



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. geometra PEGORARO Claudia, **nell'Esecuzione Immobiliare 15/2025 del R.G.E.**

promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	3
Titolarità	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	6
Condizioni.....	6
Parti Comuni.....	7
Servitù.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalita pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Certificazione energetica.....	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	13

INCARICO

Con decreto del 22/05/2025, la sottoscritta geometra Claudia Pegoraro, libero professionista, con studio in Via C.F. Trossi, 9 - Biella (BI), email: claudiapegoraro11@gmail.com, tel. 015 849.2969, veniva nominata esperto ex art. 568 c.p.c dal G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE, successivamente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica. Il nominato **Custode Giudiziario Dott. Corrado DE CANDIA**, fissava sopralluogo per il 24 giugno 2025 alle ore 9.00, presso il bene pignorato. Era presente *****e l'Amministratore del condominio *****.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** – DEPOSITO al piano terreno, costituito da due unità immobiliari contigue in contesto di edifici prefabbricati. In particolare le due u.i. risultano parte del BLOCCO 1, così denominato nel Regolamento condominiale. Le u.i. sono in Gaglianico(BI) – Via G. Matteotti n.c. 129/G.

DESCRIZIONE

Trattasi di un unico locale deposito costituito da due unità immobiliari, posto nel BLOCCO 1, di capannone prefabbricato in parte su due piani, destinato a magazzini, negozi, uffici; il tutto fa parte del Complesso condominiale “*****”, composto da tre edifici. L'accesso avviene da ampio portone posto sul lato Est del fabbricato, attraversando un'area comune frontistante la S.S. n° 143, tratto denominato via G. Matteotti.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- ***** (proprietà 1/1)
Codice fiscale: *****

Le due unità immobiliari adibite a deposito vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà per 1/1)

CONFINI

La consistenza immobiliare pignorata, è identificata con il mappale n. **851parte**, del **foglio n. 7 C.T.** del comune di Gaglianico, così coerenziato da nord in senso orario: p.lle nn. 309, 170, 726, 848, 849, 638, S.S. 143- Via G. Matteotti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
<u>PIANO TERRENO</u> <u>sub. 15 (già fg.510</u> <u>part. 84 sub 36)</u>	Circa 220,00 mq	1	Circa 220,00 mq	4,40 mt	Terreno
Cortile in uso esclusivo	Circa 174,00 mq	10%	Circa 17,40 mq		
<u>PIANO TERRENO</u> <u>sub. 16 (già fg.510</u> <u>part. 84 sub 40)</u>	Circa 211,00 mq Di cui circa 6,20 mq	1	Circa 211,00 mq	4,40 mt/9,60 mt 2,50 mt	Terreno
Servizio igienico					
Incidenza parti comuni:			5,00 %		
Superficie commerciale complessiva:			470,82 mq	PER ARROTONDAMENTO 471,00 MQ	

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 ed al D.P.R.138/98: 100% della superficie lorda dell'unità comprensiva dei muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e, al 50% nel caso contrario; i balconi e le terrazze scoperte 25%, 10% del giardino di pertinenza, le cantine e le soffitte, se comunicanti con i vani principali, 50%, altrimenti 25% se non comunicanti, giardini di villini 10%. Non rientrano nel computo le superfici dei locali principali e dei locali accessori con altezza inferiore a 1,50mt. La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolata nella misura del 20% per negozi e locali assimilabili e del 10% negli altri casi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La società intestataria catastalmente corrisponde alla titolare di diritti reali, come desumibili dalle risultanze della certificazione notarile.

FG 7 PART 851 SUB 15

- In data 20.09.1994 è stata presentata pratica di frazionamento e ristrutturazione (n. 3433.1/1994) che ha portato alla costituzione della particella foglio 510 n° 84 sub. 31.
- In data 13.07.2005 è stata presentata pratica di frazionamento n° BI0037943, frazionamento per trasferimento di diritti (n. 5233.1/2005), che ha portato alla costituzione della particella foglio 510 n° 84 sub. 36.
- In data 17.08.2007 è stato variato l'identificativo per allineamento della mappa, che ha portato alla costituzione dell'attuale particella foglio 7 n° 851 sub. 15.

FG 7 PART 851 SUB 16

- In data 20.09.1994 è stata presentata pratica di frazionamento e ristrutturazione (n. 3433.1/1994) che ha portato alla costituzione della particella foglio 510 n° 84 sub. 31.

- In data 13.07.2005 è stata presentata pratica di frazionamento n° BI0037943, frazionamento per trasferimento di diritti (n. 5233.1/2005), che ha portato alla costituzione della particella foglio 510 n° 84 sub. 37.
- In data 07.08.2006 è stata presentata pratica di frazionamento n° BI0051693, frazionamento per trasferimento di diritti (n. 11342.1/2006), che ha portato alla costituzione della particella foglio 510 n° 84 sub. 40.
- In data 17.08.2007 è stato variato l'identificativo per allineamento della mappa, che ha portato alla costituzione dell'attuale particella foglio 7 n° 851 sub. 16.
Si vedano le visure catastali storiche delle u.i. precedenti quelle oggetto di relazione.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (C.F.) Comune di Gaglianico(BI)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
7	851	15		C/2	U	229mq	258 mq	€ 638,65	T
7	851	16		C/2	U	219mq	231 mq	€ 610,76	T

Le due u.i. insistono nella mappa Catasto Terreni di Biella al **fig. 7 mappale 851parte.**

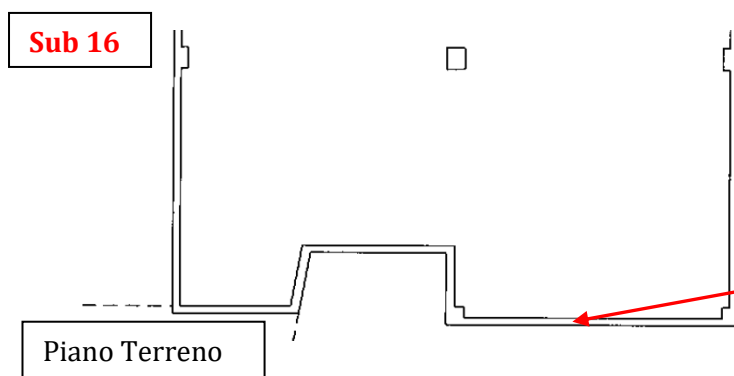
CATASTO TERRENI

La consistenza immobiliare oggetto di procedura e sopra identificata, è ricompresa nella maggior consistenza del complesso che risulta insistere nel Nuovo Catasto Terreni, sul foglio **7** con il mappale n. **851** Ente Urbano della superficie di mq 13.000, il tutto posto ai seguenti confini, così coerenzati da nord in senso orario: p.lle nn. 309, 170, 726, 848, 849, 638, S.S. 143- Via G. Matteotti.

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale **sub. 15** come allegata e redatta in data 13 luglio 2005, l'area cortilizia pertinenziale viene descritta come "cortile di proprietà in uso esclusivo"; l'area può essere di proprietà oppure in uso esclusivo.

La planimetria catastale del **sub. 16**, come allegata e redatta in data 29 luglio 2008, presenta le seguenti difformità: **non riporta l'apertura di collegamento con l'adiacente locale NON DI PROPRIETA' della parte esecutata, (fig. 7 part. 851 sub.4) ed appartenente a *******



Il *** ha stipulato un contratto di comodato gratuito il 26 aprile 2023.**

Non risulta depositata pratica di aggiornamento della planimetria catastale del sub 16, né pratica edilizia.

Sussistenza corrispondenza catastale.

Ai sensi delle circolari catastali n. 2/2010 e n. 3/2010, le difformità sopra descritte, NON influenzano la consistenza catastale. Ai fini della corrispondenza dello stato dei luoghi con la consistenza catastale, si dovrebbe procedere alla variazione dell'attuale accatastamento, come richiesto dall'art. 19 Legge n. 122 del 30.7.2010. Si precisa che, con eccezione di quanto già scritto, vi sia una corrispondenza a quanto rappresentato nelle planimetrie attuali, necessita comunque un rilievo puntuale.

PRECISAZIONI

Nell'atto di acquisto a rogito not. *****del 24.07.1998 Rep. *****/***** Racc., trascritto a Biella il 29.07.98 ai nn. *****/*****, e nella planimetria allegata, vengono precisate le quote di proprietà delle parti comuni e di quelle delle aree scoperte comuni. Le quote di comproprietà si riferivano alle unità immobiliari, comprese nel BLOCCO 1, che hanno poi dato origine, mediante frazionamento, alle attuali consistenze, che sono verosimilmente riconducibili alle porzioni individuate con le lettere * ed *. Le attuali quote di comproprietà espresse in milionesimi sono 37.600+22.157; quelle per le aree scoperte circostanti assoggettate a regime condominiale sono 30.382. Viene espressamente richiamato il Regolamento Condominiale depositato dal Not. ***** con atto del 29.01.1998, Rep. *****/***** di raccolta.

Viene anche precisato che la parte acquirente dà mandato alla società venditrice di intervenire per suo conto, alla stipula di quegli atti ed accordi con la pubblica amministrazione che si rendessero necessari per la regolamentazione delle aree di interesse pubblico o la cessione delle stesse ai fini pubblici, citando le scritture private autenticate recanti gli atti di assoggettamento ad uso pubblico delle aree pertinenti dei due blocchi.

PATTI

Tutto quanto riportato negli **atti di assoggettamento ad uso pubblico e di assunzione di obbligo di manutenzione di aree in favore del Comune di Gaglianico**, con scritture private autenticate dal Not. *****il *****, registrata a Biella il *****, al n° ***, ivi trascritta il 02.08.1993 ai nn. *****/***, il
*****, registrata a Biella il *****al n. ***, ivi trascritta il 01 luglio 1994 ai nn. *****/***, il
*****, registrata a Biella il *****al n. ***, ivi trascritta il 11.08.1994 ai nn. *****/***. La
*****ha stipulato un **contratto di comodato gratuito della durata di 40 anni**, con ***** ,
registrato a Biella il *****.

CONDIZIONI

Nessuna osservazione particolare da segnalare, se non quanto riportato nei titoli di acquisto delle due u.i. e negli atti di asservimento citati.
Nel Regolamento Condominiale, all'art. 9 "Parcheggi per i residenti", viene riportato "....è fatto obbligo ai titolari... di collocare le automobili **nei parcheggi privati loro riservati nella zona di retro dei**

fabbricati”.

PARTI COMUNI

Nell'atto di acquisto a rogito not. *****del *****Rep. *****/***** Racc., trascritto a Biella il 29.07.98 ai nn. *****/*****, e nella planimetria allegata, vengono indicate le porzioni di proprietà comune.

Nella tabella allegata al Regolamento Condominiale , le attuali quote di comproprietà espresse in milionesimi sono 37.600+22.157; quelle per le parti comuni sono 19.117 + 11.265.

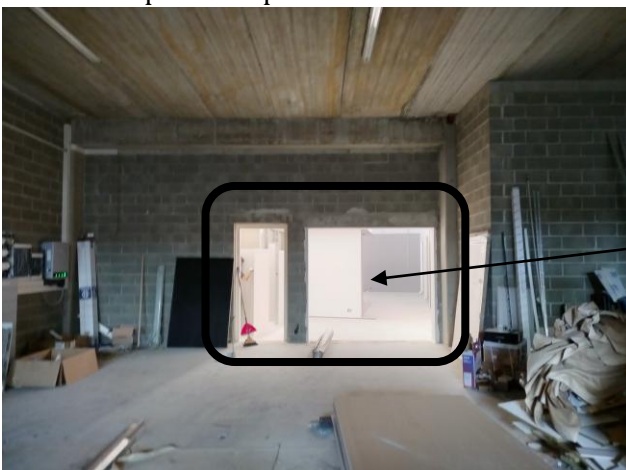
Viene espressamente richiamato il Regolamento Condominiale depositato dal Not. ***** con atto del 29.01.1998, Rep. *****/***** di raccolta, trascritto in Biella il 26.02.1998 ai nn. *****/*****, ivi registrato il *****n° *****.

SERVITÙ

Si rimanda al contenuto degli atti di asservimento, e a quanto riportato nel Regolamento Condominiale. Nei due atti di acquisto, del 1987 e del 1989, entrambi a rogito not. *****, vengono riportate le parti comuni e le servitù. In particolare è costituita servitù di passaggio pedonale e carraio sulla corsia di transito lungo il confine sud della proprietà a favore di altra u.i.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le due u.i. contigue sono al piano terreno di uno dei tre fabbricati a vocazione produttiva, che fanno parte di un complesso condominiale denominato *****, posto in fregio alla Strada Statale del Vercellese n. 143. In particolare le due u.i. fanno parte del fabbricato individuato come corpo “*” nella planimetria allegata agli atti di assoggettamento ad uso pubblico, precedentemente citati. Nel Regolamento condominiale tale fabbricato viene indicato come “Blocco 1”, in particolare le due u.i. vengono individuate con le lettere * ed *. Il fabbricato si eleva ad un piano fuori terra, con una porzione al primo piano che è destinata ad uso ufficio. L'accesso alle due u.i. avviene dal portone del sub 15, che ha un'area ad uso esclusivo, delimitata da due lati da cancellata metallica con cancello d'accesso scorrevole, sul lato Nord da muretto con sovrastante rete metallica. L'immobile è stato realizzato principalmente con strutture portanti prefabbricate e tamponamenti in blocchi di cemento. La copertura in struttura prefabbricata ha un manto presumibilmente in lastre di fibrocemento (eternit). Con D.I.A del 7.02.2008 è stato ricavato un servizio igienico nella porzione sub. 16. Non è presente impianto di riscaldamento. E' presente un impianto di illuminazione da verificare anche in merito alla possibile promiscuità con il locale adiacente non di proprietà.



Comunicazione con u.i. confinante e NON di proprietà

L'ampio portone metallico ha specchiature superiori vetrate. Il pavimento è in cemento liscio.
 L'altezza interna della porzione sub. 15, è variabile da 7,60 mt a 9,60 mt.
 Le condizioni generali dell'immobile sono da considerarsi discrete. Sono da verificare le condizioni del tetto, e degli impianti tecnologici. Le u.i. risultano prive di riscaldamento.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso, le due u.i. risultano in comodato d'uso gratuito *****
 (V. pag 6).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/07/1998	***** ***** , proprietaria per l'intero <u>ha venduto le u.i. fg. 510 particelle 84 sub. 7 e 31, le cui porzioni hanno dato origine alle attuali particelle fg. 7 n° 851 sub 16 e 15, in favore di *****per la proprietà del 100%</u>	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not *****	24.07.1998	*****	*****
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	29.07.1998	****	*****	
Dal 14/09/2004	Da ***** ***** <u>per la proprietà del 100%</u> <u>A</u> ***** ***** <u>per la proprietà del 100%</u>	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not *****	14/09/2004	*****	
		Trascrizione			
		presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	12/10/2004	*****	*****	
Dal 06/05/2005	Da ***** ***** <u>per la proprietà del 100%</u> <u>A</u> ***** ***** <u>per la proprietà del 100%</u>	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not *****	06/05/2005	*****	
		Trascrizione			
		presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	04/06/2005	*****	*****	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/2010	Da ***** ***** <u>per la proprietà del</u> <u>100%</u> A ***** ***** <u>per la proprietà del</u> <u>100%</u>	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not *****	10/02/2010	*****	
		Trascrizione			
		presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/2010	*****	***

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/08/2010	***** ***** ***** <u>per la proprietà</u> <u>del 100%</u> A ***** ***** ***** <u>per la proprietà del</u> <u>100%</u>	MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not *****	10/08/2010	*****	
		Trascrizione			
		presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	09/09/2010	*****	*****

Periodo	Proprietà	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA			
Dal 28/03/2011	***** ***** ***** <u>per la proprietà</u> <u>del 100%</u> A ***** ***** ***** <u>per la proprietà del</u> <u>100%</u>	TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not *****	28/03/2011	*****	
		Trascrizione			
		presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/04/2011	*****	*****

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

Alla data di aggiornamento del 14.08.2025, il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà dell'esecutato, come da quota fin qui riportata.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 17/05/2025, ed al 28/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito del 18.07.2016 n° *****/****Rep.
Iscritta a Biella il 19/07/2016
Reg. *****/****Quota: 1/1
Importo complessivo : € 549.975,84 Capitale € 274.987,92
A favore di *** con sede in *******, (domicilio ipotecario Biella *****) c.f. *****
Contro *****, ***** , c.f. ***** ,
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
Sulle u.i. fg. 7 particelle n° 851 sub. 15 e 16

Trascrizione

- **Pignoramento immobili**
Verbale del 02.12.2024 Rep. *****, trascritto a Biella il 21/01/2025
Reg. *****/**** Quota: 1/1
- **A favore di ***** con sede in *******, c.f. ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà
Contro *****, c.f. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
Sulle u.i. fg. 7 particelle n° 851 sub. 15 e 16

Non risultano altre formalità pregiudizievoli trascritte/iscritte fino alla data di aggiornamento, come sopra indicata.

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ed il fabbricato (fg. 7 mapp. 851), di cui fanno parte le u.i. oggetto della relazione, risultano inseriti nel vigente P.R.G.C: Insediamenti produttivi esistenti che si confermano - D1 (art. 59 NTA); Insediamenti commerciali e direzionali esistenti che si confermano, - D3 (art. 62 NTA); Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali - D4 (art. 63 NTA); Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale -non residenziali - FC (art. 49 NTA).

Risultano i seguenti vincoli: Addensamenti commerciali urbani forti -A3; Alimentare -Attività commerciale nel settore alimentare; Non alimentare - attività commerciale nel settore non alimentare; R. strade-Fascia di rispetto STRADALE-art 33 NTA.

La classe geologica in cui è inserita l'area è: classe 2- classe geologica 2, art. 23 e 20 NTA.

Ricordo inoltre che vi sono **atti di assoggettamento ad uso pubblico e di assunzione di obbligo di manutenzione di aree in favore del Comune di Gaglianico.**

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Gaglianico relativamente al complesso edilizio risultano parecchie pratiche edilizie:

- 1) Licenza Edilizia del *****. (Pratica Edilizia n° *****/****).
- 2) Concessione Edilizia n° **/**del 17.09.1979.

- 3) Concessione Edilizia n° ***/**del 23.12.1988, per *“l’ampliamento uso produttivo corpi A e B”*. (Pratica Edilizia n° *****/**).
- 4) Concessione Edilizia in sanatoria n° ***/**del 04.11.1988, (Pratica Edilizia n° *****/**).
- 5) Concessione Edilizia in variante n° ***/**del 01.03.1990 per *“riduzione superficie coperta del corpo A”*. (Pratica Edilizia n° *****/**).
- 6) Concessione Edilizia in variante n° ***/**del 09.05.1992 per *“ricavo di tre unità artigianali e nove commerciali, mutamento d’uso in commerciale, formazione piano ammezzato uso uffici-corpo A”*. (Pratica Edilizia n° *****/**).
- 7) Concessione Edilizia in variante n° ***/**del 07.12.1992 per *“varianti con redistribuzione di unità artigianali e commerciali-corpi A e B, ricavo di cinque unità produttive e dieci unità commerciali, formazione piano ammezzato uso uffici-corpo A”*. (Pratica Edilizia n° *****/**).
- 8) Concessione Edilizia in variante n° ***/**del 23.01.1993 per *“varianti distributive uffici e accessori piani terreno e primo- corpo A”*. (Pratica Edilizia n° *****/**).

QUESTE PRATICHE EDILIZIE SONO INTESTATE A *****

- 9) Concessione Edilizia in variante n° ***/**del 16.07.1993 per *“traslazione planimetrica corpo B, redistribuzione unità artigianali e commerciali corpi A e B, ricavo di sei unità produttive e di sei unità commerciali, recinzione lati Nord-Est corpo B”*. (Pratica Edilizia n° *****/**).
VOLTURAZIONE a *****.
- 10) Concessione Edilizia in variante n° ***/**del 15.07.1994 per *“ulteriore mutamento d’uso da produttivo a commerciale corpo A, redistribuzione unità commerciali ed artigianali corpo A, modifiche interne a palazzina Nord”*. (Pratica Edilizia n° ***/**). VOLTURAZIONE a *****.
- 11) Concessione Edilizia in variante (senza numero) del 27.01.1995 per *“corpo B unità commerciale *****, suddivisione per ricavo unità 6 e 7, redistribuzione superfici interne”*. (Pratica Edilizia n° *****/**).
- 12) Concessione Edilizia in variante (senza numero) del 31.05.1995 per *“corpo A unità commerciale n.5 *****, varianti interne con riduzione superficie”*. (Pratica Edilizia n° ***/**).
- 13) Concessione Edilizia in variante n° ***/**del 12.11.1996 per *“corpo B unità artigianale NOVA EDIL Spa, ricavo di unica unità locale uso produttivo con porzione commerciale ed alloggio di custodia, in luogo delle precedenti unità numero quattro unità artigianali”*. (Pratica Edilizia n° ***/**).
- 14) Pratica Edilizia ***/**intestata a *****per *“opere di completamento e di suddivisione interna di locali uso commerciale-blocco Nord”*, relativa alla particella fg. 7 n° 725parte (ex 423).
- 15) Denuncia di Inizio Attività presentata in data 07.02.2008 da *****per *“esecuzione opere interne per adeguamento funzionale di magazzino e recinzione area cortilizia, presso insediamento commerciale”*. (Pratica Edilizia n° ***/**).
- 16) Certificato di Agibilità n° *** del 08.08.2008 rilasciata a *****
a seguito della D.I.A del 07.02.2008, per le unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati al fg. 7 part. 851 sub. 15 e 16.

Sono state riscontrate le difformità già riportate a pag 7, riguardo le aperture praticate sulla parete Ovest, confinante con altra u.i. non di proprietà, che dovranno essere vagliate con un rilievo puntuale dell'immobile

Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (di seguito, il "DL Salva Casa"), ha introdotto /modificato le procedure di regolarizzazione delle difformità. Alcune difformità potranno essere valutate all'interno del regime delle "Tolleranze costruttive - esecutive Art. 34-bis del Testo Unico", e se soddisfatti i requisiti, non considerate illecito edilizio. Per le parziali difformità dal permesso o dalla SCIA, occorrerà procedere con pratica edilizia in sanatoria (CILA). La disposizione di cui all'articolo 36-bis, comma 5 prevede che, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria siano subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo differenziato in base alle diverse tipologie di interventi, e in base al rispetto o meno della doppia conformità.

La sanzione di prevedibile applicazione è di € 1032,00, oltre ai diritti di segreteria ed alle marche da bollo. La pratica dovrà essere vagliata ed istruita in maniera puntuale con l'Ufficio Tecnico.

Al termine della pratica edilizia è necessario depositare le pratiche catastali di aggiornamento,

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Non risulta sia stata redatta

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Nell'atto di acquisto a rogito not. *****del 24.07.1998 Rep. *****, trascritto a Biella il 29.07.98 ai nn. ***/**, e nella planimetria allegata, vengono indicate le porzioni di proprietà comune. Viene espressamente richiamato il Regolamento Condominiale depositato dal Not. ***** con atto del 29.01.1998, Rep. ***/**di raccolta. L'Amministratore *****mi ha fornito i seguenti dati:

Unità * Blocco 1 millesimi proprietà 37,600 – millesimi proprietà comuni 19,117

Unità * Blocco 1 millesimi proprietà 22,157 – millesimi proprietà comuni 11,265

La tabella di ripartizione delle spese gestione 2023/2024 riporta un saldo gestione a debito della società pari ad € 4.868,22, ed un saldo a credito a favore dell'inquilino *****di € 263,10, per **l'u.i. A.**

La tabella di ripartizione delle spese gestione 2023/2024 riporta un saldo gestione a debito della società pari ad € 2.719,89, ed un saldo a credito a favore dell'inquilino *****di € 0,66, per **l'u.i. A.**

Ad oggi non sono stati deliberati interventi straordinari.

Come riportato, il manto di copertura è verosimilmente in lastre di fibrocemento (eternit) posate su una struttura prefabbricata in cemento. Un importo indicativo per la sostituzione delle lastre con la loro bonifica, considerando una superficie di circa 550 mq, è di € 38.500 + IVA. A cui si devono aggiungere i costi per le pratiche autorizzative (pratica comunale, direzione lavori, oneri della sicurezza, ect) che posso incidere per circa il 10%, ovvero € 3.850. **Il costo complessivo sommariamente stimato diventa € 42.350,00 + IVA.**

Questa rimane una quantificazione sommaria, che necessariamente dovrà essere preceduta da verifiche più approfondite.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Rif. 1** – DEPOSITO al piano terreno, costituito da due unità immobiliari contigue in contesto di edifici prefabbricati. In particolare le due u.i. risultano parte del BLOCCO 1, così denominato nel Regolamento condominiale. Le u.i. sono in Gaglianico(BI) – Via G. Matteotti n.c. 129. Le due unità immobiliari vengono poste in vendita per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1	471,00 mq	€ 250 /mq	€ 117.750,00	1/1	€ 117.750,00
Totale lotto:					€ 117.750,00

PREZZO BASE PER LA VENDITA

€ 117.750,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto:

- del segmento di mercato immobiliare, individuando un preciso aggregato immobiliare composto da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili, individuati al fg. 7 mapp. 851, compravenduti nel 07/2021, nel 09/2024;
- dell'epoca di costruzione dell'immobile;
- dell'ubicazione e della comodità ai servizi;
- delle dimensioni per l'uso cui è stata destinata;
- della distribuzione interna dei locali;
- dello stato manutentivo e di conservazione delle unità immobiliari, e della necessità di interventi. In particolare della bonifica, previa verifica puntuale, del manto di copertura in lastre di fibrocemento;
- della necessità di verificare gli impianti tecnologici;
- della sussistenza di servitù passive ed attive;
- della necessità di sanare le difformità a livello comunale e catastale
- della quotazione immobiliare della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2024.

NOTE RELATIVE ALLA VENDITA

La vendita della suindicata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche, e catastali.

L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui all' art. 17 c. 1 ed art. 40 c. 2 della Legge n° 47 del 28.2.1985, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 c.5 ed art. 40 c. 5 della stessa L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

La vendita per il tipo di fabbricato deve essere fatta a corpo e non a misura, per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

Il trasferimento del bene è da intendersi che avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, se esistenti, come finora praticati.

DOCUMENTI ALLEGATI:

- Scheda Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- Scheda Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- Scheda Documentazione fotografica
- Visura catastale per soggetto aggiornata al 24.06.25
- Visure catastale storica C.F. fg. 7 part. 851 sub. 15
- Visura catastale storica C.F. fg. 7 part. 851 sub 16
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Nota di trascrizione dell'atto di acquisto 06.08.2008 Not. *****
- Contratto di comodato con sua registrazione
- Regolamento condominiale
- Atto Not. Suster del 07-1993 per assoggettamento aree ad uso pubblico
- Atto Not. Suster del 06-1994 per assoggettamento aree ad uso pubblico
- Atto Not. Suster del 07-1994 per assoggettamento aree ad uso pubblico
- Ispezione ipotecaria della parte eseguita
- Perizia privacy

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 C.P.C. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimento.

Biella, li 29/08/2025

L'Esperto ex art. 568 C.P.C

PEGORARO geom Claudia.