

---

## TRIBUNALE DI BIELLA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grotto Matteo

**Esecuzione Immobiliare 04/2025 del R.G.E.**

**VERSIONE COMPLETA**

---

---

## PERIZIA DI STIMA

--- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---

**G.E. Dott. Emanuele Migliore**



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Titolarietà.....	6
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali.....	7
Dati Catastali.....	8
Stato conservativo.....	8
Parti Comuni.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Titolarietà.....	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	16
Parti Comuni.....	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	19



Lotto 3 .....	20
Descrizione.....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	20
Titolarità.....	20
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali.....	22
Stato conservativo.....	22
Parti Comuni.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	23
Provenienze Ventennali.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	26
Lotto 4 .....	27
Descrizione.....	27
Completezza documentazione ex art. 567.....	27
Titolarità.....	28
Confini .....	28
Consistenza .....	28
Cronistoria Dati Catastali .....	29
Dati Catastali.....	29
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	33
Provenienze Ventennali.....	33
Formalità pregiudizievoli.....	34
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali .....	36
Stima / Formazione lotti.....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	38
<b>Lotto 3</b> .....	39



<b>Lotto 4</b> .....	40
Riepilogo bando d'asta .....	42
<b>Lotto 1</b> .....	42
<b>Lotto 2</b> .....	42
<b>Lotto 3</b> .....	43
<b>Lotto 4</b> .....	44
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 4/2025 del R.G.E. ....	45
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 98.400,00</b> .....	45
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 31.220,00</b> .....	46
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 14.500,00</b> .....	47
<b>Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 69.675,00</b> .....	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	50
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Torino 38, edificio 1, scala 1, piano 1.....	50
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2 .....	50
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2 .....	51
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Sant'Eusebio 26, interno 30, piano S1-2-3 .....	51



## INCARICO

---

All'udienza del 15/03/2025, il sottoscritto **Arch. Grotto Matteo**, con studio in Viale G. Matteotti, 8 - 13900 - Biella (BI), e-mail: studio@grotto.it; mtgrotto@gmail.com, PEC: matteo.grotto@archiworldpec.it, Tel. 015 2520938, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Torino 38, edificio 1, scala 1, piano 1 (Coord. Geografiche: 45°33'36.2"N 8°03'35.0"E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2 (Coord. Geografiche: 45°33'35.7"N 8°03'34.8"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2 (Coord. Geografiche: 45°33'35.7"N 8°03'34.8"E)
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Sant'Eusebio 26, interno 30, piano S1-2-3 (Coord. Geografiche: 45°33'32.2"N 8°03'33.2"E)



---

**LOTTO 1**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - **via Torino 38, edificio 1, scala 1, piano 1**

---

**DESCRIZIONE**

---

**Inquadramento generale:** L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, situato nel condominio denominato "Via Torino 38", in via Torino n. 38, nel Comune di Biella. L'edificio è inserito in una cortina di fabbricati di buona qualità edilizia, all'interno di un'area centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta lungo uno dei principali assi viari, caratterizzato da un traffico veicolare di media-alta intensità.

Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata e ben strutturata. La posizione dell'immobile risulta particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità.

**Oggetto della stima:** L'appartamento oggetto di stima è ubicato al primo piano del condominio "Via Torino 38", con esposizione est verso la pubblica via Torino e ovest sulla corte interna condominiale ed è identificato al numero interno 4. I lati nord e sud risultano contigui ad altri appartamenti, all'interno della continua cortina edilizia che caratterizza il comparto.

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada, attraverso l'ingresso principale del condominio e il vano scala comune "Scala A", che conduce al piano di riferimento.

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina abitabile, piccolo bagno, tre camere, balcone con affaccio sulla prima corte interna del complesso condominiale.

Sebbene l'immobile non disponga di un posto auto privato, la zona è ben servita da numerosi stalli di sosta pubblici disponibili lungo via Torino e nelle immediate adiacenze, garantendo una buona accessibilità veicolare.

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

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

---

**COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---

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

---

**TITOLARITÀ**

---

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

- --- **OMISSIS** ---  
Codice fiscale: --- **OMISSIS** ---  
Nato --- **OMISSIS** ---

- --- **OMISSIS** ---  
Codice fiscale: --- **OMISSIS** ---  
Nato --- **OMISSIS** ---

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

- --- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/2)
- --- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Le coerenze dell'unità immobiliare risultano essere le seguenti:

- Inferiormente (sottostante): al piano terreno, confina con l'unità identificata al Foglio 56, particella 70, subalterno 40.
- 56, particella 70, subalterni 27 e 44:
- A sud: confina con l'unità identificata al Foglio 56, particella 70, subalterno 35 (vano scala BCNC).
- A nord: confina con altro edificio in aderenza lungo la via Torino.
- A est: affaccio diretto sulla pubblica via Torino.
- A ovest: confina con il retro del fabbricato e la corte interna condominiale

NOTA: si veda elaborato planimetrico allegato alla perizia.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	159,00 mq	161,00 mq	1	161,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>164,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>164,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento sono le



visure catastali storiche allegata alla perizia e pienamente esaustive in merito.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	70	12	1	A2	2	7 vani	164 mq	976,1 €	1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
56	69										

**Corrispondenza catastale**

**Non sussiste corrispondenza catastale.**

Sussistono alcune modificazioni delle partizioni interne della sala, presenti nella documentazione amministrativa presso il Comune di Biella, ma non riportate nella planimetria catastale aggiornata.

**STATO CONSERVATIVO**

Il condominio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima presenta caratteristiche tipiche di una struttura residenziale di buona qualità, con epoca di prima edificazione antecedente al 1967. Nel corso del tempo, l'edificio — frazionato in diverse proprietà — è stato interessato da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne hanno parzialmente aggiornato l'assetto senza alterarne significativamente l'impianto originario.

curate e meglio mantenute, mentre i corpi di fabbrica posti a nord e quello retrospiciente, innalzato tra le due corti interne, appaiono più trascurati sotto il profilo edilizio e manutentivo. Le facciate interne, sulle corti, presentano tinteggiate deteriorate e impianti distribuiti in modo disordinato.

**Stato di conservazione dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, con finiture interne coerenti per tipologia ed epoca.

La zona giorno e la cucina presentano pavimentazioni in materiale vinilico o sintetico. Le camere da letto sono rifinite con parquet in legno posato a spina di pesce, in buono stato, con segni di usura compatibili con l'età. Ingresso e bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica tipo marmetta. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in tonalità differenti, in buone condizioni. I serramenti sono datati ma funzionali. Le porte interne



sono in legno, d'epoca, tinteggiate. Il portoncino d'ingresso, anch'esso in legno e a doppia anta, risulta in buono stato, ma privo di serratura conforme agli standard attuali di sicurezza passiva.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è collocata all'interno di un complesso condominiale, con accesso garantito da una scala comune interna ("Scala A"), destinata alla distribuzione verticale tra i diversi livelli del fabbricato. L'impianto termico risulta centralizzato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La presente sezione descrive sinteticamente le principali caratteristiche costruttive dell'edificio, di genesi tipicamente primo Novecento, basandosi su osservazioni visive, indagini non distruttive e accessi effettuati in condizioni di sicurezza.

Non è stato possibile accertare direttamente la tipologia delle fondazioni; tuttavia, in base alle caratteristiche costruttive osservate e all'epoca di edificazione, si presume la presenza di fondazioni continue in muratura, conformi alle tecniche diffuse all'epoca.

### **Struttura**

La struttura portante è costituita da muratura presumibilmente mista, prevalentemente in mattoni, come comune nei primi decenni del XX secolo. Le murature, per quanto verificabile visivamente, si presentano in buono stato di conservazione, coerenti con l'età e le metodologie costruttive tradizionali utilizzate. Non sono stati rilevati segni evidenti di problematiche strutturali.

### **Orizzontamenti**

I solai intermedi risultano presumibilmente realizzati in laterocemento o con tecnologie affini. Nei locali ispezionati non sono state riscontrate controsoffittature o elementi decorativi di rilievo; i soffitti sono piani e intonacati.

### **Scale**

L'edificio è servito da due corpi scala con gradini in pietra e corrimano in metallo: la scala principale, lato fronte strada, è in condizioni discrete; la scala secondaria, ubicata nella corte interna, presenta un elevato grado di degrado.

### **Finiture**

Le finiture esterne del fabbricato sono discrete; le facciate interne evidenziano segni di degrado diffuso, con ammaloramento delle tinteggiature e degli elementi di rivestimento.

### **Copertura**

La copertura dei vari corpi di fabbrica è a falde inclinate, con struttura presumibilmente in legno e manto di copertura in tegole. L'ispezione visiva ha evidenziato una netta differenziazione tra il corpo frontale, prospiciente via Torino, la cui copertura risulta in condizioni accettabili, e il corpo retrostante, situato tra le due corti condominiali, che presenta uno stato di degrado avanzato con infiltrazioni evidenti nei locali sottostanti.

**NOTA** - Per quanto riguarda la porzione immobiliare oggetto della presente stima, si rimanda alla descrizione dettagliata riportata nel capitolo "Stato di conservazione dell'unità immobiliare".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli Esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1997	--- OMISSIS ---	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Massimo GHIRLANDA	23/01/1997	85738	8507
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	03/02/1997	740	911
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Biella	12/07/1997	337	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Titolo  
Iscritto a Biella il 22/06/2015  
Reg. gen. 4412 - Reg. part. 399  
Quota: 1/1  
Importo: € 740.000,00  
A favore di --- OMISSIS ---  
Contro: --- OMISSIS ---  
Capitale: € 370.000,00  
Rogante: GHIRLANDA Massimo  
Data: 19/06/2015  
N° repertorio: 159759  
N° raccolta: 29389  
Note: Ipoteca RINNOVATA con nuova ipoteca n. 499 del 04.05.2022
- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da RUOLO  
Iscritto a Biella il 24/01/2019  
Reg. gen. 716 - Reg. part. 45  
Quota: 1/2  
Importo: € 49.619,66  
A favore di --- OMISSIS ---



Contro: --- **OMISSIS** ---  
Capitale: € 24.809,83  
Rogante: Agenzia Delle Entrate  
Data: 23/01/2019  
N° repertorio: 659  
N° raccolta: 13219

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Biella il 13/01/2025  
Reg. gen. 240 - Reg. part. 211  
Quota: 1/1  
A favore di --- **OMISSIS** ---.  
Contro: --- **OMISSIS** ---

## NORMATIVA URBANISTICA

### Città di Biella – Piano Regolatore Generale

approvato con D.G.R. 15-6105 dell'11/6/2007 e successive modifiche  
Norme Tecniche di Attuazione (aggiornate a dicembre 2024)

Codice: RC1  
Zona: Sottozona residenziale RC/1  
Art.: 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biella non risultano registrati provvedimenti autorizzativi relativi alla prima edificazione dell'edificio, la cui costruzione risale a un periodo antecedente al 1967.

Con riferimento specifico all'appartamento oggetto di stima è tuttavia stata reperita la seguente documentazione (allegata):

- DIA n. 436 del 03/12/1999, per opere di risanamento conservativo.
- CILA n. 341 del 28.04.2016 per interventi di edilizia libera.

L'edificio risulta conforme e regolare rispetto alle citate documentazioni presenti agli atti. Non è tuttavia stata aggiornata la situazione catastale.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è stato possibile verificare la conformità degli impianti presenti alle norme di legge attualmente vigenti.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### *Spese condominiali*

Importo medio annuo presunto delle spese condominiali: € 1.100,00

È stato trasmesso dall'Amministratore Condominiale il Bilancio Consuntivo 2022 e Bilancio Consuntivo 2023 approvati; per il Bilancio Consuntivo 2024 riferisce non essere ancora stata convocata l'Assemblea per l'approvazione.

Allo stato attuale, da aggiornare, l'esposizione risulta di € 1.118,59



## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - **via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2**

## DESCRIZIONE

**Inquadramento generale:** L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, situato nel condominio denominato "Via Torino 38", in via Torino n. 38, nel Comune di Biella. L'edificio è inserito in una cortina di fabbricati di buona qualità edilizia, all'interno di un'area centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta lungo uno dei principali assi viari, caratterizzato da un traffico veicolare di media-alta intensità.

Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata e ben strutturata. La posizione dell'immobile risulta particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità.

**Oggetto della stima:** L'appartamento oggetto di stima è ubicato al secondo piano del secondo corpo di fabbrica del condominio, compreso tra le due corti interne, e risulta composto da due unità catastalmente distinte, ma di fatto funzionalmente unificate. La prima unità, contraddistinta dal numero interno 14 (part. 67, sub. 7), è composta da una cucina, una camera e un balcone. La seconda unità, identificata con il numero interno 15 (part. 67, sub. 7), comprende ulteriori tre vani: una seconda cucina, un bagno e un altro balcone. Il bagno e uno dei balconi sono in uso comune tra le due porzioni. Nella realtà e come anzidetto, le due unità formano un unico corpo abitativo, privo di soluzioni di continuità e difficilmente divisibile dal punto di vista funzionale.

L'accesso all'appartamento avviene dalla pubblica via, attraverso l'ingresso principale del condominio. Da qui si percorre l'atrio principale, si attraversa la prima corte interna e si raggiunge un secondo atrio, di dimensioni ridotte, che conduce alla seconda corte. Su quest'ultima si affaccia il vano scala secondario "Scala B", dal quale si giunge alla porta di ingresso dell'alloggio al piano secondo, al quale si accede poi dal ballatoio privato.

Il lotto oggetto di valutazione comprende inoltre due locali accessori ad uso deposito, ubicati in un basso fabbricato separato, edificato all'interno della seconda corte condominiale, in aderenza al muro di confine sul lato ovest. I due locali, sebbene attigui, sono indipendenti l'uno dall'altro e ciascuno è pertinenza di uno dei subalterni che compongono il lotto.

Sebbene l'unità non disponga di un posto auto privato, la zona è ben servita da numerosi stalli di sosta pubblici lungo via Torino.

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

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- --- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: --- **OMISSIS** ---  
Nato --- **OMISSIS** ---

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

- --- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

Le coerenze dell'unità immobiliare, nella sua globalità, risultano essere le seguenti:

- Inferiormente (sottostante): altra unità immobiliare sita al piano primo, identificata al Foglio 56, particella 70. subalterno non specificato;
- Superiormente (soprastante): copertura comune;
- A sud: unità immobiliare identificata al Foglio 56, particella 70, subalterno 44;
- A nord: area libera appartenente ad altro fabbricato in linea, distinto (vs. il vuoto);
- A est: muro perimetrale cieco verso la prima corte interna condominiale;
- A ovest: vano scala secondario comune e affaccio su seconda corte interna condominiale (vs. il vuoto).
- I due modesti locali deposito sono situati nella seconda corte condominiale a ridosso del muro di confine sul lato ovest, adiacenti l'uno all'altro.

NOTA: non è presente elaborato planimetrico della porzione di immobile a cui si fa riferimento.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,70 m	1
Locale di deposito	7,00 mq	7,00 mq	0,20	1,20 mq	2,70 m	1
Locale di deposito	6,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,70 m	T
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>117,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>117,40 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento sono le visure catastali storiche allegate alla perizia e pienamente esaustive in merito.

**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	67	7	1	A4	2	2,5 vani	34 mq	116,2 €	T+2	F.56, part.68, sub.8
	56	68	8	1	A4	2	2,5 vani	34 mq	116,2 €	T+2	F.56, part.67, sub.7
	56	67	8	1	A4	2	4,5 vani	86 mq	209,17 €	T+2	F.56, part.68, sub.9
	56	68	9	1	A4	2	4,5 vani	86 mq	209,17 €	T+2	F.56, part.67, sub.8

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	66									
56	67									
56	68									

**Corrispondenza catastale**

**Non sussiste corrispondenza catastale.**

L'appartamento oggetto di valutazione costituisce un'unica unità funzionale, sebbene catastalmente riferibile a quattro subalterni, accorpati a due a due mediante graffatura, come precedentemente indicato.

Non sussiste pertanto la corrispondenza catastale in quanto risultano rimossi i tramezzi di divisione tra i subalterni. Il bagno, indicato sul ballatoio, è inoltre stato differentemente realizzato all'interno dell'alloggio.

## STATO CONSERVATIVO

Il condominio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima presenta caratteristiche tipiche di una struttura residenziale di buona qualità, con epoca di prima edificazione antecedente al 1967. Nel corso del tempo, l'edificio — frazionato in diverse proprietà — è stato interessato da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne hanno parzialmente aggiornato l'assetto senza alterarne significativamente l'impianto originario.

curate e meglio mantenute, mentre i corpi di fabbrica posti a nord e quello retrospiciente, innalzato tra le due corti interne, appaiono più trascurati sotto il profilo edilizio e manutentivo.

Le facciate interne, sulle corti, presentano tinteggiature deteriorate e impianti distribuiti in modo disordinato.

### Stato di conservazione dell'unità immobiliare:

L'unità si presenta in condizioni fortemente degradate, con criticità evidenti dovute a infiltrazioni provenienti dalla copertura, ormai vetusta, a un generale deterioramento delle finiture interne e a uno stato di scarsa manutenzione degli ambienti. Lo stato complessivo dell'immobile ne preclude l'abitabilità attuale, rendendo necessario un intervento di ristrutturazione integrale.

I pavimenti della zona giorno sono costituiti da un parquet in doghe di larice alternato a porzioni rivestite con piastrelle ceramiche, mentre la cucina presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, in condizioni piuttosto compromesse. Nelle camere da letto, il rivestimento è in materiale vinilico o sintetico, sovrapposto a una pavimentazione sottostante di tipo non identificabile.

Le pareti interne, realizzate in intonaco civile tinteggiato, si presentano in condizioni mediocri, con presenza di fenomeni di umidità in alcune aree. Le porte interne, in legno e tinteggiate, mostrano segni evidenti di usura. Il portoncino d'ingresso, in legno a doppia anta, è di fattura leggera e dotato di una serratura non conforme agli attuali standard di sicurezza passiva.

Gli infissi esterni sono in legno, datati, con vetro singolo e profili sottili, non idonei sotto il profilo termoacustico rispetto ai requisiti normativi attuali. Le persiane, anch'esse in legno, risultano in pessimo stato di conservazione. Il bagno, unico presente, è dotato di sanitari e finiture datati e, da una prima verifica, non.

L'impianto elettrico, in parte a vista e contenuto in canaline, è obsoleto e non verificabile in termini di sicurezza o conformità. Gli impianti idraulico e di riscaldamento risultano assenti o rimossi. Sono presenti soltanto una piccola caldaia murale e una termostufa, entrambe in condizioni tali da rendere impossibile una rifunzionalizzazione senza completa sostituzione. Non si rilevano corpi scaldanti installati.

Nel complesso, nessun impianto può considerarsi conforme alle normative vigenti, rendendo necessaria la loro totale sostituzione.

### Valutazione conclusiva:

L'unità immobiliare versa in uno stato di conservazione compromesso. Alla data della presente valutazione, non risulta idonea all'uso abitativo e necessita di ristrutturazione, comprendente il rifacimento integrale di impianti, finiture e alcune componenti edilizie. Il soprastante tetto, di competenza condominiale, richiederebbe un intervento preliminare di attenta sistemazione; sono infatti evidenti i segni di copiose infiltrazioni.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare è collocata all'interno di un complesso condominiale, con accesso garantito da una scala comune interna ("Scala B"), destinata alla distribuzione verticale tra i diversi livelli del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La presente sezione descrive sinteticamente le principali caratteristiche costruttive dell'edificio, di genesi tipicamente primo Novecento, basandosi su osservazioni visive, indagini non distruttive e accessi effettuati in condizioni di sicurezza.

### Fondazioni

Non è stato possibile accertare direttamente la tipologia delle fondazioni; tuttavia, in base alle caratteristiche costruttive osservate e all'epoca di edificazione, si presume la presenza di fondazioni continue in muratura, conformi alle tecniche diffuse all'epoca.

### Struttura

La struttura portante è costituita da muratura presumibilmente mista, prevalentemente in mattoni, come comune nei primi decenni del XX secolo. Le murature, per quanto verificabile visivamente, si presentano in buono stato di conservazione, coerenti con l'età e le metodologie costruttive tradizionali utilizzate. Non sono stati rilevati segni evidenti di problematiche strutturali.

### Orizzontamenti

I solai intermedi risultano presumibilmente realizzati in laterocemento o con tecnologie affini. Nei locali ispezionati non sono state riscontrate controsoffittature o elementi decorativi di rilievo; i soffitti sono piani e intonacati.

### Scale

L'edificio è servito da due corpi scala con gradini in pietra e corrimano in metallo: la scala principale, lato fronte strada, è in condizioni discrete; la scala secondaria, ubicata nella corte interna, presenta un elevato grado di degrado.

### Finiture

Le finiture esterne del fabbricato sono discrete; le facciate interne evidenziano segni di degrado diffuso, con ammaloramento delle tinteggiature e degli elementi di rivestimento.

### Copertura

La copertura dei vari corpi di fabbrica è a falde inclinate, con struttura presumibilmente in legno e manto di copertura in tegole. L'ispezione visiva ha evidenziato una netta differenziazione tra il corpo frontale, prospiciente via Torino, la cui copertura risulta in condizioni accettabili, e il corpo retrostante, situato tra le due corti condominiali, che presenta uno stato di degrado avanzato con infiltrazioni evidenti nei locali sottostanti.

**NOTA** - Per quanto riguarda la porzione immobiliare oggetto della presente stima, si rimanda alla descrizione dettagliata riportata nel capitolo "Stato di conservazione dell'unità immobiliare".

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta ingombro di materiale di risulta, tra cui arredi obsoleti, rimanenze di indumenti, scatole contenenti materiale eterogeneo.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 15/03/2005		Compravendita

---	--- OMISSIS ---			
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	Notaio Dott. Massimo GHIRLANDA	15/03/2005	122509	17659
	<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare	12/04/2005	2080	
	<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Agenzia delle Entrate	12/04/2005	116		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Ante ventennio, già di proprietà della parte esecutata, gli immobili sono pervenuti con Atto notarile pubblico (allegato per puntualizzazione) a rogito del Dott. Pietro Amosso del 24/01/1986 rep. 36912/5677 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio e di Pubblicità Immobiliare di Biella il 18/02/1986 al nr. 1129 di formalità. L'atto include una rappresentazione grafica del complesso e reca indicazioni sulla sua genesi.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Biella il 13/01/2025  
Reg. gen. 240 - Reg. part. 211  
Quota: 1/1  
A favore di --- OMISSIS ---  
Contro: --- OMISSIS ---

### NORMATIVA URBANISTICA

**Città di Biella - Piano Regolatore Generale**  
approvato con D.G.R. 15-6105 dell' 11/6/2007 e successive modifiche  
Norme Tecniche di Attuazione (aggiornate a dicembre 2024)

Codice : RC1

Zona : Sottozona residenziale RC/1



Art.: 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biella non risultano rilasciati provvedimenti autorizzativi relativi alla prima edificazione dell'edificio, realizzato antecedentemente al 1967.

In merito all'appartamento oggetto di valutazione, agli atti non è presente alcuna documentazione progettuale o autorizzativa specifica riferibile all'unità immobiliare.

Dal confronto con la cartografia catastale aggiornata al 1985 e dall'atto di frazionamento del fabbricato del 1986, risulta che l'alloggio abbia subito interventi interni di modesta entità, finalizzati alla riorganizzazione degli spazi, presumibilmente per consentire l'accorpamento funzionale dei due subalterni principali che lo compongono.

In assenza di documentazione ufficiale, non è possibile attestare la regolarità edilizia dell'unità. Tuttavia, si evidenziano solo modifiche interne prive di rilevanza sostanziale e che dovranno essere sanate tramite le consuete procedure amministrative di regolarizzazione. Tali difformità non compromettono la commerciabilità dell'immobile.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### Spese condominiali

Importo medio annuo presunto delle spese condominiali: € 750,00

È stato trasmesso dall'Amministratore Condominiale il Bilancio Consuntivo 2022 e Bilancio Consuntivo 2023 approvati; per il Bilancio Consuntivo 2024 riferisce non essere ancora stata convocata l'Assemblea per l'approvazione.

Allo stato attuale, da aggiornare, l'esposizione risulta di € 760,17

## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2

## DESCRIZIONE

**Inquadramento generale:** L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, situato nel condominio denominato "Via Torino 38", in via Torino n. 38, nel Comune di Biella. L'edificio è inserito in una cortina di fabbricati di buona qualità edilizia, all'interno di un'area centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta lungo uno dei principali assi viari, caratterizzato da un traffico veicolare di media-alta intensità.

Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata e ben strutturata. La posizione dell'immobile risulta particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità.

**Oggetto della stima:**

L'appartamento oggetto di stima è situato al piano terreno del secondo corpo di fabbrica del condominio, in corrispondenza del piccolo atrio di passaggio tra le due corti condominiali comuni.

L'accesso avviene dalla pubblica via Torino, attraverso l'ingresso principale del condominio. Si percorre l'atrio d'ingresso, si attraversa la prima corte interna e si raggiunge un secondo atrio, di dimensioni ridotte, dove è collocata la porta di ingresso dell'alloggio.

L'unità immobiliare è composta da: ingresso, piccolo bagno (in stato di ristrutturazione non ultimata), soggiorno, cucina abitabile.

Sebbene l'alloggio non disponga di un posto auto privato, l'area è ben servita da numerosi stalli di sosta pubblici lungo via Torino, che garantiscono un'adeguata accessibilità.

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

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- --- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/2)  
Nato --- **OMISSIS** ---
- per la quota di 1/2

- --- **OMISSIS** ---,  
nato --- **OMISSIS** ---  
per la quota di 1/2.

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

- --- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/2)
- --- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Le coerenze dell'unità immobiliare risultano essere le seguenti:

- Superiormente (soprastante): altra unità immobiliare posta al piano primo, identificata al Foglio 56, particella 70, subalterno non specificato;
  - A sud: atrio comune di collegamento tra le due corti interne del condominio;
  - A nord: muro perimetrale di confine verso un fabbricato adiacente, distinto e in linea;
  - A est: unità immobiliare sita al piano terreno, identificata al Foglio 56, particella 70, subalterno 40;
  - A ovest: vano scala secondario (Scala B), comune, e affaccio sulla seconda corte interna condominiale.
- Non è presente elaborato planimetrico della porzione di immobile a cui si fa riferimento.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,70 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>68,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>68,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento sono le visure catastali storiche allegate alla perizia e pienamente esaustive in merito.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	68	5	1	A4	2	2,5 vani	68 mq	116,2 €	T+2	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	66									
56	67									
56	68									

**Corrispondenza catastale**

**Sussiste corrispondenza** tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, fatte salve eventuali imprecisioni di dettaglio di ordine meramente grafico.

**STATO CONSERVATIVO**

Il condominio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima presenta caratteristiche tipiche di una struttura residenziale di buona qualità, con epoca di prima edificazione antecedente al 1967. Nel corso del tempo, l'edificio — frazionato in diverse proprietà — è stato interessato da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne hanno parzialmente aggiornato l'assetto senza alterarne significativamente l'impianto originario.

curate e meglio mantenute, mentre i corpi di fabbrica posti a nord e quello retrospiciente, innalzato tra le due corti interne, appaiono più trascurati sotto il profilo edilizio e manutentivo.

Le facciate interne, sulle corti, presentano tinteggiature deteriorate e impianti distribuiti in modo disordinato e non armonico.

**Stato di conservazione dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare si presenta in condizioni fatiscenti, con evidenti segni di interventi edilizi lasciati in fase iniziale e un generale stato di abbandono. Le finiture interne risultano ampiamente deteriorate, mentre la cura degli ambienti appare trascurata. Lo stato complessivo non consente la fruibilità abitativa dell'alloggio, che necessita di un intervento di ristrutturazione integrale.

Le pavimentazioni, costituite da parquet in doghe di larice alternato a piastrelle ceramiche, risultano in parte rimosse (in particolare all'ingresso) e, per quanto rimane, difficilmente recuperabili. Il servizio igienico risulta demolito, presumibilmente per consentire il passaggio di nuove tubazioni al servizio di unità soprastanti, e non è stato successivamente ricostruito.



Le pareti interne, realizzate in intonaco civile tinteggiato, si trovano in pessimo stato di conservazione, con diffuse tracce di umidità e degrado superficiale.

Le porte interne e quella d'ingresso, tutte in legno, sono in condizioni fortemente compromesse, non più idonee all'uso. I serramenti esterni, anch'essi in legno, con vetro singolo e profili sottili, presentano prestazioni termoacustiche largamente insufficienti rispetto agli standard vigenti; nella zona cucina, uno degli infissi risulta mancante. Le persiane, in legno, si trovano in condizioni pessime.

L'impiantistica risulta assente o completamente rimossa. Non si rileva la presenza di alcun impianto elettrico, idraulico o termico funzionante o certificabile.

### **Valutazione conclusiva**

L'unità immobiliare versa in uno stato di conservazione gravemente compromesso. Alla data della presente valutazione non è idonea all'uso abitativo e richiede una ristrutturazione completa, estesa a tutti gli elementi edilizi, comprese strutture, finiture e impianti.

## **PARTI COMUNI**

---

L'unità immobiliare è collocata all'interno di un complesso condominiale, con accesso garantito dall'atrio di comunicazione tra le due corti condominiali.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

La presente sezione descrive sinteticamente le principali caratteristiche costruttive dell'edificio, di genesi tipicamente primo Novecento, basandosi su osservazioni visive, indagini non distruttive e accessi effettuati in condizioni di sicurezza.

### **Fondazioni**

Non è stato possibile accertare direttamente la tipologia delle fondazioni; tuttavia, in base alle caratteristiche costruttive osservate e all'epoca di edificazione, si presume la presenza di fondazioni continue in muratura, conformi alle tecniche diffuse all'epoca.

### **Struttura**

La struttura portante è costituita da muratura presumibilmente mista, prevalentemente in mattoni, come comune nei primi decenni del XX secolo. Le murature, per quanto verificabile visivamente, si presentano in buono stato di conservazione, coerenti con l'età e le metodologie costruttive tradizionali utilizzate. Non sono stati rilevati segni evidenti di problematiche strutturali.

### **Orizzontamenti**

I solai intermedi risultano presumibilmente realizzati in laterocemento o con tecnologie affini. Nei locali ispezionati non sono state riscontrate controsoffittature o elementi decorativi di rilievo; i soffitti sono piani e intonacati.

### **Scale**

L'edificio è servito da due corpi scala con gradini in pietra e corrimano in metallo: la scala principale, lato fronte strada, è in condizioni discrete; la scala secondaria, ubicata nella corte interna, presenta un elevato grado di degrado.

### **Finiture**

Le finiture esterne del fabbricato sono discrete; le facciate interne evidenziano segni di degrado diffuso, con ammaloramento delle tinteggiature e degli elementi di rivestimento.

### **Copertura**

La copertura dei vari corpi di fabbrica è a falde inclinate, con struttura presumibilmente in legno e manto di copertura in tegole. L'ispezione visiva ha evidenziato una netta differenziazione tra il corpo frontale, prospiciente via Torino, la cui copertura risulta in condizioni accettabili, e il corpo retrostante, situato tra le due corti condominiali, che presenta uno stato di degrado avanzato con infiltrazioni evidenti nei locali sottostanti.

**NOTA** - Per quanto riguarda la porzione immobiliare oggetto della presente stima, si rimanda alla descrizione dettagliata riportata nel capitolo "Stato di conservazione dell'unità immobiliare".

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero.

L'immobile risulta tuttavia ingombro di materiale di risulta, tra cui arredi obsoleti, materiali edili, e altri oggetti eterogenei da rimuovere.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/03/2005	--- OMISSIS ---	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Massimo GHIRLANDA	15/03/2005	122509	17659
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	12/04/2005	3702	2081
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Biella	12/04/2005	116			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Ante ventennio, già di proprietà della parte esecutata, gli immobili sono pervenuti con Atto notarile pubblico (allegato per precisazione) a rogito del Dott. Pietro Amosso del 24/01/1986 rep. 36912/5677 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio e di Pubblicità Immobiliare di Biella il 18/02/1986 al nr. 1129 di formalità. L'atto include una rappresentazione grafica del complesso.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 06/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Biella il 13/01/2025

Reg. gen. 240 - Reg. part. 211

Quota: 1/1

A favore di --- **OMISSIS** ---

Contro --- **OMISSIS** ---

### NORMATIVA URBANISTICA

---

#### Città di Biella – Piano Regolatore Generale

approvato con D.G.R. 15-6105 dell'11/6/2007 e successive modifiche  
Norme Tecniche di Attuazione (aggiornate a dicembre 2024)

Codice : RC1

Zona : Sottozona residenziale RC/1

Art.: 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biella non risultano rilasciati provvedimenti autorizzativi relativi alla prima edificazione dell'edificio, realizzato antecedentemente al 1967.

Per quanto riguarda l'appartamento oggetto di valutazione, non è presente agli atti alcuna documentazione progettuale o autorizzativa specifica riferibile all'unità immobiliare.

Dal confronto con la cartografia catastale aggiornata al 1985 e dall'atto di frazionamento del fabbricato del 1986, l'alloggio risulta conforme. Tuttavia, sono evidenti segni di interventi edili, presumibilmente eseguiti in occasione di una ristrutturazione dell'appartamento soprastante, che non sono stati completamente ripristinati.

In assenza di documentazione ufficiale, non è pertanto possibile attestare la regolarità edilizia. L'ultima situazione catastale disponibile, risalente al 1985, evidenzia lievi modifiche prive di rilevanza sostanziale. La ristrutturazione iniziata e lasciata incompiuta dovrà essere sanata mediante apposita procedura amministrativa; non è tuttavia compromessa la commerciabilità dell'immobile.

### Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo presunto delle spese condominiali: € 120,00

È stato trasmesso dall'Amministratore Condominiale il Bilancio Consuntivo 2022 e Bilancio Consuntivo 2023 approvati; per il Bilancio Consuntivo 2024 riferisce non essere ancora stata convocata l'Assemblea per l'approvazione.

Allo stato attuale, da aggiornare, l'esposizione risulta di € 113,15



## LOTTO 4

Il lotto 4 è formato dei seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Sant'Eusebio 26, interno 30, piano S1-2-3

## DESCRIZIONE

**Inquadramento generale:** L'unità immobiliare oggetto di stima è composta dalle consistenze dei due subalterni di cui al foglio 56 n. 149, sub. 30 e foglio 56 n. 148, sub. 16.

Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata all'interno di una zona centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta in posizione riparata ma adiacente alla via Torino di Biella, uno dei principali assi viari cittadini. La posizione dell'immobile risulta pertanto particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità.

**Il primo immobile (foglio 56, n. 149, sub. 30)** risulta composto da un appartamento a destinazione residenziale su tre piani (S-2-3), situato nell'omonimo condominio s.n. in via Sant'Eusebio 26 a Biella. L'edificio si innalza come un blocco separato dalle cortine cittadine, ad eccezione dell'adiacenza col fabbricato di cui al foglio 56 n. 148 sui lati nord ed ovest.

L'appartamento si sviluppa su tre livelli del fabbricato condominiale: piano seminterrato, secondo e terzo piano. L'esposizione è orientata a est e sud verso via Sant'Eusebio, la quale, in corrispondenza dell'edificio, descrive una curva a novanta gradi. L'accesso ai locali avviene dalla pubblica via Sant'Eusebio, nel ramo parallelo alla via Torino di Biella.

L'unità immobiliare è così composta:

- Piano seminterrato: porzione di cantina attualmente indivisa con il sub. 15, quest'ultimo non compresa nella presente procedura.
- Piano secondo: ingresso, bagno, cucina abitabile, soggiorno, una camera da letto e due balconi, rispettivamente a servizio della cucina e di una delle camere.
- Piano terzo: ampio doppio locale sottotetto con adiacente terrazzo, accessibili dal vano scala, che per la porzione a partire dal piano secondo del fabbricato risulta di proprietà.

**Il secondo immobile (foglio 56 n. 148, sub. 30)** è invece costituito da un'area libera recintata e con accesso dalla via Sant'Eusebio all'interno della quale è edificato un piccolo fabbricato adibito a tettoia con locale deposito, di datata formazione, presumibilmente residuo di preesistenze industriali. La visura storica traccia la genesi delle fusioni che l'hanno costituita come all'attualità.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- --- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: --- **OMISSIS** ---  
Nato --- **OMISSIS** ---

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

- --- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Le coerenze dei beni risultano essere le seguenti:

### Compendio immobiliare di cui al foglio 56 n. 149 sub. 30:

- Appartamento al piano secondo:
  - o Inferiormente (sottostante): confina, verso il piano primo, con l'unità identificata al subalterno 28.
  - o Superiormente (soprastante): confina, al piano terzo, con la porzione sovrastante della stessa unità immobiliare.
- Cantina al piano seminterrato:
  - o Superiormente (soprastante): confina con il subalterno 18, posto al piano terreno.
  - o Lateralmente (al piano): confina con il subalterno 11 (bene comune non censibile - vano scala) e con il subalterno 15, con il quale attualmente non esiste una separazione fisica.
- Sottotetto al piano terzo:
  - o Inferiormente (sottostante): confina con la porzione al piano inferiore della medesima unità e con l'unità identificata al subalterno 29.

### Compendio immobiliare di cui al foglio 56 n. 148 sub. 16:

- A nord: verso area libera di cui al mappale 758 del medesimo foglio NCT.
- A ovest: verso area in parte libera e in parte edificata di cui ai mappali 759 e 760 del medesimo foglio NCT.
- A est: in aderenza, verso il condominio di cui al foglio 56 n. 149 NCT e verso altri subalterni del medesimo immobile, non oggetto di procedura.
- A sud: verso la via Sant'Eusebio.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,70 m	2
Balconi scoperti	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
Locale di deposito	130,00 mq	130,00 mq	0,20	26,00 mq	1,60 m	3
Cantina	25,00 mq	25,00 mq	0,20	0,20 mq	2,70 m	S
Vano scala privato	18,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	0,00 m	2-3

Lastrico solare	36,00 mq	36,00 mq	0,20	7,20 mq	0,00 m
Posti auto scoperti	40,00 mq	40,00 mq	0,18	7,20 mq	0,00 m
Tettoia	67,00 mq	67,00 mq	0,25	16,75 mq	0,00 m
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>144,35 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>144,35 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Come anzidetto il lotto oggetto di stima è costituito da due distinte consistenze immobiliari:

- **Foglio 56 n. 149 sub. 30** - costituito dall'appartamento principale, sviluppato su più livelli del corpo condominiale, comprensivo di piano secondo, porzione di seminterrato e piano terzo sottotetto con lastrico solare;
- **Foglio 56 n. 148 sub. 16** - costituito da porzione di terreno potenzialmente destinabile a posti auto scoperti e da una tettoia parzialmente chiusa, attualmente destinata a uso deposito.

Dal punto di vista estimativo, il fabbricato identificato al subalterno 16, se considerato autonomamente, non presenta caratteristiche tali da renderlo appetibile sul libero mercato. La natura accessoria, la configurazione edilizia priva di autonomia funzionale, nonché lo stato manutentivo compromesso, determinano un basso potenziale di interesse commerciale in forma indipendente.

Tuttavia, se accorpato all'unità abitativa principale (ref. sub. 30), tale porzione può assumere un valore funzionale e commerciale rilevante. La disponibilità di spazi esterni utilizzabili come posti auto scoperti e di un deposito accessorio, seppur modesto e da riattare, contribuisce a migliorare la dotazione complessiva dell'appartamento, incrementandone la fruibilità e rafforzandone la posizione sul mercato immobiliare.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento sono le visure catastali storiche allegate alla perizia e pienamente esaustive in merito.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
1	56	149	30	1	A2	2	5,5 vani	118 mq	766,94 €	S1-2-3	
	56	148	16		F4						



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
56	149									
56	148									

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

**Immobile nr. 1 (subalterno 30)**

- Piano seminterrato: la situazione rilevata è difforme a quella catastale e agli atti. Risulta la presenza di un bagno non cartografato e la rimozione delle tramezze divisorie con il subalterno 15, a formare un unico ambiente.

- Piano Secondo: la situazione di fatto risulta congruente con lo stato descritto a catasto, fatte salve minime incongruenze grafiche.

- Piano terzo, due sottotetti e lastrico solare: la situazione di fatto risulta congruente con lo stato descritto a catasto, fatte salve minime incongruenze grafiche.

**Immobile nr. 2 (subalterno 16)**

Non è stato possibile reperire alcuna documentazione relativa alla genesi all'immobile ora in categoria F/4. Catastralmente risulta documentata l'esistenza della tettoia (planimetrie storiche del foglio 535 n. 267 sub. 4, 5, 7), tuttavia recante conformazione solo parzialmente congruente con quella rilevata attualmente.

**Corrispondenza:**

NON si riscontra pertanto la piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi alla situazione cartografata. Tuttavia, le difformità rilevate risultano regolarizzabili con procedura amministrativa apposita e non pregiudicano pertanto la commerciabilità dell'immobile.

**STATO CONSERVATIVO**

**Stato di conservazione della prima unità immobiliare del lotto (foglio 56 n.149, sub. 30)**

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su tre livelli: seminterrato, secondo e terzo piano. Nel complesso, lo stato di conservazione è buono per quanto riguarda il piano secondo e il seminterrato, mentre risulta più compromesso il terzo piano (sottotetti), in particolare per quanto riguarda la copertura e gli ambienti ad essa sottostanti.

Seminterrato:

La porzione di scantinato appare recentemente ristrutturata. Si compone di un ampio locale dotato di bagno completo, posizionato a ridosso del muro di confine con il vano scala. Non esiste traccia di tale ambiente né nella documentazione catastale né in quella autorizzativa comunale. Inoltre, sono state rimosse le tamponature divisorie con il subalterno 15, che allo stato attuale appare fisicamente unificato alla porzione oggetto di procedura.

### Piano secondo

L'appartamento al secondo piano si presenta in buono stato di conservazione.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, con segni di usura compatibili con l'età. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate in tonalità differenti, in condizioni generalmente buone. Le porte interne sono in legno, d'epoca, verniciate; il portoncino d'ingresso, sempre in legno, ma di più recente installazione, si trova in buono stato. I serramenti esterni sono anch'essi in legno, di fattura datata, con vetro singolo o doppio adattato: le loro prestazioni termoacustiche risultano inferiori agli standard vigenti. Sono presenti tapparelle in buono stato di manutenzione generale. Il bagno si trova in condizioni discrete: i sanitari e i rivestimenti sono datati, ma funzionali e integri. Gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento non sono di recente installazione ma si presentano in buono stato. Il riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia murale a condensazione marca "Remeha". Sebbene il proprietario riferisca che l'apparecchiatura sia di recente installazione e dotata di documentazione tecnica e regolarmente iscritta al catasto impianti, non è stato possibile reperire tale documentazione in sede di sopralluogo. L'impianto è dotato di radiatori in metallo.

I due balconi, accessibili rispettivamente dalla cucina e da una delle camere, sono realizzati in cemento, privi di rivestimenti, e dotati di parapetto in bacchette metalliche con semplice motivo floreale.

### Piano terzo (sottotetto e terrazzo)

Questa porzione dell'immobile, interamente afferente al subalterno 30 e oggetto di procedura, versa in condizioni di evidente degrado. Il vano scala, che a partire dal secondo piano diventa proprietà esclusiva del subalterno, presenta infiltrazioni copiose provenienti dalla copertura.

I due ampi locali sottotetto sono in stato di ammaloramento avanzato, aggravato dall'assenza di coibentazione della copertura, che risulta priva di qualsivoglia strato isolante.

La pavimentazione in doghe è in gran parte rimossa o mancante, e nei locali è presente materiale di risulta.

Sempre al piano terzo si trova un ampio lastrico solare con copertura metallica, oggi in gran parte compromessa: ne rimane solo la struttura, con evidenti segni di ossidazione. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, ma non è possibile valutarne l'effettiva resistenza agli agenti atmosferici.

Si segnala, in merito a questo lastrico, una recente CIL (nr. 588 del 2011) depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biella per interventi di ripristino, ma non è stato possibile accertare se e come tali lavori siano stati effettivamente eseguiti.

### **Stato di Conservazione della seconda unità Immobiliare (foglio 56 n.148, sub. 16)**

Il compendio immobiliare identificato al subalterno 16 è un'area recintata con muratura e accesso carrabile da Via Sant'Eusebio con cancello metallico. Al suo interno è presente un manufatto in stato di parziale dissesto, presumibilmente edificato prima del 1967 e verosimilmente residuo di precedenti attività industriali. La struttura ha subito significative alterazioni: una porzione è stata tamponata, ricavando un locale ad uso deposito, mentre la sezione settentrionale consiste in un cunicolo privo di qualsiasi usabilità. Quest'ultima anomalia strutturale è da ricondurre ai lavori di demolizione di parti confinanti per l'edificazione di complessi adiacenti, che hanno altresì parzialmente compromesso la stabilità della struttura residua.

Si segnala inoltre che la copertura del manufatto risulta utilizzata come lastrico solare da un'unità abitativa facente parte del condominio confinante, non oggetto della presente procedura. Non è stato possibile risalire alla presenza di un diritto reale in tal senso.

All'interno dell'area libera e delimitata dal cancello d'accesso al lotto, sono catastalmente individuate due porzioni di terreno suscettibili di essere utilizzate come parcheggio scoperto per veicoli.

### **Valutazione conclusiva**

L'unità immobiliare presenta condizioni complessive coerenti con la tipologia e l'epoca di costruzione, grazie a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati nel tempo.

Le porzioni principali (seminterrato e secondo piano) risultano abitabili e funzionali, pur con elementi datati e non pienamente conformi agli standard attuali. Il piano terzo, invece, necessita di interventi significativi di recupero e risanamento, con particolare attenzione alla copertura, al vano scala e ai locali sottotetto, i cui livelli conservativi risultano compromessi.



La porzione accorpata al lotto (subalterno 16) versa in pessimo stato conservativo, ma può essere recuperata ai fini accessori con parziale destinazione del lotto libero a parcheggio per veicoli.

## PARTI COMUNI

L'esecutato risulterebbe essere amministratore di fatto dell'immobile. Tuttavia, a seguito di specifica richiesta, non ha fornito riscontri economici né indicazioni utili a chiarire il suo ruolo. Pertanto, non è stato possibile acquisire informazioni certe in merito alla costituzione formale del regime condominiale né alla presenza di un'amministrazione regolarmente nominata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La presente sezione riassume le principali caratteristiche costruttive degli immobili componenti il lotto oggetto di stima, riconducibile per tipologia e impostazione architettonica a una genesi di inizio Novecento. Le informazioni derivano da osservazioni visive, rilievi diretti non invasivi e accessi effettuati nel rispetto delle condizioni di sicurezza.

### Fondazioni

Per entrambi i subalterni, non è stato possibile ispezionare direttamente la tipologia di fondazione. Tuttavia, sulla base delle tecniche edilizie in uso all'epoca della costruzione e delle caratteristiche riscontrate in loco, si presume la presenza di fondazioni continue in muratura, coerenti con le prassi costruttive dell'epoca.

### Struttura

Per l'immobile residenziale (sub. 30), la struttura portante è presumibilmente in mattoni pieni, come abitualmente realizzato nei primi decenni del XX secolo. Le murature ispezionabili risultano in buono stato di conservazione, compatibile con l'età dell'edificio e con le metodologie costruttive tradizionali. Non sono apprezzabili segni evidenti di dissesti strutturali.

Per la porzione accessoria (sub. 16), la struttura è in cemento armato con parziale tamponamento dell'ambiente con mattoni.

Per entrambi i subalterni i solai sono verosimilmente realizzati in laterocemento o in tecnologie miste analoghe. I locali ispezionati non presentano controsoffittature né elementi decorativi di rilievo. I soffitti si mostrano piani, intonacati e rifiniti con tinteggiatura semplice.

### Corpo scala

L'edificio di cui al subalterno 30 è dotato di un corpo scala principale, parte del quale ricade all'interno della proprietà oggetto della presente procedura. I gradini sono in pietra naturale, con corrimano metallico caratterizzato da un disegno decorativo di buona fattura. Il vano scala mostra però evidenti segni di degrado, in particolare sul soffitto, ed è compromesso da infiltrazioni e ammaloramenti diffusi.

### Finiture comuni

Le finiture esterne del fabbricato condominiale (foglio 56, n. 149 NCT) si presentano in condizioni generalmente discrete. Le parti comuni interne evidenziano invece un degrado più marcato, con diffuse alterazioni delle tinteggiature, distacchi parziali degli intonaci e deterioramento dei rivestimenti laddove presenti.

L'edificio accessorio (foglio 56, n. 148 NCT) è in stato di degrado e non appare aver subito manutenzione.

### Copertura

Per l'immobile residenziale (sub. 30), la copertura è a doppia falda inclinata, con struttura portante in legno e manto in tegole tipo marsigliesi, in parte a vista e in parte protetto da una perlinatura lignea ormai deteriorata. La struttura appare nel complesso accettabile, ma sottodimensionata rispetto ai requisiti previsti dalla normativa tecnica vigente per i carichi permanenti e accidentali. Il tetto mostra un avanzato stato di degrado, causato da una manutenzione carente, con presenza di infiltrazioni significative nei locali sottostanti, specialmente nella porzione di sottotetto afferente all'unità oggetto della presente stima.

Per l'immobile accessorio (sub. 16) la copertura è piana. Superiormente è presente un lastrico solare attualmente in uso a terzi. È inoltre presente una sorta di piccolo tetto metallico a parziale protezione di autoveicoli.

Per la descrizione dettagliata dello stato conservativo e manutentivo della porzione immobiliare oggetto di valutazione, si rimanda al capitolo successivo: "Stato di conservazione dell'unità immobiliare".

**STATO DI OCCUPAZIONE**

Entrambe le unità immobiliari costituenti il lotto risultano formalmente libere.

Si rileva tuttavia, presso l'area esterna pertinenziale al fabbricato accessorio, la presenza di autoveicoli riconducibili a soggetti terzi. Non è stato possibile accertare la natura dell'eventuale titolo di utilizzo, né escludere che tale presenza sia frutto di consuetudini tollerate o accordi verbali non documentati.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/08/2000	--- OMISSIS ---	Compravendita foglio 535 n. 268 sub. 8, già sub. 20 ora foglio 56 n. 149 sub. 30 (parte).			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Massimo GHIRLANDA	09/08/2000	103557	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	10/08/2000	7241	5190
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 22/05/2001	--- OMISSIS ---	Compravendita foglio 535 n. 268 sub. 21, 24, 12 e 13 ora foglio 56, n. 149 sub. 30 (parte). Inoltre foglio 535 n. 267 sub. 4, 5, 7 ora foglio 56, n. 148, sub. 16.			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Dott. Massimo GHIRLANDA	22/05/2001	106997	12791
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	13/06/2001		3872, 3873, 3874
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 25/10/2001	--- OMISSIS ---	Compravendita foglio 535 n. 268 sub 22 ora sub 30 (parte).			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>

	Notaio Dott. Paolo Bilotti	25/10/2001	127703
<b>Trascrizione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.      Reg. part.</b>
	Biella	31/10/2001	9266      6741
<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°      Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**NOTA:** La compravendita del 2001 di: foglio 535 n. 268 sub. 21, 24, 12 e 13 ora foglio 56, n. 149 sub. 30 (parte) ed inoltre foglio 535 n. 267 sub. 4, 5, 7 ora foglio 56, n. 148, sub. 16 è stata registrata dal notaio rogante con tre numeri successivi di registro, essendo tre le vendite inserite nel medesimo atto.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 01/06/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE**  
Iscritto a Biella il 04/05/2022  
Reg. gen. 3770 - Reg. part. 499  
Quota: 1/1  
Importo: € 414.000,00  
A favore di --- **OMISSIS** ---  
Contro: --- **OMISSIS** ---  
Capitale: € 207.000,00  
Rogante: GHIRLANDA Massimo  
Data: 06/06/2002

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Biella il 13/01/2025

Reg. gen. 240 - Reg. part. 211

Quota: 1/1

A favore di --- **OMISSIS** ---

Contro --- **OMISSIS** ---

## NORMATIVA URBANISTICA

### **Città di Biella - Piano Regolatore Generale**

approvato con D.G.R. 15-6105 del 11/6/2007 e successive modifiche  
Norme Tecniche di Attuazione (aggiornate a dicembre 2024)

Codice : RC1

Zona : Sottozona residenziale RC/1

Art.: 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Con riferimento specifico all'immobile di cui al foglio 56, n. 149, non risultano presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biella provvedimenti autorizzativi relativi alla prima edificazione del comparto, la cui costruzione risale a un periodo antecedente al 1967. È stata tuttavia reperita la seguente documentazione edilizia relativa all'alloggio di cui al sub. 30. oggetto di stima.

- CIL - Comunicazione di Attività Edilizia Libera n. 588 del 13/10/2011, per lavori di manutenzione ordinaria consistenti nel rifacimento della pavimentazione del terrazzo, comprensiva del relativo sottofondo e della sua impermeabilizzazione.
- CIL - Comunicazione di Attività Edilizia Libera n. 877 del 27/11/2014, relativa a interventi di manutenzione straordinaria riferiti alla revisione distributiva dell'intero piano secondo, comprensivo dei subalterni 29 e 30, con suddivisione in due appartamenti distinti. La documentazione è parziale ma reca una planimetria sostanzialmente conforme allo stato di fatto.

Con riferimento alla porzione definita al foglio 56, n. 149 sub. 16, non risultano registrati provvedimenti autorizzativi relativi alla prima edificazione del comparto, la cui costruzione risale a un periodo antecedente al 1967, presumibilmente di genesi industriale/artigianale poi dismessa. L'unica schematica rappresentazione dei beni in oggetto è rappresentata dal catasto precedente alla fusione delle particelle n. 4, 5 e 7 del foglio 535 n. 267 a formare l'attuale sub. 16 del foglio 56, n. 148 (si vedano planimetrie negli allegati).

### **Difficoltà riscontrate**

La documentazione agli atti non consente di ricostruire con completezza lo stato legittimo complessivo dell'immobile. L'unica rappresentazione conforme e formalmente depositata rimane quella allegata alla CIL n. 877/2014, che illustra correttamente la distribuzione interna del piano secondo, suddiviso in due unità immobiliari (sub. 29 e 30). un bagno non autorizzato addossato al muro di confine con il vano scala, e rimosse le tamponature divisorie con il subalterno 15, con cui attualmente non esiste soluzione di continuità fisica.



Nulla è depositato relativamente all'immobile accessorio di cui al sub.16.

Alla luce delle criticità riscontrate, si ritiene indispensabile l'avvio di una procedura in sanatoria, attraverso la quale sarà possibile regolarizzare le incongruenze edilizie e ristabilire una situazione complessiva più chiara, coerente e conforme alla normativa vigente, sia sotto il profilo catastale che edilizio.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

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

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali documentati.

**L'esecutato risulterebbe essere amministratore di fatto dell'immobile. Tuttavia, a seguito di specifica richiesta, non ha fornito riscontro e/o indicazioni utili a chiarire tale ruolo né documentazione relativa allo stato economico del complesso.**



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I lotti sono stati individuati dal sottoscritto estimatore in base a criteri di funzionalità, destinazione d'uso, autonomia tecnica e potenziale attrattività commerciale.

La suddivisione è stata operata al fine di massimizzare la commerciabilità dei beni, agevolare la vendita separata e rispondere alle dinamiche del mercato immobiliare attuale. In assenza di una suddivisione preesistente, si è proceduto con una ripartizione logica e coerente rispetto allo stato di fatto, alla consistenza e alla fruibilità delle unità immobiliari, tenendo altresì conto delle eventuali criticità o peculiarità riscontrate nel compendio oggetto di stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Torino 38, edificio 1, scala 1, piano 1  
Inquadramento generale: L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, situato nel condominio denominato "Via Torino 38", in via Torino n. 38, nel Comune di Biella. L'edificio è inserito in una cortina di fabbricati di buona qualità edilizia, all'interno di un'area centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta lungo uno dei principali assi viari, caratterizzato da un traffico veicolare di media-alta intensità. Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata e ben strutturata. La posizione dell'immobile risulta particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità. Oggetto della stima: L'appartamento oggetto di stima è ubicato al primo piano del condominio "Via Torino 38", con esposizione est verso la pubblica via Torino e ovest sulla corte interna condominiale ed è identificato al numero interno 4. I lati nord e sud risultano contigui ad altri appartamenti, all'interno della continua cortina edilizia che caratterizza il fabbricato. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada, attraverso l'ingresso principale del condominio e il vano scala comune "Scala A", che conduce al piano. L'appartamento è composto da: ingresso, cucina abitabile, piccolo bagno, tre camere, balcone con affaccio sulla prima corte interna del complesso condominiale. Sebbene l'immobile non disponga di un posto auto privato, la zona è ben servita da numerosi stalli di sosta pubblici disponibili lungo via Torino e nelle immediate adiacenze, garantendo una buona accessibilità veicolare.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 70, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 69

**Valore di stima del bene: € 98.400,00**

NOTA: Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: caratteristiche della zona e ubicazione, stato di conservazione, livello delle finiture, rispondenza agli standard prestazionali, qualità architettonica, dotazioni tecnologiche e impiantistiche, presenza di eventuali vincoli e/o servitù passive o attive, appetibilità nel mercato di riferimento. A titolo di riferimento sono stati inoltre visionati i principali strumenti economici in grado di fornire un primo orientamento parametrico: 1. "Rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili in provincia di Biella" edito dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (Biella e Vercelli, Novara, Verbanò Cusio Ossola); 2. "Rilevazione OMI - Agenzia delle Entrate. Infine, è stata eseguita una puntuale ricerca vi mercato presso le principali agenzie immobiliari operanti in zona per identificare beni di caratteristiche similari posti in vendita e che possano concorrere a definire la situazione del mercato e della domanda e offerta.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Biella (BI) - via Torino 38, edificio 1, scala 1, piano 1	164,00 mq	600,00 €/mq	€ 98.400,00	100,00%	€ 98.400,00
				Valore di stima:	€ 98.400,00

Valore di stima: € 98.400,00

**Valore finale di stima: € 98.400,00**

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2

Inquadramento generale: L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, situato nel condominio denominato "Via Torino 38", in via Torino n. 38, nel Comune di Biella. L'edificio è inserito in una cortina di fabbricati di buona qualità edilizia, all'interno di un'area centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta lungo uno dei principali assi viari, caratterizzato da un traffico veicolare di media-alta intensità. Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata e ben strutturata. La posizione dell'immobile risulta particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità. Oggetto della stima: L'appartamento oggetto di stima è ubicato al secondo piano del secondo corpo di fabbrica del condominio, compreso tra le due corti interne, e risulta composto da due unità catastalmente distinte, ma di fatto funzionalmente unificate. La prima unità, contraddistinta dal numero interno 14 (part. 67, sub. 7), è composta da una cucina, una camera e un balcone. La seconda unità, identificata con il numero interno 15 (part. 67, sub. 7), comprende ulteriori tre vani: una seconda cucina, un bagno e un altro balcone. Il bagno e uno dei balconi sono in uso comune tra le due porzioni. Nella realtà e come anzidetto, le due unità formano un unico corpo abitativo, privo di soluzioni di continuità e difficilmente divisibile dal punto di vista funzionale. L'accesso all'appartamento avviene dalla pubblica via, attraverso l'ingresso principale del condominio. Da qui si percorre l'atrio principale, si attraversa la prima corte interna e si raggiunge un secondo atrio, di dimensioni ridotte, che conduce alla seconda corte. Su quest'ultima si affaccia il vano scala secondario "Scala B", dal quale si giunge alla porta di ingresso dell'alloggio al piano secondo, al quale si accede poi dal ballatoio privato. Il lotto oggetto di valutazione comprende inoltre due locali accessori ad uso deposito, ubicati in un basso fabbricato separato, edificato all'interno della seconda corte condominiale, in aderenza al muro di confine sul lato ovest. I due locali, sebbene attigui, sono indipendenti l'uno dall'altro e ciascuno è pertinenza di uno dei subalterni che compongono il lotto. Sebbene l'unità non disponga di un posto auto privato, la zona è ben servita da numerosi stalli di sosta pubblici lungo via Torino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 67, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4, Graffato F.56, part.68, sub.8 - Fg. 56, Part. 68, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4, Graffato F.56, part.67, sub.7 - Fg. 56, Part. 67, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4, Graffato F.56, part.68, sub.9 - Fg. 56, Part. 68, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4, Graffato F.56, part.67, sub.8 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 66 - Fg. 56, Part. 67 - Fg. 56, Part. 68

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

**Valore di stima del bene: € 33.720,00**

NOTA: Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: caratteristiche della zona e ubicazione, stato di conservazione, livello delle finiture, rispondenza agli standard prestazionali, qualità architettonica, dotazioni tecnologiche e impiantistiche, presenza di



eventuali vincoli e/o servitù passive o attive, appetibilità nel mercato di riferimento. A titolo di riferimento sono stati inoltre visionati i principali strumenti economici in grado di fornire un primo orientamento parametrico: 1. "Rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili in provincia di Biella" edito dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (Biella e Vercelli, Novara, Verbanò Cusio Ossola); 2. "Rilevazione OMI - Agenzia delle Entrate. Infine, è stata eseguita una puntuale ricerca vi mercato presso le principali agenzie immobiliari operanti in zona per identificare beni di caratteristiche simili posti in vendita e che possano concorrere a definire la situazione del mercato e della domanda e offerta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Biella (BI) - via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2	117,40 mq	300,00 €/mq	€ 33.720,00	100,00%	€ 33.720,00
Valore di stima:					€ 33.720,00

Valore di stima: € 33.720,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanatoria per opere non conformi	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 31.220,00**

### LOTTO 3

- Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2  
 Inquadramento generale: L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, situato nel condominio denominato "Via Torino 38", in via Torino n. 38, nel Comune di Biella. L'edificio è inserito in una cortina di fabbricati di buona qualità edilizia, all'interno di un'area centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta lungo uno dei principali assi viari, caratterizzato da un traffico veicolare di media-alta intensità. Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata e ben strutturata. La posizione dell'immobile risulta particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità. Oggetto della stima: L'appartamento oggetto di stima è situato al piano terreno del secondo corpo di fabbrica del condominio, in corrispondenza del piccolo atrio di passaggio tra le due corti condominiali comuni. L'accesso avviene dalla pubblica via Torino, attraverso l'ingresso principale del condominio. Si percorre l'atrio d'ingresso, si attraversa la prima corte interna e si raggiunge un secondo atrio, di dimensioni ridotte, dove è collocata la porta di ingresso dell'alloggio. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, piccolo bagno (in stato di ristrutturazione non ultimata), soggiorno, cucina abitabile. Sebbene l'alloggio non disponga di un posto auto privato, l'area è ben servita da numerosi stalli di sosta pubblici lungo via Torino, che garantiscono un'adeguata accessibilità.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 68, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 56,



Part. 66 - Fg. 56, Part. 67 - Fg. 56, Part. 68

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

**Valore di stima del bene: € 17.000,00**

NOTA: Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: caratteristiche della zona e ubicazione, stato di conservazione, livello delle finiture, rispondenza agli standard prestazionali, qualità architettonica, dotazioni tecnologiche e impiantistiche, presenza di eventuali vincoli e/o servitù passive o attive, appetibilità nel mercato di riferimento. A titolo di riferimento sono stati inoltre visionati i principali strumenti economici in grado di fornire un primo orientamento parametrico: 1. "Rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili in provincia di Biella" edito dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (Biella e Vercelli, Novara, Verbanò Cusio Ossola); 2. "Rilevazione OMI - Agenzia delle Entrate. Infine, è stata eseguita una puntuale ricerca vi mercato presso le principali agenzie immobiliari operanti in zona per identificare beni di caratteristiche simili posti in vendita e che possano concorrere a definire la situazione del mercato e della domanda e offerta.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Biella (BI) - via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2	68,00 mq	250,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Valore di stima:					€ 17.000,00

Valore di stima: € 17.000,00

#### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Santoria edilizia per opere non conformi	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 14.500,00**

#### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Sant'Eusebio 26, interno 30, piano S1-2-3

Inquadramento generale: L'unità immobiliare oggetto di stima è composta dalle consistenze dei due subalterni di cui al foglio 56 n. 149, sub. 30 e foglio 56 n. 148, sub. 16. Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata all'interno di una zona centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta in posizione riparata ma adiacente alla via Torino di Biella, uno dei principali assi viari cittadini. La posizione dell'immobile risulta pertanto particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità. Il primo immobile (foglio 56, n. 149, sub. 30) risulta composto da un appartamento a destinazione residenziale su tre piani (S-2-3), situato nell'omonimo condominio s.n. in via Sant'Eusebio 26 a Biella. L'edificio si innalza come un blocco separato dalle cortine cittadine, ad eccezione dell'adiacenza col fabbricato di cui al foglio 56 n. 148 sui lati nord ed ovest. L'appartamento si sviluppa su tre livelli del fabbricato condominiale: piano seminterrato, secondo e terzo piano. L'esposizione è orientata a est e sud verso via Sant'Eusebio, la quale, in corrispondenza dell'edificio, descrive una curva a novanta gradi. L'accesso ai locali avviene dalla pubblica via Sant'Eusebio, nel ramo parallelo alla via Torino di Biella. L'unità immobiliare è così composta: •Piano seminterrato: porzione di cantina attualmente indivisa con il sub. 15, quest'ultimo non



compresa nella presente procedura. •Piano secondo: ingresso, bagno, cucina abitabile, soggiorno, una camera da letto e due balconi, rispettivamente a servizio della cucina e di una delle camere. •Piano terzo: ampio doppio locale sottotetto con adiacente terrazzo, accessibili dal vano scala, che per la porzione a partire dal piano secondo del fabbricato risulta di proprietà. Il secondo immobile (foglio 56 n. 148, sub. 30) è invece costituito da un'area libera recintata e con accesso dalla via Sant'Eusebio all'interno della quale è edificato un piccolo fabbricato adibito a tettoia con locale deposito, di datata formazione, presumibilmente residuo di preesistenze industriali. La visura storica traccia la genesi delle fusioni che l'hanno costituita come all'attualità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 149, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 149, Sub. 30 al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 148, Sub. 16, Categoria F4 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 148

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

Valore di stima del bene: € 72.175,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Biella (BI) - via Sant'Eusebio 26, interno 30, piano S1- 2-3	144,35 mq	500,00 €/mq	€ 72.175,00	100,00%	€ 72.175,00
Valore di stima:					€ 72.175,00

Valore di stima: € 72.175,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Santoria edilizia per opere non conformi	2500,00	€

**Valore finale di stima: € 69.675,00**

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

Biella, li 13/06/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**Arch. Grotto Matteo**


 ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
 PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
 DELLA PROVINCIA DI BIELLA  
 sezione Architetto n° 271  
 A/a MATTEO GROTTA  




---

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Torino 38, edificio 1, scala 1, piano 1  
Inquadramento generale: L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, situato nel condominio denominato "Via Torino 38", in via Torino n. 38, nel Comune di Biella. L'edificio è inserito in una cortina di fabbricati di buona qualità edilizia, all'interno di un'area centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta lungo uno dei principali assi viari, caratterizzato da un traffico veicolare di media-alta intensità. Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata e ben strutturata. La posizione dell'immobile risulta particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità. Oggetto della stima: L'appartamento oggetto di stima è ubicato al primo piano del condominio "Via Torino 38", con esposizione est verso la pubblica via Torino e ovest sulla corte interna condominiale ed è identificato al numero interno 4. I lati nord e sud risultano contigui ad altri appartamenti, all'interno della continua cortina edilizia che caratterizza il fabbricato. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada, attraverso l'ingresso principale del condominio e il vano scala comune "Scala A", che conduce al piano. L'appartamento è composto da: ingresso, cucina abitabile, piccolo bagno, tre camere, balcone con affaccio sulla prima corte interna del complesso condominiale. Sebbene l'immobile non disponga di un posto auto privato, la zona è ben servita da numerosi stalli di sosta pubblici disponibili lungo via Torino e nelle immediate adiacenze, garantendo una buona accessibilità veicolare. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 70, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 69  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Città di Biella - Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. 15-6105 dell'11/6/2007 e successive modifiche Norme Tecniche di Attuazione (aggiornate a dicembre 2024)  
Codice: RC1 Zona: Sottozona residenziale RC/1 Art.: 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 98.400,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2  
Inquadramento generale: L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, situato nel condominio denominato "Via Torino 38", in via Torino n. 38, nel Comune di Biella. L'edificio è inserito in una cortina di fabbricati di buona qualità edilizia, all'interno di un'area centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta lungo uno dei principali assi viari, caratterizzato da un traffico veicolare di media-alta intensità. Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata e ben strutturata. La posizione dell'immobile risulta particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità. Oggetto della stima: L'appartamento oggetto di stima è ubicato al secondo piano del secondo corpo di fabbrica del condominio, compreso tra le due corti interne, e risulta composto da due unità catastalmente distinte, ma di fatto funzionalmente unificate. La prima unità, contraddistinta dal numero interno 14 (part. 67, sub. 7), è composta da una cucina, una camera e un balcone. La seconda unità, identificata con il numero interno 15 (part. 67, sub. 7), comprende ulteriori tre vani: una seconda cucina, un bagno e un altro balcone. Il bagno e uno dei balconi sono in uso comune tra le due porzioni. Nella realtà e come anzidetto,



le due unità formano un unico corpo abitativo, privo di soluzioni di continuità e difficilmente divisibile dal punto di vista funzionale. L'accesso all'appartamento avviene dalla pubblica via, attraverso l'ingresso principale del condominio. Da qui si percorre l'atrio principale, si attraversa la prima corte interna e si raggiunge un secondo atrio, di dimensioni ridotte, che conduce alla seconda corte. Su quest'ultima si affaccia il vano scala secondario "Scala B", dal quale si giunge alla porta di ingresso dell'alloggio al piano secondo, al quale si accede poi dal ballatoio privato. Il lotto oggetto di valutazione comprende inoltre due locali accessori ad uso deposito, ubicati in un basso fabbricato separato, edificato all'interno della seconda corte condominiale, in aderenza al muro di confine sul lato ovest. I due locali, sebbene attigui, sono indipendenti l'uno dall'altro e ciascuno è pertinenza di uno dei subalterni che compongono il lotto. Sebbene l'unità non disponga di un posto auto privato, la zona è ben servita da numerosi stalli di sosta pubblici lungo via Torino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 67, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4, Graffato F.56, part.68, sub.8 - Fg. 56, Part. 68, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4, Graffato F.56, part.67, sub.7 - Fg. 56, Part. 67, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4, Graffato F.56, part.68, sub.9 - Fg. 56, Part. 68, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4, Graffato F.56, part.67, sub.8 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 66 - Fg. 56, Part. 67 - Fg. 56, Part. 68

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

Destinazione urbanistica: Città di Biella - Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. 15-6105 dell'11/6/2007 e successive modifiche Norme Tecniche di Attuazione (aggiornate a dicembre 2024)  
Codice: RC1 Zona: Sottozona residenziale RC/1 Art.: 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 31.220,00**

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2  
Inquadramento generale: L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, situato nel condominio denominato "Via Torino 38", in via Torino n. 38, nel Comune di Biella. L'edificio è inserito in una cortina di fabbricati di buona qualità edilizia, all'interno di un'area centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta lungo uno dei principali assi viari, caratterizzato da un traffico veicolare di media-alta intensità. Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata e ben strutturata. La posizione dell'immobile risulta particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità. Oggetto della stima: L'appartamento oggetto di stima è situato al piano terreno del secondo corpo di fabbrica del condominio, in corrispondenza del piccolo atrio di passaggio tra le due corti condominiali comuni. L'accesso avviene dalla pubblica via Torino, attraverso l'ingresso principale del condominio. Si percorre l'atrio d'ingresso, si attraversa la prima corte interna e si raggiunge un secondo atrio, di dimensioni ridotte, dove è collocata la porta di ingresso dell'alloggio. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, piccolo bagno (in stato di ristrutturazione non ultimata), soggiorno, cucina abitabile. Sebbene l'alloggio non disponga di un posto auto privato, l'area è ben servita da numerosi stalli di sosta pubblici lungo via Torino, che garantiscono un'adeguata accessibilità.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 68, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 66 - Fg. 56, Part. 67 - Fg. 56, Part. 68  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Città di Biella - Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. 15-6105 dell'11/6/2007 e successive modifiche Norme Tecniche di Attuazione (aggiornate a dicembre 2024)  
Codice: RC1 Zona: Sottozona residenziale RC/1 Art.: 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 14.500,00**

**LOTTO 4**

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Sant'Eusebio 26, interno 30, piano S1-2-3  
Inquadramento generale: L'unità immobiliare oggetto di stima è composta dalle consistenze dei due subalterni di cui al foglio 56 n. 149, sub. 30 e foglio 56 n. 148, sub. 16. Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata all'interno di una zona centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta in posizione riparata ma adiacente alla via Torino di Biella, uno dei principali assi viari cittadini. La posizione dell'immobile risulta pertanto particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità. Il primo immobile (foglio 56, n. 149, sub. 30) risulta composto da un appartamento a destinazione residenziale su tre piani (S-2-3), situato nell'omonimo condominio s.n. in via Sant'Eusebio 26 a Biella. L'edificio si innalza come un blocco separato dalle cortine cittadine, ad eccezione dell'adiacenza col fabbricato di cui al foglio 56 n. 148 sui lati nord ed ovest. L'appartamento si sviluppa su tre livelli del fabbricato condominiale: piano seminterrato, secondo e terzo piano. L'esposizione è orientata a est e sud verso via Sant'Eusebio, la quale, in corrispondenza dell'edificio, descrive una curva a novanta gradi. L'accesso ai locali avviene dalla pubblica via Sant'Eusebio, nel ramo parallelo alla via Torino di Biella. L'unità immobiliare è così composta: •Piano seminterrato: porzione di cantina attualmente indivisa con il sub. 15, quest'ultimo non compresa nella presente procedura. •Piano secondo: ingresso, bagno, cucina abitabile, soggiorno, una camera da letto e due balconi, rispettivamente a servizio della cucina e di una delle camere. •Piano terzo: ampio doppio locale sottotetto con adiacente terrazzo, accessibili dal vano scala, che per la porzione a partire dal piano secondo del fabbricato risulta di proprietà. Il secondo immobile (foglio 56 n. 148, sub. 30) è invece costituito da un'area libera recintata e con accesso dalla via Sant'Eusebio all'interno della quale è edificato un piccolo fabbricato adibito a tettoia con locale deposito, di datata formazione, presumibilmente residuo di preesistenze industriali. La visura storica traccia la genesi delle fusioni che l'hanno costituita come all'attualità.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 149, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 149, Sub. 30 al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 148, Sub. 16, Categoria F4 al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 148  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Città di Biella – Piano Regolatore Generale approvato con D.G.R. 15-6105 del 11/6/2007 e successive modifiche Norme Tecniche di Attuazione (aggiornate a dicembre 2024) Codice: RC1 Zona: Sottozona residenziale RC/1 Art.: 20.3 delle Norme Tecniche di Attuazione.

**Prezzo base d'asta: € 69.675,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 4/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 98.400,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>				
<b>Ubicazione:</b>	Biella (BI) - via Torino 38, edificio 1, scala 1, piano 1			
<b>Diritto reale:</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Proprietà</td> <td style="width: 20%;"><b>Quota</b></td> <td style="width: 30%;">1/1</td> </tr> </table>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
Proprietà	<b>Quota</b>	1/1		
<b>Tipologia immobile:</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 70, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 69</td> <td style="width: 20%;"><b>Superficie</b></td> <td style="width: 30%;">164,00 mq</td> </tr> </table>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 70, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 69	<b>Superficie</b>	164,00 mq
Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 70, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 69	<b>Superficie</b>	164,00 mq		
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il condominio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima presenta caratteristiche tipiche di una struttura residenziale di buona qualità, con epoca di prima edificazione antecedente al 1967. Nel corso del tempo, l'edificio — frazionato in diverse proprietà — è stato interessato da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne hanno parzialmente aggiornato l'assetto senza alterarne significativamente l'impianto originario. Le porzioni frontali del complesso, affacciate su via Torino e sul lato sud, risultano visibilmente più curate e meglio mantenute, mentre i corpi di fabbrica posti a nord e quello retrospiciente, innalzato tra le due corti interne, appaiono più trascurati sotto il profilo edilizio e manutentivo. Le facciate interne, sulle corti, presentano tinteggiature deteriorate e impianti distribuiti in modo disordinato e non armonico. <b>Stato di conservazione dell'unità immobiliare.</b> L'unità immobiliare oggetto di stima si presenta in uno stato di conservazione complessivamente buono, con finiture interne coerenti per tipologia ed epoca. La zona giorno e la cucina presentano pavimentazioni in materiale vinilico o sintetico. Le camere da letto sono rifinite con parquet in legno posato a spina di pesce, in buono stato, con segni di usura compatibili con l'età. Ingresso e bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica tipo marmetta. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in tonalità differenti, in buone condizioni. Le porte interne sono in legno, d'epoca, tinteggiate. Il portoncino d'ingresso, anch'esso in legno e a doppia anta, risulta in buono stato, ma privo di serratura conforme agli standard attuali di sicurezza passiva.</p>			
<b>Descrizione:</b>	<p><b>Inquadramento generale:</b> L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, situato nel condominio denominato "Via Torino 38", in via Torino n. 38, nel Comune di Biella. L'edificio è inserito in una cortina di fabbricati di buona qualità edilizia, all'interno di un'area centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta lungo uno dei principali assi viari, caratterizzato da un traffico veicolare di media-alta intensità. Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata e ben strutturata. La posizione dell'immobile risulta particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità. <b>Oggetto della stima:</b> L'appartamento oggetto di stima è ubicato al primo piano del condominio "Via Torino 38", con esposizione est verso la pubblica via Torino e ovest sulla corte interna condominiale ed è identificato al numero interno 4. I lati nord e sud risultano contigui ad altri appartamenti, all'interno della continua cortina edilizia che caratterizza il fabbricato. L'accesso all'unità avviene direttamente dalla strada, attraverso l'ingresso principale del condominio e il vano scala comune "Scala A", che conduce al piano. L'appartamento è composto da: ingresso, cucina abitabile, piccolo bagno, tre camere, balcone con affaccio sulla prima corte interna del complesso condominiale. Sebbene l'immobile non disponga di un posto auto privato, la zona è ben servita da numerosi stalli di sosta pubblici disponibili lungo via Torino e nelle immediate adiacenze, garantendo una buona accessibilità veicolare.</p>			
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO			
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI			
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli Esecutati.			



**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.220,00**

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Biella (BI) - via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 67, Sub. 7, Zc. 1, Categoria A4, Graffato F.56, part.68, sub.8 - Fg. 56, Part. 68, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4, Graffato F.56, part.67, sub.7 - Fg. 56, Part. 67, Sub. 8, Zc. 1, Categoria A4, Graffato F.56, part.68, sub.9 - Fg. 56, Part. 68, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A4, Graffato F.56, part.67, sub.8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 66 - Fg. 56, Part. 67 - Fg. 56, Part. 68	<b>Superficie</b>	117,40 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il condominio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima presenta caratteristiche tipiche di una struttura residenziale di buona qualità, con epoca di prima edificazione antecedente al 1967. Nel corso del tempo, l'edificio — frazionato in diverse proprietà — è stato interessato da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne hanno parzialmente aggiornato l'assetto senza alterarne significativamente l'impianto originario. Le porzioni frontali del complesso, affacciate su via Torino e sul lato sud, risultano visibilmente più curate e meglio mantenute, mentre i corpi di fabbrica posti a nord e quello retrospiciente, innalzato tra le due corti interne, appaiono più trascurati sotto il profilo edilizio e manutentivo. Le facciate interne, sulle corti, presentano tinteggiature deteriorate e impianti distribuiti in modo disordinato e non armonico. <b>Stato di conservazione dell'unità immobiliare.</b> L'unità si presenta in condizioni fortemente degradate, con criticità evidenti dovute a infiltrazioni provenienti dalla copertura, ormai vetusta, a un generale deterioramento delle finiture interne e a uno stato di scarsa manutenzione degli ambienti. Lo stato complessivo dell'immobile ne preclude l'abitabilità attuale, rendendo necessario un intervento di ristrutturazione integrale. I pavimenti della zona giorno sono costituiti da un parquet in doghe di larice alternato a porzioni rivestite con piastrelle ceramiche, mentre la cucina presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, in condizioni piuttosto compromesse. Nelle camere da letto, il rivestimento è in materiale vinilico o sintetico, sovrapposto a una pavimentazione sottostante di tipo non identificabile. Le pareti interne, realizzate in intonaco civile tinteggiato, si presentano in condizioni mediocri, con presenza di fenomeni di umidità in alcune aree. Le porte interne, in legno e tinteggiate, mostrano segni evidenti di usura. Il portoncino d'ingresso, in legno a doppia anta, è di fattura leggera e dotato di una serratura non conforme agli attuali standard di sicurezza passiva. Gli infissi esterni sono in legno, datati, con vetro singolo e profili sottili, non idonei sotto il profilo termoacustico rispetto ai requisiti normativi attuali. Le persiane, anch'esse in legno, risultano in pessimo stato di conservazione. Il bagno, unico presente, è dotato di sanitari e finiture datati e, da una prima verifica, non risulta funzionante. L'impianto elettrico, in parte a vista e contenuto in canaline, è obsoleto e non verificabile in termini di sicurezza o conformità. Gli impianti idraulico e di riscaldamento risultano assenti o rimossi. Sono presenti soltanto una piccola caldaia murale e una termostufa, entrambe in condizioni tali da rendere impossibile una rifunzionalizzazione senza completa sostituzione. Non si rilevano corpi scaldanti installati. Nel complesso, nessun impianto può considerarsi conforme alle normative vigenti, rendendo necessaria la loro totale sostituzione. Valutazione conclusiva L'unità immobiliare versa in uno stato di conservazione piuttosto compromesso. Alla data della presente valutazione, non risulta idonea all'uso abitativo e necessita di ristrutturazione, comprendente il rifacimento integrale di impianti, finiture e alcune componenti edilizie. Il soprastante tetto, di competenza condominiale, richiederebbe un intervento preliminare di attenta sistemazione.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>Inquadramento generale:</b> L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, situato nel condominio denominato "Via Torino 38", in via Torino n. 38, nel Comune di Biella. L'edificio è inserito in una cortina di fabbricati di buona qualità edilizia, all'interno di un'area centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta lungo uno dei principali assi viari, caratterizzato da un traffico veicolare di media-alta intensità. Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata e ben strutturata. La posizione dell'immobile risulta particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità. <b>Oggetto della stima:</b> L'appartamento oggetto di stima è ubicato al secondo piano del secondo corpo di fabbrica del condominio, compreso tra le due corti interne, e risulta composto da due unità catastalmente distinte, ma di fatto funzionalmente unificate. La prima unità, contraddistinta dal numero interno 14 (part. 67, sub. 7), è composta da una cucina, una camera e un balcone. La seconda unità, identificata con il numero interno 15 (part. 67, sub. 7), comprende ulteriori tre vani: una seconda cucina, un bagno e un altro balcone. Il bagno e uno dei balconi sono in uso comune tra le due porzioni. Nella realtà e come anzidetto, le due unità formano un unico corpo abitativo, privo di soluzioni di continuità e difficilmente divisibile dal punto di vista funzionale. L'accesso all'appartamento avviene dalla pubblica via, attraverso l'ingresso principale del condominio. Da qui si percorre l'atrio principale, si attraversa la prima corte interna e si raggiunge un secondo atrio, di dimensioni</p>		

	ridotte, che conduce alla seconda corte. Su quest'ultima si affaccia il vano scala secondario "Scala B", dal quale si giunge alla porta di ingresso dell'alloggio al piano secondo, al quale si accede poi dal ballatoio privato. Il lotto oggetto di valutazione comprende inoltre due locali accessori ad uso deposito, ubicati in un basso fabbricato separato, edificato all'interno della seconda corte condominiale, in aderenza al muro di confine sul lato ovest. I due locali, sebbene attigui, sono indipendenti l'uno dall'altro e ciascuno è pertinenza di uno dei subalterni che compongono il lotto. Sebbene l'unità non disponga di un posto auto privato, la zona è ben servita da numerosi stalli di sosta pubblici lungo via Torino.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

**LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.500,00**

<b>Bene N° 3 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Biella (BI) - via Torino 38, edificio 2, scala 2, piano T+2		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 68, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 66 - Fg. 56, Part. 67 - Fg. 56, Part. 68	<b>Superficie</b>	68,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p>Il condominio in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di stima presenta caratteristiche tipiche di una struttura residenziale di buona qualità, con epoca di prima edificazione antecedente al 1967. Nel corso del tempo, l'edificio — frazionato in diverse proprietà — è stato interessato da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne hanno parzialmente aggiornato l'assetto senza alterarne significativamente l'impianto originario. Le porzioni frontali del complesso, affacciate su via Torino e sul lato sud, risultano visibilmente più curate e meglio mantenute, mentre i corpi di fabbrica posti a nord e quello retrospiciente, innalzato tra le due corti interne, appaiono più trascurati sotto il profilo edilizio e manutentivo. Le facciate interne, sulle corti, presentano tinteggiature deteriorate e impianti distribuiti in modo disordinato e non armonico. <b>Stato di conservazione dell'unità immobiliare.</b> L'unità immobiliare si presenta in condizioni fatiscenti, con evidenti segni di interventi edilizi lasciati in fase iniziale e un generale stato di abbandono. Le finiture interne risultano ampiamente deteriorate, mentre la cura degli ambienti appare trascurata. Lo stato complessivo non consente la fruibilità abitativa dell'alloggio, che necessita di un intervento di ristrutturazione integrale. Le pavimentazioni, costituite da parquet in doghe di larice alternato a piastrelle ceramiche, risultano in parte rimosse (in particolare all'ingresso) e, per quanto rimane, difficilmente recuperabili. Il servizio igienico risulta demolito, presumibilmente per consentire il passaggio di nuove tubazioni al servizio di unità soprastanti, e non è stato successivamente ricostruito. Le pareti interne, realizzate in intonaco civile tinteggiato, si trovano in pessimo stato di conservazione, con diffuse tracce di umidità e degrado superficiale. Le porte interne e quella d'ingresso, tutte in legno, sono in condizioni fortemente compromesse, non più idonee all'uso. I serramenti esterni, anch'essi in legno, con vetro singolo e profili sottili, presentano prestazioni termoacustiche largamente insufficienti rispetto agli standard vigenti; nella zona cucina, uno degli infissi risulta mancante. Le persiane, in legno, si trovano in condizioni pessime. L'impiantistica risulta assente o completamente rimossa. Non si rileva la presenza di alcun impianto elettrico, idraulico o termico funzionante o certificabile. Valutazione conclusiva L'unità immobiliare versa in uno stato di conservazione gravemente compromesso. Alla data della presente valutazione non è idonea all'uso abitativo e richiede una ristrutturazione completa, estesa a tutti gli elementi edilizi, comprese strutture, finiture e impianti.</p>		
<b>Descrizione:</b>	<p><b>Inquadramento generale:</b> L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un appartamento a destinazione residenziale, situato nel condominio denominato "Via Torino 38", in via Torino n. 38, nel Comune di Biella. L'edificio è inserito in una cortina di fabbricati di buona qualità edilizia, all'interno di un'area centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta lungo uno dei principali assi viari, caratterizzato da un traffico veicolare di media-alta intensità. Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata e ben strutturata. La posizione dell'immobile risulta particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità. <b> Oggetto della stima:</b> L'appartamento</p>		



	oggetto di stima è situato al piano terreno del secondo corpo di fabbrica del condominio, in corrispondenza del piccolo atrio di passaggio tra le due corti condominiali comuni. L'accesso avviene dalla pubblica via Torino, attraverso l'ingresso principale del condominio. Si percorre l'atrio d'ingresso, si attraversa la prima corte interna e si raggiunge un secondo atrio, di dimensioni ridotte, dove è collocata la porta di ingresso dell'alloggio. L'unità immobiliare è composta da: ingresso, piccolo bagno (in stato di ristrutturazione non ultimata), soggiorno, cucina abitabile. Sebbene l'alloggio non disponga di un posto auto privato, l'area è ben servita da numerosi stalli di sosta pubblici lungo via Torino, che garantiscono un'adeguata accessibilità.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero

**LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.675,00**

<b>Bene N° 4 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Biella (BI) - via Sant'Eusebio 26, interno 30, piano S1-2-3		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 149, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 149, Sub. 30 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 148, Sub. 16, Categoria F4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 148	<b>Superficie</b>	144,35 mq
<b>Stato conservativo:</b>	<p><b>Stato di conservazione della prima unità immobiliare del lotto</b> (foglio 56 n.149, sub. 30) L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su tre livelli: seminterrato, secondo e terzo piano. Nel complesso, lo stato di conservazione è buono per quanto riguarda il piano secondo e il seminterrato, mentre risulta più compromesso il terzo piano (sottotetti), in particolare per quanto riguarda la copertura e gli ambienti ad essa sottostanti. Seminterrato La porzione di scantinato appare recentemente ristrutturata. Si compone di un ampio locale dotato di bagno completo, posizionato a ridosso del muro di confine con il vano scala. Non esiste traccia di tale ambiente né nella documentazione catastale né in quella autorizzativa comunale. Inoltre, sono state rimosse le tamponature divisorie con il subalterno 15, che allo stato attuale appare fisicamente unificato alla porzione oggetto di procedura. Piano secondo L'appartamento al secondo piano si presenta in buono stato di conservazione. Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica, con segni di usura compatibili con l'età. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate in tonalità differenti, in condizioni generalmente buone. Le porte interne sono in legno, d'epoca, verniciate; il portoncino d'ingresso, sempre in legno, di fattura datata, con vetro singolo o doppio adattato: le loro prestazioni termoacustiche risultano inferiori agli standard vigenti. Sono presenti tapparelle in buono stato di manutenzione generale. Il bagno si trova in condizioni discrete: i sanitari e i rivestimenti sono datati, ma funzionali e integri. Gli impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento non sono di recente installazione ma si presentano in buono stato. Il riscaldamento è autonomo, alimentato da una caldaia murale a condensazione marca "Remeha". Sebbene il proprietario riferisca che l'apparecchiatura sia dotata di documentazione tecnica e regolarmente iscritta al catasto impianti, non è stato possibile reperire tale documentazione in sede di sopralluogo. L'impianto è dotato di radiatori in metallo. I due balconi, accessibili rispettivamente dalla cucina e da una delle camere, sono realizzati in cemento, privi di rivestimenti, e dotati di parapetto in bacchette metalliche con semplice motivo floreale. Piano terzo (sottotetto) Questa porzione dell'immobile, interamente afferente al subalterno 30 e oggetto di procedura, versa in condizioni di evidente degrado. Il vano scala, che a partire dal secondo piano diventa proprietà esclusiva del subalterno, presenta infiltrazioni copiose provenienti dalla copertura. I due ampi locali sottotetto sono in stato di ammaloramento avanzato, aggravato dall'assenza di coibentazione della copertura, che risulta priva di qualsivoglia strato isolante. La pavimentazione in doghe è in gran parte rimossa o mancante, e nei locali è presente materiale di risulta. Sempre al piano terzo si trova un ampio lastrico solare con copertura metallica, oggi in gran parte compromessa: ne rimane solo la struttura, con evidenti segni di ossidazione. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica, ma non è possibile valutarne l'effettiva resistenza agli agenti atmosferici. Si segnala, in merito a questo lastrico, una recente CIL (nr. 588 del 2011) depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biella, ma non è stato possibile accertare se e come tali lavori siano stati effettivamente eseguiti. <b>Stato di</b></p>		



	<p><b>Conservazione dell'Unità Immobiliare</b> (foglio 56 n.148, sub. 16) Il compendio immobiliare identificato al subalterno 16 è un'area recintata con muratura e accesso carrabile da Via Sant'Eusebio con cancello metallico. Al suo interno è presente un manufatto in stato di parziale dissesto, presumibilmente edificato prima del 1967 e verosimilmente residuo di precedenti attività industriali. La struttura ha subito significative alterazioni: una porzione è stata tamponata, ricavando un locale ad uso deposito, mentre la sezione settentrionale consiste in un cunicolo privo di qualsiasi usabilità. Quest'ultima anomalia strutturale è da ricondurre ai lavori di demolizione di parti confinanti per l'edificazione di complessi adiacenti, che hanno altresì parzialmente compromesso la stabilità della struttura residua. Si segnala inoltre che la copertura del manufatto risulta utilizzata come lastrico solare da un'unità abitativa facente parte del condominio confinante, non oggetto della presente procedura. Non è stato possibile risalire alla presenza di un diritto reale in tal senso. All'interno dell'area libera e delimitata dal cancello d'accesso al lotto, sono catastalmente individuate due porzioni di terreno suscettibili di essere utilizzate come parcheggio scoperto per veicoli. <b>Valutazione conclusiva</b> L'unità immobiliare presenta condizioni complessive coerenti con la tipologia e l'epoca di costruzione, grazie a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati nel tempo. Le porzioni principali (seminterrato e secondo piano) risultano abitabili e funzionali, pur con elementi datati e non pienamente conformi agli standard attuali. Il piano terzo, invece, necessita di interventi significativi di recupero e risanamento, con particolare attenzione alla copertura, al vano scala e ai locali sottotetto, i cui livelli conservativi risultano compromessi. La porzione accorpata al lotto (subalterno 16) versa in pessimo stato conservativo, ma può essere recuperata ai fini accessori con parziale destinazione del lotto libero a parcheggio per veicoli.</p>
<p><b>Descrizione:</b></p>	<p><b>Inquadramento generale:</b> L'unità immobiliare oggetto di stima è composta dalle consistenze dei due subalterni di cui al foglio 56 n. 149, sub. 30 e foglio 56 n. 148, sub. 16. Il contesto urbano circostante presenta una destinazione d'uso mista, con prevalenza di funzioni residenziali, terziarie e commerciali, e si configura come un'area consolidata all'interno di una zona centrale della città, ben integrata nel tessuto urbano e posta in posizione riparata ma adiacente alla via Torino di Biella, uno dei principali assi viari cittadini. La posizione dell'immobile risulta pertanto particolarmente favorevole in termini di accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, ottimi collegamenti stradali e una ricca offerta di attività commerciali e di prossimità. Il primo immobile (foglio 56, n. 149, sub. 30) risulta composto da un appartamento a destinazione residenziale su tre piani (S-2-3), situato nell'omonimo condominio s.n. in via Sant'Eusebio 26 a Biella. L'edificio si innalza come un blocco separato dalle cortine cittadine, ad eccezione dell'adiacenza col fabbricato di cui al foglio 56 n. 148 sui lati nord ed ovest. L'appartamento si sviluppa su tre livelli del fabbricato condominiale: piano seminterrato, secondo e terzo piano. L'esposizione è orientata a est e sud verso via Sant'Eusebio, la quale, in corrispondenza dell'edificio, descrive una curva a novanta gradi. L'accesso ai locali avviene dalla pubblica via Sant'Eusebio, nel ramo parallelo alla via Torino di Biella. L'unità immobiliare è così composta: •Piano seminterrato: porzione di cantina attualmente indivisa con il sub. 15, quest'ultimo non compresa nella presente procedura. •Piano secondo: ingresso, bagno, cucina abitabile, soggiorno, una camera da letto e due balconi, rispettivamente a servizio della cucina e di una delle camere. •Piano terzo: ampio doppio locale sottotetto con adiacente terrazzo, accessibili dal vano scala, che per la porzione a partire dal piano secondo del fabbricato risulta di proprietà. Il secondo immobile (foglio 56 n. 148, sub. 30) è invece costituito da un'area libera recintata e con accesso dalla via Sant'Eusebio all'interno della quale è edificato un piccolo fabbricato adibito a tettoia con locale deposito, di data formazione, presumibilmente residuo di preesistenze industriali. La visura storica traccia la genesi delle fusioni che l'hanno costituita come all'attualità.</p>
<p><b>Vendita soggetta a IVA:</b></p>	<p>N.D.</p>
<p><b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b></p>	<p>SI</p>
<p><b>Stato di occupazione:</b></p>	<p>Libero</p>



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA TORINO 38, EDIFICIO 1, SCALA 1, P. 1**

### Iscrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Titolo  
 Iscritto a Biella il 22/06/2015  
 Reg. gen. 4412 - Reg. part. 399  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 740.000,00  
 A favore di --- **OMISSIS** ---  
 Contro --- **OMISSIS** ---  
 Capitale: € 370.000,00  
 Rogante: GHIRLANDA Massimo  
 Data: 19/06/2015  
 N° repertorio: 159759  
 N° raccolta: 29389  
 Note: Ipoteca RINNOVATA con nuova ipoteca n. 499 del 04.05.2022
- IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da RUOLO  
 Iscritto a Biella il 24/01/2019  
 Reg. gen. 716 - Reg. part. 45  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 49.619,66  
 A favore di --- **OMISSIS** ---  
 Contro --- **OMISSIS** ---  
 Capitale: € 24.809,83  
 Rogante: Agenzia Delle Entrate  
 Data: 23/01/2019  
 N° repertorio: 659  
 N° raccolta: 13219

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Biella il 13/01/2025  
 Reg. gen. 240 - Reg. part. 211  
 Quota: 1/1  
 A favore di Luzzatti --- **OMISSIS** ---  
 Contro --- **OMISSIS** ---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA TORINO 38, EDIFICIO 2, SCALA 2, PIANO T+2**

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Biella il 13/01/2025  
 Reg. gen. 240 - Reg. part. 211

Quota: 1/1  
A favore di --- **OMISSIS** ---  
Contro --- **OMISSIS** ---

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA TORINO 38, EDIFICIO 2, SCALA 2, PIANO T+2**

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Biella il 13/01/2025  
Reg. gen. 240 - Reg. part. 211  
Quota: 1/1  
A favore di --- **OMISSIS** ---.  
Contro --- **OMISSIS** ---

**BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SANT'EUSEBIO 26, INTERNO 30, PIANO S1-2-3 E EDIFICIO ACCESSORIO CON AREA LIBERA**

**Iscrizioni**

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA

Iscritto a Biella il 04/05/2022  
Reg. gen. 3770 - Reg. part. 499  
Quota: 1/1  
Importo: € 414.000,00  
A favore di: --- **OMISSIS** ---.  
Contro --- **OMISSIS** ---  
Capitale: € 207.000,00  
Rogante: GHIRLANDA MASSIMO  
Data: 06/06/2002

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Biella il 13/01/2025  
Reg. gen. 240 - Reg. part. 211  
Quota: 1/1  
A favore di --- **OMISSIS** ---  
Contro --- **OMISSIS** ---