

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbera Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa .....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	9
Dati Catastali .....	10
Precisazioni.....	11
Patti .....	11
Stato conservativo .....	11
Parti Comuni.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici .....	12
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	12
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	12
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	15
Regolarità edilizia .....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Lotto 2 .....	18
Descrizione .....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità .....	20
Confini.....	20
Consistenza.....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	21
Dati Catastali .....	22
Precisazioni.....	23
Patti .....	23
Stato conservativo .....	24
Parti Comuni.....	24
Servitù, censo, livello, usi civici .....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24



Stato di occupazione .....	25
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	26
Normativa urbanistica .....	28
Regolarità edilizia .....	28
Vincoli od oneri condominiali.....	29
<b>Lotto 3</b> .....	<b>31</b>
Descrizione .....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità .....	32
Confini .....	33
Consistenza.....	33
Cronistoria Dati Catastali.....	33
Dati Catastali .....	34
Precisazioni.....	34
Patti .....	35
Stato conservativo .....	35
Parti Comuni.....	35
Servitù, censo, livello, usi civici .....	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Stato di occupazione .....	35
Provenienze Ventennali .....	36
Formalità pregiudizievoli .....	37
Normativa urbanistica .....	38
Regolarità edilizia .....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	39
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	<b>41</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>41</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>42</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>43</b>
<b>Riserve e particolarità da segnalare</b> .....	<b>44</b>
<b>Riepilogo bando d'asta</b> .....	<b>45</b>
<b>Lotto 1</b> .....	<b>45</b>
<b>Lotto 2</b> .....	<b>45</b>
<b>Lotto 3</b> .....	<b>46</b>
<b>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 17/2024 del R.G.E.</b> .....	<b>48</b>
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 51.652,03</b> .....	<b>48</b>
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 168.060,81</b> .....	<b>48</b>



<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 8.246,00</b> .....	49
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	51
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Coggiola (BI) - Via Crevacuore n. 49, piano 2 .....	51
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale ubicato a Coggiola (BI) - Via Crevacuore n. 49, piano T .....	52
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Coggiola (BI) - Via Crevacuore, piano T .....	54



## INCARICO

---

---

In data 09/04/2024, il sottoscritto Arch. Barbera Alessandra, con studio in Via Alfonso Lamarmora, 23 - 13900 - Biella (BI), email arch\_barbera@yahoo.it, PEC alessandra.barbera@archiworldpec.it, Tel. 328 2003269, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Coggiola (BI) - Via Crevacuore n. 49, piano 2
- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Coggiola (BI) - Via Crevacuore n. 49, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Coggiola (BI) - Via Crevacuore, piano T



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Coggiola (BI) - Via Crevacuore n. 49, piano 2

## DESCRIZIONE

---

Entrostante area, distinta in mappa terreni nel foglio 29, particelle 291, insistono fabbricati in parte oggetto della seguente procedura.

In particolare nel foglio 29 saranno identificati n.3 lotti al fine di semplificare la vendita.

Il lotto n.1 sarà composto da unità al piano secondo ad uso civile abitazione (alloggio), autorimessa al piano terreno del fabbricato, parti comuni in comproprietà a tutti i subalterni e lotti di terreno esclusivi, identificati in mappa terreni nel foglio 29, particelle: 232,233.

L'immobile principale è elevato a tre piani fuori terra, nella porzione dedicata a negozio ed abitazioni, mentre la porzione edificata successivamente ed adibita a magazzino è elevata a 1/2 piani fuori terra.

Fabbricato parzialmente recintato sito in Coggiola (BI), in Via Crevacuore n.49.

L'unità immobiliare al P2 (subalterno 7) si compone di:

ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, corridoio, balcone e sottotetto accessibile dal vano scale comune, ma non abitabile, con vano tecnico con caldaia dedicata all'unità immobiliare.

La proprietà comprende parti comuni in comproprietà, quali: vano scala comune a tutti i subalterni, cortile comune ed autorimessa al piano terreno del fabbricato.

Immobili identificati a catasto fabbricati, dai subalterni 1 e 7 della particella 291 del foglio 29.

Immobili inseriti in un contesto misto, ubicati in zona semi-centrale, facilmente accessibile, con servizi al consumo e pubblici nelle vicinanze e aree parcheggio disponibili in fregio lo stabile.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

Le unità immobiliari inserite nel lotto 1 sono distinte a catasto fabbricati del Comune di Coggiola:

nel foglio 29, particella 291, subalterno 7; via Crevacuore n.49, piani 2, categoria A/2;

nel foglio 29, particella 291, subalterno 1; via Crevacuore n.49, piani T, categoria C/6;

Il sopraccitato compendio insiste sul foglio 29, particella 291 e confina a partire da nord in senso orario con strada vicinale, coi mappali 292,297, a sud con la via Crevacuore (strada pubblica di accesso) e ad ovest con la particella 469 e 488.

Il compendio comprende due lotti di terreno contigui, identificati: a catasto terreni del Comune di Coggiola, nel foglio 29, particelle : 232 e 233 e confinanti con altri terreni, individuati in senso orario a partire da nord con le particelle 198, 234, a sud dalla strada vicinale e ad ovest dalle particelle 231 e 223 del foglio 29.

Meglio identificati nelle mappe catastali allegate.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione (sub.7)	86,00 mq	102,00 mq	1	102,00 mq	2,50 m	2
Balcone (sub.7)	8,00 mq	10,00 mq	0,35	3,50 mq	2,50 m	2
soffitta (sub.7)	56,00 mq	69,00 mq	0,20	13,80 mq	0,00 m	2
Autorimessa (sub.1)	23,00 mq	27,00 mq	0,50	13,50 mq	0,00 m	T
Terreno agricolo (p.232)	1000,00 mq	1000,00 mq	0,006	6,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (p.233)	465,00 mq	465,00 mq	0,006	2,79 mq	0,00 m	



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>141,59 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>141,59 mq</b>	

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Nel foglio 29 saranno identificati n.3 lotti al fine di semplificare la vendita.

I beni, avendo ingressi ed impianti indipendenti, possono essere ulteriormente suddivisi, se fosse necessario.

Sono presenti pertinenze comuni, quali: aree esterne antistanti i fabbricati ad uso cortile privato e vano scala comune; valutate a corpo.

I terreni agricoli distinti nel Foglio 29 part. 232 e 233, saranno considerati al 100%, vista l'estensione del pignoramento.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/08/2003 al 17/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 429, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Rendita € 464,81
Dal 19/08/2003 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 232 Qualità Prato arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 2000 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 0,72
Dal 19/08/2003 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 233 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 9 30 Reddito dominicale € 0,82 Reddito agrario € 0,43
Dal 03/09/2003 al 17/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 429, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 Rendita € 44,31 Piano T
Dal 17/01/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 291, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 Rendita € 44,31 Piano T
Dal 17/01/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 291, Sub. 7 Categoria A2



		Cl.1, Cons. 6 Rendita € 464,81 Piano 2
Dal 26/06/2012 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 233 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 9 30 Reddito dominicale € 0,82 Reddito agrario € 0,43
Dal 26/06/2012 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 232 Qualità Pascolo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 2000 Reddito dominicale € 1,55 Reddito agrario € 0,72
Dal 09/11/2015 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 291, Sub. 7 Categoria A2 Cl.1, Cons. 6 Superficie catastale 122 mq Rendita € 464,81 Piano 2
Dal 09/11/2015 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 291, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 22 Superficie catastale 26 mq Rendita € 44,31 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	291	7		A2	1	6	122 mq	464,81 €	2	
	29	291	1		C6	2	22	26 mq	44,31 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
29	232				Pascolo arborato	U	2000 mq	1,55 €	0,72 €		



29	233				Bosco ceduo	1	9 30 mq	0,82 €	0,43 €	
----	-----	--	--	--	----------------	---	---------	--------	--------	--

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

---

Nessuna.

### **PATTI**

---

Sulla proprietà oggetto di valutazione non risultano contratti di locazione.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

L'edificio che ospita l'unità in oggetto presenta un discreto stato manutentivo.

In particolare l'alloggio non richiederebbe particolari interventi, come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata.

Internamente l'unità immobiliare in oggetto, presenta finiture di medio livello ed un discreto stato manutentivo. L'alloggio è dotato di impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono in legno con doppi vetri e tapparelle, le porte interne sono in legno o legno e vetro di semplice fattura, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di media qualità.

Le finiture del vano sottotetto sono in parte civili, con pavimento piastrellato ed in parte rustiche pareti non intonacate.

La copertura si presenta in discrete condizioni e non sono visibili particolari criticità.

L'accesso al piano secondo/sottotetto avviene tramite scale comune a due rampe in c.a. rivestita in ceramica.

L'appartamento al piano secondo risulta abitato dalla proprietà.

### **PARTI COMUNI**

---

L'area esterna non è frazionata ed è individuata a catasto terreni del Comune di Coggiola (BI) nel foglio 29, particella 291.

Parti comuni al fabbricato sono il vano scala ed un locale disimpegno al piano terreno, meglio identificato nella scheda catastale allegata.

L'immobile è collegato alla principali reti di sotto-servizi.



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'appartamento ha un'altezza variabile dai 2,05 m ai 2,80 metri, essendo un piano mansardato. Il bene affaccia su tre lati con un'esposizione prevalente a sud-ovest. Il fabbricato sul lato nord-est, si trova in parte contiguo ad un fabbricato artigianale (individuato dal sub.5).

Si accede all'unità immobiliare dal vano scala comune.

La struttura dell'edificio è in muratura portante e in c.a, con scala interna in opera e solai in latero-cemento. La copertura è a doppia falda in legno con manto in tegole di laterizio e tetto a vista nel vano sottotetto.

L'impianto principale del fabbricato risale al 1969, mentre l'alloggio individuato dal subalterno 7, risulta ristrutturato nel 1998. Successivamente non sono state presentate ulteriori pratiche di manutenzione dello stabile, salvo una tinteggiatura della facciata del 2003.

L'alloggio è composto da ingresso su soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, due camere, balcone e vano sottotetto con locale ad uso vano tecnico.

L'unità è autonoma rispetto al fabbricato in cui è inserita; è dotata di un impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, con una distribuzione del calore tramite radiatori a parete. L'alloggio è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto idrico -sanitario.

Nel complesso l'unità presenta un grado di finitura di discreta qualità e caratteristiche di economia per i materiali impiegati, finiture ed impianti sono limitati ai soli indispensabili.

Le aree comuni presentano una finitura adeguata. Le aree esterne sono per la maggior parte lasciate a prato con ridotte aree pavimentate, perimetrali al fabbricato.

L'autorimessa al piano terreno si presenta allo stato rustico con serranda in metallo e pareti non intonacate.

I terreni sono in zona collinare, qualità: pascolo/bosco.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile è ammobiliato e risulta occupato dall'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2004 al 19/11/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO Cossato	20/01/2004	21	656
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		UFFICIO DEL REGISTRO COSSATO	07/09/2006	11515	7999
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/11/2012 al 13/01/2014	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO Cossato	19/11/2012	834	9990
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO Cossato	24/05/2013	4323	3088
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/01/2014 al 28/01/2014	**** Omissis ****	<b>ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/01/2014	38730	12643
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BORGOSIESIA (VC)	28/01/2014	559	467
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/01/2014 al 15/07/2024	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/01/2014	38730	12643
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BORGOSIESIA (VC)	23/01/2014	442	378
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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.

Si precisa che gli immobili presentano quote di proprietà diverse, come indicate nelle visure catastali allegata alla presente.

In particolare il subalterno 1 e 7 della particella 291 del foglio 29, sono stati fatti oggetto di tutti i titoli riportati. A differenza dei terreni che non sono stati fatti oggetto di atto di divisione, restando per la quota di proprietà di 1/2 in capo a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 28/12/2010  
Reg. gen. 10666 - Reg. part. 1806  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 74.811,59  
Spese: € 26.111,45  
Interessi: € 19.076,96  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 29/09/2010  
N° repertorio: 5707
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a DECRETO INGIUNTIVO il 20/12/2012  
Reg. gen. 9632 - Reg. part. 935  
Importo: € 6.337,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.553,76  
Spese: € 1.604,79  
Interessi: € 179,33  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA



Data: 05/07/2011

N° repertorio: 254

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Biella il 07/01/2014  
Reg. gen. 23 - Reg. part. 3  
Importo: € 21.711,07  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 18.746,79  
Spese: € 1.745,56  
Interessi: € 1.218,72  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 28/11/2013  
N° repertorio: 209
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a ROMA il 17/03/2017  
Reg. gen. 1927 - Reg. part. 210  
Importo: € 74.972,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 37.486,04  
N° repertorio: 432  
N° raccolta: 13217

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 26/02/2024  
Reg. gen. 1756 - Reg. part. 1363  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 141.890,51 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Biella il 20/02/2025  
Reg. gen. 1487 - Reg. part. 1205  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 141.472,28 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

## NORMATIVA URBANISTICA

---



L'immobile ricade nel centro abitato ed è classificato come "Area con impianti produttivi che si confermano D1".

In particolare l'ART. 22 delle N.T.A. tratta le AREE PER USI PRODUTTIVI AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1)

Destinazione prevalente: ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Funzioni ammesse MINIMO 80% = FUNZIONE PRODUTTIVA

attività produttive di tipo manifatturiero D.1-D.7-D.8

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE COLLEGATE ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

funzioni commerciali: C.1-C.2-C.3-C.8 [D8, C1 SOLO SE COLLEGATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ATTO (SPACCI AZIENDALI)]

funzioni di servizio: A.10-B.4-B.5-C.4-G.4

FUNZIONE RESIDENZIALE: limitatamente ad alloggio di proprietà o custode per unità produttiva.

Parametri

If max = 200 mq di Sul residenziale per ogni unità produttiva insediata (o preesistente)

Rc max = 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite è ammesso un ulteriore incremento pari al 10% della Sc esistente

H max = ml 12,00 salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00 previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa la costruzione in aderenza

Df min = ml 6,00 nell'area di proprietà sono ammesse distanze inferiori per volumi tecnici

Vl min = ml 10,00

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 20.2

Caratteristiche architettoniche originarie, rispetto art. 16.

Per le Sul residenziali esistenti e non connesse all'attività produttiva sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione.

Le funzioni commerciali ammesse devono rispettare i disposti di cui all'art. 20.3 e 23 delle norme.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Coggiola sono emerse pratiche edilizie riferite al fabbricato nel suo insieme, quali:

- Licenza di costruzione n.48 del 28/04/1968, per la costruzione del fabbricato civile;
- Licenza di costruzione n.49 del 23/05/1980, per la costruzione di una tettoia aperta a servizio del magazzino;
- Concessione edilizia n.46 del 18/12/1995, per la costruzione di quattro autorimesse lungo la via Crevacuore;
- Concessione edilizia n.132 del 29/09/1986, per ampliamento magazzino;
- Concessione edilizia n.25 del 11/09/2000, per la ristrutturazione dei locali commerciali al piano terreno;
- Concessione edilizia n.45 del 12/12/2000, per la costruzione di recinzione e accessi carrai;
- DIA n. 05 del 20/03/2003 per interventi di manutenzione straordinaria delle facciate esterne del fabbricato;

Riferito ai subalterni 1 e 7 della particella 291 del foglio 29:

-certificato Abitabilità n.53 del 06/05/1971, relativo al fabbricato ad uso civile abitazione ed ai vani autorimessa, negozio, vani tecnici al piano terreno ed ammezzato, vani comuni ed accessori, ai piani terreno, ammezzato e primo;

Riferito ai subalterni 5 e 6 della particella 291 del foglio 29:



-certificato Abitabilità n.54 del 06/05/1971, relativo al magazzino (piano terreno e ammezzato);

Da un esame della documentazione non è stata reperita l'abitabilità del piano mansardato/piano secondo e del nuovo magazzino, nonostante siano inseriti nelle tavole grafiche agli atti, essendo stati oggetto di ampliamento a partire dagli anni 1980.

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse particolari difformità rispetto alla scheda catastale depositate ed alle pratiche edilizie in Comune, ad eccezione di lievi "tolleranze esecutive" di cui all'art.34 bis del D.P.R. 380/2001.

A seguito di rilievo puntuale delle unità immobiliari, si potrà valutare di regolarizzare lo stato di fatto, presentando in Comune una pratica in sanatoria e pagando eventuali sanzione amministrative, se dovuta, oltre ad eventuali oneri di urbanizzazione/costruzione, se dovuti.

### ***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.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Coggiola (BI) - Via Crevacuore n. 49, piano T

## DESCRIZIONE

---

Entrostante area, distinta in mappa terreni nel foglio 29, particelle 291, insistono fabbricati in parte oggetto della seguente procedura.

In particolare nel foglio 29 saranno identificati n.3 lotti al fine di semplificare la vendita.

Il lotto n.2 sarà composto da unità al piano terreno ad uso negozio con retrostanti saloni ad uso magazzino ed area cortile dedicata, oltre a parti comuni in comproprietà a tutti i subalterni e lotti di terreno esclusivi, identificati in mappa terreni nel foglio 29, particelle: 240,292,297.

L'immobile principale è elevato a tre piani fuori terra, nella porzione dedicata a negozio ed abitazioni, mentre la porzione edificata successivamente ed adibita a magazzino è elevata a 1/2 piani fuori terra.

Fabbricato parzialmente recintato sito in Coggiola (BI), in Via Crevacuore n.49.

L'unità immobiliare al PT si compone di:

ingresso sulla via Crevacuore da vano comune a tutto il fabbricato, da cui è possibile accedere anche ai saloni ad uso magazzino.

Immobili identificati a catasto fabbricati, dai subalterni 5 e 6, particella 291, del foglio 29.

Il subalterno 5 comprende: unità composta, al piano ammezzato, da vano ripostiglio con bagno ed, al piano terra, da centrale termica, laboratorio, doppio magazzino contiguo comunicante e scala di accessa alla porzione soppalcata.

Il subalterno 6 comprende: unità composta da unico vano, con destinazione negozio.

I magazzini hanno accessi carrai indipendenti dal cortile interno.

Il cortile è in parte comune ed in parte esclusivo.

Il primo salone si presenta a doppia altezza con scala di accesso al piano primo aperto sul sottostante salone (area con soppalco).

L'unità comprende un vano caldaia accessibile dal cortile ad uso del negozio e del magazzino, parzialmente riscaldati.

Immobili inseriti in un contesto misto, ubicati in zona semi-centrale, facilmente accessibile, con servizi al consumo e pubblici nelle vicinanze e aree parcheggio disponibili in fregio lo stabile.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

## CONFINI

---

Le unità immobiliari inserite nel lotto 2 sono distinte a catasto fabbricati del Comune di Coggiola:

nel foglio 29, particella 291, subalterno 5, via Crevacuore n.49, piano T, categoria D/7;

nel foglio 29, particella 291, subalterno 6; via Crevacuore n.49, piano T, categoria C/1;

Il sopraccitato compendio insiste sul foglio 29, particella 291 e confina a partire da nord in senso orario con strada vicinale, coi mappali 292,297, a sud /est con la via Crevacuore (strada pubblica di accesso) e ad ovest con la particella 469 e 488.

Il compendio comprende lotti di terreno in parte contigui, identificati: a catasto terreni del Comune di Coggiola, nel foglio 29, particelle : 292 e 297 e confinanti con altri terreni.

oltre ala particella 240 confinante in senso orario a partire da nord con le particelle 200, 169, 202, 242, 241; mentre le particelle 292 e 297 contigue tra loro confinano con la particella 291, con strada vicinale a nord, a est con la particella 299, a sud con la via Crevacuore (strada pubblica di accesso) e ad ovest con la particella 291.

Meglio identificati nelle mappe catastali allegate.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi (sub.6)	40,00 mq	46,00 mq	1	46,00 mq	5,30 m	T
Magazzino (sub.5)	282,00 mq	306,00 mq	0,70	214,20 mq	6,10 m	T
Magazzino (sub.5)	320,00 mq	340,00 mq	0,60	204,00 mq	5,20 m	T



soppalco (sub.5)	170,00 mq	186,00 mq	0,50	93,00 mq	2,10 m	1
Ufficio (sub.5)	44,00 mq	52,00 mq	0,70	36,40 mq	2,50 m	T
ripostiglio, servizi (sub.5)	28,00 mq	32,00 mq	1	32,00 mq	2,40 m	1
Terreno agricolo (p.292)	380,00 mq	380,00 mq	0,004	1,52 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (p.297)	250,00 mq	250,00 mq	0,004	1,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo (p.240)	410,00 mq	410,00 mq	0,003	1,23 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>629,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>629,35 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Nel foglio 29 saranno identificati n.3 lotti al fine di semplificare la vendita.

I beni, avendo ingressi ed impianti indipendenti, possono essere ulteriormente suddivisi, se fosse necessario. Sono presenti pertinenze comuni, quali: aree esterne antistanti i fabbricati ad uso cortile privato e vano scala comune; valutate a corpo.

I terreni agricoli distinti nel Foglio 29, part. 292, 297 e 240, saranno considerati al 100%, vista l'estensione del pignoramento.

Le unità immobiliari distinte nel foglio 29, part. 5 e 6, saranno considerati al 100%, vista l'estensione del pignoramento.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2000 al 17/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 429, Sub. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 38 Superficie catastale 44 mq Rendita € 498,48 Piano T
Dal 19/08/2003 al 17/01/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 291, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 1.966,67
Dal 19/08/2003 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 240 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4 10 Reddito dominicale € 0,36



		Reddito agrario € 0,19
Dal 19/08/2003 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 297 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 250 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,04
Dal 19/08/2003 al 26/06/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 292 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 80 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,18
Dal 17/01/2006 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 291, Sub. 6 Categoria C1 Cl.3, Cons. 38 Superficie catastale 44 mq Rendita € 498,48 Piano T
Dal 17/01/2006 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 291, Sub. 5 Categoria D7 Rendita € 1.966,67 Piano T
Dal 26/06/2012 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 240 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 4 10 Reddito dominicale € 0,36 Reddito agrario € 0,19
Dal 26/06/2012 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 297 Qualità Bosco ad alto fusto Cl.U Superficie (ha are ca) 250 Reddito dominicale € 0,21 Reddito agrario € 0,04
Dal 26/06/2012 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 29, Part. 292 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 03 80 Reddito dominicale € 0,33 Reddito agrario € 0,18

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	29	291	5		D7				1966,67 €	T	
	29	291	6		C1	3	38	44 mq	498,48 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
29	240				Bosco ceduo	1	4 10 mq	0,36 €	0,19 €	
29	292				Bosco ceduo	1	03 80 mq	0,33 €	0,18 €	
29	297				Bosco ad alto fusto	U	250 mq	0,21 €	0,04 €	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Si rilevano in sede di sopralluogo difformità nel sub.5 e 6, in particolare risulta una diversa distribuzione degli spazi interni, che comporterà una variazione delle schede catastali.

Sarà, pertanto, necessario regolarizzare l'abuso, presentando in Comune una pratica in sanatoria e pagando la sanzione amministrativa dovuta; quindi occorrerà redigere il docfa per l'aggiornamento catastale.

### **PRECISAZIONI**

Nessuna.

### **PATTI**

Sulla proprietà oggetto di valutazione risulta il seguente contratto di locazione, sottoscritto con il

In particolare il magazzino al piano terra (sub 5) è condotto in locazione dal sig. \_\_\_\_\_ in forza di regolare contratto di locazione, canone mensile di € \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I terreni pignorati adiacenti l'immobile, boschivi ed a prato, sono in parte oggetto di contratto di locazione con il \_\_\_\_\_ erreno pertinenziale del mapp 291 nonché mapp.li 292 e 297) e, per l'altra parte, liberi.



## STATO CONSERVATIVO

---

L'edificio che ospita l'unità in oggetto presenta nel complesso un discreto stato manutentivo. Non richiederebbe particolari interventi, come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata. L'unità è dotata di impianto autonomo per il riscaldamento, le pareti interne sono intonacate ed in parte tinteggiate (vani ad uso negozio), i serramenti esterni sono in alluminio e/o pvc in parte con doppi vetri e parte con vetrate singole e serrande in metallo esterne, le porte interne sono in legno o in metallo e vetro di semplice fattura, i pavimenti sono in piastrelle ceramiche di media qualità. Le finiture del salone artigianale/magazzino pertinenziale al negozio sono in parte civili, con pavimento piastrellato nel primo salone ed in battuto di cemento nell'ultimo salone realizzato in epoche successive, con serramenti e portoni in metallo. La copertura si presenta in discrete condizioni e non sono visibili particolari criticità. L'accesso al piano primo soppalcato del magazzino avviene tramite scala ad una rampa in c.a. L'accesso al piano ammezzato avviene tramite scale comune a due rampe in c.a. rivestita in piastrelle di ceramica. Nell'ammezzato si trovano un servizio ed un ripostiglio pertinenti all'attività del piano terreno, questi locali presentano un livello manutentivo scarso, viste le infiltrazioni ed i distaccamenti parziali dell'intonaco del soffitto, causato da perdite del sovrastante terrazzo, che come è possibile vedere dalle fotografie esterne non è stato fatto oggetto di interventi di riparazione. Pertanto i vani al piano ammezzato richiederanno interventi di ripristino, come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata.

## PARTI COMUNI

---

L'area esterna non è frazionata ed è individuata a catasto terreni del Comune di Coggiola (BI) nel foglio 29, particella 291. Parti comuni al fabbricato sono il vano scala ed un locale disimpegno al piano terreno, meglio identificato nella scheda catastale allegata. L'immobile è collegato alla principali reti di sotto-servizi.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il negozio individuato dal subalterno 6, presenta un affaccio con esposizione sud-ovest; mentre a nord-est, è contiguo al fabbricato artigianale (individuato dal sub.5) e pertinenziale al negozio. Si accede all'unità immobiliare da locali disimpegno/ingresso comuni. La struttura dell'edificio è in muratura portante e in c.a., con scala interna in opera e solai in latero-cemento. La copertura è a doppia falda in legno con manto in tegole di laterizio. L'impianto principale del fabbricato risale al 1969, mentre il negozio individuato dal subalterno 6, risulta ristrutturato nel 2000. Successivamente non sono state presentate ulteriori pratiche di manutenzione dello stabile, salvo una tinteggiatura della facciata del 2003. Il negozio è composto da ingresso comune e da vano unico ad uso negozio (subalterno 6). L'unità è autonoma rispetto al fabbricato in cui è inserita; è dotata di un impianto di riscaldamento, con distribuzione del calore tramite radiatori a parete. L'impianto elettrico è sottotraccia.



Nel complesso l'unità presenta un grado di finitura di discreta qualità e caratteristiche di economia per i materiali impiegati, finiture ed impianti sono limitati ai soli indispensabili.

Le aree comuni presentano una finitura adeguata. Le aree esterne sono per la maggior parte lasciate a prato con ridotte aree pavimentate perimetrali al fabbricato.

I magazzini al piano terreno, individuati dal subalterno 5, si presentano allo stato civile con portoni in metallo e pareti intonacate. Sono stati realizzati con strutture prefabbricate in c.a. a partire dagli anni 1980 e fatte oggetto di lavori fino al 2000.

Le pavimentazioni sono parte in piastrelle di mediocre qualità e parte in battuto di cemento.

Il subalterno 5 si compone di due magazzini comunicanti fra di loro con accessi autonomi. Il primo magazzino presenta una porzione soppalcata accessibile con scala interna e collegata ai vani al piano ammezzato, ad uso servizio e ripostiglio.

La proprietà comprende una centrale termica dedicata ai subalterni 5 e 6, oltre ad un vano laboratorio nel magazzino al piano terreno.

I terreni pertinenziali al fabbricato, salvo una particella la 240 posta in zona collinare, hanno qualità: bosco.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

Sulla proprietà oggetto di valutazione risulta il seguente contratto di locazione, sottoscritto con il sig.\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Il magazzino al piano terra (sub 5) è condotto in locazione dal \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in forza di regolare contratto di locazione, canone mensile di € \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

I terreni pignorati adiacenti l'immobile, boschivi ed a prato, sono in parte oggetto di contratto di locazione con il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (terreno pertinenziale del mapp 291 nonché mapp.li 292 e 297) e, per l'altra parte, liberi.

Subalterno 6 libero.

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 300,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 20/01/2004 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione



19/11/2012		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO Cossato	20/01/2004	21	656
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO Cossato	07/09/2006	11515	7999
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/11/2012 al 13/01/2014	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO Cossato	19/11/2012	834	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO Cossato	24/05/2013	4323	3088
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 23/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 28/12/2010



Reg. gen. 10666 - Reg. part. 1806  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 74.811,59  
Spese: € 26.111,45  
Interessi: € 19.076,96  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 29/09/2010  
N° repertorio: 5707

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a DECRETO INGIUNTIVO il 20/12/2012  
Reg. gen. 9632 - Reg. part. 935  
Importo: € 6.337,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.553,76  
Spese: € 1.604,79  
Interessi: € 179,33  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 05/07/2011  
N° repertorio: 254
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Biella il 07/01/2014  
Reg. gen. 23 - Reg. part. 3  
Importo: € 21.711,07  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 18.746,79  
Spese: € 1.745,56  
Interessi: € 1.218,72  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 28/11/2013  
N° repertorio: 209
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a ROMA il 17/03/2017  
Reg. gen. 1927 - Reg. part. 210  
Importo: € 74.972,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 37.486,04  
N° repertorio: 432  
N° raccolta: 13217

### **Trascrizioni**



- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 26/02/2024

Reg. gen. 1756 - Reg. part. 1363

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 141.890,51 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Biella il 20/02/2025

Reg. gen. 1487 - Reg. part. 1205

Quota: 1/2

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 141.472,28 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade nel centro abitato ed è classificato come "Area con impianti produttivi che si confermano D1".

In particolare l'ART. 22 delle N.T.A. tratta le AREE PER USI PRODUTTIVI AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1)

Destinazione prevalente: ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Funzioni ammesse MINIMO 80% = FUNZIONE PRODUTTIVA

attività produttive di tipo manifatturiero D.1-D.7-D.8

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE COLLEGATE ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

funzioni commerciali: C.1-C.2-C.3-C.8 [D8, C1 SOLO SE COLLEGATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ATTO (SPACCI AZIENDALI)]

funzioni di servizio: A.10-B.4-B.5-C.4-G.4

FUNZIONE RESIDENZIALE: limitatamente ad alloggio di proprietà o custode per unità produttiva.

Parametri

If max = 200 mq di Sul residenziale per ogni unità produttiva insediata (o preesistente)

Rc max = 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite è ammesso un ulteriore incremento pari al 10% della Sc esistente

H max = ml 12,00 salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00 previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa la costruzione in aderenza

Df min = ml 6,00 nell'area di proprietà sono ammesse distanze inferiori per volumi tecnici

Vl min = ml 10,00

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 20.2

Caratteristiche architettoniche originarie, rispetto art. 16.

Per le Sul residenziali esistenti e non connesse all'attività produttiva sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione.

Le funzioni commerciali ammesse devono rispettare i disposti di cui all'art. 20.3 e 23 delle norme.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---



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

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Coggiola sono emerse pratiche edilizie riferite al fabbricato nel suo insieme, quali:

- Licenza di costruzione n.48 del 28/04/1968, per la costruzione del fabbricato civile;
- Licenza di costruzione n.49 del 23/05/1980, per la costruzione di una tettoia aperta a servizio del magazzino;
- Concessione edilizia n.46 del 18/12/1995, per la costruzione di quattro autorimesse lungo al via Crevacuore;
- Concessione edilizia n.132 del 29/09/1986, per ampliamento magazzino;
- Concessione edilizia n.25 del 11/09/2000, per la ristrutturazione dei locali commerciali al piano terreno;
- Concessione edilizia n.45 del 12/12/2000, per la costruzione di recinzione e accessi carrai;
- DIA n. 05 del 20/03/2003 per interventi di manutenzione straordinaria delle facciate esterne del fabbricato;

Riferito ai subalterni 1 e 7 della particella 291 del foglio 29:

-certificato Abitabilità n.53 del 06/05/1971, relativo al fabbricato ad uso civile abitazione ed ai vani autorimessa, negozio, vani tecnici al piano terreno ed ammezzato, vani comuni ed accessori, ai piani terreno, ammezzato e primo;

Riferito ai subalterni 5 e 6 della particella 291 del foglio 29:

-certificato Abitabilità n.54 del 06/05/1971, relativo al magazzino (piano terreno e ammezzato);

Da un esame della documentazione non è stata reperita l'abitabilità del piano mansardato/piano secondo e del nuovo magazzino, nonostante siano inseriti nelle tavole grafiche agli atti, essendo stati oggetto di ampliamento a partire dagli anni 1980.

Dal sopralluogo effettuato relativamente al subalterno 5 e 6 sono emerse difformità rispetto alle schede catastali agli atti ed alle pratiche depositate in Comune, oltre a "tolleranze esecutive" di cui all'art.34 bis del D.P.R. 380/2001.

Trattasi di una diversa distribuzione interna; opere che saranno da rimuovere e/o regolarizzare in Comune ed a catasto, presentando le necessarie pratiche e pagando la sanzione amministrativa dovuta.

Variazioni che non modificheranno il valore e/o la rendita catastale del fabbricato, ma lo renderanno conforme alla normativa vigente ed allo stato dei luoghi.

#### ***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.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Coggiola (BI) - Via Crevacuore, piano T

## DESCRIZIONE

---

Entrostante area, distinta in mappa terreni nel foglio 29, particelle 291, insistono fabbricati in parte oggetto della seguente procedura.

In particolare nel foglio 29 saranno identificati n.3 lotti al fine di semplificare la vendita.

Il lotto n.3 sarà composto da due unità al piano terreno ad uso autorimesse inserite in basso fabbricato, con accesso indipendente dalla via Crevacuore.

Oltre a parti comuni in proprietà a tutti i subalterni.

Immobile elevato ad un piano fuori terra, composto da quattro autorimesse.

Fabbricato sito in Coggiola (BI), in Via Crevacuore.

Il bene comprende numero due autorimesse contigue, ma indipendenti, identificate a catasto fabbricati, dai subalterni 11 e 12 della particella 291 del foglio 29.

Immobili inseriti in un contesto misto, ubicati in zona semi-centrale, facilmente accessibile, con servizi al consumo e pubblici nelle vicinanze e aree parcheggio disponibili in fregio lo stabile.

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

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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



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

## CONFINI

Le unità immobiliari inserite nel lotto 3 sono distinte a catasto fabbricati del Comune di Coggiola:  
 nel foglio 29, particella 291, subalterno 11, via Crevacuore, piano T, categoria C/6;  
 nel foglio 29, particella 291, subalterno 12; via Crevacuore, piano T, categoria C/6;  
 Il sopraccitato compendio insiste sul foglio 29, particella 291 e confina con il mappale 291 e a sud con la via Crevacuore (strada pubblica di accesso).

Meglio identificati nelle mappe catastali allegate.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa (sub.11)	13,00 mq	15,00 mq	0,70	10,50 mq	2,45 m	T
Autorimessa (sub.12)	13,00 mq	16,00 mq	0,70	11,20 mq	2,45 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,70 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Le unità sono contigue, ma sono distinte e con accessi indipendenti.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>19/08/2003</b> al <b>13/01/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 291, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 26,18 Piano T
Dal <b>19/08/2003</b> al <b>13/01/2014</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 291, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 26,18



		Piano T
Dal 26/06/2012 al 13/01/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 291, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 26,18 Piano T
Dal 26/06/2012 al 13/01/2014	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 291, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 26,18 Piano T
Dal 13/01/2014 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 291, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 26,18 Piano T
Dal 13/01/2014 al 23/05/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 29, Part. 291, Sub. 12 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 15 mq Rendita € 26,18 Piano T

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	29	291	11		C6	2	13	14 mq	26,18 €	T	
	29	291	12		C6	2	13	15 mq	26,18 €	T	

### Corrispondenza catastale

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

## PRECISAZIONI

Nessuna.



## PATTI

---

Sulla proprietà oggetto di valutazione risultano contratti di locazione, sottoscritti con i sigg.ri : .. - - - - -

## STATO CONSERVATIVO

---

L'edificio che ospita l'unità in oggetto presenta un discreto stato manutentivo.

Le due autorimesse non richiedono particolari interventi, come è possibile vedere dalla documentazione fotografica allegata.

Le pareti del fabbricato sono intonacate e tinteggiate, i serramenti sono in metallo, i pavimenti sono in piastrelle di ceramica.

## PARTI COMUNI

---

L'area esterna non è frazionata ed è individuata a catasto terreni del Comune di Coggiola (BI) nel foglio 29, particella 291.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Le due autorimesse sono contigue ma distinte ed affacciano sulla via Crevacuore.

La struttura dell'edificio è in muratura portante e in c.a. La copertura è ad una falda in metallo.

Le singole unità sono autonome rispetto al fabbricato in cui sono inserite.

Nel complesso l'unità presenta un grado di finitura di discreta qualità e caratteristiche di economia per i materiali impiegati.

L'autorimessa al piano terreno si presenta allo stato civile con serranda in metallo, pavimento in piastrelle e pareti intonacate.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/01/2004 al 19/11/2012	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO Cossato	20/01/2004	21	656
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO Cossato	07/09/2006	11515	7999
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 19/11/2012 al 13/01/2014	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO Cossato	19/11/2012	834	9990
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		UFFICIO DEL REGISTRO Cossato	24/05/2013	4323	3088
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 13/01/2014 al 15/07/2024	**** Omissis ****	<b>DIVISIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/01/2014	38730	12643
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BORGOSIESIA (VC)	23/01/2014	442	378
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



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.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 12/07/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 28/12/2010  
Reg. gen. 10666 - Reg. part. 1806  
Importo: € 120.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 74.811,59  
Spese: € 26.111,45  
Interessi: € 19.076,96  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 29/09/2010  
N° repertorio: 5707
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a DECRETO INGIUNTIVO il 20/12/2012  
Reg. gen. 9632 - Reg. part. 935  
Importo: € 6.337,88  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 4.553,76  
Spese: € 1.604,79  
Interessi: € 179,33  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 05/07/2011  
N° repertorio: 254
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a Biella il 07/01/2014  
Reg. gen. 23 - Reg. part. 3  
Importo: € 21.711,07  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 18.746,79  
Spese: € 1.745,56  
Interessi: € 1.218,72  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 28/11/2013  
N° repertorio: 209

- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a ROMA il 17/03/2017  
Reg. gen. 1927 - Reg. part. 210  
Importo: € 74.972,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 37.486,04  
N° repertorio: 432  
N° raccolta: 13217

#### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI il 26/02/2024  
Reg. gen. 1756 - Reg. part. 1363  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: IL PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 141.8 90,51 OLTRE INTERESSI FINO AL SALDO E SPESE.

#### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade nel centro abitato ed è classificato come "Area con impianti produttivi che si confermano D1".

In particolare l'ART. 22 delle N.T.A. tratta le AREE PER USI PRODUTTIVI AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1)

Destinazione prevalente: ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Funzioni ammesse MINIMO 80% = FUNZIONE PRODUTTIVA

attività produttive di tipo manifatturiero D.1-D.7-D.8

MASSIMO 20% = FUNZIONI TERZIARIE COLLEGATE ALL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

funzioni commerciali: C.1-C.2-C.3-C.8 [D8, C1 SOLO SE COLLEGATE ALLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ATTO (SPACCI AZIENDALI)]

funzioni di servizio: A.10-B.4-B.5-C.4-G.4

FUNZIONE RESIDENZIALE: limitatamente ad alloggio di proprietà o custode per unità produttiva.

#### Parametri

If max = 200 mq di Sul residenziale per ogni unità produttiva insediata (o preesistente)

Rc max = 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite è ammesso un ulteriore incremento



pari al 10% della Sc esistente

H max = ml 12,00 salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00 previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa la costruzione in aderenza

Df min = ml 6,00 nell'area di proprietà sono ammesse distanze inferiori per volumi tecnici

Vl min = ml 10,00

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 20.2

Caratteristiche architettoniche originarie, rispetto art. 16.

Per le Sul residenziali esistenti e non connesse all'attività produttiva sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione.

Le funzioni commerciali ammesse devono rispettare i disposti di cui all'art. 20.3 e 23 delle norme.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Coggiola sono emerse pratiche edilizie riferite al fabbricato nel suo insieme, quali:

- Concessione edilizia n.46 del 18/12/1995, per la costruzione di quattro autorimesse lungo la via Crevacuore;
- Concessione edilizia n.45 del 12/12/2000, per la costruzione di recinzione e accessi carrai;

Da un esame della documentazione non è stata reperita l'abitabilità.

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse particolari difformità rispetto alla scheda catastale depositate ed alle pratiche edilizie in Comune, ad eccezione di lievi "tolleranze esecutive" di cui all'art.34 bis del D.P.R. 380/2001.

### ***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.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.





## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Coggiola (BI) - Via Crevacuore n. 49, piano 2  
Entrostante area, distinta in mappa terreni nel foglio 29, particelle 291, insistono fabbricati in parte oggetto della seguente procedura. In particolare nel foglio 29 saranno identificati n.3 lotti al fine di semplificare la vendita. Il lotto n.1 sarà composto da unità al piano secondo ad uso civile abitazione (alloggio), autorimessa al piano terreno del fabbricato, parti comuni in comproprietà a tutti i subalterni e lotti di terreno esclusivi, identificati in mappa terreni nel foglio 29, particelle: 232,233. L'immobile principale è elevato a tre piani fuori terra, nella porzione dedicata a negozio ed abitazioni, mentre la porzione edificata successivamente ed adibita a magazzino è elevata a 1/2 piani fuori terra. Fabbricato parzialmente recintato sito in Coggiola (BI), in Via Crevacuore n.49. L'unità immobiliare al P2 (subalterno 7) si compone di: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, due camere, corridoio, balcone e sottotetto accessibile dal vano scale comune, ma non abitabile, con vano tecnico con caldaia dedicata all'unità immobiliare. La proprietà comprende parti comuni in comproprietà, quali: vano scala comune a tutti i subalterni, cortile comune ed autorimessa al piano terreno del fabbricato. Immobili identificati a catasto fabbricati, dai subalterni 1 e 7 della particella 291 del foglio 29. Immobili inseriti in un contesto misto, ubicati in zona semi-centrale, facilmente accessibile, con servizi al consumo e pubblici nelle vicinanze e aree parcheggio disponibili in fregio lo stabile.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 291, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 29, Part. 291, Sub. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 232, Qualità Pascolo arborato - Fg. 29, Part. 233, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (4/2)  
Valore di stima del bene: € 53.804,20  
Vista l'estensione del pignoramento i beni sono stati considerati con la quota del 100%

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Coggiola (BI) - Via Crevacuore n. 49, piano 2	141,59 mq	380,00 €/mq	€ 53.804,20	100,00%	€ 53.804,20



Valore di stima:	€ 53.804,20
------------------	-------------

Valore di stima: € 53.804,20

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Variazione mercato	4,00	%

**Valore finale di stima: € 51.652,03**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Laboratorio artigianale ubicato a Coggiola (BI) - Via Crevacuore n. 49, piano T

Entrostante area, distinta in mappa terreni nel foglio 29, particelle 291, insistono fabbricati in parte oggetto della seguente procedura. In particolare nel foglio 29 saranno identificati n.3 lotti al fine di semplificare la vendita. Il lotto n.2 sarà composto da unità al piano terreno ad uso negozio con retrostanti saloni ad uso magazzino ed area cortile dedicata, oltre a parti comuni in comproprietà a tutti i subalterni e lotti di terreno esclusivi, identificati in mappa terreni nel foglio 29, particelle: 240,292,297. L'immobile principale è elevato a tre piani fuori terra, nella porzione dedicata a negozio ed abitazioni, mentre la porzione edificata successivamente ed adibita a magazzino è elevata a 1/2 piani fuori terra. Fabbricato parzialmente recintato sito in Coggiola (BI), in Via Crevacuore n.49. L'unità immobiliare al PT si compone di: ingresso sulla via Crevacuore da vano comune a tutto il fabbricato, da cui è possibile accedere anche ai saloni ad uso magazzino. Immobili identificati a catasto fabbricati, dai subalterni 5 e 6, particella 291, del foglio 29. Il subalterno 5 comprende: unità composta, al piano ammezzato, da vano ripostiglio con bagno ed, al piano terra, da centrale termica, laboratorio, doppio magazzino contiguo comunicante e scala di accessa alla porzione soppalcata. Il subalterno 6 comprende: unità composta da unico vano, con destinazione negozio. I magazzini hanno accessi carrai indipendenti dal cortile interno. Il cortile è in parte comune ed in parte esclusivo. Il primo salone si presenta a doppia altezza con scala di accesso al piano primo aperto sul sottostante salone (area con soppalco). L'unità comprende un vano caldaia accessibile dal cortile ad uso del negozio e del magazzino, parzialmente riscaldati. Immobili inseriti in un contesto misto, ubicati in zona semi-centrale, facilmente accessibile, con servizi al consumo e pubblici nelle vicinanze e aree parcheggio disponibili in fregio lo stabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 291, Sub. 5, Categoria D7 - Fg. 29, Part. 291, Sub. 6, Categoria C1 al catasto Terreni - Fg. 29, Part. 240, Qualità Bosco ceduo - Fg. 29, Part. 292, Qualità Bosco ceduo - Fg. 29, Part. 297, Qualità Bosco ad alto fusto

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

Valore di stima del bene: € 182.511,50

I terreni agricoli distinti nel Foglio 29, part. 292, 297 e 240, sono considerati al 100%, vista l'estensione del pignoramento.

Le unità immobiliari distinte nel foglio 29, part. 5 e 6, sono state considerate al 100%, vista l'estensione del pignoramento.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Laboratorio artigianale Coggiola (BI) - Via Crevacuore n. 49, piano T	629,35 mq	290,00 €/mq	€ 182.511,50	100,00%	€ 182.511,50
				Valore di stima:	€ 182.511,50

Valore di stima: € 182.511,50

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3500,00	€
Variazione mercato	6,00	%

**Valore finale di stima: € 168.060,81**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Coggiola (BI) - Via Crevacuore, piano T

Entrostante area, distinta in mappa terreni nel foglio 29, particelle 291, insistono fabbricati in parte oggetto della seguente procedura. In particolare nel foglio 29 saranno identificati n.3 lotti al fine di semplificare la vendita. Il lotto n.3 sarà composto da due unità al piano terreno ad uso autorimesse inserite in basso fabbricato, con accesso indipendente dalla via Crevacuore. Oltre a parti comuni in comproprietà a tutti i subalterni. Immobile elevato ad un piano fuori terra, composto da quattro autorimesse. Fabbricato sito in Coggiola (BI), in Via Crevacuore. Il bene comprende numero due autorimesse contigue, ma indipendenti, identificate a catasto fabbricati, dai subalterni 11 e 12 della particella 291 del foglio 29. Immobili inseriti in un contesto misto, ubicati in zona semi-centrale, facilmente accessibile, con servizi al consumo e pubblici nelle vicinanze e aree parcheggio disponibili in fregio lo stabile.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 291, Sub. 11, Categoria C6 - Fg. 29, Part. 291, Sub. 12, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.246,00

Piena proprietà dei beni. Il valore stimato è stato valutato per la quota di proprietà pari a 1/1.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Garage Coggiola (BI) - Via Crevacuore, piano T	21,70 mq	380,00 €/mq	€ 8.246,00	100,00%	€ 8.246,00



Valore di stima:	€ 8.246,00
------------------	------------

Valore di stima: € 8.246,00

**Valore finale di stima: € 8.246,00**

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Sarà necessario richiedere i CDU, certificati di destinazione urbanistica al Comune di Coggiola, con indicate le prescrizioni dei terreni oggetto di vendita. Procedura che si consiglia di fare in fase di effettiva vendita onde non caricare la procedura di ulteriori diritti, da versare al Comune di Coggiola.

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

Biella, li 26/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Barbera Alessandra

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Allegato A - Identificazione beni, oggetto di avviso di vendita;
- ✓ Altri allegati - Allegato B - Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, da cancellare;
- ✓ Altri allegati - Allegato C - Estratti di mappa;
- ✓ Altri allegati - Allegato D - Visure e schede catastali;
- ✓ Altri allegati - Allegato E - Documentazione fotografica dei beni;
- ✓ Altri allegati - Allegato F - Visura ipotecaria e relative note;





## COMUNE DI COGGIOLA

PROVINCIA DI BIELLA  
VIA GARIBALDI 24 - 13863 COGGIOLA  
015/78512

### SERVIZIO URBANISTICA

Prot. generato automaticamente  
Diritti di segreteria  
€. 30,00

Identificativo bollo  
**01250411044432**  
data 14/11/2025

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

Vista la richiesta presentata dall'Avv. Eleonora LEONE in qualità di delegato alla vendita nominato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Biella per la procedura esecuzione immobiliare nr. 17/24 RGE – ed acquisita al protocollo dell'Ente in data 18/11/2025, volta al rilascio di Certificato di destinazione urbanistica degli immobili sotto richiamati,

uso: esecuzione immobiliare;  
- VISTI gli atti d'Ufficio;  
- VISTA la Legge n. 47/1985 e ss.mm.;

#### CERTIFICA

che gli immobili siti nel Comune di Coggiola e distinti all'N.C.T. del Comune di Coggiola come descritto nella sotto riportata tabella, hanno la seguente destinazione urbanistica secondo l'approvato e vigente Strumento Urbanistico Generale Comunale (Delibera G.R. n. 7-9089 del 28/04/2003:

foglio	mappale	Destinazione urbanistica
29	232 – 233 -240	– aree forestali boscate F (art. 25 delle NTA) – Classe di pericolosità geomorfologica 3.3a – Area soggetta a vincolo idrogeologico R.D. 30.12.1923 N. 3267 e L.R. 9.8.1989 N. 45-
29	292	Aree per usi produttivi – aree con impianti produttivi che si confermano D (art. 22 delle N.T.A.) Classe di pericolosità geomorfologica classe 3.3 a
29	297	Aree per usi produttivi – aree con impianti produttivi che si confermano D (art. 22 delle N.T.A.) Classe di pericolosità geomorfologica parte classe 2 Area in parte soggetta a vincolo ambientale L. 20/89 e ss.mm.ii

Ai sensi del D.L. 30/8/1993 n. 322 convertito in legge il 29/10/1993 n. 428, le aree di cui al presente certificato non risultano percorse da incendi dalla data del 01/01/1994 ad oggi.

Coggiola, li 12/12/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO



(\*f.to digitalmente) –