(ved. Estratto di P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente).



BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

In Comune di Biella P.R.G.:

DESTINAZIONI URBANISTICHE P.R.G.:

Foglio 79 mappali n° 330

DESTINAZIONI D'USO

MISTA – MR Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale – Art. 16

CENTRO STORICO - Centro storico e nuclei di antica formazione.

Categorie di intervento

CAT 3-2 – Centro Storico Categoria di intervento 3,2 – Art.16

In Comune di Biella

TAVOLA VINCOLI:

?Foglio 79 mappali n° 330

IIIb2_Em – Classe IIIb2.Em – Art. 43

(ved. Estratto di P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente).

BENE N° 3- AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

In Comune di Biella P.R.G.:

DESTINAZIONI URBANISTICHE P.R.G.:

Foglio 79 mappali n° 325

DESTINAZIONI D'USO

MISTA – MR Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale – Art. 16

CENTRO STORICO - Centro storico e nuclei di antica formazione.

Categorie di intervento

CAT 3-2 – Centro Storico Categoria di intervento 3,2 – Art.16

In Comune di Biella

TAVOLA VINCOLI:

?Foglio 79 mappali n°325

IIIb2_Em – Classe IIIb2.Em – Art. 43

(ved. Estratto di P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente).

BENE N° 4 – AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

In Comune di Biella P.R.G.:

DESTINAZIONI URBANISTICHE P.R.G.:

Foglio 79 mappali n° 331

DESTINAZIONI D'USO

MISTA – MR Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale – Art. 16

CENTRO STORICO - Centro storico e nuclei di antica formazione.

Categorie di intervento

CAT 3-2 – Centro Storico Categoria di intervento 3,2 – Art.16

In Comune di Biella

TAVOLA VINCOLI:

?Foglio 79 mappali n°331

IIIb2_Em – Classe IIIb2.Em – Art. 43

(ved. Estratto di P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente).

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

a) La costruzione dell'edificio che include il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è avvenuta in data anteriore al 01 settembre 1967.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Biella in data 15 dicembre 2025 si afferma:

b) In data 18/07/2013 (protocollo generale n 40079) gli allora comproprietari **SERVIO GIULIO, SERVIO GIUSEPPE, SERVIO ROSSA**, chiesero al Comune di Biella Permesso di costruire in sanatoria per opere realizzate in assenza di titolo edilizio consistenti nell'esecuzione di opere interne e di facciata; in seguito il Comune di Biella rilasciò Permesso Di Costruire In Sanatoria n° 93/2013 del 19/08/2013 (ved. copia Permesso Di Costruire In Sanatoria N° 93/2013 allegata alla presente).

c) In data 12/02/2014 l'allora proprietario il signor **FERRARO GIUSEPPE** chiese al Comune di Biella permesso di costruire per esecuzione di ristrutturazione edilizia di fabbricato e civilizzazione di sottotetto in seguito il Comune di Biella rilasciò Permesso di Costruire n° 38/2014 del 29/04/2014 (ved. copia Permesso di Costruire N° 38/2014 allegata alla presente).

d) In data 18/12/2015 l'allora proprietario il signor **FERRARO GIUSEPPE** presentò al Comune di Biella una SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) N° 287/2015 per variante al Permesso di Costruire n° 38/2014 del 29/04/2014 (ved. copia SCIA N° 287/2015 allegata alla presente).

e) In seguito il signor **FERRARO GIUSEPPE** presentò al Comune di Biella la richiesta del Rilascio del Certificato di Agibilità; in seguito il Comune di Biella rilasciò il Certificato di Agibilità N° 1/2017 del 16 gennaio 2017 (ved. copia Certificato di Agibilità N° 1/2017 del 16 gennaio 2017 allegata alla presente).

Per quanto concerne l' alloggio ai piani terreno e primo si segnala che corrisponde con le pratiche edilizie suddette ad eccezione del piccolo ingresso al piano terreno ove sono state riscontrate altezze leggermente superiori a quelle indicate nelle pratiche municipali.

Si consiglia visto che il locale ingresso al piano terreno è di dimensioni ridotte di controsoffittare lo stesso ad un'altezza uguale a quella indicata nella relativa pratica edilizia approvata senza effettuare spese per sanatorie varie.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

a) La costruzione dell'edificio che include il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è avvenuta in data anteriore al 01 settembre 1967.

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del comune di Biella in data 15 dicembre 2025 si afferma:

b) In data 18/07/2013 (protocollo generale n 40079) gli allora comproprietari **SERVIO GIULIO, SERVIO GIUSEPPE, SERVIO ROSSA**, chiesero al Comune di Biella Permesso di costruire in sanatoria per opere realizzate in assenza di titolo edilizio consistenti nell'esecuzione di opere interne e di facciata; in seguito, il Comune di Biella rilasciò Permesso Di Costruire In Sanatoria n° 93/2013 del 19/08/2013 (ved. copia Permesso Di Costruire In Sanatoria N° 93/2013 allegata alla presente).

c) In data 12/02/2014 l'allora proprietario il signor **FERRARO GIUSEPPE** chiese al Comune di Biella permesso di costruire per esecuzione di ristrutturazione edilizia di fabbricato e civilizzazione di sottotetto in seguito il



Comune di Biella rilasciò Permesso di Costruire n° 38/2014 del 29/04/2014
(ved. copia Permesso di Costruire N° 38/2014 allegata alla presente).

d) In data 18/12/2015 l'allora proprietario il signor **FEDERICO CHIODI** presentò al Comune di Biella una
SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' (S.C.I.A.) N° 287/2015 per variante al Permesso di
Costruire n° 38/2014 del 29/04/2014
(ved. copia SCIA N° 287/2015 allegata alla presente).

e) In seguito il signor **FEDERICO CHIODI** presentò al Comune di Biella la richiesta del Rilascio del Certificato di
Agibilità; in seguito il Comune di Biella rilasciò il Certificato di Agibilità N° 1/2017 del 16 gennaio 2017 (ved.
copia Certificato di Agibilità N° 1/2017 del 16 gennaio 2017 allegata alla presente).

**Per quanto concerne l'alloggio ai piani terreno e primo si segnala che corrisponde con le pratiche
edilizie suddette ad eccezione del piccolo ingresso al piano terreno ove sono state riscontrate altezze
leggermente superiori a quelle indicate nelle pratiche municipali.**

AL PIANO TERRENO NEI LOCALI ALLO STATO RUSTICO SI SONO RISCOSTRATE QUESTE DIFFORMITÀ:

- **MODESTO INCREMENTO DELL'ALTEZZA NELLA PORZIONE BASSA DELL'EDIFICIO OVE SI TROVA
L'INGRESSO**
- **NEL LOCALE AUTORIMESSA LUNGA DELLA SUPERFICIE DI 31,00 MQ (DA PRACTICA EDILIZIA
APPROVATA) SI EVIDENZIA CHE ORA VI È UN MURO IN COSTRUZIONE ALLO STATO SUL
PROLUNGAMENTO DEL FILO OVEST DELL'ADIACENTE LOCALE INGRESSO,**
- **INFINE, È STATO REALIZZATO UN TRAMEZZO DIVISORIO CHE DIVIDE IL DEPOSITO ORIGINARIO**

➤ **PERTANTO, QUALORA DETTO LAVORO VENISSE ULTIMATO SI DOVRÒ PRESENTARE UNA SCIA
IN SANATORIA RAPPRESENTANTE LA SITUAZIONE ATTUALE CON AUTORIMESSA RIDOTTA E
AMPLIAMENTO DEL L'ADIACENTE DEPOSITO.**

**SI SPECIFICA CHE TUTTI I COSTI; SANZIONI MUNICIPALI, E DIRITTI DI SEGRETERIA,
SPESE TECNICHE INERENTI E SCIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E DOCFA
PER AGGIORNAMENTO AL CATASTO FABBRICATI AMMONTANO COMPLESSIVAMENTE
AD EURO 3.500,00 (DICONSI EURO TREMILACINQUECENTO/00 CIRCA) E VERRANNO
GIA' CONTEGGIATI e DETRATTI NELLA PRESENTE VALUTAZIONE.**

Per ulteriori specifiche vedere la planimetria attuale dell'unità immobiliare a mia firma allegata alla presente

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4- AREA URBANA UBUCATA A BIELLA (BI) - VIA ROSAZZA, 20

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** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20
Alloggio ai piani terreno e primo entrostante il mappale censito al Foglio 79 n° 330 del Catasto Terreni Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 330, Sub. 1, Zc. 1, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 79, Part. 330, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 84.435,00
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20
Alloggio ai piani terreno e primo entrostante il mappale censito al Foglio 79 n° 330 del Catasto Terreni Identificato al catasto Terreni - Fg. 79, Part. 330, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 330, Sub. 2, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 79, Part. 330, Sub. 3, Zc. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 23.462,50
- **Bene N° 3** - Area Urbana ubicata a Biella (BI) - Via Rosazza, 20
Area urbana al piano terreno censita al Catasto Fabbricati al Foglio 79 N° 325 avente una superficie di 16 mq,
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 325, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 640,00
- **Bene N° 4** - Area Urbana ubicato a Biella (BI) - Via Rosazza, 20
Area urbana al piano terreno censita al Catasto Fabbricati al Foglio 79 N° 331 avente una superficie di 20 mq,
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 79, Part. 331, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 500,00

➤ **SI SPECIFICA CHE TUTTI I COSTI; SANZIONI MUNICIPALI, E DIRITTI DI SEGRETERIA, SPESE TECNICHE INERENTI E SCIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E DOCFA PER AGGIORNAMENTO AL CATASTO FABBRICATI AMMONTANO COMPLESSIVAMENTE AD EURO 3.500,00 (DICONSI EURO TREMILACINQUECENTO/00 CIRCA) E VERRANNO GIA' CONTEGGIATI e DETRATTI NELLA PRESENTE VALUTAZIONE.**



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Biella (BI) - Via Rosazza, 20	129,90 mq	650,00 €/mq	€ 84.435,00	100,00%	€ 84.435,00
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Biella (BI) - Via Rosazza, 20	93,85 mq	250,00 €/mq	€ 23.462,50	100,00%	€ 23.462,50
Bene N° 3 - Area Urbana Biella (BI) - Via Rosazza, 20	16,00 mq	40,00 €/mq	€ 640,00	100,00%	€ 640,00
Bene N° 4 - Area Urbana Biella (BI) - Via Rosazza, 20	20,00 mq	25,00 €/mq	€ 500,00	100,00%	€ 500,00
				Valore di stima:	€ 109.037,50

Valore di stima: € 109.037,50

Valore che sui ritiene di arrotondare per difetto ad Euro 109.000,00

(dicansi Euro centonovemila/00)

Nella suddetta valutazione si è tenuto conto dell'area urbana e delle parti comuni

Valore finale di stima: € 109.000,00

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 19/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Maggia Daniele

