



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U.

nell'Esecuzione Immobiliare N. 71 / 2025 del R.G.E.

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione

Dott. EMANUELE MIGLIORE

Udienza

02/02/2026 ore 10,00

COPIA PRIVACY

SOMMARIO

– INCARICO	pag.	3
– PREMESSA	pag.	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	pag.	3
TITOLARITÀ	pag.	3
– DESCRIZIONE	pag.	3
UBICAZIONE	pag.	3
CONSISTENZA	pag.	4
CONFINI	pag.	5
DATI CATASTALI	pag.	5
STATO CONSERVATIVO	pag.	5
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ	pag.	5
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	pag.	6
STATO OCCUPAZIONE	pag.	7
PROVENIENZE VENTENNALI	pag.	7
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	8
NORMATIVA URBANISTICA	pag.	8
REGOLARITÀ EDILIZIA	pag.	9
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	pag.	10
– FORMAZIONE LOTTI	pag.	11
LOTTO 1 (Unico)	pag.	11
– STIMA	pag.	12
VALUTAZIONE LOTTO 1 (Unico)	pag.	13
– DOCUMENTI ALLEGATI	pag.	14
– SCHEDA (DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	15
– SCHEDA (ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	17

COPIA PRIVACY

INCARICO

Con provvedimento dell'08/11/2025, notificato a mezzo pec

veniva nominato c.t.u. dal G.E. Dott. Emanuele Migliore, successivamente l'11/11/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dal Tribunale di Biella. La data di scadenza per il deposito della perizia, come da provvedimento del G.E., risulta essere, trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. (02/02/2026), ossia entro il 03/01/2026.

PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla seguente consistenza immobiliare, qui sinteticamente individuata con "Rif. 1" (abbreviazione di "Riferimento 1"):

- **Rif. 1** – Unità immobiliare commerciale ubicata a LESSONA (BI) – 13853, Viale Piemonte, 6; il tutto con relativi accessori e pertinenze.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa⁽¹⁾.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto d'esecuzione, qui riepilogato ancora succintamente con

- **Rif. 1** – Unità immobiliare commerciale ubicata a LESSONA (BI) – 13853, Viale Piemonte, 6; il tutto con relativi accessori e pertinenze, appartiene all'esecutata:

⇒ proprietari per la quota di 1/1.

Pertanto la consistenza **Rif. 1** viene posta in vendita **per il diritto di Proprietà e per la quota di 1/1.**

DESCRIZIONE

UBICAZIONE

Il complesso edilizio "Residenza Portugal" di cui fa parte l'u.i. è sito a Lessona in Viale Piemonte, nn. civici da 2 a 16. Risulta interposto fra Via Roma a ovest e la Provinciale per Masserano a est; entrambe sono poi collegate fra loro, trasversalmente, da Viale Piemonte.

Si tratta di una zona semicentrale, a ridosso del vecchio nucleo, con prevalente destinazione residenziale e annessi esercizi di vicinato, che nell'insieme appare dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e con discreta disponibilità, nei dintorni, di servizi in genere (commerciali, trasporti, urbanizzazione secondaria, ecc.).

⁽¹⁾ si rileva unicamente che sul frontespizio del certificato notarile il numero di procedura è stato indicato, per mero errore materiale, come n. 53/2025 anziché n. 71/2025

CONSISTENZA

La proprietà oggetto di procedura, individuata con “Rif. 1”, in dettaglio comprende:

in Comune di Lessona, Viale Piemonte, nn. civici da 2 a 16, del complesso edilizio denominato “Residenza” Portugal” (composto da un unico corpo di fabbricato diviso, però, in due unità condominiali convenzionalmente denominate “Palazzina Lisboa” n. civico 16 e “Palazzina Setubal” nn. civici da 2 a 14 nonché da altra porzione di fabbricato che si sviluppa al piano seminterrato adibita ad autorimesse, posta a sud delle due palazzine oltre la galleria comune) entrostante (con la strada condominiale) a terreno della superficie catastale complessiva di m² 3.600, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 8 Mappali 651, 652 e 653 la porzione, così descrivibile e precisamente:

- ⇒ nella “Palazzina Setubal” (posta a sud-ovest) elevata a quattro piani fuori terra (oltre al Seminterrato e al Sottotetto), insistente su terreno della superficie catastale di m² 3.269, identificato nel Catasto Terreni al Foglio 8 Mappale 651, la seguente u.i. commerciale, sita e con accesso diretto al n. civico 6:
- al P.Terreno/Rialzato: negozio (suddiviso in tre locali di cui uno ad uso vendita e due ad uso accessorio) con annesso wc⁽²⁾; il tutto distinto con il n. interno “4N”; (superficie: m² 78~).

Conteggio superficie commerciale dell'u.i.:

Riferimento Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)	Altezza	Piano
P.Terreno / Rialzato	u.i. commerciale	78,00~	1,00	78,00~	(*)	T/R
Totale superficie commerciale (in arr.to):				78,00~	-	
(*) - per l'altezza si rimanda al dettaglio esposto nel paragrafo “CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE”.						

Precisazioni relative alla “CONSISTENZA”

1. Si segnala quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e precisamente:
 - 1.a) che, non sono emerse evidenze di criticità e/o rischi che necessitino di interventi di messa in sicurezza e, seppur appaia globalmente in buono stato e ben tenuta, si osservano, comunque, segni caratteristici di vetustà dovuti ad un pluriennale usuale utilizzo nei due locali accessori mentre in quello ad uso vendita erano in corso opere interne di rinnovo locale; il tutto tralasciando eventuali situazioni al momento imprevedibili, ma tuttavia compatibili con l'ordinaria obsolescenza funzionale e la contestuale incuria per l'assenza di interventi necessari;
 - 1.b) che la relativa descrizione corrisponde a quanto visibilmente constatabile al momento dell'accesso;
 - 1.c) che per l'indicazione del numero interno si fa riferimento a quello riportato nell'atto di provenienza a rogito notaio P. Rajani del 10/06/1988 (di cui infra al paragrafo “PROVENIENZE VENTENNALI”).
2. Infine, con riguardo alla superficie dell'u.i. sopraindicata si evidenzia:
 - 2.a) che è calcolata al lordo delle murature utilizzando misure rilevate sul posto salvo, eventualmente, alcune grafiche tratte da documenti catastali o edilizi in atti;
 - 2.b) che la stessa è poi stata utilizzata per il computo della superficie commerciale, adottando nel caso e se necessario i più idonei coefficienti di differenziazione secondo le ordinarie linee guida, e, in carenza, dedotti da pubblicazioni specifiche di settore;
 - 2.c) che ha esclusivamente carattere indicativo di massima, non vincolante, in quanto la vendita sarà a corpo e non a misura, per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami.

(2) la suddivisione dell'originario vano unico in tre locali con pareti in cartongesso risulta eseguita per esigenze funzionali, come pure l'apertura praticata nella parete est del locale vendita che collega lo stesso con la confinante u.i. “3N” (non oggetto di procedura); tale apertura sotto l'aspetto amministrativo e legale dovrà essere regolarizzata (insieme alle altre difformità riscontrate) oppure dovrà essere ripristinata mediante idonea chiusura

COPIA PRIVACY

CONFINI

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo descrittivo del "LOTTO 1 (Unico)".

DATI CATASTALI

L'u.i. sopradescritta nel paragrafo "CONSISTENZA", catastalmente, è identificata come segue: nel Catasto Terreni l'area con entrostante la palazzina risulta distinta al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	651	-	-	Ente Urbano	-	-	00.32.69	-	-

nel Catasto Fabbricati si rileva censita come segue

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
8	651	18	-	C/1	4^	76 m ²	79 m ²	€ 1.660,31	T

Indirizzo catastale: Viale Piemonte, --

* * *

Corrispondenza catastale: a chiarimento dei dati indicati si precisa, quindi, che la "corrispondenza catastale" (fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) per l'u.i. di cui al "Rif. 1" è riportata sopra, e precede i rispettivi dati censuari di classamento del Catasto Fabbricati.

Precisazioni comuni relative ai "DATI CATASTALI"

1. Al momento dei sopralluoghi la corrispondenza, aggiornata al 24/11/2025, degli identificativi, della mappa e della planimetria (quella in atti nella banca dati risale al 25/09/1986), con la situazione sul posto, evidenzia alcune anomalie nel Catasto Fabbricati: la scheda dell'u.i. non è aggiornata con le modifiche interne eseguite (suddivisioni e aperture) inoltre manca l'altezza interna e il numero civico (quest'ultimo assente anche sulla visura); nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle differenze riscontrate, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 1.500,00 (comprensivo di rilievo, pratica catastale, tributi, oneri fiscali, etc.) qualunque sia poi quello effettivo finale, che sarà scomputato dal valore di mercato attuale, come esposto nel paragrafo "STIMA".
2. Con riferimento alle intestazioni (aggiornate al 24/11/2025) si rileva che:
 - 2.a) nel C.T., l'area con entrostante la palazzina, distinta al Foglio 8 Mappale 651 con qualità "Ente Urbano", appartiene alla Partita speciale "1", ovvero, "Area di enti urbani e promiscui";
 - 2.b) nel C.F., l'u.i. censita al Foglio 8 Mappale 651/18, di cui sopra, ha la ditta corrispondente all'ultimo effettivo soggetto titolare della proprietà (debitrice eseguita), ovvero:
- proprietà.
3. Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sull'atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso.

STATO CONSERVATIVO

Per evitare ripetizioni si rimanda integralmente a quanto già riportato nei paragrafi "CONSISTENZA" [al punto "1.a") delle Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"] e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU'

Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore della proprietà, o di possibili precedenti aventi causa, e delle relative trascrizioni a favore e contro i medesimi soggetti (nel ventennio anteriore alla data di

COPIA PRIVACY

trascrizione del pignoramento, il tutto come da cronologia riportata nel paragrafo, di cui infra, "PROVENIENZE VENTENNALI"), nonché dal controllo eventuale di altri titoli a cui gli stessi fanno riferimento o che vengono casomai richiamati e/o dei quali si è avuto riscontro nel corso delle ricerche, con attinenza alla sopradescritta consistenza immobiliare pignorata, risulta che il complesso edilizio denominato "Residenza Portugal" (di cui la medesima ne costituisce porzione) sotto l'aspetto giuridico è specificatamente disciplinato da regolamento condominiale allegato con la lettera "A" al verbale a rogito notaio Rajani in data 30/12/1987, rep. 30.832, registrato a Cossato il 18/01/1988 al n. 31 e trascritto a Biella il 20/01/1988 ai nn. 656/515.

Tenuta presente la particolarità delle pattuizioni, per una completa chiarezza, si rimanda alla consultazione del relativo regolamento di cui si allega alla presente copia informale, rilasciata dall'amministratore Studio Dott. Busa. Il tutto fermo restando il fatto che, se necessario, chi ne avrà interesse, potrà, eventualmente, coi riferimenti riportati, richiedere allo stesso ulteriori informative.

Precisazioni relative ai "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ"

Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza l'u.i. pignorata, resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il suo trasferimento, a prescindere, è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente la stessa si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, se esistenti, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, senza garanzia per vizi e soprattutto come, finora, nei precedenti passaggi è stata trasferita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- **Fabbricato condominiale** (principali elementi distintivi): l'epoca di costruzione della "Palazzina Setubal", risale ad oltre trentacinque anni fa. La realizzazione ha seguito criteri e tecniche di costruzione ordinarie e tradizionali dell'epoca e a tutt'oggi le parti comuni globalmente presentano un aspetto dignitoso e ben tenuto. Per quanto visibilmente emerso durante gli accessi, e dalle informazioni reperite (anche presso l'amministrazione condominiale) si è appurato che:

- le strutture portanti in elevazione sono in muratura e c.a.; quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento; le scale sono in c.a.;
- le tamponature e le tramezzature in laterizio.
- il tetto, a falde, ha struttura mista in c.a./legno e manto in tegole del tipo doppia romana;
- le facciate sono intonacate e tinteggiate;
- internamente le parti comuni (atrio, pianerottoli e vano scala con eccezione di quelle del seminter-rato) hanno pavimenti in marmo e/o pietra naturale, con pareti intonacate e tinteggiate;
- i due accessi condominiali sono regolati da portoncini in legno (con apertura elettrica a scatto e citofono);
- lo stabile dispone di ascensore;
- l'impianto di riscaldamento nelle uu.ii. risulta autonomo;
- per le forniture di servizi si è appurato che la palazzina dispone di allaccio alle reti elettrica, telefonica e del gas; l'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto comunale e lo smaltimento scarichi mediante collegamento alla fognatura pubblica.

- **Unità immobiliare** (finiture e/o dotazioni interne prevalenti): al momento del sopralluogo, le condizioni generali di conservazione e manutenzione degli interni, considerata la destinazione dell'u.i. e la vetustà funzionale, sono generalmente buone. In merito qui si intende per intero richiamato e tenuto presente, quanto già riferito nel paragrafo "CONSISTENZA" al punto "1.a)" delle Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"; di seguito si entra nei dettagli prevalenti.

Nell'u.i. (negoziario con annesso wc):

- i pavimenti sono in piastrelle; i soffitti (di cui uno in un locale è ribassato da controsoffitto) e le pareti sono intonacati e tinteggiati; quelle del wc sono in parte piastrellate;
- il wc è minimo e dotato di apparecchi idrosanitari ordinari, (lavabo, vaso e doccia con carenze fun-

COPIA PRIVACY

- zionali), l'a.c.s. è prodotta da boiler elettrico;
- i serramenti interni (ove presenti) sono in legno tamburato con aperture a battente o a soffietto;
 - i serramenti esterni sono in ferro e/o legno (solo nel wc) con vetro semplice;
 - l'altezza interna è di m. 3,00~ nel locale controsoffittato e di m. 3,20 nei restanti;
 - la climatizzazione è assicurata da una pompa di calore con distribuzione dell'aria tramite unità interne (split) installate nei vari locali; (sono ancora presenti i termosifoni del disattivato precedente impianto di riscaldamento autonomo alimentato da caldaia a gas, rimossa).
 - l'impianto elettrico presenta conduttori prevalentemente incassati e/o sotto traccia, tranne pochi e sporadici esterni; i punti luce, le prese, gli attacchi e i comandi, sono di tipo corrente, non tutti recenti e uniformi.

Precisazioni comuni relative alle "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO"

A titolo cautelativo, visto il contesto generale, va comunque ribadito che, per l'u.i. pignorata, fermo restando i documenti di legge prodotti in passato, per il rilascio dell'abitabilità/agibilità, la reale ed effettiva funzionalità e conformità attuale alle norme vigenti tecnico-costruttive ed energetiche delle strutture e di tutti gli impianti esistenti e/o installazioni, nonché dei relativi allacciamenti alle reti fisse di fornitura di pubblici servizi, stanti il tempo trascorso, le modifiche intercorse e le condizioni evidenziate, non risulta tutt'oggi generalmente garantita o certificata e, perciò, il tutto nelle singole situazioni, sarà, comunque, da accertare, verificare ed eventualmente aggiornare e/o regolarizzare a cura e spese degli agiudicatari, con la preventiva richiesta, nel caso, di ogni autorizzazione prevista in materia dalle disposizioni in vigore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si dà atto che in occasione del primo sopralluogo, avvenuto il 03/12/2025, previamente concordato con il custode nominato Avv. Alessandro Di Manna tramite l'Avv. Marco Romano della società "Centro Aste Immobili" che supportano lo stesso custode, alla presenza di entrambi i suddetti, del legale rappresentante della società affittuaria con il proprio tecnico, pur non essendo presente la proprietà, è stato, comunque, possibile accedere nell'u.i. pignorata, accertando che risulta occupata dalla
con "contratto di locazione ad uso non abitativo" stipulato il 03/01/2011 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - U.T. di Cossato il 28/01/2011 al n. 205 serie 3; canone mensile € 500,00 (aggiornabile secondo indici Istat), durata anni sei con decorrenza dal 03/01/2011 al 02/01/2017, rinnovabile tacitamente per pari periodo, con scadenza in data 02/01/2029.

In merito si constata che la registrazione iniziale del contratto è avvenuta in data antecedente al pignoramento entro trenta giorni dalla stipula del contratto. Da verificare, eventualmente, il puntuale rispetto degli adempimenti fiscali correlati (registrazioni annuali, proroghe).

Precisazioni relative allo "STATO DI OCCUPAZIONE"

Nei locali sono presenti merci, allestimenti e arredi destinati all'attività di bar/pasticceria e alla vendita, di proprietà della affittuaria, il tutto in sinergia con l'adiacente u.i. "3N".

PROVENIENZE VENTENNALI

Come anticipato, l'u.i. oggetto d'esecuzione appartiene alla

come segue:

– Proprietà per 1/1

, che al momento dell'acquisto dichiarava di essere la stessa proprietà (individuata, però, con identificativo diverso dall'attuale, in quanto all'epoca non risultavano ancora avvenute le varie modifiche catastali, succedutesi posteriormente, ovvero, era distinta nel C.F. al Foglio 8 Mappale 400/18, in seguito soppresso, variato e sostituito con quello tuttora vigente, ossia, Foglio 8 Mappale 651/18), pervenne per acquisto fattone con

COPIA PRIVACY

atto a rogito notaio P. Rajani del 10/06/1988, rep. 34.066/2.000, registrato a Cossato il 28/06/1988 al n.ro 547 e trascritto a Biella l'11/07/1988 ai nn. 6.240/4.658, da:

- Proprietà per 1/1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico dell _____, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – (aggiornate al 27/11/2025), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 02/03/2023
ai numeri 1.910/157
per € 5.388,74 derivante da decreto ingiuntivo;
a favore:
contro:
sul bene: in Lessona C.F. Foglio 8 Mappale 651/18.

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 23/07/2025
ai numeri 6.889/5.640
a favore:
contro:
sul bene: in Lessona C.F. Foglio 8 Mappale 651/18.
(vedasi Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI"

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – si è appurato che il relativo onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel predisporre e presentare annotamenti singoli per ogni formalità pregiudizievole, in relazione al lotto aggiudicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione a margine, importi da calcolarsi con le modalità sotto indicate e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- *per l'Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo: i tributi da liquidare sono tre. Il primo importo relativo all'Imposta Ipotecaria deriva dall'applicazione dell'aliquota dello 0,50% sul valore di aggiudicazione di ogni singolo lotto, con un minimo di € 200,00; qualora risultasse che l'ammontare complessivo dei valori di aggiudicazione dei lotti fosse superiore alla somma iscritta della rispettiva e singola ipoteca oggetto di cancellazione, per l'eventuale eccedenza, oltre tale importo, sui valori di aggiudicazione dei lotti residui, non sarà più applicata l'aliquota dello 0,50%, ma sarà riscosso il solo minimo di € 200,00. A detto tributo, da conteggiare come indicato, devono essere, poi, aggiunte, nelle misure fisse, l'Imposta di Bollo di € 59,00 e la Tassa Ipotecaria di € 35,00;*
- *per il Pignoramento: l'importo è di € 294,00, comprendente l'Imposta Ipotecaria di € 200,00, l'Imposta di Bollo di € 59,00 e la Tassa Ipotecaria di € 35,00, tutte nelle misure fisse.*

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Lessona, era inizialmente dotato di vigente P.R.G.C., approvato il 25/06/1997, con D.G.R. n. 75-20316, in seguito modificato mediante "Variante Strutturale" approvata il 14/11/2005, con

COPIA PRIVACY

D.G.R. n. 44-1260, e, altre varianti parziali. A seguito della fusione con il Comune di Crosa, e alla conseguente determinazione di accorpate i due strumenti urbanistici comunali previgenti la fusione, è stata predisposta un'ulteriore nuova modifica all'originario strumento urbanistico consistente nell'ultima "Variante Strutturale n. 2 al P.R.G.C." approvata il 19/12/2017 con D.C.C. n. 42 (pubblicata sul B.U.R. n. 4 del 25/01/2018). Il tutto con inframmezzate numerose modifiche parziali. di cui l'ultima, attualmente vigente, la Variante Parziale, n. 13, è stata approvata recentemente il 20/03/2023 con D.C.C. n. 3 (pubblicata sul B.U.R. n. 13 del 30/03/2023).

Alla data del 01/12/2025 sulla base di quest'ultima, si è accertato che:

- l'area entro la quale insiste la "Palazzina Setubal" di cui costituisce porzione l'u.i. oggetto di procedura, ovvero, il Mappale 651/18 del Foglio 8 del Catasto Terreni, risulta classificata: "Aree di completamento- B2", (art. 59 N.T.A.);
con riguardo ai vincoli si segnala che per quello della pericolosità "geomorfologica ricade in classe "1" (art. 41 N.T.A.), il tutto con le inerenti prescrizioni da osservare a seconda dei casi previsti.

Ad integrazione si ribadisce, tuttavia, la raccomandazione di aggiornare e verificare la situazione inerente eventuali altri ulteriori vincoli urbanistici e/o limitazioni, oltre a quanto qui già riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dagli accertamenti eseguiti sulla documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico comunale, in relazione all'inoltro preliminare di istanza di accesso agli atti (tramite pec del 12/11/2025) finalizzata alla verifica della regolarità edilizia, con riferimento alla consistenza immobiliare oggetto di procedura, effettuata a nome dell'attuale proprietà e dei precedenti aventi causa a ritroso nel tempo, fino all'epoca della costruzione del complesso edilizio "Residenza Portugal", non risultano finora, procedimenti giurisdizionali in atto, inoltre, sulla base dell'esito delle ricerche nominative svolte dal personale addetto, si è appurata l'esistenza cronologica dei seguenti titoli edilizi abilitativi, scansionati e inviati dall'ufficio tecnico comunale (tramite pec e/o mail ordinaria in data 17 e 28/11/2025) e precisamente:

- 1). Concessione edilizia con contributo n. 555 del 18/07/1984 (per la costruzione di due case plurifamiliari a carattere condominiale, con annessi magazzini e negozi - denominate Setubal e Lisboa).
- 2). Concessione edilizia con contributo n. 72 del 21/05/1987 (per cambio di destinazione d'uso e variazione di aree verdi da trasformare in parcheggi).
- 3). Concessione gratuita n. 12 del 17/01/1989 (per varianti in corso d'opera alla Residenza Portugal).
- 4). Concessione gratuita n. 109 del 16/11/1989 (per varianti in corso d'opera per modifica di destinazione alle C.E. n. 555/84, n. 72/87, n. 12/89).
- 5). In dipendenza dei suddetti titoli edilizi abilitativi, successivamente, al termine dei lavori (avvenuto nel 1990), a seguito di presentazione di istanza e ai sensi della normativa vigente all'epoca, in data 14/06/1994 è stato rilasciato dal Comune di Lessona il "Certificato di Abitabilità" relativo alla *costruzione di n° 2 fabbricati condominiali* adibiti ad uso *abitazione e commerciale*.
- 6). C.I.L.A. prot. n. 5.064 del 25/09/2024 (per manutenzione straordinaria leggera del tetto condominiale della Palazzina Setubal).

Note alla regolarità edilizia:

- Non risulta il certificato energetico.
- Dal successivo confronto fra i suddetti titoli edilizi abilitativi e la situazione sul posto avvenuto, nel corso dell'accesso in data 03/12/2025 e, per quanto visibilmente appurato successivamente, sono emerse le seguenti difformità edilizie, e precisamente:
 - a). modifica della distribuzione interna: nel negozio mediante la realizzazione di pareti in cartongesso, suddividendo l'originario vano unico in tre locali; nel wc tramite serramento interno;
 - b). variazioni nelle aperture comprendenti: il mancato spostamento della porta d'ingresso nel wc, precedentemente autorizzato con la pratica "2).", nonché la chiusura dell'apertura di accesso/comunicazione verso il vano scala comune e la creazione di un'apertura nella parete est del locale vendita che collega lo stesso con la confinante u.i. "3N" (non oggetto di procedura).

COPIA PRIVACY

* * *

Dalla verifica delle normative attuali e da informazioni e pareri rilasciati nel giorno 09/12/2025 presso l'ufficio tecnico comunale, per le anomalie riscontrate, si è appurato quanto segue:

- fermo restando, se necessario, l'eventuale adeguamento alle norme igienico sanitarie previste per l'attuale uso/destinazione, potrebbero essere sanate in conformità alle disposizioni e ai parametri edilizi ed urbanistici vigenti; indicativamente, stante la situazione la sanzione prevista, al momento, corrisponde ad un importo di € 1.032,00 (oltre a diritti di segreteria).

Ad integrazione di quanto sopra, va evidenziato che per l'effettiva attuazione di ogni sanatoria, è fondamentale e indispensabile l'esecuzione di un idoneo studio preliminare che in questo ambito, ovviamente, non è possibile approfondire maggiormente.

Nel prosieguo, infatti, non è infrequente che dette pratiche possano riservare situazioni più articolate e con molteplici implicazioni e variabili nelle quali le varie norme urbanistiche si prestano e sono spesso soggette ad interpretazioni non univoche da parte degli organi tecnico-amministrativi preposti.

Per questi motivi, nel presente contesto, non è possibile garantire ora, a priori in questa fase, certezze assolute su quanto emerso e riferito in merito al sicuro e completo accoglimento della sanatoria ipotizzata, in quanto l'eventuale riscontro di aspetti residuali non riconducibili, anche parzialmente, entro i criteri sopra esposti, logicamente, determinerà esclusioni e/o limitazioni che tali resteranno, se non sarà possibile neppure procedere alla loro rimozione. Si tratta di indicazioni di massima su possibili soluzioni delle criticità riscontrate. Analogamente, non è, altrettanto realistica e fattibile l'anticipazione dettagliata degli eventuali costi da sostenere in quanto a seconda dell'impostazione dell'istanza, gli importi dipenderanno, poi, anche dalle sanzioni e dai tributi vigenti al momento della presentazione.

Nella valutazione si avrà, comunque, un riguardo presuntivo del suddetto stato di cose, specificando sin d'ora che dal valore di mercato attuale del lotto interessato verrà dedotto pregiudizialmente un importo che terrà conto nell'insieme, in modo forfettario e onnicomprensivo, della possibile incidenza della spesa per la sanatoria edilizia e/o regolarizzazione delle anomalie riscontrate, qualunque siano poi gli esiti finali in termini di ammissibilità ed entità dell'importo. Ciò premesso da calcoli svolti a parte e sulla base dei criteri sopra esposti si è stimato all'incirca che l'importo odierno sarebbe di circa € 2.500,00 (comprensivo di pratica edilizia, relativi oneri fiscali, sanzione e diritti di segreteria). Si ribadisce ancora che trattasi di conteggi approssimativi, derivanti da coerenti analisi per quanto oggettivamente emerso, precisando però che eventuali disparità non daranno luogo a conguagli.

Precisazioni generali relative alla "REGOLARITÀ EDILIZIA"

Tutte le considerazioni sopraesposte, sono da tenere presenti a titolo indicativo e non esaustivo. Derivano dalla verifica delle normative vigenti in materia, e da pareri sommari rilasciati durante gli accessi presso l'ufficio tecnico comunale. Il tutto, poi, è stato interpretato ipotizzando per il contesto in oggetto, l'adozione dei criteri generali utilizzati già in situazioni analoghe verificatesi precedentemente in altri ambiti. In ultimo, quindi, qualora vi fossero, però, soggetti interessati, che preliminarmente volessero approfondire e conoscere con maggiore certezza, alcuni aspetti, l'unica opzione consigliabile, se e quando ve ne sarà l'esigenza, sarà quella di aggiornare le considerazioni espresse attualmente alla luce di quella che, in quel momento, sarà la concreta situazione tecnico-urbanistica ed edilizia.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Per l'u.i. pignorata facente parte della "Palazzina Setubal" si fa riferimento alla situazione aggiornata comunicata (a seguito di richiesta) dallo studio dell'amministratore Dott. Alberto Busa; sulla base delle informative raccolte e di alcuni documenti rilasciati, si è in grado di riferire che:

- a). la gestione ordinaria decorre annualmente dal 1° Gennaio e termina al 31 Dicembre;
- b). spese condominiali insolute:
 - dal consuntivo 2024 (anno precedente) risultava un debito complessivo a carico dell'esecutata di € 10.189,78;
 - dal preventivo 2025 (anno in corso) risultava un debito a carico dell'esecutata di € 355,50

COPIA PRIVACY

- (salvo conguaglio a chiusura consuntivo);
- di conseguenza l'ammontare totale del debito era di € 10.545,28 (=€ 10.189,78 + € 355,50);
- c). cessione del credito:
- dal fascicolo allegato alla procedura si riscontra, però, che in data 27/06/2025, si è convenuta una *cessione del credito a titolo oneroso vantato* (in forza di decreto ingiuntivo n. 126/2025 emesso dal Giudice di Pace di Biella in data 06/04/2025 e successivo atto di precetto) per un importo pattuito di € 8.000,00 di cui, € 6.737,47 per spese condominiali e la differenza per spese legali e imposte;
 - si rileva quindi che a tutt'oggi, in dipendenza della suddetta cessione del credito, l'ammontare residuo del debito è di € **3.807,81** (=€ 10.545,28 - € 6.737,47);
- d). dal verbale dell'assemblea straordinaria tenutasi in data 04/06/2025 si segnala l'assunzione di delibera per lavori straordinari di rifacimento copertura box esterni.

FORMAZIONE LOTTI

A giudizio del sottoscritto c.t.u. la proprietà oggetto di esecuzione, per caratteristiche, destinazione, forma, e consistenza, conformazione strutturale e soprattutto, per il peculiare contesto generale che la contraddistingue non si presta alla suddivisione in lotti, in quanto, dal punto di vista funzionale e di mercato, costituisce un cespite di tipologia ordinaria ed autonoma, corrispondente a un'unità immobiliare commerciale con annesso wc, il tutto con relativi accessori e pertinenze. Si ritiene, pertanto, di mantenere lo stato attuale e formare un unico lotto così descrivibile:

LOTTO 1 (Unico)

(documentazione: Tav. "T1, T2, T3" e altra di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

- **Rif. 1** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **LESSONA**, Viale Piemonte, nn. civici da 2 a 16, del complesso edilizio denominato "Residenza" Portugal" (composto da un unico corpo di fabbricato diviso, però, in due unità condominiali convenzionalmente denominate "Palazzina Lisboa" n. civico 16 e "Palazzina Setubal" nn. civici da 2 a 14 nonché da altra porzione di fabbricato che si sviluppa al piano seminterrato adibita ad autorimesse, posta a sud delle due palazzine oltre la galleria comune) entrostante (con la strada condominiale) a terreno della superficie catastale complessiva di m² 3.600, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 8 Mappali 651, 652 e 653 la porzione, così descrivibile e precisamente:

⇒ nella "Palazzina Setubal" (posta a sud-ovest), elevata a quattro piani fuori terra (oltre al Seminterrato e al Sottotetto), insistente su terreno della superficie catastale di m² 3.269, identificato nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	651	-	-	Ente Urbano	-	-	00.32.69	-	-

Confini (in senso orario da Nord): Viale Piemonte, mapp. 652, 472, 653, 673, 412, 456 e 697 del fg. 8 CT;

la seguente u.i. commerciale, sita e con accesso diretto al n. civico 6:

⇒ al P.Terreno/Rialzato: negozio (suddiviso in tre locali di cui uno ad uso vendita e due ad uso accessorio) con annesso wc; il tutto distinto con il n. interno "4N"; (superficie: m² 78~).

Confini (in senso orario da Nord): portico condominiale, u.i. 3N, balcone condominiale, u.i. 5N, vano ascensore e vano scala condominiale;

COPIA PRIVACY

nel Catasto Fabbricati è censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
8	651	18	-	C/1	4^	76 m ²	79 m ²	€ 1.660,31	T
Indirizzo catastale: Viale Piemonte, --									

* * *

Precisazioni e condizioni riguardanti il "LOTTO 1 (Unico)"

Si ribadisce e si dà atto che la porzione immobiliare costituente il lotto risulta oggetto di patti, condizioni, parti comuni, servitù, norme, di cui si è già riferito nel relativo paragrafo e a cui si rimanda; come pure analogamente, anche per ogni eventuale chiarimento, considerazione, precisazione o nota inerente ad ubicazione, consistenza, dati catastali, caratteristiche costruttive, stato di occupazione, provenienze ventennali, formalità pregiudizievoli, normativa urbanistica, regolarità edilizia, vincoli o oneri condominiali, etc., si conferma integralmente e si rimanda a quanto già riportato nei rispettivi paragrafi sotto ciascuna voce e precisazione.

STIMA

La valutazione della proprietà oggetto d'esecuzione viene eseguita tenendo conto dei seguenti fattori: dell'ubicazione, della classificazione urbanistica e relativi vincoli eventuali, delle possibilità edilizie, del contesto commerciale d'insieme in cui è collocata (parcheggio, passaggio, visibilità, vetrine, accessibilità etc.), nonché dell'aspetto architettonico e della vetustà che la caratterizza; della consistenza, della distribuzione planimetrica, dell'esposizione, dell'orientamento, degli accessi, delle caratteristiche costruttive, delle finiture, delle dotazioni tecnologiche esistenti di cui dispone e del relativo stato generale di conservazione e manutenzione in cui si trova; nonché dell'incidenza delle parti comuni di proprietà condominiale spettanti in base alla legge e ai titoli d'acquisto; della situazione locativa e della relativa redditività; dei particolari fattori estrinseci ed intrinseci propri della consistenza in oggetto di cui si è detto nonché delle deduzioni presuntive, forfettarie e onnicomprensive, dal valore di mercato attuale per le regolarizzazioni catastali ed edilizie ove necessarie; in generale dell'andamento non favorevole del mercato immobiliare in zona che caratterizza il momento di riferimento della stima, per tali tipologie d'immobili, della situazione di crisi economica ancora persistente nel distretto provinciale che a livello locale non ha finora registrato una sostanziale ripresa delle attività e degli investimenti; della capitalizzazione del reddito contrattuale e della comparazione con beni simili siti nelle vicinanze di cui si conoscono i prezzi di realizzo, adeguando, mediando e contestualizzando poi il tutto nell'ambito di una scala di valori correlata con le oggettive condizioni che caratterizzano l'immobile oggetto di perizia.

Alla luce delle sopradescritte considerazioni, dopo studi, calcolo superfici, considerazioni, analisi e computi svolti a parte, con riguardo alle disposizioni impartite e alle richieste contenute nel quesito assegnato dal G.E., di cui specificatamente quelle della lettera "M", si procede ad esporre la valutazione nell'ambito della quale il -totale valore di mercato del "LOTTO 1 (Unico)" -, preliminarmente definito dal prodotto fra il valore unitario di €/m² per la precalcolata superficie commerciale, viene poi, ove e/o se necessario, opportunamente riadeguato dalle correzioni della stima richiamate al punto (2) della succitata lettera "M" del quesito assegnato, determinando il seguente prospetto di stima:

COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE "LOTTO 1 (Unico)"

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€) (arrotondato)	-----	VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- 1/1	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
LOTTO 1 (Unico) <u>-Rif. 1- (u.i. commerciale con relative pertinenze)</u>	78,00	590,00	46.000,00	-	-	-
				A riporto (€) (arrotondato)		
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 1 (Unico)"			46.000,00	46.000,00	-	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MERCATO del "LOTTO 1 (Unico)" [di cui al punto (2) della lettera "M") del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico:						
- <u>per regolarizzazione edilizia</u> ;				2.500,00		
- <u>per regolarizzazione catastale</u> ;				1.500,00	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1 (Unico)"						
- al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni"				42.000,00	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1 (Unico)"						
- in base alla quota in vendita					42.000,00	-
VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 1 (Unico)"						42.000,00

* ! * ! * ! * ! * ! *

RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 1 (Unico)"	
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	= € 46.000,00 (dicesi Euro Quarantaseimila/00=)
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- -in base alla quota in vendita-	= € 42.000,00 (dicesi Euro Quarantaduemila/00=)
⇒ VALORE PREZZO BASE PER VENDITA	= € 42.000,00 (dicesi Euro Quarantaduemila/00=)

* ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

DOCUMENTI ALLEGATI

(all'interno del presente file di perizia in formato pdf - in coda alla stessa -)

SCHEDA: DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO.

SCHEDA: ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO.

(mediante files in formato pdf separati e distinti)

* COPIA PERIZIA PRIVACY

* ! * ! * ! * ! * ! *

* LOTTO 1 (Unico)

- 1_ Tav. **T1** - (pag. 1/2 - Doc. catastale)
- 2_ Tav. **T1** - (pag. 2/2 - Doc. catastale)
- 3_ Tav. **T2** - (pag. 1/1 - Schizzo stato attuale)
- 4_ Tav. **T3** - (pag. 1/3 - Doc. fotografica)
- 5_ Tav. **T3** - (pag. 2/3 - Doc. fotografica)
- 6_ Tav. **T3** - (pag. 3/3 - Doc. fotografica)
- 7_ A. Prov. - (rogito P. Rajani 10/06/1988 - Titolo)
- 8_ Reg. Cond. - (allegato "A" al verbale rogito P. Rajani 30/12/1987)

* ! * ! * ! * ! * ! *

Tanto il sottoscritto c.t.u. espone in relazione all'incarico ricevuto, salvo errori e/o circostanze non note al momento della stesura della presente perizia.

In fede.

Biella, 15 Dicembre 2025

Il c.t.u.

COPIA PRIVACY

SCHEDA: DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE
E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 71 / 2025 del R.G.E.

promossa da

contro

LOTTO 1 (Unico)

(documentazione: Tav. "T1, T2, T3" e altra di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 1** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **LESSONA**, Viale Piemonte, nn. civici da 2 a 16, del complesso edilizio denominato "Residenza" Portugal" (composto da un unico corpo di fabbricato diviso, però, in due unità condominiali convenzionalmente denominate "Palazzina Lisboa" n. civico 16 e "Palazzina Setubal" nn. civici da 2 a 14 nonché da altra porzione di fabbricato che si sviluppa al piano seminterrato adibita ad autorimesse, posta a sud delle due palazzine oltre la galleria comune) entrostante (con la strada condominiale) a terreno della superficie catastale complessiva di m² 3.600, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 8 Mappali 651, 652 e 653 la porzione, così descrivibile e precisamente:

⇒ nella "Palazzina Setubal" (posta a sud-ovest), elevata a quattro piani fuori terra (oltre al Seminterrato e al Sottotetto), insistente su terreno della superficie catastale di m² 3.269, identificato nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	651	-	-	Ente Urbano	-	-	00.32.69	-	-

Confini (in senso orario da Nord): Viale Piemonte, mapp. 652, 472, 653, 673, 412, 456 e 697 del fg. 8 CT;

la seguente u.i. commerciale, sita e con accesso diretto al n. civico 6:

⇒ al P.Terreno/Rialzato: negozio (suddiviso in tre locali di cui uno ad uso vendita e due ad uso accessorio) con annesso wc; il tutto distinto con il n. interno "4N"; (superficie: m² 78~).

Confini (in senso orario da Nord): portico condominiale, u.i. 3N, balcone condominiale, u.i. 5N, vano ascensore e vano scala condominiale;

COPIA PRIVACY

nel Catasto Fabbricati è censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
8	651	18	-	C/1	4^	76 m ²	79 m ²	€ 1.660,31	T
Indirizzo catastale: Viale Piemonte, --									

* ! * ! * ! * ! * ! *

Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente alla consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.

In fede.

Biella, 15 Dicembre 2025

Il c.t.u.

COPIA PRIVACY

SCHEDA: ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 71 / 2025 del R.G.E.

promossa da

contro

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico del _____, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – (aggiornate al 27/11/2025), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 02/03/2023
ai numeri 1.910/157
per € 5.388,74 derivante da decreto ingiuntivo;
a favore:
contro:
sul bene: in Lessona C.F. Foglio 8 Mappale 651/18.

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 23/07/2025
ai numeri 6.889/5.640
a favore:
contro:
sul bene: in Lessona C.F. Foglio 8 Mappale 651/18.
(vedasi Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

* ! * ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente alla consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.

In fede.

Biella, 15 Dicembre 2025

Il c.t.u.