

Sezione EE.II.

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

Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.

VERSIONE PRIVACY



PERIZIA DI STIMA

Promossa da:

**** OMISSIS ****

Contro:

**** OMISSIS ****

G.E. Dott. Emanuele Migliore



SOMMARIO

.....	1
PERIZIA DI STIMA	1
Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	11
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	12
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta	16
Lotto Unico	16
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 49/2025 del R.G.E.	17
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 51.575,00	17
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18

INCARICO

All'udienza del 29/08/2025, il sottoscritto Arch. Grotto Matteo, con studio in Viale G. Matteotti, 8 - 13900 - Biella (BI), e-mail studio@grotto.it; PEC matteo.grotto@archiworldpec.it, Tel. 015 2520938, veniva nominato **Esperto ex art. 568 c.p.c.** e in data 12/09/2025 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 Giuseppe Arnulfo, nr. 28 (civico affisso nr. 30)

(Coordinate Geografiche: 45°33'53.6"N 8°03'00.2"E)

DESCRIZIONE

Inquadramento generale:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un alloggio a destinazione residenziale inserito in un isolato di case "di corte" nel Comune di Biella, in via Giuseppe Arnulfo nr. 28, sebbene all'ingresso sia affisso il numero civico 30. L'edificio fa parte di una schiera di fabbricati di genesi antica e discreta qualità edilizia, collocati in un'area centrale della città di Biella, nei pressi del Chiostro di San Sebastiano, ben integrata nel tessuto urbano a destinazione mista, con prevalenza residenziale.

La posizione dell'immobile è favorevole per accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, buoni collegamenti stradali e un'adeguata offerta di attività commerciali e servizi di prossimità.

Oggetto della stima:

La porzione immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa ai piani terreno e primo di uno stabile che presenta un ulteriore livello soprastante, quest'ultimo non oggetto di procedura. L'esposizione principale è rivolta a sud, verso la corte interna del nucleo di case di corte. L'unità è così composta:

Piano terreno (subalterni vari):

- ▶ ingresso dalla corte con vano scala (sub. 7);
- ▶ locale accatastato come cucina/soggiorno ma attualmente adibito a uso accessorio (deposito), con piccolo
- ▶ bagno di servizio (sub. 6);
- ▶ autorimessa (sub. 4).

Piano primo (integralmente sub. 4):

- ▶ locale soggiorno/cucina;
- ▶ una camera da letto;
- ▶ disimpegno;
- ▶ bagno;
- ▶ balcone con affaccio sulla corte interna, dotato di piccola latrina esterna con vaso alla turca.

Accessi:

L'accesso all'unità avviene direttamente dalla corte comune al nucleo, raggiungibile tramite due ingressi: il primo, formalmente principale (civico 30), da via Giuseppe Arnulfo; il secondo da via Sebastiano Ferrero. Dalla porta d'ingresso sulla corte si accede al disimpegno con scala di collegamento al piano superiore. Da quest'ultimo, attraverso il balcone, si accede ai locali che costituiscono l'appartamento vero e proprio. L'autorimessa è accessibile, oltre che dalla corte comune, dal locale attualmente a disimpegno di cui al sub. 6, attraverso una porta.

La vendita del bene **non** è soggetta a IVA.

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

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.

NOTA: la porzione edificata di cui al vano scala (sub.7, oggetto di procedura), al piano primo presenta un portoncino di ingresso che presumibilmente fornisce un accesso verso un vano di collegamento al piano secondo, in cui è presente un appartamento non oggetto della presente procedura. Si faccia riferimento ai capitoli successivi per maggiori dettagli in merito.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Giuseppe Arnulfo, 28 (affisso 30)

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 ****
**** OMISSIS ****
**** OMISSIS ****
**** OMISSIS ****
**** OMISSIS ****

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

- **** OMISSIS ****

CONFINI

Le **coerenze** dell'unità immobiliare risultano essere le seguenti:

- ▶ Inferiormente (sottostante): suolo.
- ▶ A sud: confina con la corte comune del comparto edilizio.
- ▶ A nord: confina con altro edificio in aderenza.
- ▶ A est: confina con altro edificio in aderenza.
- ▶ A ovest: confina con altro edificio in aderenza.
- ▶ Superiormente (soprastante): altra unità abitativa non oggetto di procedura.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	100,00 mq	107,00 mq	1	107,00 mq	2,65 m	T e P1
Autorimessa	30,00 mq	33,00 mq	0,5	16,50 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				123,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/07/2011 al 18/09/2025	**** OMISSIS ****	<u>Catasto Fabbricati</u> Fg. 44, Part. 635, Sub. 4 Zc. 1 Categoria C6 Cl.5, Cons. 30 Superficie catastale 46 mq Rendita € 159,59 Piano PT
Dal 12/07/2011 al 18/09/2025	**** OMISSIS ****	<u>Catasto Fabbricati</u> Fg. 44, Part. 635, Sub. 6 Zc.1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 33 mq Rendita € 69,72 Piano PT
Dal 12/07/2011 al 18/09/2025	**** OMISSIS ****	<u>Catasto Fabbricati</u> Fg. 44, Part. 635, Sub. 7 Zc. 1 Categoria A4 Cl.3, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 76 mq Rendita € 189,80 Piano PT e P1

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.

Ultima visura effettuata: 18/09/2025

Si precisa che le identificazioni catastali sono state aggiornate alla data odierna. Si specifica che:
 Bene al foglio 44, part.635, sub.4 risultava precedentemente identificato al C.F.al foglio 643, part. 109, sub.4;
 Bene al foglio 44, part.635, sub.6 risultava precedentemente identificato al C.F.al foglio 643, part. 109, sub.6;
 Bene al foglio 44, part.635, sub.7 risultava precedentemente identificato al C.F.al foglio 643, part. 109, sub.7;

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	44	635	4	1	C6	5	30	46 mq	159,59 €	T	
	44	635	6	1	A4	2	1,5 vani	33 mq	69,72 €	T	
	44	635	7	1	A4	3	3,5 vani	74 mq	189,8 €	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
44	635										

Corrispondenza catastale

L'immobile oggetto di valutazione costituisce un'unica unità funzionale, sebbene catastalmente riferibile a tre diversi subalterni.

Non sussiste piena corrispondenza catastale.

Sussistono talune incongruenze tra le schede planimetriche e la realtà; in particolare nel collegamento tra sub. 4 e sub. 6 (una scheda presenta un vano di passaggio, la seconda la cartografia come tamponata). È inoltre non descritta una porta interna esistente tra il locale disimpegno al P1 e altra unità abitativa non oggetto di procedura. Si segnalano infine talune difformità grafiche di minore importanza.

Si precisa che le identificazioni catastali sono state aggiornate alla data odierna. Si specifica che:

Bene al foglio 44, part.635, sub.4 risultava precedentemente identificato al C.F.al foglio 643, part. 109, sub.4;

Bene al foglio 44, part.635, sub.6 risultava precedentemente identificato al C.F.al foglio 643, part. 109, sub.6;

Bene al foglio 44, part.635, sub.7 risultava precedentemente identificato al C.F.al foglio 643, part. 109, sub.7;

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato oggetto di stima presenta le caratteristiche strutturali tipiche delle costruzioni residenziali del nucleo di antica formazione di Biella, con età di edificazione certamente antecedente al 1967: la qualità generale del bene discreta. Nel corso del tempo l'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ne hanno aggiornato alcune componenti modificando in modo verosimilmente sostanziale l'impianto originario, che tuttavia resta non noto.

Stato di conservazione dell'immobile:

► Piano primo:

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

Le pavimentazioni sono interamente in piastrelle ceramiche, in buono stato di conservazione. Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate in varie tonalità, tutte in buone condizioni. I serramenti sono a telaio in legno con vetro singolo, datati ma ancora funzionali seppur non certo rispondenti alle normative in materia di risparmio energetico; Il portoncino d'ingresso al piano terreno è in condizioni discrete; le porte interne, in legno, si presentano in buono stato conservativo. Il bagno dell'appartamento, piastrellato, risulta funzionale e in buone condizioni generali. È presente un impianto elettrico e uno termico, alimentato a gas metano, con caldaia e termosifoni in servizio. Gli impianti, seppur vetusti sono funzionanti e l'alloggio è abitato. Non sono risultati tuttavia reperibili documenti sulla rispondenza alle norme di Legge.

► **Piano terreno:**

Il solo piano terreno presenta alcune comuni problematiche di modesta gravità; il locale principale (sub. 6) mostra segni di infiltrazioni, verosimilmente per umidità di risalita capillare. La stessa problematica è presente nel locale vano scala e nell'autorimessa. Si segnala che, sempre nel locale principale (deposito, sub. 6) è presente una stufa a legna, la cui funzionalità non è valutabile, e un piccolo bagno che necessita di ristrutturazione.

L'autorimessa si presenta in condizioni discrete. Il portone di accesso, in metallo con specchiatura, appare vetusto ma risulta funzionale. L'autorimessa è dotata di pavimentazione in piastrelle, di qualità più modesta del resto dell'immobile, caratterizzata da segni di usura minori, coerenti con l'età.

PARTI COMUNI

L'accesso al fabbricato (sia la porzione residenziale che l'autorimessa) si ha dalla corte comune al complesso di immobili del nucleo di antica formazione che si apre sulle vie Sebastiano Ferrero e Giuseppe Arnulfo.

NOTA IMPORTANTE: Nel vano scala relativo al subalterno 7 (piano primo) è presente un portoncino che conduce a locali non inerenti alla presente procedura. La planimetria catastale riporta tale accesso. Un ulteriore accesso analogo è presente anche nel disimpegno adiacente; in questo caso, tuttavia, la planimetria catastale indica un muro continuo, senza aperture.

Non è stato possibile accedere ai suddetti locali né contattare la proprietà terza interessata. Di conseguenza, non è allo stato verificabile se l'unità laterale e superiore disponga di un proprio ingresso indipendente oppure se il vano scala oggetto di procedura sia, di fatto, utilizzato in comune. Non è stato inoltre rinvenuto alcun atto ufficiale che chiarisca la situazione.

Anche la documentazione amministrativa degli intestatari, acquisita presso il Comune di Biella, non fornisce elementi utili a sciogliere tale incertezza. L'ultima planimetria identificata (Autorizzazione n. 257/1985), riferita all'intero fabbricato, appare relativamente coerente con lo stato attuale dei luoghi, ma rappresenta un immobile sostanzialmente unificato da terra a tetto, cosa che non corrisponde allo stato dei luoghi attuale.

Alla luce di quanto rilevato, si segnala che la situazione degli accessi e dello stato lecito rimane allo stato non completamente definita. Si ritiene pertanto opportuno che l'eventuale aggiudicatario provveda a svolgere ulteriori verifiche tecniche e amministrative necessarie a chiarire la situazione e il regime d'uso del vano scala.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'accesso all'immobile si ha dalla corte comune dotata di due ingressi carrai. Il primo sulla via Giuseppe Arnulfo attraverso un androne che si segnala riportare il numero civico 30 e non il 28) e dalla via Sebastiano Ferrero, attraverso un portone riportante numero civico 19. L'accesso durante il sopralluogo è stato concesso dalla via Sebastiano Ferrero.

NOTA IMPORTANTE: Nel vano scala relativo al subalterno 7 (piano primo) è presente un portoncino che conduce a locali non inerenti alla presente procedura. La planimetria catastale riporta tale accesso. Un ulteriore accesso analogo è presente

anche nel disimpegno adiacente; in questo caso, tuttavia, la planimetria catastale indica un muro continuo, senza aperture. Non è stato possibile accedere ai suddetti locali né contattare la proprietà terza interessata. Di conseguenza, non è allo stato verificabile se l'unità laterale e superiore disponga di un proprio ingresso indipendente oppure se il vano scala oggetto di procedura sia, di fatto, utilizzato in comune. Non è stato inoltre rinvenuto alcun atto ufficiale che chiarisca la situazione.

Anche la documentazione amministrativa degli intestatari, acquisita presso il Comune di Biella, non fornisce elementi utili a sciogliere tale incertezza. L'ultima planimetria identificata (Autorizzazione n. 257/1985), riferita all'intero fabbricato, appare relativamente coerente con lo stato attuale dei luoghi, ma rappresenta un immobile sostanzialmente unificato da terra a tetto, cosa che non corrisponde allo stato dei luoghi attuale.

Alla luce di quanto rilevato, si segnala che la situazione degli accessi e dello stato lecito rimane allo stato non completamente definita. Si ritiene pertanto opportuno che l'eventuale aggiudicatario provveda a svolgere ulteriori verifiche tecniche e amministrative necessarie a chiarire la situazione e il regime d'uso del vano scala

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La presente sezione descrive sinteticamente le principali caratteristiche costruttive dell'edificio, di origine tipicamente primo-novecentesca e verosimilmente impostato su una struttura/impianto più antichi. Le informazioni sono desunte da osservazioni visive, indagini non distruttive e accessi effettuati in condizioni di sicurezza.

► Fondazioni

Non è stato possibile verificare direttamente la tipologia delle fondazioni; tuttavia, sulla base delle caratteristiche costruttive riscontrate e dell'epoca di edificazione, si presume la presenza di fondazioni continue in muratura, coerenti con le tecniche costruttive diffuse nel periodo.

► Struttura

La struttura portante è costituita da murature presumibilmente miste, con prevalenza di elementi in mattoni, come comune per la tipologia e l'epoca di riferimento. Le murature, per quanto valutabile visivamente, risultano in buono stato di conservazione, coerenti con età e modalità costruttive tradizionali. Non sono stati rilevati segni evidenti di criticità strutturali.

► Orizzontamenti

I solai intermedi risultano verosimilmente realizzati in laterocemento o con tecnologie similari. Nei locali ispezionati non sono presenti controsoffittature né elementi decorativi rilevanti; i soffitti sono piani e intonacati.

► Scale

L'edificio è dotato di un corpo scala con gradini in pietra/marmo e corrimano in legno.

► Finiture esterne

Le finiture esterne si presentano complessivamente discrete, con alcuni segnali di ammaloramento delle tinteggiature e degli elementi di rivestimento.

► Copertura

La copertura è a falde inclinate, con struttura presumibilmente in legno e manto in tegole. Non è stato possibile effettuare un'ispezione diretta; tuttavia, l'assenza di infiltrazioni evidenti suggerisce condizioni funzionali discrete.

► Infissi esterni ed interni:

Sono presenti finestre e porte-finestre ad ante in legno e vetri semplici. Le porte interne sono in legno.

► Impianti:

Gli impianti risultano vetusti, sprovvisti di certificazione, ma funzionali. L'immobile è abitato.

NON sono presenti cantine o altre porzioni interrato.

NOTA: per quanto riguarda la porzione immobiliare oggetto della presente valutazione, si rimanda alla descrizione dettagliata riportata nel capitolo "Stato di conservazione dell'unità immobiliare".

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.
In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

► Registrazione contratto: 01/01/2015

► Scadenza contratto: 31/12/2026

Canoni di locazione

Canone mensile riferito: € 300,00

NOTA: solo l'immobile identificato al foglio 44, particella 635, subalterno 7 (appartamento al P1) risulta regolarmente locato ed è pertanto occupato in forza di titolo opponibile alla procedura. L'ultimo rinnovo del contratto risulta registrato il 16/01/2023 al prot. n. 23011611401841156 presso l'Agenzia delle Entrate. Gli altri due beni al PT risultano invece occupati senza titolo legittimo, NON essendo espressamente menzionati nel contratto di locazione. Si segnala tuttavia che nella prima registrazione del contratto (prot. 15012710264214169 A.d.E. del 27/01/2015) compaiono, tra i dati degli immobili locati, anche le due pertinenze (tuttavia senza riferimenti catastali), pur non essendo indicate nel testo contrattuale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/01/1981	**** OMISSIS ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/01/1981	101561	23159
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1981	1654	1212
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/03/1991	**** OMISSIS ****	Successione in morte			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/05/1993	2418	3264
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/02/1999	**** OMISSIS ****	Biella	10/03/1993	73	5778
		Permuta			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			16/02/1999	51662	5274
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/02/1999	1598	1198
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2011	**** OMISSIS ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/07/2011	61503	17423
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	22/07/2011	6267	4586
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2011	**** OMISSIS ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/07/2011	61503	14423
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	22/07/2011	6266	4585
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- ▶ Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si precisa che le identificazioni catastali sono state aggiornate alla data odierna. Si specifica che:

Bene al foglio 44, part.635, sub.4 risultava precedentemente identificato al C.F.al foglio 643, part. 109, sub.4;

Bene al foglio 44, part.635, sub.6 risultava precedentemente identificato al C.F.al foglio 643, part. 109, sub.6;

Bene al foglio 44, part.635, sub.7 risultava precedentemente identificato al C.F.al foglio 643, part. 109, sub.7;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 12/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Biella il 08/03/2010

Reg. gen. 2039 - Reg. part. 335

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

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

Contro **** **OMISSIS** ****

Capitale: € 40.000,00

Percentuale interessi: 2,75 %

Rogante:

Data: 01/03/2010

N° repertorio: 58001

N° raccolta: 15633

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Biella il 27/07/2011

Reg. gen. 6268 - Reg. part. 911

Quota: 1/1

Importo: € 115.400,00

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

Contro **** **OMISSIS** ****

Capitale: € 57.700,00

Percentuale interessi: 7,987 %

Rogante:

Data: 12/07/2011

N° repertorio: 61504

N° raccolta: 17424

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 22/02/2021

Reg. gen. 1528 - Reg. part. 133

Quota: 1/1

Importo: € 50.000,00

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

Contro **** **OMISSIS** ****

Capitale: € 28.660,40

Spese: € 21.339,60

Rogante: Tribunale di Firenze

N° repertorio: 4071

N° raccolta: 2020

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Biella il 04/06/2025

Reg. gen. 4982 - Reg. part. 4060

Quota: 1/1

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

Contro **** **OMISSIS** ****

Si precisa che le identificazioni catastali sono state aggiornate alla data odierna. Si specifica che:

Bene al foglio 44, part.635, sub.4 risultava precedentemente identificato al C.F.al foglio 643, part. 109, sub.4;

Bene al foglio 44, part.635, sub.6 risultava precedentemente identificato al C.F.al foglio 643, part. 109, sub.6;

Bene al foglio 44, part.635, sub.7 risultava precedentemente identificato al C.F.al foglio 643, part. 109, sub.7;

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: MISTA
- ▶ Zona: MR - Zona mista prevalentemente residenziale / art.: 16

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile **non risulta pienamente 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. Non è stato possibile reperire un titolo di agibilità seppur l'immobile risulti abitato.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biella non risultano depositati provvedimenti autorizzativi relativi alla prima edificazione dell'immobile, la cui costruzione risulta comunque antecedente al 1967.

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

1. Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione edilizia n. 175 del 08.07.1981 - *Rifacimento balconi e tinteggiatura facciata verso il cortile.*

▶ **Nota:** le opere non risultano eseguite o eseguite in difformità, poiché lo stato attuale presenta balconi con conformazione differente (presenza di due livelli).

2. Autorizzazione per interventi non costituenti trasformazione edilizia n. 104 del 07.04.1982 - *Rifacimento scala, solaio e ripassatura del tetto.*

▶ **Nota:** le opere risultano solo parzialmente eseguite; tuttavia, lo stato attuale differisce in modo significativo da quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate alla pratica.

3. Autorizzazione per interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia n. 257 del 28.08.1985 - *Demolizione*

tramezzo e cambio d'uso da cantina a garage, quale intervento conservativo pertinenziale.

► **Nota:** l'intervento risulta eseguito e corredato da planimetrie complete e sostanzialmente corrette; non è tuttavia stato possibile individuare ulteriori pratiche che giustifichino compiutamente la configurazione attuale dell'immobile.

Sebbene la situazione rilevabile nella pratica del 1985, riferibile alla sola demolizione di un tramezzo dell'autorimessa) risulti, nel complesso, coerente con lo stato di fatto, l'edificio nel suo insieme NON risulta pienamente conforme né integralmente regolare rispetto alla documentazione amministrativa acquisita, in particolare per la presenza — allo stato attuale — di **due alloggi distinti ai piani primo e secondo**, assetto che si ritiene non essere chiaramente documentato dalle pratiche reperite.

La **situazione catastale** appare sostanzialmente coerente con quanto rappresentato nella coeva pratica del 1985 e con lo stato attuale dei luoghi, pur presentando alcune imprecisioni puntuali, tra cui:

- il passaggio tra i sub. 4 e 6 riportato in una planimetria ma assente nell'altra;
- la presenza, al piano primo, di una porta tra il disimpegno e un'unità immobiliare non oggetto della presente procedura.

NOTA IMPORTANTE:

Nel vano scala relativo al subalterno 7 (piano primo) è presente un portoncino di accesso a locali estranei alla presente procedura. La planimetria catastale riporta tale apertura.

Un accesso analogo è presente anche nel disimpegno adiacente; in questo caso, tuttavia, la planimetria catastale indica un muro continuo senza varchi.

Non è stato possibile accedere a tali locali né contattare la proprietà terza interessata. Di conseguenza, non è verificabile se l'unità laterale e superiore disponga di un proprio ingresso indipendente oppure se il vano scala oggetto di procedura sia, di fatto, utilizzato in comune. Non è stato rinvenuto alcun atto ufficiale che chiarisca la situazione.

La documentazione amministrativa dei precedenti intestatari, consultata presso il Comune di Biella, non fornisce elementi utili a sciogliere l'incertezza: l'ultima planimetria rintracciata (Autorizzazione n. 257/1985), riferita all'intero fabbricato, risulta relativamente coerente con lo stato attuale, ma rappresenta un immobile sostanzialmente unificato da terra a tetto, senza distinzione dei due alloggi oggi presenti.

Alla luce di quanto rilevato, si evidenzia che la situazione degli accessi e del relativo stato legittimo permane non completamente definita. Si ritiene pertanto opportuno che l'eventuale aggiudicatario provveda a svolgere le opportune verifiche tecniche e amministrative integrative per chiarirne in modo definitivo natura, legittimità e regime d'uso 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.

La caldaia ARISTON MTS, installata nel 1994, risulta dotata di libretto d'impianto. Sono state rintracciate alcune verifiche periodiche eseguite in passato (anno 2006), ma non risulterebbero più aggiornate da diversi anni.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Lo stabile risulta in regime condominiale per la sola autorimessa.

È stato contattato lo studio
alla data attuale.

il quale non riferisce situazioni debitorie

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Giuseppe Arnulfo, 28 (affisso 30)

Inquadramento generale: L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è un alloggio a destinazione residenziale inserito in un isolato di case "di corte" nel Comune di Biella, in via Giuseppe Arnulfo 28, sebbene all'ingresso sia riportato il numero civico 30. L'edificio fa parte di una schiera di fabbricati di discreta qualità edilizia, collocati in un'area centrale della città, nei pressi del Chiostro di San Sebastiano, ben integrata nel tessuto urbano a destinazione mista, con prevalenza residenziale. La posizione dell'immobile è favorevole per accessibilità e dotazione di servizi, grazie alla presenza di trasporti pubblici, buoni collegamenti stradali e un'adeguata offerta di attività commerciali e servizi di prossimità. Oggetto della stima: La porzione immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa ai piani terreno e primo di uno stabile che presenta un ulteriore livello soprastante. L'esposizione principale è rivolta a sud, verso la corte interna del nucleo di case di corte. L'unità è così composta: *Piano terreno* (subalterni vari): ingresso dalla corte con vano scala (sub. 7); locale accatastato come cucina/soggiorno ma attualmente adibito a uso accessorio (deposito), con piccolo bagno di servizio (sub. 6); autorimessa (sub. 4). *Piano primo* (integralmente sub. 4): locale soggiorno/cucina; una camera da letto; disimpegno; bagno; balcone con affaccio sulla corte interna, dotato di piccola latrina esterna con vaso alla turca. Accessi: l'accesso all'unità avviene direttamente dalla corte, raggiungibile tramite due ingressi: il primo, formalmente principale (civico 30), da via Giuseppe Arnulfo; il secondo da via Sebastiano Ferrero. Dalla porta d'ingresso sulla corte si accede al disimpegno con scala di collegamento al piano superiore. Da quest'ultimo, attraverso il balcone, si accede ai locali che costituiscono l'appartamento vero e proprio. L'autorimessa è accessibile, oltre che dalla corte comune, dal locale attualmente a disimpegno di cui al sub. 6, attraverso una porta interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 44, Part. 635, **Sub. 4**, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 44, Part. 635, **Sub. 6**, Zc. 1, Categoria A4 - Fg. 44, Part. 635, **Sub. 7**, Zc. 1, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 44, Part. 635
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 55.575,00

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, Verbano 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° 1 - Appartamento Biella (BI) - via Giuseppe Arnulfo, 28 (affisso 30)	123,50 mq	450,00 €/mq	€ 55.575,00	100,00%	€ 55.575,00
Valore di stima:					€ 55.575,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Operazioni in sanatoria per la piena definizione dello stato legittimo del fabbricato	4.000,00	€

Valore finale di stima: € 51.575,00

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 13/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grotto Matteo