



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia che annulla e sostituisce quella depositata in data 17/11/2025 per precisazione circa le porzioni direttamente in vendita, con esclusione, tra gli identificativi catastali, del Lotto di terreno, facente parte delle parti comuni condominiali come definite dal regolamento condominiale depositato, censito in catasto del comune di Biella al foglio 5, particella 9, in quanto non è compreso tra gli identificativi catastali dell'atto di pignoramento.

Invariato il resto, in quanto tale esclusione non ha influenza sulla fruibilità e sul valore commerciale del bene principale oggetto di procedura.

promossa da

contro

VERSIONE INTEGRALE





SOMMARIO

Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riserve e particolarità da segnalare	11
Allegati	12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

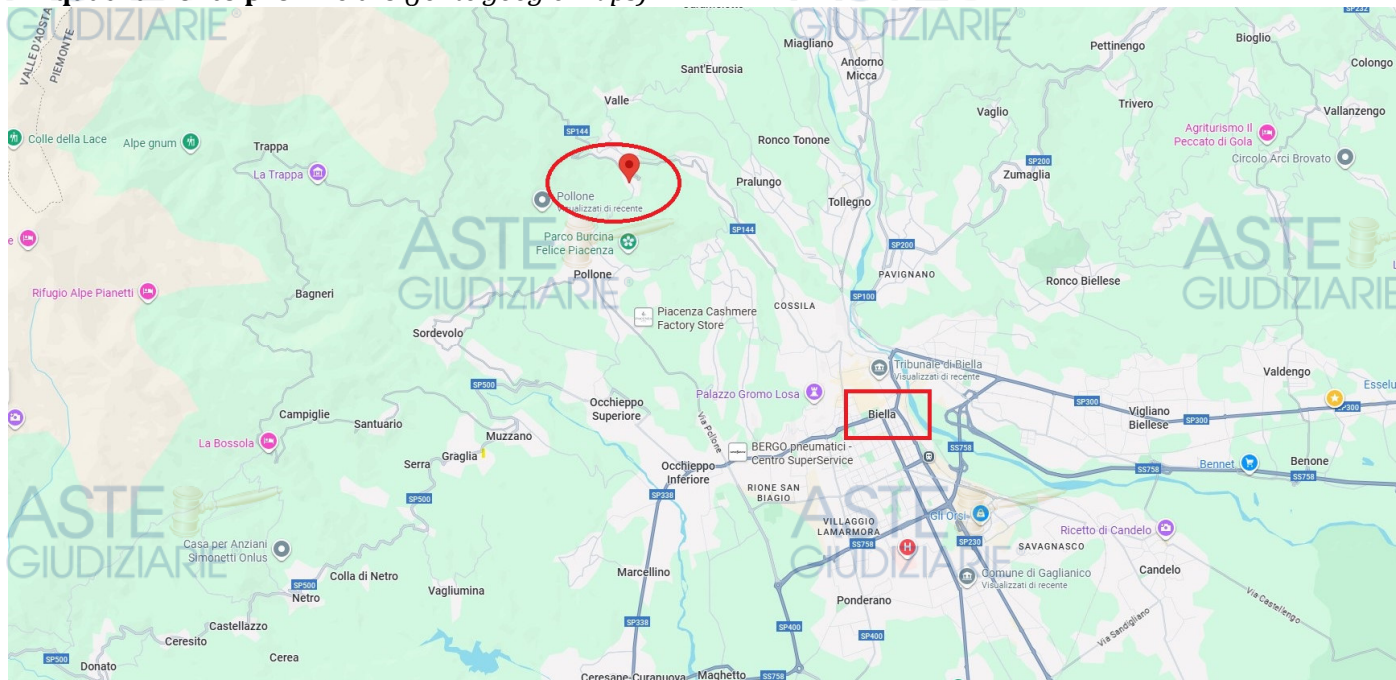
All'udienza del 29/08/2025, il sottoscritto Geom. Carlomagno Pietro, con studio in Via Antonio Bertodano, 12 - 13900 - Biella (BI), email p.carlomagno@libero.it, PEC pietro.carlomagno@geopec.it, Tel. 015 84 93 837, Fax 015 25 24 129, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 05/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

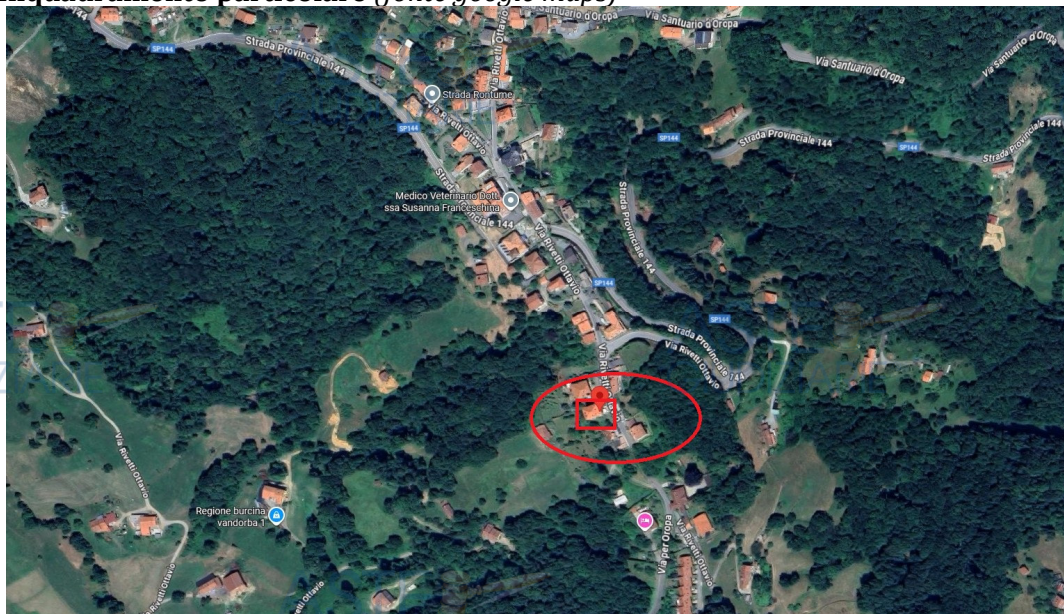
I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pollone (BI) - via per Oropa n. 19
(Coord. Geografiche: 45.59422115159727, 8.009765533933077)

Inquadramento provinciale (fonte google maps)



Inquadramento particolare (fonte google maps)





L'ambito di ubicazione è di tipo periferico rispetto al centro del comune di appartenenza da cui dista circa 2,5 chilometri. La città di Biella ove sono ubicati i servizi di interesse generale ed i maggiori esercizi commerciali dista circa 7 chilometri. La zona è di tipo collinare posta a valle della frazione Favaro della città di Biella, è completa delle urbanizzazioni primarie, la viabilità di collegamento è buona, scarsa la dotazione di parcheggi pubblici.



DESCRIZIONE



Alloggio e pertinenziale cantina compresi in edificio condominiale convenzionalmente denominato CONDOMINIO BELVEDERE, in particolare nello stato dei luoghi:

- al piano primo, secondo fuori terra, alloggio distinto con il n. 7, composto da ingresso con angolo cottura, un bagno, una camera e terrazzo;
- al piano seminterrato, primo entro terra sotto strada, cantina distinta con la sigla C/7.

Alle unità compete, secondo il vigente regolamento condominiale di cui all'atto a rogito Notaio Caroli del 10/12/1983 Rep. 126005/27423, reg a Biella il 28/12/1983 ed ivi trascritto il 29/12/1983 ai nn. 9951/8016, una complessiva quota di proprietà sulle parti comuni del fabbricato pari a 68,60

NOTA alla composizione della consistenza:

Quanto indicato nella composizione dell'alloggio è indicativo dello stato dei luoghi rilevato, per gli usi e le destinazioni consentite leggasi attentamente quanto riportato al successivo paragrafo della regolarità edilizia ed all'elaborato grafico di rilievo compreso nel fascicolo documentazione tecnica allegato "C" alla presente...

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento e pertinenze, ubicato a Pollone (BI) - via per Oropa n. 19

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:

-
-

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

-
-

CONFINI





Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

L'ALLOGGIO risulta coerente: vano scala comune, altra unità individuata con il n. 8, terreno in uso esclusivo ad altra unità individuata con il n.1 e la via per Oropa.

La CANTINA risulta coerente: altra cantina individuata con la sigla C/5, corridoio comune, altra cantina individuata con la sigla C/3 e terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	32,00 mq	42,00 mq	1	42,00 mq	2,80 m	1
Terrazza	22,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	1
Cantina	2,50 mq	3,00 mq	0,20	0,60 mq	2,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				48,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,10 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	427	8		A3	1	2,5 vani	48 mq	126,53 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza catastale per il numero civico in quanto indicato al n. 14 della via Oropa anziché al n. 19, inoltre, la consistenza dichiarata nella scheda catastale non corrisponde a quanto accertato in corso di sopralluogo per avvenuto ricavo di servizio igienico nel primo vano in ingresso all'alloggio dal vano scala condominiale. Tale non corrispondenza andrà verificata anche in ordine all'eventuale demolizione del servizio igienico in questione che renderebbe conforme la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate.

PRECISAZIONI

Gli esecutati hanno diritto ad una complessiva quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato del Condominio BELVEDERE, costituito con atto a rogito Notaio Caroli Rep. 126.005/27.423 del 10/12/1983 pari a 68,60 ‰, ove è compreso lotto di terreno, censito al catasto terreni del Comune di Biella, foglio 5, particella 9, seminativo di 2 classe, di mq 260, RD 1,61 euro, RA 1,68 euro, acquistato dagli esecutati unitamente all'unità colpita dalla procedura con atto di compravendita a rogito Notaio caroli di Biella del 30/12/1983, Rep. 127241, registrato a Biella il 11/01/1984 ed ivi trascritto il 13/01/1984 ai nn. 399/3493; **del lotto in questione, nonostante faccia parte delle parti comuni condominiali, non risulta espressamente indicato l'identificativo catastale nell'atto di pignoramento.**

Gli esecutati risultano titolari, unitamente agli altri Condomini, per quota di proprietà millesimale coincidente con quella di proprietà sulle parti comuni nel condominio BELVEDERE, pari a 68,60 millesimi, di lotti di terreno liberi antistanti il Condominio, separati da quest'ultimo dalla strada comunale, utilizzati da tutti i Condomini quale area verde e di parcheggio a servizio del Condominio, censiti in catasto come segue:



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Comune di Pollone foglio 7 particelle:

- 271 (ex 47/b), ente urbano di mq 70;
- 48, prato di 3 classe di mq 410, RD 0,74 euro, RA 0,85 euro.

acquistati dagli esecutati unitamente ai restanti condomini nel Condominio, con scrittura autenticata nelle firme a rogito Notaio Caroli del 28/01/1984 Rep. 128572 ed in data 18/02/1984 Rep. 128857, registrata a Biella il 05/03/1984 al n. 608 ed ivi trascritta il 14/03/1984 ai nn. 2258/1913, la cui nota di trascrizione è compresa nel fascicolo ipocatastale in atti nella procedura; **la titolarità di tali lotti non viene considerata dalla presente relazione in quanto i medesimi, acquistati con titolo successivo a quello di deposito del regolamento condominiale, non sono indicati nel pignoramento immobiliare.**

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di maggior consistenza è di antica costruzione e le sue finiture presentano i segni dell'invecchiamento. Internamente l'unità trattata, salvo i locali in ingresso ove si trovano l'angolo cottura ed il bagno che presumibilmente sono stati riammodernati a metà degli anni '80 e quindi in condizioni decorose, si presenta con finiture risalenti all'epoca di costruzione in condizioni di manutenzione mediocri.

Da segnalare che da informazioni avute dall'amministratore del Condominio e dal proprietario dell'alloggio sottostante a quello oggetto di esecuzione vi sono i seguenti problemi:

- **il terrazzo dell'unità qui trattata funge da copertura a sottostante locale di altra proprietà che, causa l'obsolescenza dell'impermeabilizzazione della sua pavimentazione (attualmente è protetto da telo impermeabile posato sulla sua pavimentazione), provoca infiltrazioni a danno di locale sottostante di altra proprietà; l'amministratore condominiale ha segnalato che in assemblea dello scorso 24/03/2025 ne è stata deliberata, quale opere straordinaria ed impreveduta, la sua sistemazione a mezzo delle seguenti opere "Lavori di rifacimento impermeabilizzazione soletta edificio esterno piano strada, demolizione e rimozione pavimentazione, rimozione e smaltimento guaina danneggiata, rifacimento impermeabilizzazione con guaina doppio strato biarmata ardesiata con banda del sole ed eventuali scossaline in lamiera preverniciata.". In relazione a sopralluoghi eseguiti anche nel locale sottostante, lo scrivente segnala che tali opere non sono ancora state realizzate e risulterebbero indispensabili al fine di arrestare i problemi di infiltrazione che nel tempo potrebbero arrecare danni agli elementi strutturali del solaio tra le due unità;**
- **gli scarichi dell'esistente bagno all'interno dell'unità trattata, in caso di utilizzo del bagno medesimo, creano infiltrazioni di acque a danno della sottostante unità, dovranno essere condotte indagini al fine di verificarne le cause e provvedere alle eventuali necessarie riparazioni.**

PARTI COMUNI

Il fabbricato condominiale ove è ubicata la consistenza risulta disciplinato con definizione delle parti comuni nel regolamento di condominio depositato con rogito Notaio caroli Cosimo di Biella del 10/12/1983 n. 126005/27423 di repertorio, registrato a Biella il 28/12/1983 al n. 6424, ed ivi trascritto in data 29/12/1983 ai nn. 9951/8016, allegato alla presente relazione.

Alla consistenza qui trattata competono complessivamente 68,60 millesimi di comproprietà sulle parti comuni condominiali, ove è anche compreso di terreno censito al catasto terreni in Comune di Biella al foglio 5, particella 9, seminativo di 2 classe, di mq 260, RD 1,61 euro, RA 1,68 euro, come riportato dal titolo di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale è di antica costruzione realizzato con murature portanti presumibilmente in mattoni pieni e pietrame e solai in poutrelles ed elementi laterizi. La copertura è a falde con orditura in legno e manto di



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

tegole in cotto. I vari piani dell'edificio sono collegati da scala con gradini in legno e pianerottoli in piastrelle di materiale ceramico. Il condominio è dotato di impianto citofonico verso strada.

L'alloggio presenta pavimentazioni nel primo locale e nel servizio igienico in piastrelle di materiale ceramico, nell'altro vano in assito di legno. Il rivestimento di parete di bagno e d angolo cottura sono in materiale ceramico.

La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario di alimentazione e scarico sottotraccia, sono presumibilmente presenti problemi nella rete di scarico che creano danni all'unità sottostante. Non vi è impianto di riscaldamento fisso ma unicamente stufa ubicata nel primo locale in ingresso e boiler per l'acqua calda sanitaria, entrambi asserviti da linea del gas metano.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice dotati persiane ad anta anch'esse in legno, tutti in cattivo stato di manutenzione e conservazione, quelli interni in legno.

Il terrazzo esterno si presenta in cattivo stato di conservazione e manutenzione e, come segnalato, crea infiltrazioni a danno del sottostante locale medesimo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

E' stato effettuato accesso forzoso dal Custode giudiziario e le chiavi sono in suo possesso.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/12/1983		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Caroli Cosimo	30/12/1983	127241	27626
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	13/01/1984	399	349
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	11/01/1984	361	1ª

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 antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 06/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

- **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 602/73

Iscritto a BIELLA il 27/06/2005

Reg. gen. 6876 - Reg. part. 1508

Quota:

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale:

Rogante:

Data: 08/06/2025

N° repertorio: 11020

N° raccolta: 117

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a BIELLA il 24/02/2012

Reg. gen. 1573 - Reg. part. 124

Quota:

Importo:

A favore di

Contro

Capitale:

Rogante:

Data: 13/09/2011

N° repertorio: 447

Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

Trascritto a BIELLA il 17/06/2025

Reg. gen. 5453 - Reg. part. 4443

Quota:

A favore di

Contro

Annotazioni a iscrizioni

- **ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE**

Iscritto a BIELLA il 14/08/2012

Reg. gen. 6562 - Reg. part. 701

Quota:

A favore di

Contro

Note: la società elegge domicilio ipotecario presso l'avv. con studio in

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico azzona l'area pertinenziale il fabbricato condominiale in zone residenziali consolidate BR.III, di cui all'Art. Art. 29 del norme di attuazione

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bifamiliari consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario. Per queste zone il P.R.G. individua generalmente l'esigenza di migliorare la qualità edilizia dei manufatti esistenti permettendo quindi modesti



completamenti. Il P.R.G. si attua attraverso concessioni edilizie singole. Per le zone BR.III, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuto l'indice di utilizzazione fondiario esistente alla data di adozione del Progetto preliminare anche per le volumetrie o le superfici riconosciute ai sensi della legge 47/1985. Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificio è consentito, per ogni unità immobiliare, un ampliamento "una tantum" del 20% (con un incremento minimo di 25 mq sempre consentito) della Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare calcolata al netto della Sul del sottotetto e dei locali accessori. In ogni caso le nuove addizioni devono fare parte di un progetto formalmente e funzionalmente integrato all'unità immobiliare preesistente; qualora tale ampliamento generasse una densità fondiaria (calcolata rispetto all'area di pertinenza dell'edificio) superiore a 0,70 mq/mq di Sul, esso deve essere ridotto nel rispetto del predetto indice;
- b) per tutti gli interventi di ampliamento si richiede il mantenimento dei caratteri architettonici dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;
- c) in aggiunta all'incremento di Sul "una tantum" di cui alle precedenti lettere a), è sempre possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto degli edifici in applicazione della L.R. 21/98. Qualora l'altezza interna del sottotetto non sia sufficiente all'uso abitativo è consentito - un innalzamento massimo dell'imposta del tetto (filo di gronda) o del colmo di copertura di 100 cm, purché ciò non determini una inclinazione della falda superiore a 30°;
- d) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 45 delle N.T.A.

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.

Da accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico comunale si è accertato che l'immobile in questione è di antichissima costruzione, la prima pratica reperita è un nulla osta per ampliamento del fabbricato esistente risalente al 10/12/1928, successivamente per l'unità immobiliare risultano:

- concessione edilizia n. 4229 del 06/06/1984 per risanamento e lavori vari con cambio di destinazione d'uso, volturata con provvedimento del 17/12/1984 a favore del Condominio Belvedere;
- autorizzazione n. 11 del 18/01/1988 per varianti in corso d'opera alla concessione edilizia n. 4229 del 06/06/1984.

Relativamente alle parti comuni condominiali in capo al Condominio Belvedere si sono reperite le seguenti:

- Concessione edilizia n. 50 del 11/06/1986 per rifacimento porzione di muro di sostegno;
- D.I.A. Prot. 4568 del 04/10/2001 per opere di straordinaria manutenzione e tetto e tinteggiatura facciate esterne;
- C.I.L.A. Prot. 3163 del 09/06/2017 per manutenzione straordinaria muro di contenimento;
- C.I.L.A. Prot. 6426 del 22/10/2018 per adeguamento scarico fognario;
- C.I.L.A. Prot. 4825 del 23/07/2024 per realizzazione allaccio fognario.

- **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.



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Dal raffronto tra gli elaborati grafici allegati agli assensi amministrativi che hanno interessato l'unità e lo stato dei luoghi rilevati, salvo tolleranze identificabili in errori materiali di rappresentazione grafica dello stato di fatto che da sempre esiste,, sono emerse le seguenti difformità:

all'interno del primo vano in ingresso dal vano scala condominiale è stato realizzato un servizio igienico.

Le opere sono state attuate in assenza dei necessari assensi amministrativi. Quanto realizzato non risulta conforme alla vigente normativa igienico sanitaria, in quanto il nuovo servizio igienico non è disimpegnato rispetto alla restante parte del locale ove avviene la preparazione ed in consumo di alimenti.

Occorrerà provvedere alle opere di regolarizzazione, che potranno prevedere la demolizione del servizio igienico realizzato non in conformità, rendendo quindi la situazione conforme agli assensi amministrativi rilasciati (autorizzazione per varianti n. 11 del 18/01/1988), o, salvo verifica di fattibilità, all'eventuale dotazione di disimpegno del servizio igienico rispetto al restante locale con conservazione per quest'ultimo dei necessari rapporti aeroilluminanti.

Lo scrivente considera la situazione più prudentiale che contempla la demolizione del servizio igienico realizzato in assenza di assensi amministrativi, ipotizzando un costo per le opere di demolizione di euro 1.000,00 che alla fine verranno dedotti dalla stima che terrà conto della vendita dell'immobile come se fosse sprovvisto del servizio igienico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

In relazione alla richiesta inoltrata all'Amministratore protempore circa le spese dovute, al momento del deposito della presente nulla è pervenuto, però si presume che ve ne siano di ordinarie e straordinarie.

Tra le straordinarie da segnalarsi che, in relazione alle informazioni assunte dal Custode, ve ne sono di approvate nell'assemblea straordinaria del 24/03/2025 per sistemazione di muro di contenimento di parte dell'area condominiale detenuta in uso esclusivo da un Condomino e per rifacimento dell'impermeabilizzazione del terrazzo dell'unità immobiliare oggetto di procedura, entrambe da suddividersi come deliberato nell'assemblea condominiale di approvazione.

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, caratteristiche costruttive e tipologia dei materiali impiegati, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato di affittanza, 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, ivi compresa la vendita considerando l'unità in assenza di servizio igienico.

La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia, conformazione della consistenza, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Pollone (BI) - via per Oropa n. 19

Alloggio e pertinenziale cantina compresi in edificio condominiale convenzionalmente denominato CONDOMINIO BELVEDERE, in particolare:

- al piano primo, secondo fuori terra, alloggio distinto con il n., 7, composto nello stato dei luoghi da ingresso con angolo cottura, un bagno, una camera e terrazzo;

- al piano seminterrato, primo entro terra sotto strada, cantina distinta con la sigla C/7.

All'unità compete, secondo il vigente regolamento condominiale di cui all'atto a rogito Notaio Caroli Rep. 126.005/27.423 del 10/12/1983, la quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato pari a 68,60 %.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. 7, Part. 427, Sub. 8, via per Oropa n. 14, piani S1-1, Categoria A/3, classe 1, Cons. 2,5 vani, Sup. catastale totale m² 48, Sup. escluse aree scoperte m² 42, Rendita 126,53 euro;

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale ARROTONDATO
Bene N° 1 - Appartamento Pollone (BI) - via per Oropa n. 19	48,10 mq	250,00 €/mq	€ 12.025,00	100,00%	€ 12.030,00
valore di stima arrotondato:					€ 12.000,00

Valore di stima arrotondato : € 12.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1.000,00	€

Valore finale di stima: € 11.000,00 (diconsi euro undicimila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rammenta quanto riportato ai paragrafi:

- PRECISAZIONI (pag. 5-6), in relazione alla mancata indicazione di lotto di terreno facente parte della parti comuni condominiali del Condominio BELVEDERE;

Comune di Biella foglio 5 particella :

- 9, seminativo di 2 classe di mq 260, RD 1,60 euro, RA 1,68 euro.

che non verrà direttamente trasferito con l'acquisizione dell'immobile oggetto di procedura



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

- PRECISAZIONI (pag. 5-6), in relazione al mancato pignoramento di aree in titolarità a tutti i Condomini nell'edificio condominiale di maggior consistenza di quote pari a quelle millesimali di comproprietà sulle parti comuni del "Condominio Belvedere" di aree antistanti il Condominio medesimo identificate in catasto:
Comune di Pollone foglio 7 particelle :
 - 271 (ex 47/b), ente urbano di mq 70;
 - 48, prato di 3 classe di mq 410, RD 0,74 euro, RA 0,85 euro;che non verranno trasferiti con l'acquisizione dell'immobile oggetto della presente.
- STATO CONSERVATIVO (pag. 6) circa la presenza di problematiche per il terrazzo e per l'esistente bagno che creano danni per infiltrazione all'unità sottostante;
- REGOLARITA' EDILIZIA (pag. 10) circa la presenza di servizio igienico realizzato in assenza di provvedimenti amministrativi che dovrà essere demolito o adeguato alla vigente normativa igienico sanitaria.

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 10/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carlomagno Pietro



ASTE GIUDIZIARIE ALLEGATI

A completamento della relazione SOSTITUTIVA costituente parte integrante e sostanziale allega alla presente:

- A. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
- B. Scheda immobile da allegarsi all'ordinanza di vendita
- C. Fascicolo documentazione tecnica lotto unico, comprendente
 - documentazione fotografica
 - estratto mappa catasto terreni con evidenza dell'edificio condominiale di maggior consistenza (Comune di Pollone foglio 7, particelle 427 - 46) e dei lotti appartenenti pro quota ai Condomini (Comune di Pollone foglio 7, particelle 721 - 48) che non sono stati pignorati e che non sono oggetto della presente relazione;



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

- estratto della mappa catastale con individuazione del lotto compreso tra le parti comuni condominiali (Comune di Biella foglio 5, particella 9);
- Visura catastale storica del lotto compreso tra le parti comuni condominiali (Comune di Biella foglio 5, particella 9);
- Visure catastali lotti di terreno appartenenti pro quota ai Condomini (Comune di Pollone foglio 7, particelle 721 (ex 47/b - 48) non pignorati e non oggetto della presente relazione;
- Visura catastale del catasto fabbricati relativa all'unità trattata
- Planimetrie catasto fabbricati vigente relativa all'unità immobiliare
- Planimetria di rilievo dell'immobile con indicazione delle difformità riscontrate;

D. copia atto di provenienza a favore degli esecutari;

E. Pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile, con stralcio elaborati grafici allegati:

- concessione edilizia n. 4229 del 1983;
- provvedimento di volturazione della C.E. 4229 del 1983
- autorizzazione n. 11 del 18/01/1988 per varianti alla C.E. 4229 del 1983;

F. copia atto deposito regolamento condominiale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®