



## TRIBUNALE DI BIELLA

ASTE GIUDIZIARIE SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Paola Martinelli, nell'Esecuzione Immobiliare  
23/2025 del R.G.E.

Promossa da



Contro



-----  
-----



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Descrizione bene.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati catastali.....	5
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche degli immobili .....	8
Stato di occupazione.....	10
Provenienze ventennali beni .....	10
Formalità pregiudizievoli.....	11
Regolarità edilizia e regolarità catastale .....	12
Stima/Formazione dei lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta - Lotto unico.....	15
Schema riassuntivo.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## INCARICO

In data 04/04/2025, la sottoscritta Martinelli Geom. Paola, con studio in Biella – Via Pollone 16 – mail [martpa@libero.it](mailto:martpa@libero.it) PEC [paola.martinelli@geopec.it](mailto:paola.martinelli@geopec.it) , tel 3203425472, veniva nominata esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2025 accettava l'incarico tramite GIURAMENTO TELEMATICO, tramite deposito a PCT.

In data 29/05/2025 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 Coggiola – Via Roma ai civici 114-116-118 fabbricato di civile abitazione quattro piani fuori terra

- PIANO TERRENO – due locali ad uso autorimessa e porzione di cantina con scala di accesso interna al piano primo;
- PIANO PRIMO – ingresso, bagno, sala, cucina e disimpegno con scala al piano secondo, tettuccio sopra ingresso;
- PIANO SECONDO – disimpegno, scala al piano terzo (sottotetto), tre camere, balcone;
- PIANO TERZO – Sottotetto accessibile rustico a nudo tetto;
- Terreno posto a Nord Est del fabbricato a forte pendenza della consistenza di mq. 74

## 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 Ipotecatale redatto dal \_\_\_\_\_, risulta essere completa

## DESCRIZIONE BENI

La consistenza immobiliare è costituita dai seguenti beni:

<b>BENE N.1</b>	<b>Foglio 26 particella 19 sub. 1 (N.C.E.U.)</b> autorimesse con cantina e vano scala al piano primo
<b>BENE N. 2</b>	<b>Foglio 26 particella 19 sub. 4 (N.C.E.U.)</b> Unità immobiliare civile a tre piani (1-2-3)
<b>BENE N. 3</b>	<b>Foglio 26 particella 17 (N.C.T.)</b> terreno con destinazione catastale – bosco ceduo cl. 1 – della consistenza di mq. 74 – terreno in forte declivio con presenza di folta vegetazione

## TITOLARITA'

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

### BENI 1-2-3 INTESTATI A

- ----- c.f. ----- – Proprietà 1/2
- ----- c.f. ----- - Proprietà 1/2

## CONFINI

Coerenze dei BENI 1 e 2 – Foglio 26 mappale 19

- sud ovest Via Roma
- nord ovest mappali 16 e 1173
- nord est mappali 17 – 948 -949
- sud est mappale 20

Coerenze BENE 3 – Foglio 26 mappale 17

- sud ovest mappale 19
- nord ovest mappale 1173
- nord est foglio di mappa 22 mappale 199
- sud est mappali 18 - 948

## CONSISTENZA

### BENE 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Autorimessa 1	17,77	23,00	1	23,00	3,50 m	T
Autorimessa 2	15,80	20,30	1	20,30	3,50 m	T
Totale superficie convenzionale				43,30 mq		
Superficie convenzionale complessiva				43,30 mq		

### BENE 2

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	102,00	148,00	1	148,00	3,10 m	1-2
Sottotetto	59,00	78,00	0,3	23,40	2,42	3
Cantina	10,24	19,00	0,25	4,75	3,5	T
Balconi	6,00	6,00	0,25	1,50	---- m	2
Aree esterne	42,00	42,00	0,15	6,30	---- m	T
Totale superficie convenzionale				183,95 mq		
Superficie convenzionale complessiva				183,95 mq		

**BENE 3**

Foglio	Mappale	Superficie catastale	Superficie commerciale
26	17	74 mq	74 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 74 mq			

**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
-	26	19	1		C/2	2	49 mq	Totale mq 64	€ 75,92	T
VIA ROMA 46										

**CRONISTORIA CATASTALE BENE 1**

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico del 30/06/1987  
----- c.f.----- Proprietà 1000/1000
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987

**CATASTO FABBRICATI (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	26	19	1		C/2	2	49 mq		€ 0,20 L. 392	T
VIA ROMA 46										

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992  
Variazione del quadro tariffario

**CATASTO FABBRICATI (CF)**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	26	19	1		C/2	2	49 mq		€ 75,92 L. 147.000	T
VIA ROMA 46										

- Situazione degli intestati dal 24/11/2005  
----- c.f. ----- proprietà 1/2-  
----- c.f. ----- Proprietà 1/2-

- 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
-	26	19	1		C/2	2	49 mq	Totale mq 64	€ 75,92	T
VIA ROMA 46										

### BENE 2

### CATASTO FABBRICATI (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	26	19	4		A/2	1	7 vani	Totale 198 mq Totale escluse aree scoperte 194 mq	€ 542,28	01/02/03
VIA ROMA 46										

### CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 2

- Situazione unità immobiliare dal 13/11/2006  
Fusione del 13/11/2006 pratica BI0071548 in atti dal 13/11/2006 fusione (n. 14674.1/2006)

### CATASTO FABBRICATI (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	26	19	4		A/2	1	7 vani		€ 542,28	01/02/03
VIA ROMA 46										

Immobili soppressi originari  
Foglio 26 Part. 19 sub. 2 – Foglio 26 Part. 19 sub. 3

- Situazione degli intestati dal 13/11/2006  
----- c.f.----- – proprietà 1/2-  
----- c.f.----- – Proprietà 1/2-

- 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
-	26	19	4		A/2	1	7 vani	Totale 198 mq Totale aree escluse scoperte 194 mq	€ 542,28	01/02/03
VIA ROMA 46										

### BENE 3

### CATASTO TERRENI (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
							Ha	are ca	Dominicale	Agrario
-	26	17			BOSCO CEDUO	1	00	74	€ 0,06	€ 0,03

### CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 3

- Impianto meccanografico 02/01/1975

### CATASTO TERRENI (CT)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
							Ha	are ca	Dominicale	Agrario
-	26	17			BOSCO CEDUO	1	00	74	€ 0,06 L. 126	€ 0,03 L. 67

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico  
----- c.f. ----- – proprietà 1000/1000
- Situazione degli intestati dal 24/11/2005  
----- c.f. ----- – proprietà 1/2-  
-----c.f. ----- – Proprietà 1/2-



## STATO CONSERVATIVO

La consistenza immobiliare si presenta in mediocre stato conservativo, poiché non utilizzata da tempo.

## SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non sono stati reperiti gli atti di provenienza per verificare eventuali servitù presenti in particolare sul terreno.

## CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

La consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare è situata nel centro di Coggiola sulla sponda nord est del Torrente Sessera.

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato civile e da un terreno.

Il fabbricato per le caratteristiche costruttive si rileva che sia stato edificato in data antecedente al 1942, ciò è anche desumibile dalla planimetria catastale relativa al piano terreno datata 19/12/1939.

L'edificio ha struttura portante in muratura e orizzontamenti in putrelle e voltini di mattoni al piano terreno, ai restanti piani orizzontamenti in putrelle e laterizio.

Sul lato prospiciente la Via Roma il fabbricato si eleva quattro piani fuori terra, è costruito addossato a collina sul lato Nord Est dove si eleva un piano fuori terra oltre al piano sottotetto.

Sul lato sud est il fabbricato è costruito in aderenza da altro fabbricato.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere così costituite:

### - PIANO TERRENO

Due locali ad uso autorimessa con serrande che si aprono sulla Via Roma, un locale cantina su cui si sviluppa scala di accesso interna al primo piano, di fianco alla scala è presente un'apertura che porta ad un piccolo locale con pareti con mattoni a vista in cui sono visibili gli scarichi dei bagni soprastanti.

Le serrande sono a rullo in ferro con apertura a motore.

### - PIANO PRIMO

Al primo piano si accede tramite scala esterna posta sul lato nord ovest del fabbricato, a circa metà scala è posizionato un cancello pedonale in ferro, alla fine della scala sul pianerottolo è presente porta di accesso al primo piano, costituito da ingresso, bagno, soggiorno, cucina e scala interna di collegamento ai piani terreno e secondo.

L'ingresso è riparato da piccola tettoia in legno non autorizzata.

### - PIANO SECONDO

disimpegno, tre camere, bagno e scala di accesso al piano sottotetto (terzo)

### - PIANO TERZO

sottotetto rustico con tetto parzialmente a vista.

Sul lato Nord Est è presente terreno pertinenziale boschivo ad elevata pendenza, si accede ad esso tramite scaletta in pietra esterna, al momento del sopralluogo il terreno non è accessibile per la presenza di ricca vegetazione, non è sfruttabile in quanto molto ripido.

## MATERIALI E RIFINITURE FABBRICATO

### PIANO TERRENO

I locali del piano terreno sono allo stato rustico, i due locali prospicienti la strada hanno serrande di accesso a rullo in ferro, motorizzate, con sopraluce a volta chiuso da serramento in metallo con vetro singolo, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate, scala di accesso al piano terreno in muratura con rivestimento delle pedate in pietra e ringhiera in ferro, adiacente alla scala piccolo locale rustico con pareti non intonacate in cui sono visibili gli scarichi, sotto la scala al piano terreno è visibile attacco alla canna fumaria e predisposizione alloggiamento di caldaia murale non presente, non sono visibili tubazioni di predisposizione dell'impianto di riscaldamento, pertanto l'impianto non è esistente.



## PIANO PRIMO

L'ingresso esterno è protetto da tettoia non licenziata con struttura in legno coperto parzialmente da materiale traslucido e parzialmente da tegole tegole.

L'ingresso del primo piano e il disimpegno hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica quadrate posate in diagonale, la pavimentazione del soggiorno è in listoni di legno mentre la cucina ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e rivestimento in piastrelle solamente nelle pareti verso la scala, nella parete in aderenza con il mappale 20 e nella parete verso la strada, il rivestimento ha altezza tale da coprire esclusivamente lo spazio tra la base ed i pensili della cucina.

La cucina ed il soggiorno sono divisi da un muretto avente altezza di circa un metro con passaggio per collegare i due locali, i serramenti sono in legno con doppi vetri e persiane ad ante in legno con lamelle, verso la Via Roma, nel soggiorno e nella cucina sono presenti due porte-finestre che aprono su due piccoli sporti su cui sono posate ringhiere in ferro.

Nell'ingresso disimpegno addossato alla scala a vista è stato posato un camino, utilizzato per riscaldare i vari locali, nei quali sono presenti griglie di uscita dell'aria calda.

Detto camino, sia per la posizione di posa, sia per la tipologia non è a norma, potrebbe creare dei problemi di tiraggio, è importante verificare la necessità di chiudere il camino.

Il bagno di modeste dimensioni, è ricavato in locale di fronte al soggiorno. È interamente piastrellato alle pareti, con piatto doccia, vaso wc, predisposizione per lavabo non presente. Sulle pareti laterali è stata eseguita chiusura con elementi in vetro cemento, sulla parete di fronte alla porta è presente armadio a muro con ante, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, il bagno non ha finestre.

La scala è a vista (aperta) con pedate rivestite in lastre di pietra e ringhiera in ferro con mancorrente in legno, lo sviluppo in pianta è a "L", la parte che scende verso il piano terreno è chiusa dalla parete su cui è addossato il camino, con porta alla destra del camino stesso.

Le porte interne sono in legno e la porta esterna di accesso all'unità è in legno con due vetri laterali.

La finestra sul primo pianerottolo della scala prospetta in uno spazio chiuso a fianco del bagno, con sovrastante soletta in travetti e laterizio, la soletta è puntellata, detto spazio non è riscontrabile nei disegni.

## PIANO SECONDO

Il secondo piano è costituito da un disimpegno nel vano scala, tre camere e un bagno costituito da due locali. La pavimentazione del disimpegno è in piastrelle di ceramica, le camere sono pavimentate con listoni in legno.

Il bagno è costituito da due locali, si accede ad esso da una camera, ha pavimento e pareti rivestiti con piastrelle in ceramica in entrambi i locali, nel primo locale sono presenti wc, bidet, cabina doccia, e attacchi per lavabo al momento non presente, nel secondo locale sono presenti scarico e attacchi per vasca da bagno che è stata rimossa, nel secondo locale è stato posato del vetro cemento nella parete sud est, mentre nelle altre pareti sono presenti serramenti in legno con doppio vetro con apertura a vasistas, con davanzale ad altezza di circa 2,00 mt dal pavimento.

Tutti i serramenti presenti nelle camere sono in legno con doppio vetro e persiane ad ante in legno con lamelle, sul lato strada è presente un balcone con lastra in pietra posata su modiglioni e ringhiera in ferro che si sviluppa su quasi tutta la lunghezza della facciata.

Non sono presenti attacchi di radiatori, le porte interne sono in legno senza specchiatura.

E' presente all'esterno un'area accessibile dalla finestra del vano scala, detta area è pavimentata con piastrelle in ceramica e sul fondo verso la ripa è presente un barbecue. L'area che risulta essere coperta da solaio piano costituito da travi in legno e perline (visibili dal basso mentre la parte di manto di copertura non è visibile), non è riscontrabile in alcun disegno relativo all'immobile si presuppone quindi sia abusiva.

Al piano secondo, nel vano scala sulla superficie della muratura contro terra, è visibile lo sfogliamento della tinteggiatura caratteristico di problematiche relative ad infiltrazione di acqua.

## PIANO TERZO (SOTTOTETTO)

Al sottotetto si accede da scala interna, verso la Via Roma sono state inchiodate ai puntoni lastre di cartongesso e fogli di compensato, mentre sul lato verso la collina il tetto è a vista, il manto di copertura è in tegole piane (marsigliesi), sul perimetro si aprono porte e finestre in legno con vetro singolo, verso la via Roma è presente porta finestra con ringhiera di protezione in ferro.

Il sottotetto è rustico con altezza minima pari a mt 1,20 ed altezza massima al colmo pari a mt 3,65.

Non è presente pavimento ed è visibile la soletta rustica con travetti in ferro.

Non è presente isolamento.

## IMPIANTI

L'immobile è fornito di impianti:

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO  
non presente, non sono presenti radiatori e predisposizione per gli stessi come non è visibile alcuna predisposizione per la posa di caldaietta, salvo la posa delle staffe di alloggiamento, non sono presenti tubazioni;  
il camino posato nel vano scala al piano terra deve essere verificato, perchè il vano scala è aperto e potrebbero esserci problemi di tiraggio;  
ai vari piani sono presenti rosoni al muro per la posa di stufe, le canne fumarie sono da verificare;
- IMPIANTO ELETTRICO sottotraccia da verificare;
- IMPIANTO IDRICO da verificare;
- collegamento alla pubblica fognatura;
- Allacciamento al gas metano;

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo gli immobili sono liberi

## PROVENIENZE VENTENNALI BENI N. 1 - 2 - 3

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 24/11/2005	-----	ATTO DI COMPRAVENDITA			
	-----	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>
	c.f. -----		24/11/2005	62801	8566
	proprietà 1/2				
	-----	<b>Trascrizione</b>			
	c.f. -----	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
	---- proprietà 1/2	Biella	30/11/2005	12681	7764
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>
Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 19/06/1958	-----	DENUNCIA SUCCESSIONE			
	-----	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>
	c.f. -----		19/06/1958		
	proprietà 1/1				
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Biella	26/06/1958	2942	2576
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>
		Cossato	26/06/58	983	

## CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI

Sussiste continuità nelle trascrizioni.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI BENI 1-2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Biella, aggiornate al 16/07/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli

#### TRASCRIZIONI

- Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili trascritto a Biella il 25/02/2025  
Reg. Gen 1617 - Reg. Part. 1308  
quota 1/2 proprietà -----  
1/2 proprietà -----  
a favore -----  
contro -----  
-----

#### ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**  
iscritta il 17/07/2007  
Reg. Gen. 8319 - Reg. Part. 2056  
quota 1/1  
importo € 204.000,00  
a favore -----  
contro -----  
Capitale € 102.000,00  
Interessi € -----  
Spese € 102.000,00  
rogante notaio  
data 13/07/2007  
Rep. 7380/3651
- **Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo**  
iscritta il 05/03/2015  
Reg. Gen. 1437 - Reg. Part. 99  
quota 1/1  
importo € 42.000,00  
a favore -----  
contro -----  
Capitale € 41.721,12  
Interessi € -----  
Spese € -----  
rogante notaio  
data 18/08/2014  
Rep. 862

## REGOLARITA' EDILIZIA

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

- Licenza di costruzione n. 30 del 19/05/1971 per formazione pavimento interno in cemento e sostituzione portone in legno con saracinesca in ferro
- DIA 249 del 18/01/2006 per manutenzione straordinaria del fabbricato.

Alla licenza di costruzione non sono allegati disegni mentre in riferimento alla DIA del 2006 si riscontrano le seguenti difformità:

### PIANO TERRENO

- non è presente il locale a fianco della scala di collegamento al primo piano.
- La tettoia che copre l'ingresso e prosegue a fianco della parete del bagno non è licenziata.

### PIANO PRIMO

- posizione porta soggiorno/sala;
- muro tra soggiorno e cucina con parziale demolizione e formazione di muretto alto circa 1,00 mt tra i due locali;
- chiusura porta tra cucina e disimpegno;
- finestra nel vano scala.

### PIANO SECONDO

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa conformazione disimpegno;
- non è stata disegnata la scala che sale al sottotetto, nonostante sia riconducibile all'epoca di costruzione del fabbricato.
- armadio con pannelli in cartongesso in una camera (è possibile rimuoverlo)
- area esterna e relativa copertura.

### PIANO SOTTOTETTO

- non è disegnato in nessuna tavola grafica.

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

- AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO A2
- il fabbricato è individuato con colore blu corrispondente a MASSIMO TIPO D'INTERVENTO AMMESSO

### Vincoli

- FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI (mt. 150 – comma 1-lettera c art 142 D.L. 42/2004) – Vincolo idrogeologico

Relativamente alle difformità interne riscontrate è possibile presentare CILA in sanatoria pagando una sanzione pari ad € 1.000,00 oltre ai diritti di segreteria e all'onorario del professionista incaricato alla redazione e presentazione della pratica CILA.

Per quanto riguarda le due tettoie esterne non è possibile eseguire sanatoria in quanto l'indice del Rapporto di Copertura RC da rispettare è stato ampiamente superato.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità dell'unità immobiliare***

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

## REGOLARITA' CATASTALE

### BENE N. 1

La planimetria relativa risale all'epoca d'impianto catastale 19/12/1939, le due autorimesse sono censite come un unico magazzino e la planimetria è praticamente illeggibile.

E' necessario costituire due subalterni censiti in C/6 e rivedere la cantina, che al momento non è distinta con una muratura dall'autorimessa.

### BENE 2

La planimetria non è corretta, manca il balcone al piano secondo e la parte di area scoperta dove è presente barbecue.

Il costo della presentazione delle planimetrie è di € 70,00 cadauna, per 3 planimetrie sono € 210,00 complessivi oltre l'onorario del tecnico professionista incaricato alla presentazione della pratica Docfa di Variazione catastale.



## 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 – Autorimesse al piano terreno  
N.C.E.U. Foglio 26 mapp. 19 sub 1
- BENE 2 – Civile abitazione ai piani 1-2-3 e cantina al piano terreno  
N.C.E.U. Foglio 26 mapp. 19 sub 2
- BENE 3 - Terreno individuato al N.C.T. Foglio 26 particella 17 – Bosco Ceduo classe 1

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	43,30 mq	A corpo	€ 10.000,00	100,00	€ 10.000,00
BENE 2	183,95 mq	275,00 €/mq	€ 50.586,25	100,00	€ 50.586,25
BENE 3	74,00 mq	A corpo	€ 500,00	100,00	€ 500,00
Valore di stima					€ 61.086,25

Valore di stima € 61.086,25

Deprezzamento per infiltrazioni, demolizione parti abusive circa 6.000,00 €

Sanzione CILA e diritti planimetrie catastali 1.210,00 €

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO € 53.800,00

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, 15/07/2025

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



**COMUNE DI COGGIOLA**PROVINCIA DI BIELLA  
VIA GARIBALDI 24 - 13863 COGGIOLA  
015/78512**SERVIZIO URBANISTICA**Prot. generato automaticamente  
Diritti di segreteria  
€. 10,00Identificativo bollo  
**01250410994340**  
data 16/10/2025**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO**

Vista la richiesta presentata dall'Avv. Alessandro Baù in qualità di delegato alla vendita nominato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Biella per la procedura es. imm. Nr. 23/25 – ed acquisita al protocollo dell'Ente nr. 5625 del 20/10/2025, volta al rilascio di Certificato di destinazione urbanistica dei medesimi, uso compravendita;

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

**CERTIFICA**

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

foglio	mappale	Destinazione urbanistica
26	17	AREE PER USI RESIDENZIALI – AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO E AGGLOMERATI O NUCLEI SPARSI DI VECCHIO IMPIANTO A2 (art. 21 delle NTA lettera b) - Classe di pericolosità geomorfologica 2 –

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

Coggiola, li 12/11/2025

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
SETTI Paolo\*  
(\*f.to digitalmente) –