



# TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pavesi Rachele, nell'Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.

promossa da

contro



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	6
Stato conservativo.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 69/2024 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15

All'udienza del 16/09/2024, la sottoscritta Arch. Pavesi Rachele, con studio in Via Maffei, 395 - 13836 - Cossato (BI), email: rachelepavesi58@gmail.com, PEC: rachelepavesi@pec.it, cell. 348 1200634, Tel. 0159 842336, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) – via Santuario d’Oropa n° 168

## DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre il piano interrato entrostante area cortilizia (Ente Urbano) sito in via Santuario d’Oropa n° 168 a Biella.

La vendita del bene non è soggetta 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.

## 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:

- 

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



Il fabbricato di civile abitazione (A4) in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente relazione entrostante all'area distinta in mappa al foglio n° 7 del Catasto Terreni con la particella n° 125, confina a Nord con la particelle n° 127, a Sud con la via Santuario d'Oropa, a Est con la particella n° 349, a Ovest con la particella n° 124.

Mentre l'abitazione, distinta in mappa al foglio n° 7 del Catasto Urbano con la particella n° 126 confina a Nord con la particella n° 125, a Sud con la via Santuario d'Oropa, a Est con la particella n° 349 e a Ovest con la particella n° 125.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	118,50 mq	142,00 mq	1	142,00 mq	300,00 m	T-1-2
Loggia	6,50 mq	7,00 mq	0,40	2,80 mq	3,00 m	1-2
Cantina	35,00 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	2,70 m	S
Cortile	115,00 mq	115,00 mq	0,18	20,70 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>174,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>174,90 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per quanto riguarda il cortile si rimanda al capitolo relativo ai dati catastali.

Inclusa nella valutazione va considerata una quota di nominali euro 34,60 (trentaquattrovirgola sessanta), della "Società Acque Potabili di Cossila - S.r.l.", con sede in Biella, Via Buffarola n. 25, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Biella 00149000028.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1993 al 31/08/2007		Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 9, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 Cl. 1, Cons. 2, Rendita € 123,95, Piano 2
Dal 12/02/1993 al 31/08/2007		Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 9, Sub. 1, Categoria A4, Cl. 2, Cons. 2 Rendita € 98,13, Piano T
Dal 12/02/1993 al 31/08/2007		Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 9, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4, Cl. 2, Cons. 2,5, Rendita € 122,66, Piano 1-S

Dal 31/08/2007 al 21/02/2008		Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 9, Sub. 2, Zc. 2, Categoria A4, Cl. 2, Cons. 2,5, Rendita € 122,66, Piano S1-1
Dal 31/08/2007 al 21/02/2008		Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 9, Sub. 3, Zc. 2, Categoria A3 Cl.1, Cons. 2, Rendita € 123,95, Piano 2
Dal 31/08/2007 al 21/02/2008		Catasto Fabbricati Fg. 638, Part. 9, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Cl. 2, Cons. 2, Rendita € 98,13, Piano T
Dal 21/02/2008 al 26/06/2008		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 126, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Cl. 2, Cons. 7, Rendita € 343,44, Piano S1-T-1-2
Dal 26/06/2008 al 17/04/2009		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 126, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Cl. 2, Cons. 7, Rendita € 343,44, Piano T-1-2-S
Dal 17/04/2009 al 29/04/2009		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 126, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Cl. 2, Cons. 8, Rendita € 392,51, Piano T-1-2-S
Dal 29/04/2009 al 02/09/2013		Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 126, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Cl. 2, Cons. 8, Rendita € 392,51, Piano T-1-2-S
Dal 02/09/2013 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 126, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Cl. 2, Cons. 8, Rendita € 392,51, Piano T-1-2-S
Dal 09/11/2015 al 14/11/2018		Catasto Fabbricati Fg. 7, Part. 126, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4, Cl. 2, Cons. 8, Superficie catastale 181 mq, Rendita € 392,51, Piano T-1-2-S

Si riscontrano nelle visure catastali errori nell'inserimento delle date delle proprietà. Nello specifico viene indicata la proprietà *omissis* sia per la particella n° 638 che per la particella n° 126 dal 1983 quando in realtà tale proprietà parte dal 31/08/2007. Ciò tuttavia non preclude la vendita.

## 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	126	1	2	A4	2	8	181 mq	392,51 €	T-1-2-S	

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
7	126						0,53 mq			

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale ma si riscontrano degli errori.

Nell'estratto di mappa del Foglio n° 7, il cortile sui quali prospettano i due fabbricati esistenti (particelle n° 126 e n° 127) è contraddistinto con la particella n° 125, al quale sono attribuiti 190 mq, ossia l'intera sua superficie. Nella visura del Catasto Terreni alla particella n° 127 sono attribuiti 80 mq di cortile mentre alla particella n° 126 53 mq. La somma dei due enti urbani non corrisponde alla superficie totale del cortile poichè non sono indicati i mq 57 di proprietà della particella n° 126 sottoposti a *diritto di passaggio*.

In realtà l'atto di compravendita suddivide il cortile in capo alle due proprietà in modo esplicito: in capo alla particella n° 127 competono mq. 80 mentre la particella n° 126 è proprietaria di mq 110 di cui 57 mq sottoposti a *diritto di transito pedonale, carraio e di manovra* a favore della particella n° 127.

Infatti nella planimetria catastale esistente al 1973, riportata nel progetto di sistemazione del fabbricato, la situazione era conforme all'atto depositato. Le modifiche d'ufficio attuate nel tempo dal Catasto non sono corrette e dovranno essere ripristinate con una variazione di allineamento. Il costo di tale operazione sarà di 100,00 euro oltre le spese professionali.

### STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre e necessita di lavori di adeguamento.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come già evidenziato nella sezione dati catastali, nell'atto l'Ente Urbano di cui alla particella n° 125 nella porzione di proprietà della particella n° 126 è gravata da diritti di passaggio a favore della particella n° 127. Tale diritto riguarda il *passaggio pedonale, carraio e di manovra* individuati in modo circostanziato nella planimetria allegata all'atto di compravendita.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è situato all'interno di un cortile delimitato verso strada da una recinzione costituita da pilastri di muratura intonacata con interposti muretti di cemento intonacato sormontati da pannellatura di rete metallica. All'interno della recinzione è posto il cancello in ferro ad apertura automatica. Tutta questa struttura necessiterebbe di interventi di manutenzione per via dell'intonaco ammalorato e delle parti metalliche arrugginite.

L'immobile oggetto della valutazione è di pianta rettangolare con i lati lunghi uno prospiciente il cortile e l'altro in adiacenza ad altra costruzione. Un lato corto è affacciato sulla via Santuario d'Oropa mentre l'altro prospetta su cortile di proprietà. E' elevato a tre piani fuori terra oltre al piano interrato ed è di antica costruzione, rimaneggiato nel corso del tempo per renderlo funzionale alle mutate esigenze abitative. Ciò traspare dalla struttura costruttiva costituita da muri di forte spessore e dai solai del piano cantinato: a volta di mattoni e di voltini di laterizio sorretti da *poutrelles*.

L'accesso all'abitazione è situato nella parte centrale del lato lungo interno alla corte. L'ingresso del piano terra è ampio e da qui si accede, tramite alcuni gradini, al vano scala posto lateralmente e a una ampia stanza, destinata nel progetto di ristrutturazione del 1973 a deposito. All'esterno tale stanza ha un'uscita su strada di ampie dimensioni chiusa da una serranda, quasi a individuare l'ingresso di un negozio o di una autorimessa. Tale apertura è stata però chiusa dall'interno con parete in muratura. In corrispondenza del sottoscala del piano terra è stato ricavato un piccolo bagno di servizio dotato solo di wc e di lavabo. La cantina è composta da due locali comunicati con struttura muraria a vista. Tutte le rampe di scala sono piuttosto ripide. Esse distribuiscono i percorsi verticali: per il *primo piano* ove è ubicata la zona giorno con la cucina, il soggiorno, il balcone parzialmente chiuso da una piccola veranda; per il *secondo piano* ove è collocata la zona notte composta da 2 stanze comunicanti, dal bagno e dal balcone. Anche qui, in corrispondenza della scala, è stata realizzata una veranda che costituisce anche corridoio d'ingresso per una delle camere da letto. Tale variazione nell'accesso della stanza ha reso possibile da realizzazione di un ampio bagno in corrispondenza della scala.

Una botola con scala retrattile, posta nel soffitto del secondo piano, consente l'accesso al *sottotetto non abitabile*. Da qui si desume che i solai dell'abitazione dei piani fuori terra sono di *poutrelles di ferro e entrostanti mattoni di laterizio*. La struttura del tetto è di puntoni e travetti di legno che sorreggono il manto del tetto in tegole portoghesi in buono stato di conservazione. L'intero intradosso del solaio del secondo piano è stato rivestito con pannelli di polistiro incollati alla soletta per incrementare l'isolamento termico delle stanze. Il portoncino d'ingresso e i serramenti esterni sono di legno massiccio con interposti vetri semplici. Al piano terra i serramenti del wc e del vano scala sono di ferro con vetro semplice; le finestre di legno hanno vetri semplici e sono dotate di persiane di legno. Ai piani superiori il sistema oscurante è invece con avvolgibili in plastica. Le verande situate sui balconi del primo e del secondo piano sono in parte di alluminio anodizzato e in parte in ferro con vetro semplice. Tutte queste tipologie di serramenti sono in cattivo stato di manutenzione e non sono adeguati al contenimento dei consumi energetici oggi richiesti e dovranno pertanto essere sostituiti o rimaneggiati. Le porte interne sono di legno in parte al naturale e in parte verniciato con specchiatura vetrata. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica in buono stato conservativo. La scala è rivestita in marmo *Botticino*. Le stanze da letto hanno pavimenti di mosaico di legno. I servizi igienici sono in buono stato conservativo e non necessitano di particolari interventi di ristrutturazione. Dalla tipologia e dall'aspetto estetico delle piastrelle del pavimento del primo piano e dei servizi igienici traspare che la posa è successiva all'intervento del 1973.

L'*impianto di riscaldamento* è con radiatori di ghisa alimentati da caldaia a gas ubicata al piano terra, con uscita dei fumi direttamente a parete. La caldaia Wiessman è di vecchia produzione.

Dal quadro elettrico e dal tipo di interruttori presenti si deduce che l'*impianto elettrico* non è a norma. All'esterno la facciata necessiterebbe di manutenzione dell'intonaco e di ri-tinteggiatura.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1969 al 31/08/2007		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>NOTAIO GUIDO PRETA</b>	20/11/1969	83740	8722
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		<b>Conservatoria di Biella</b>	01/12/1969	7580	5705
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Biella	25/11/1969	4261	117
Dal 31/08/2007 al 26/06/2008		<b>DENUNCIA DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	15/04/2008	3054	2124
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Biella	22/10/2007	48	797	
Dal 26/06/2008 al 28/04/2009		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO EMANUELA GAROFALO	06/06/2008	22348	2788
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			04/07/2008	6336	4511
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/04/2009		<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CARLO SCOLA	28/04/2009	89839	10079
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria di Biella	06/05/2009	3783	2670
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Biella	05/05/2009	2045	1T	



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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'*Agenzia delle Entrate di BIELLA* aggiornate al 04/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BIELLA il 06/05/2009  
Reg. gen. 3784 - Reg. part. 575  
Quota: 1/1  
Importo: € 200.000,00  
A favore di  
Capitale: € 100.000,00  
Spese: € 850,00  
Percentuale interessi: 3,49 %  
Rogante: NOTAIO SCOLA CARLO  
Data: 29/04/2009  
N° repertorio: 89840  
N° raccolta: 10080  
Note: Essendo stato stipulato un contratto di mutuo a tasso variabile, non è indicato nel prospetto bancario l'ammontare complessivo degli interessi.

### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 25/07/2024  
Reg. gen. 6985 - Reg. part. 5581  
Quota: 1/1  
A favore di  
Contro

## NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile oggetto della procedura nel *P.R.G.C.* di Biella è riportato alla Tav. 8.10 *Centro Storico, Nuclei di Antica Formazione, in zona MR* a destinazione mista prevalentemente residenziale.

Nelle tavole specifiche delle *Categorie d'Intervento* alla Tav. 10.5 l'immobile rientra nella *Categoria 3.2*. Gli interventi possibili sono la *Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, il Risanamento Conservativo e la Ristrutturazione Edilizia di tipo B*.

Non sono possibili ampliamenti metrici e volumetrici, ma diversa distribuzione degli spazi interni nel rispetto dei caratteri tipologici e strutturali della costruzione. Sono possibili interventi sulle facciate per l'apertura di nuove finestre che siano compatibili con i caratteri strutturali e tipologici di pregio. Nella *Ristrutturazione Edilizia di tipo B* è concessa la chiusura di superfici aperte appartenenti alle logge. Questa possibilità permette la richiesta di regolarizzazione che andrà fatta per le verande del primo e del secondo piano.

Risulta soddisfatta per l'abitazione la *richiesta di dotazione minima di parcheggio privato* pari a 1 mq ogni mc di volumetria per via del cortile di pertinenza antistante l'abitazione.



## 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 risulta agibile.*

La ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Biella dal 1952 a oggi in capo a tutti i proprietari dell'immobile, ha evidenziato l'esistenza di una sola pratica edilizia risalente al 1973. Questo progetto di variazione *risulta totalmente difforme dalla situazione esistente sia nella disposizione dei locali; nella differente ubicazione dei servizi igienici, nella rappresentazione del vano scala, sia nella configurazione delle facciate: non sono denunciate le verande del primo e del secondo piano, è indicata l'esistenza di un balcone al secondo piano sul fronte verso strada oggi inesistente ecc.* La planimetria catastale risulta invece coerente alla situazione esistente per quanto riguarda la suddivisione dei locali. Differisce però nella mancata denuncia di una finestra del vano scala del piano terra e nelle altezze indicate dei vani. Le difformità riscontrate *non rientrano nell'art. 34 bis del D.P.R. 380 del 2001, beneficiano però della doppia conformità ai sensi della Legge n° 105 del 2024 di conversione del Decreto Legge n° 69/2024* per la presentazione che andrà fatta di *pratica edilizia in sanatoria* in Comune. Successivamente a ciò, dovrà essere presentata la variazione planimetrica al Catasto Urbano. Il costo di tali operazioni saranno di euro 200,00 oltre le spese professionali.

### **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 sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via Santuario d'Oropa n° 168

Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre il piano interrato entrostante area cortilizia (Ente Urbano) sito in via Santuario d'Oropa n° 168 a Biella.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 126, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4



Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 126

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

**Valore di stima del bene: € 61.800,00**

Nel procedere con la stima sono stati estrapolati i valori dell'O.M.I.(Osservatorio Valori Immobiliari) dell'*Agenzia delle Entrate* che per gli *immobili civili di tipo economico* situate nella zona D2 del Comune di Biella (Cossila San Giovanni) attribuisce valori che oscillano tra 450,00 e 650,00 €; della *Camera di Commercio di Biella* che nella zona 5 e con vetustà maggiore di 30 anni valuta gli immobili tra i 310,00 e 350,00 €; e nei siti Immobiliari che per immobili civili di analoga tipologia, situati nella medesima via dell'abitazione trattata sono venduti tra i 475,00 e 665,00 €.

Eccetto che per i bagni e i pavimenti che possono essere conservati, la necessità di interventi di ristrutturazione di una certa entità consistenti nella sostituzione dei serramenti, nel rifacimento dell'impianto elettrico, nella sostituzione della caldaia, nella manutenzione e nella tinteggiatura della facciata, inducono a considerare i *valori minimi* estrapolati e ad effettuare la media degli stessi. Pertanto il valore a mq. attribuibile è di € 411,00 arrotondato a 400,00 €. Considerando la metratura della sola abitazione di 154,00 mq. si ottiene un valore di € 61.600,00. Il terreno, visti i limiti dimensionali e legali cui è soggetto, può essere equiparato a terreno agricolo con un prezzo di 2 € a mq. e un valore di € 230,00. Il valore pertanto dell'intero compendio immobiliare risulta quindi, arrotondando per difetto, di € 61800,00. Rapportando tale valore alla Superficie Convenzionale si ricava un valore a mq di € 353,35.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Biella (BI) - Via Santuario d'Oropa N° 168	174,90 mq	353,35 €/mq	€ 61.800,00	100,00%	€ 61.800,00
Valore di stima:					€ 61.800,00

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.

Cossato, li 05/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Pavesi Rachele

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) – Via Santuario d’Oropa n° 168

Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre il piano interrato entrostante area cortilizia (Ente Urbano) sito in via Per Oropa n° 168 a Biella. Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 126, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 126 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile oggetto della procedura nel P.R.G.C. di Biella è riportato alla Tav. 8.10 classificato come Centro Storico, Nuclei di Antica Formazione, in zona MR a destinazione mista prevalentemente residenziale. Nelle tavole specifiche delle Categorie d'Intervento alla Tav. 10.5 l'immobile rientra nella Categoria 3.2. Gli interventi possibili sono la Manutenzione Ordinaria, Straordinaria, il Risanamento Conservativo e la Ristrutturazione Edilizia di tipo B. Non sono possibili ampliamenti metrici e volumetrici, ma diversa distribuzione degli spazi interni nel rispetto dei caratteri tipologici e strutturali delle costruzioni. Sono possibili interventi sulle facciate per l'apertura di finestre che siano compatibili con i caratteri strutturali e tipologici di pregio e nella Ristrutturazione Edilizia di tipo B è concessa la chiusura di superficie aperte appartenente alle logge. Questo permette la richiesta di regolarizzazione della veranda che andrà fatta. Risulta soddisfatta per l'abitazione la richiesta di dotazione minima di parcheggio privato pari a 1 mq ogni mc di volumetria per via del cortile di pertinenza antistante l'abitazione.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 69/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Biella (BI) - Via Santuario d'Oropa n° 168		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 126, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fig. 7, Part. 126	<b>Superficie</b>	174,90 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre e necessita di lavori di adeguamento.		
<b>Descrizione:</b>	Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre il piano interrato entrostante area cortilizia (Ente Urbano) sito in via Santuario d'Oropa n° 168 a Biella.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE GARANZIA MUTUO FONDIARIO

Iscritto a BIELLA il 06/05/2009

Reg. gen. 3784 - Reg. part. 575

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di

Capitale: € 100.000,00

Spese: € 850,00

Percentuale interessi: 3,49 %

Rogante: NOTAIO SCOLA CARLO

Data: 29/04/2009

N° repertorio: 89840

N° raccolta: 10080

Note: Essendo stato stipulato un contratto di mutuo a tasso variabile, non è indicato nel prospetto bancario l'ammontare complessivo degli interessi.

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a BIELLA il 25/07/2024

Reg. gen. 6985 - Reg. part. 5581

Quota: 1/1

A favore di

Contro

