TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Paola Martinelli, nell'Esecuzione Immobiliare 03/2026 del R.G.E.

Promossa da

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Contro

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

SOMMARIO

Incarico....3
Premessa....3
Descrizione....3
Completezza documentazione ex art. 567....3
Descrizione bene....3
Titolarità....3
Confini....3
Consistenza....4
Dati catastali....5
Stato conservativo....7
Servitù, censo, livello, usi civici....7
Caratteristiche degli immobili ….7
Stato di occupazione....9
Provenienze ventennali beni ….9
Formalità pregiudizievoli....11
Regolarità edilizia e regolarità catastale ….12
Stima/Formazione dei lotti....13
Riepilogo bando d'asta - Lotto unico....14
Schema riassuntivo....15
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento....16

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

INCARICO

In data 09/03/2026, la sottoscritta Martinelli Geom. Paola, con studio in Biella – Via Pollone 16 – mail martpa@libero.it PEC paola.martinelli@geopec.it , tel 3203425472, veniva nominata esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/03/2026 accettava l'incarico tramite GIURAMENTO TELEMATICO, tramite deposito a PCT.
In data 23/03/2026 la sottoscritta CTU ha eseguito, alla presenza del Custode, effettuava sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva.

PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla seguente consistenza immobiliare:
In comune di Biella – Strada Novella 3 bis

- Unità immobiliare civile al piano terreno, composta da soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno camera da letto e giardino di pertinenza ad uso esclusivo, cantina al piano interrato.

In comune di Biella – Strada cantone Caneparo

- Autorimessa al piano interrato.

DESCRIZIONE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa in relazione ai beni pignorati, la certificazione Notarile Sostitutiva del certificato Ipocatastale redatto dal Dott. VINCENZO CALDERINI – notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE), risulta essere completa

DESCRIZIONE BENI

La consistenza immobiliare è costituita dai seguenti beni:

BENE N.1	**Foglio 31 particella 469 sub. 2 (N.C.E.U.) Comune di Biella** Alloggio e cantina al piano interrato, con area esterna condominiale ad uso esclusivo
BENE N. 2	**Foglio 31 particella 460 sub. 18 (N.C.E.U.) Comune di Biella** Autorimessa al piano interrato

TITOLARITA'

Alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

BENI 1-2
INTESTATO A

xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx - c.f. xxxxxxxxxxxxx – proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

CONFINI

Coerenze BENE 1 – Foglio 31 mappale 460 sub 2
Alloggio piano terreno

- nord est – Giardino comune
- sud est – Giardino comune

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

- sud ovest – Scala condominiale
- nord ovest – Sub 1

Cantina piano interrato
- nord est – sub 63
- sud est - corridoio comune
- sud ovest – sub 5
- nord ovest – sub 25

Coerenze BENE 2 – Foglio 31 mappale 460 sub 18
- nord est – corsia comune
- sud est – sub 17
- sud ovest – terrapieno
- nord ovest – sub 19

CONSISTENZA

BENE 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	41,52	54,00	1	54,00	2,70 m	T
Cantina	2,84	3,30	0,25	0,82	3,03 mt	S1
Balconi	8,50	8,50	0,25	2,12	---- m	T
Aree esterne ad uso esclusivo	66,00	66,00	0,15	9,90	---- m	T
			Totale superficie convenzionale	**66,84 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva	**66,84 mq**	**Per arrotondamento 67,00 mq**	

BENE 2

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Autorimessa	16,00	18,00	1	18,00	3,03 m	S1
			Totale superficie convenzionale	**18,00 mq**		
			Superficie convenzionale complessiva	**18,00 mq**		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

DATI CATASTALI

BENE 1

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				**Dati di classamento**						
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**
-	31	460	2	2	A/2	U	3 vani	Totale 57 mq totale escluse aree scoperte 52 mq	€ 364,10	T -S1
Strada Novella interno 2 piano T-S1										

CRONISTORIA CATASTALE BENE 1

- Situazione degli intestati dal 16/03/2006
  Costituzione del 16/03/2006 Pratica n. BI0017021 in atti dal 16/03/2006 COSTITUZIONE (n. 343.1/2006
  xxxxxxxxxxxxxxxx sede in Milano (MI) c.f. xxxxxxxxxxxxx - proprietà 1/1

- Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/2006
  Costituzione del 16/03/2006 Pratica n. BI0017021 in atti dal 16/03/2006 COSTITUZIONE (n. 343.1/2006

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				**Dati di classamento**						
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**
-	31	460	2	2	A/2	U	3 vani		€ 364,10	T - S1
Strada Novella interno 2 piano T-S1										

- Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/2006
  Variazione nel classamento del 29/05/2006 Pratica n. BI0035696 in atti dal 29/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8281.1/2006)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				**Dati di classamento**						
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**
-	31	460	2	2	A/2	U	3 vani		€ 364,10	T - S1
Strada Novella interno 2 piano T-S1										

- Situazione degli intestati dal 04/10/2007
  xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx - c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

- Unità immobiliare dal 09/11/2015
  Inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				**Dati di classamento**						
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**
-	31	460	2	2	A/2	U	3 vani	Totale 57 mq Totale escluse aree scoperte 52mq	€ 364,10	T - S1
Strada Novella interno 2 piano T-S1										

Mappali terreni correlati Foglio 31 mappale 460

BENE 2

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				**Dati di classamento**						
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**
-	31	460	18	2	C/6	2	16 mq	Totale 18 mq	€ 90,90	S1
Strada Cantone Caneparo interno 18 piano S1										

CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 2

- Situazione degli intestati dal 16/03/2006
  Costituzione del 16/03/2006 Pratica n. BI0017021 in atti dal 16/03/2006 COSTITUZIONE (n. 343.1/2006
  xxxxxxxxxxxxxxx sede in Milano (MI) c.f. xxxxxxxxxxxxxxx - proprietà 1/1

- Situazione dell'unità immobiliare dal 16/03/2006
  Costituzione del 16/03/2006 Pratica n. BI0017021 in atti dal 16/03/2006 COSTITUZIONE (n. 343.1/2006

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				**Dati di classamento**						
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**
-	31	460	18	2	C/6	2	16 mq		€ 90,90	S1
Via Caneparo interno 18 piano S1										

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

- Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/2006
  Variazione nel classamento del 29/05/2006 Pratica n. BI0035692 in atti dal 29/05/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8277.1/2006)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				**Dati di classamento**						
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**
-	31	460	18	2	C/6	2	16 mq		€ 90,90	S1
Strada Cantone Caneparo interno 18 piano S1										

- Situazione degli intestati dal 04/10/2007
  xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx - c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

- Unità immobiliare dal 09/11/2015
  Inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				**Dati di classamento**						
Sezione	**Foglio**	**Part.**	**Sub.**	**Zona cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**
-	31	460	18	2	C/6	2	16 mq	Totale 18 mq	€ 90,90	S1
Strada Cantone Caneparo interno 18 piano S1										

Mappali terreni correlati Foglio 31 mappale 460

STATO CONSERVATIVO

La consistenza immobiliare si presenta in buono stato conservativo.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva nulla e comunque si fa riferimento al regolamento condominiale.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

La consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è situata nell'area nord ovest del comune di Biella ed è costituita da un alloggio al piano terreno, cantina al piano interrato e autorimessa al piano interrato.

I beni esecutati fanno parte di un complesso immobiliare civile denominato “Residenza I Villoni 1-2”, costituito da due corpi di fabbrica denominati rispettivamente “Villone 1” l'edificio a sud e “Villone 2” l'edificio nord, a completamento del complesso vi è un'area pertinenziale adibita a giardino e parcheggio pubblico.

MILESIMI CONDOMINIALI

Ad ogni edificio sono attribuiti 1000 millesimi, la quota millesimale della singola unità va rapportata a 1000 per le spese inerenti alla sola palazzina di cui l'unità fa parte, mentre per quanto riguarda le spese relative all'intero complesso la quota millesimale va rapportata a 2000.
Nello specifico si è rilevato quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

Bene 1 – alloggio al piano terreno e cantina al piano interrato
Millesimi di proprietà 48,468 su 1.000 (per il solo Villone 2) su 2.000 per l'intero complesso

Bene 2 – autorimessa al piano interrato
Millesimi di proprietà 4,527 su 1.000 (per il solo Villone 2) su 2.000 per l'intero complesso

La tabella millesimale dell'ascensore, riguarda la singola scala su cui prospetta l'alloggio a cui sono attribuiti millesimi 65,108 su 1000.

EPOCA DI COSTRUZIONE E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari esecutate è l'edificio nord (Villone 2), è stato costruito tra il 2002 e il 2004, ha struttura in cemento armato con orizzontamenti in latero cemento e tamponamenti in muratura.
E' costituito da due vani scala per gli accessi alle varie unità immobiliari, ogni vano scala ha un vano ascensore.
Il tetto è a doppia falda con manto di copertura in tegole tipo portoghese.
L'edificio posto al civico n. 3 della Strada Novella, si eleva tre piani fuori terra ed un piano interrato, al piano interrato si accede dalla Strada Cantone Caneparo.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere così costituite:

- *PIANO TERRENO*

Alloggio così formato, ingresso su soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera, un balcone con giardino di pertinenza esclusiva.
MATERIALI E FINITURE ALLOGGIO
Pavimenti in piastrelle di ceramica in tutto l'alloggio tranne nella camera dove è presente parquet in legno, rivestimenti bagno e angolo cottura in piastrelle di ceramica, serramenti in legno a doppio vetro, tutte la finestre sono dotate di grate apribili ad ante, tutte le finestre hanno persiane ad ante in legno, ringhiera balcone in ferro, ringhiera/parapetto area pertinziale ad uso esclusivo in legno a staccionata.
Bagno con piatto doccia, lavabo, wc e bidet.
Caldaietta murale posata in nicchia nel balcone e radiatori in acciaio.
Condizionatore posato sul balcone.

- *PIANO INTERRATO*

Cantina con porta in ferro, pareti divisorie in muratura di blocchi di cemento non intonacati e pavimento in battuto di cemento, l'impianto elettrico delle cantine è esterno con canalette .

Autorimessa per un posto auto, avente larghezza pari a mt 2,83, porta di accesso basculante in metallo, pareti divisorie in muratura di blocchi di cemento, pavimento in battuto di cemento, impianto elettrico esterno con canalette.

IMPIANTI
L'immobile è fornito di impianti:

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO;
- IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO;
- IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia da verificare (alloggio)
- IMPIANTO ELETTRICO con canalette esterne da verificare (cantina e autorimessa)
- IMPIANTO IDRICO da verificare;
- collegamento alla pubblica fognatura;
- Allacciamento al gas metano;

Non è verificata la regolarità degli impianti poiché non son presenti i certificati di conformità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari sono occupate dal proprietario.

PROVENIENZE VENTENNALI BENI N. 1 – 2

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 04/10/2007	xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxx c.f. xxxxxxxxxxxxxxx proprietà 1/1 in regime di seprazione dei beni	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N.**	**Raccolta N.**
		Notaio BROGLIA ROBERTO	04/10/2007	61832	5218
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. Gen.**	**Reg. Part.**
		Biella	06/10/2007	11117	6592
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N.**	**Vol. N.**

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 30/01/2002	xxxxxxxxxxxxxxx con sede in Biella c.f. xxxxxxxxxxxxxxx 1/1 proprietà **Foglio 31 mappale 48 N.C.T.**	ATTO PUBBLICO NOTARILE PER CONVENZIONE EDILIZIA			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N.**	**Raccolta N.**
		Notaio BILOTTI PAOLO	30/01/2002	128330	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. Gen.**	**Reg. Part.**
		Biella	18/02/2002	1541	1047
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N.**	**Vol. N.**

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 27/07/2001	xxxxxxxxxxxxxxx con sede in Biella c.f. xxxxxxxxxxxxxxx 1/1 proprietà	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N.**	**Raccolta N.**
		Notaio BROGLIA ROBERTO	30/01/2002	37473	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. Gen.**	**Reg. Part.**
		Biella	17/08/2001	7424	5434
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N.**	**Vol. N.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 02/07/1997	xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Biella c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx 1/1 proprietà	ATTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N.**	**Raccolta N.**
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	02/07/1997	5990	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. Gen.**	**Reg. Part.**
		Biella	29/07/1997	5990	4648
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N.**	**Vol. N.**

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 02/07/1997	xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Biella c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx 1/1 proprietà	ATTO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N.**	**Raccolta N.**
		TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO	02/07/1997	915/96	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. Gen.**	**Reg. Part.**
		Biella	25/07/1997	5905	4582
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N.**	**Vol. N.**

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 12/01/1999	xxxxxxxxxxxxxxxx con sede in Biella c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx diritto di superficie 1/1	COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N.**	**Raccolta N.**
		Notaio BILOTTI PAOLO	12/01/1999	121067	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. Gen.**	**Reg. Part.**
		Biella	01/02/1999	847	687
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N.**	**Vol. N.**

CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI
Sussiste continuità nelle trascrizioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd412079fbc96385326

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI BENI 1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Biella, aggiornate al 13/06/2026 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli

TRASCRIZIONI

- Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili
  trascitto a Biella il 29/08/2018
  Reg. Gen 6919 - Reg. Part. 5586
  quota 1/1 proprietà xxxxxxxxxxxxxxx
  a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
  contro xxxxxxxxxxxxxxx

- Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili
  trascitto a Biella il 23/01/2026
  Reg. Gen 579 - Reg. Part. 470
  quota 1/1 proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx
  a favore xxxxxxxxxxxxxxx
  contro xxxxxxxxxxxxxxx

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**
  iscritta il 06/10/2007
  Reg. Gen. 11118 - Reg. Part. 2720
  quota 1/1
  importo € xxxxxxxx
  a favore xxxxxxxxxxxxxxxx
  contro xxxxxxxxxxxxxxxx
  Capitale € xxxxxxxxxx
  Interessi € --------
  Spese € ---------
  rogante notaio xxxxxxxxxxxx
  data 04/10/2007
  Rep. 61833/5219

- **Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo**
  iscritta il 16/04/2024
  Reg. Gen. 3611 - Reg. Part. 422
  quota 1/1
  importo € xxxxxxxx
  a favore xxxxxxxxxxxxxxxxx
  contro xxxxxxxxxxxxxxxx
  Capitale € xxxxxxxxxx
  Interessi € --------
  Spese € --------
  rogante notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
  data 16/03/2024
  Rep. 271

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biella sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 200/02 del 01/10/2002
- Permesso di Costruire n. 162 del 27/07/2004 (variante in corso d'opera alla C.E. 200/02)
- DIA 49/06 del 17/03/06 (variante in corso d'opera al PDC n. 162/04)
- Agibilità n. 21/07 del 16/03/2007

Non sono state rilevate difformità rispetto ai disegni depositati facenti parte delle pratiche edilizie.

Si rileva inoltre che il fabbricato è costruito a norma dell'art. 11 del D.M. 236/89 attuativo Legge 13/89 per il superamento delle barriere architettoniche.

L'area di P.R.G. su cui sono inseriti gli immobili è la seguente:

- Zone prevalentemente residenziali RC consolidate RC/4 – Art. 20.3 N.T.A. Tav. 8-14

Vincoli

- VINCOLO PAESAGGISTICO: Bene ex DDMM 01/08/1985 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico della Collina del Piazzo di Biella e integrazione della dichiarazione di notevole interesse pubblico, di cui al decreto ministeriale dell'8 maggio 1964 riguardante il Comune di Biella)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità dell'unità immobiliare

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico all'epoca di costruzione
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico all'epoca di costruzione
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico all'epoca di costruzione

REGOLARITA' CATASTALE

BENE N. 1

La planimetria catastale rispecchia la situazione di rilievo.

BENE 2

La planimetria catastale rispecchia la situazione di rilievo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

STIMA /FORMAZIONE DEI LOTTI

Valutati tutti gli elementi quali il posizionamento, la consistenza e lo stato dei beni pignorati, la scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto così composto:

LOTTO UNICO

- BENE 1 – Alloggio al piano terreno con cantina al piano interrato, area verde ad uso esclusivo
  N.C.E.U. Foglio 31 mapp. 460 sub 2
- BENE 2 – Autorimessa al piano interrato
  N.C.E.U. Foglio 31 mapp. 460 sub 18

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE 1	**67,00 mq**	**750,00 €/mq**	**€ 50.250,00**	**100,00**	**€ 50.250,00**
BENE 2	**18,00 mq**	**650,00€/mq**	**€ 11.700,00**	**100,00**	**€ 11.700,00**
				Valore di stima	**€ 61.950,00**

Valore di stima € 67.500,00

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO € 61.950,00

La scrivente CTU sulla base delle considerazioni sopra esposte ha applicato agli immobili valori OMI e valori ricavati dalle tabelle della Camera di Commercio di Biella, impiegando un leggero deprezzamento in considerazione delle criticità dovute alla posizione a valle della diga e allo stato conservativo degli stessi.

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

Biella, 13/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Paola Martinelli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

In comune di BIELLA fabbricato civile e terreno

Consistenza immobiliare così composta:

CATASTO FABBRICATI

BENE N. 1– In fabbricato facente parte di complesso immobiliare, civile abitazione, costituita da:
Piano terreno – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone e uso esclusivo e perpetuo di porzione di area condominiale destinata a giardino.
Piano interrato - cantina

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-	31	460	2	2	A/2	U	3 VANI	€ 364,10

BENE N. 2 - In fabbricato facente parte di complesso immobiliare, autorimessa al piano interrato

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	31	460	18	2	C/6	2	16 mq	€ 90,90

Prezzo base d'asta: € 61.950,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € ***61.950,00***

ALLOGGIO E AUTORIMESSA			
Ubicazione:	BIELLA – STRADA NOVELLA 3 – STRADA CANTONE CANEPARO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	BENE N. 1 In complesso immobiliare Alloggio al piano terreno composto da: Soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, balcone e usoeslusivo e perpetuo di area esterna condominiale a giardino, cantina al piano interrato	Vani	3
	BENE N. 2 In complesso immobiliare Autorimessa al piano interrato	Superficie	16 mq
Stato Conservativo	Buono		
Descrizione	• Compendio immobiliare costituito Alloggio, cantina e autorimessa in complesso immobiliare costituito da due fabbricati		
Vendita soggetta ad IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	si		
Stato di occupazione	OCCUPATO		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326

FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

TRASCRIZIONI

- Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili
  trascitto a Biella il 29/08/2018
  Reg. Gen 6919 - Reg. Part. 5586
  quota 1/1 proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx
  a favore xxxxxxxxxxxxx
  contro xxxxxxxxxxxxxxxx

- Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili
  trascitto a Biella il 23/01/2026
  Reg. Gen 579 - Reg. Part. 470
  quota 1/1 proprietà xxxxxxxxxxxxxxxx
  a favore xxxxxxxxxxxxxxxx
  contro xxxxxxxxxxxxxxxx

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**
  iscritta il 06/10/2007
  Reg. Gen. 11118 - Reg. Part. 2720
  quota 1/1
  importo € xxxxxxxxxx
  a favore xxxxxxxxxxxxxxxx
  contro xxxxxxxxxxxxxxxx
  Capitale € xxxxxxxxxxx
  Interessi € --------
  Spese € ---------
  rogante notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxx
  data 04/10/2007
  Rep. 61833/5219

- **Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo**
  iscritta il 16/04/2024
  Reg. Gen. 3611 - Reg. Part. 422
  quota 1/1
  importo € xxxxxxxxxxx
  a favore xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
  contro xxxxxxxxxxxxxxxx
  Capitale € xxxxxxxxxxxx
  Interessi € --------
  Spese € --------
  rogante notaio xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
  data 16/03/2024
  Rep. 271

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PAOLA MARTINELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5de962443063dd41207f9fbc96385326