

## TRIBUNALE DI BIELLA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Maggia Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 70/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2 .....	4
Lotto Unico .....	4
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	5
Titolarità.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	7
Dati Catastali.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	7
Stato conservativo.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	8
Parti Comuni.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2.....	8

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	10
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	11
Stato di occupazione.....	11
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	11
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	11
Provenienze Ventennali.....	12
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	12
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	14
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	14
Normativa urbanistica.....	15
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	15
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	15
Regolarità edilizia.....	16
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	16
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	18
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2</b> .....	18
Stima / Formazione lotti.....	19



All'udienza del 16/09/2024, il sottoscritto Geom. Maggia Daniele, con studio in Viale Paietta, 11 - 13836 - Cossato (BI), email diemme67@inwind.it, PEC daniele.maggia@geopec.it, Tel. 015 93321, Fax 015 9842198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2

## DESCRIZIONE

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

Alloggio ai piani primo e seminterrato entrostante edificio sito in mappa terreni al mappale n° 50 del Foglio 11 del catasto terreni

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.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

Autorimessa al piano seminterrato (piano cortile interno) entrostante edificio sito in mappa terreni al mappale n° 50 del Foglio 11 del catasto terreni

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.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

**CONFINI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

coerenze dello stesso foglio 11: a nord e ad est via Marinetta ad ovest Strada Provinciale n° 338 Biella – Ivrea, a sud il mappale n° 690,

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

coerenze dello stesso foglio 11: a nord e ad est via Marinetta ad ovest Strada Provinciale n° 338 Biella – Ivrea, a sud il mappale n° 690,

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano

Abitazione	93,37 mq	108,65 mq	1	108,65 mq	2,75 m	
Balcone scoperto	11,75 mq	11,75 mq	0,5	5,88 mq	0,00 m	1
Cantina	3,90 mq	4,40 mq	0,25	1,10 mq	2,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>115,63 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>115,63 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,00 mq	15,00 mq	0,95	14,25 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,25 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2

Vedere visure catastali allegate in calce alla presente

#### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2

Vedere visure catastali allegate in calce alla presente

#### DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	504	163	6		A3	Unica	6,00	113 mq	356,36 €	S1- 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
11	50				F UD ACCERT		00.12.30 mq	0 €	0 €	

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

La planimetria catastale dell'alloggio censito al catasto fabbricati al foglio 504 n° 163 sub. 6 corrisponde allo stato di fatto in quanto le modeste varianti interne e l'altezza netta interna pari a mt 2,75 invece dei mt 2,80 indicati non ne modificano la consistenza ne la rendita

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	504	164	2		C6	2	14	14 mq	41,21 €	S1	

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
11	50				F UD ACCERT		00.12.30 mq	0 €	0 €	

### STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2

Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è discreto.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2

Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è discreto.

### PARTI COMUNI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2





L'accesso avviene da via Marinetta, tramite un portoncino in alluminio anodizzato che come sopra indicato immette sull'androne che con una rampa porta al vano scala condominiale ove è posto anche l'ascensore..

L'alloggio sito al piano primo è composta da: ingresso/disimpegno che collega tutti i vani e precisamente ad est cucina con angolo cottura, soggiorno, spogliatoio e bagno (tutti questi locali hanno accesso al lungo balcone ad est), a sud secondo bagno e ad ovest due camere (quella a sud ovest con accesso al balconcino sulla facciata principale dell'edificio)

Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti dei bagni (rivestite fino ad un'altezza di circa mt 1,80 in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20 x 20 color nocciola ) e della parete cottura della cucina rivestita in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa mt. 1,80 in piastrelloni di ceramica delle dimensioni di cm 60 x 60 di color antracite

I pavimenti del corridoio d'ingresso, del soggiorno, della cucina, e del la camera grande che fronteggia il soggiorno e dello spogliatoio son in piastrelle in scaglie di marmo di vecchia fattura e posa ma ancora in discrete condizioni di manutenzione, mentre i due bagni sono pavimentati in piastrelle di ceramica color beige delle dimensioni di cm 20 x 20.

La camera da letto a sud ovest con accesso al balconcino è pavimenta in quadrotti di legno in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

I due balconi sono pavimentati con piastrelline di klinker e bordure in marmo; la ringhiera dei balconi è in bacchette e corrimano in metallo tinteggiati di bianco.

I serramenti esterni sono in PVC con vetro doppio di posa più recente, rispetto alla costruzione dell'edificio, sono muniti di zanzariere mentre l'oscuramento è in vecchie avvolgibili in plastica; i davanzali interni in marmo botticino lucido, mentre i davanzali esterni sono in travertino.

Di recente posa. Il portoncino d'ingresso dell'alloggio ed è blindato, i serramenti interni sono in legno tamburato -

Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è discreto.

La cantina (H netta interna mt 2,00 ( ha accesso dalla scala interna , con arrivo in corridoio comune; ha i muri perimetrali in cemento armato, mentre i muri di divisione interni sono in laterizi intonacati e tinteggiati. I pavimenti di tutti i locali cantina (corridoio comune e cantina) sono in battuto di cemento, mentre il portoncino d'ingresso è in metallo.

**Si specifica che il Certificato di Prestazione Energetica (APE) allegato all' [REDACTED] inviato telematicamente il 21 gennaio 2012 è ad oggi scaduto**

**Il costo per il nuovo APE è stimato a circa Euro 250,00 IVA, Cassa Previdenziale e tassa regionale inclusi.**

**Di questa spesa se ne terra conto nella presente stima**

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

Ha forma rettangolare con accesso dal cortile condominiale pavimentato in bitume.

Le strutture portanti verticali sono in muratura, mentre l'orizzontamento è in laterocemento.

I muri esterni sono intonacati e tinteggiati color giallo piemontese nella facciata verso il cortile

La copertura di questo fabbricato accessorio è piana con impermeabilizzazione in guaina catramata in discrete condizioni di manutenzione

I muri interni intonacati e tinteggiati di bianco, mentre il pavimento interno è in cemento in scarse condizioni di manutenzione.

Il portone è basculante in lamiera zincata grecata di recente posa.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'autorimessa è sufficiente.



	comlessivamente per la quota di 1/2 dell'intero del compendio immobiliare oggetto delle presente stima dalla successione legittima di loro marito/padre signor [REDACTED] (per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Denuncia di Successione che si allega in copia alla presente).	Biella	16/12/1980	10411	8387
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Biella	15/12/1980	81	429
Dal 04/05/2015	il signor [REDACTED] acquisi dai signori [REDACTED] (la quota di 3/4) e dal signor [REDACTED] (la quota di 1/4) e complessivamente per l'intero del compendio immobiliare oggetto delle presente stima (per ulteriori specifiche vedere la copia dell'atto notaio Bilotti che si allega in copia alla presente).	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	04/05/2015	154420	46825
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	06/05/2015	3025	2384
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>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;

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1969 al 11/10/1978	i signori [REDACTED] e la signora [REDACTED] acquisirono dalla società [REDACTED] in persona delle uniche socie [REDACTED]	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		[REDACTED]	19/06/1969	23622	4064
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	04/09/1969	5294	3915

	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] quota di 1/2 cadauno ( e complessivamente per l'intero) di immobili siti in Camburzano (tra i quali vi sono gli immobili ricadenti nella presente procedura esecutiva e oggetto di stima) Trattasi di un rogito scritto a mano e di difficile lettura, pertanto (per ulteriori specifiche vedere la copia dell'atto [REDACTED] che si allega in copia alla presente). [REDACTED]</p>	<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Biella	18/07/1969	2551	116 Mod. I
<p>Dal 12/10/1978 al 03/05/2015</p> <p>I signori [REDACTED] (per la quota di 1/4) e dal signor [REDACTED] (la quota di 1/4) acquisirono complessivamente per la quota di 1/2 dell'intero del compendio immobiliare oggetto delle presente stima dalla successione legittima di loro marito/padre signor [REDACTED] (per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Denuncia di Successione che si allega in copia alla presente).</p>	<b>Dichiarazione di Successione</b>				
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		12/10/1978			
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Biella	16/12/1980	10411	8387	
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Biella	15/12/1980	81	429		
<p>Dal 04/05/2015</p> <p>il signor [REDACTED] (la quota di 3/4) e dal signor [REDACTED] (la quota di 1/4) e complessivamente per l'intero del compendio immobiliare oggetto delle presente stima (per ulteriori specifiche vedere la</p>	<b>Atto di Compravendita</b>				
	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		04/05/2015	154420	46825	
	<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
	Biella	06/05/2015	3025	2384	
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

ASTE GIUDIZIARIE®	copia dell'atto [redacted] che si allega in copia alla presente). [redacted] [redacted]		ASTE GIUDIZIARIE®	
-------------------	--	--	-------------------	--

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 26/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da [redacted]

[redacted]

[redacted]

Quota: 1/1

Importo: € 87.000,00

A favore di [redacted]

Contro [redacted] CA

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.000,00

Rogante: [redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Note: la signora [redacted] è

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

[redacted]

[redacted]

Quota: 1/1

A favore di [redacted]

Contro [redacted]

Formalità a carico della procedura



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 26/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: € 87.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 58.000,00

Rogante: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Note: la signora [REDACTED] 99Z è

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA

**Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

[REDACTED]

[REDACTED]

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

**NORMATIVA URBANISTICA**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

Il sottoscritto in data 18 dicembre 2024 ha effettuato una ricerca in via telematica presso il sito del Comune di Camburzano; sulla destinazione Urbanistica del terreno sul quale sorge l'edificio che include le unità immobiliari oggetto della presente stima e a seguito di questo, afferma quanto segue:

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

? Foglio 11 mappale n° 50

Art. 32 - Aree Edificate Residenziali -

**VINCOLI**

Art. 8.3.3. - CLASSE 2.2 - (Ved NTA allegate)

(Per ulteriori specifiche vedere la fotocopia del Piano regolatore e le inerenti Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente).

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2

Il sottoscritto in data 18 dicembre 2024 ha effettuato una ricerca in via telematica presso il sito del Comune di Camburzano; sulla destinazione Urbanistica del terreno sul quale sorge l'edificio che include le unità immobiliari oggetto della presente stima e a seguito di questo, afferma quanto segue:

### DESTINAZIONE URBANISTICA:

? Foglio 11 mappale n° 50

Art. 32 - Aree Edificate Residenziali -  
VINCOLI

Art. 8.3.3. - CLASSE 2.2 - (Ved NTA allegate)

(Per ulteriori specifiche vedere la fotocopia del Piano regolatore e le inerenti Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente).

### REGOLARITÀ EDILIZIA

## BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti effettuati al Comune di Camburzano in data 01 ottobre 2024 e di ricerche eseguite direttamente dal Tecnico Municipale, si afferma che l'edificio denominato "██████████" è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e precisamente:

a) In data 26 ottobre 1963 la proprietà di allora chiese al Comune di Camburzano la Licenza Edilizia per la Costruzione di un nuovo fabbricato di civile abitazione in località Marcellino, in seguito il Comune di Camburzano rilasciò la Licenza Edilizia per la costruzione dell'edificio in seguito denominato "██████████"

Non è stata rinvenuta la licenza edilizia originaria,"

b) In data 15 dicembre 1965 la proprietà di allora chiese al Comune di Camburzano il Certificato di Abitabilità del "██████████"

A seguito della suddetta richiesta in data 02/05/1966 il Comune di Camburzano rilasciò il CERTIFICATO di ABITABILITÀ del "██████████"

Dal certificato di Abitabilità si evince che

Inizio Lavori 28/08/1964

Fine lavori 30/11/1965

E che l'edificio è Abitabile dal 18 dicembre 1965

A maggiore specifica si allega copia del CERTIFICATO DI ABITABILITÀ datato 02/05/1966

c) A seguito di Richiesta da parte dell' "██████████" della concessione edilizia per adeguamento centrale termica alle norme vigenti il Comune di Camburzano rilasciò la Concessione Edilizia gratuita n° 43/1988 del 07 dicembre 1988.

A maggiore specifica si allega copia della Concessione Edilizia Gratuita n° 43/1988 del 07/02/1988.

d) A seguito di Richiesta da parte dell' "██████████" della proroga della Concessione Edilizia gratuita n° 43/1988 del 07 dicembre 1988 rilasciata dal Comune di Camburzano per adeguamento centrale termica alle norme vigenti il Comune di Camburzano rilasciò la Concessione Edilizia gratuita n° 13/1993 del 18 marzo 1993.

A maggiore specifica si allega copia della Concessione Edilizia Gratuita n° 13/1993 del 18/03/1993.

e) A seguito di Comunicazione di Attività di Edilizia Libera presentata dall'allora comproprietario signor "██████████" per interventi di manutenzione straordinaria e ricavo di un nuovo servizio igienico e relativi impianti mediante la realizzazione di un nuovo tramezzo interno

in muratura e per un piccolo tratto in cartongesso il Comune di Camburzano protocollo tale Comunicazione in data 06 dicembre 2011 con il n° 3677 di protocollo.

A maggiore specifica si allega copia della Comunicazione di Attività di edilizia libera del 06 dicembre 2011 prot n° 3677 con i relativi elaborati grafici.

**A seguito di sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 05 dicembre 2024 si afferma che lo stato attuale dell'alloggio al piano primo non corrisponde con gli elaborati grafici presentati al Comune di Camburzano per alcune modifiche interne ed esterne (ved elaborati grafici in scala : 100 a mia firma che si allegano alla presente.**

**Pertanto l'eventuale aggiudicatario dovrà incaricare un tecnico per la redazione e presentazione di una pratica di SCIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' per sanare le opere difformi.**

**Le spese per la sanzione municipale della suddetta SCIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ammontano ad Euro 1032,00 oltre Euro 150,00 per Diritti di Segreteria Municipali.**

**Le spese Tecniche per la SCIA PER ACCERTAMENT DI CONFORMITA' sono stimate in Euro 1300,00 COMPRESIVI DI Cassa Previdenziale ed Imposta IVA, (\*)**

**(Questa indicazione e questa previsione sono stato ricavato con gli elaborati grafici ricevuti dal Comune di Camburzano, in quanto si ribadisce non è agli archivi nemmeno la Licenza Edilizia in Variante), ma si è trovata il solo CERTIFICATO DI ABITABILITA' DEL CONDOMINIO MARCELLINO datato 02 maggio 1966.**

**Inoltre si è venuti a conoscenza dall'Amministratore condominiale che è in atto una sanatoria per tutte le parti comuni condominiali; per questa pratica edilizia è stato incaricato il [redacted]; interpellato telefonicamente il collega mi ha informato che il prezzo di tale pratica edilizia ricadente e carico del compendio immobiliare pignorato è stimato in Euro 450,00 circa**

**Tali costi verranno conteggiati nella presente stima**

**(Per ulteriori specifiche ved elaborati grafici in scala : 100 a mia firma che si allegano alla presente.**

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

f) A seguito di Richiesta da parte dell' Impresa di Costruzioni [redacted] del 02 luglio 1965 di Licenza Edilizia [redacted] per varianti alla costruzione del [redacted]

- Variante alla disposizione dei locali del piano terreno mediante il ricavo di locale ad uso negozio

- Nel ricavo di locali ad uso "box" limitrofi la fabbricato principale, tanto al piano cortile e seminterrato, che al piano terreno.

- A seguito di tale richiesta il il Comune di Camburzano rilasciò parere favorevole in data 24 settembre 1965 a condizione che il tracciamento venga eseguito in concordanza con il tecnico Comunale [redacted].

Per maggiori specifiche vedere la domanda, integrata da estratto di mappa e planimetria in scala 1:500 con parere positivo a condizione del Comune di Camburzano

**Pertanto il sottoscritto dichiara che l'autorimessa al piano seminterrato con accesso dal piano cortile ricadente nella presente procedura esecutiva è leggermente difforme agli elaborati grafici presentati in Comune, ma che a seguito di colloquio telefonico col [redacted] che si occupa della pratica di sanatoria delle parti comuni del [redacted] rientrano nelle tolleranze esecutive,, pertanto questa autorimessa in fase di sanatoria risulta ad oggi vendibile.**

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

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

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

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.586,91

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.204,40

Il potenziale aggiudicatario del compendio immobiliare ricedente nella presente procedura prenderà atto e accetterà il Regolamento Condominiale del "██████████" indicato in atto ██████████  
██████████.

Sarà cura del sottoscritto cercare ed in caso positivo allegare ██████████ alla presente relazione, tramite integrazione, il Regolamento Condominiale del ██████████";

Ad oggi si allega solamente il Regolamento interno dei Condomini dello stesso Condominio ricevuto via mail ordinaria dall'attuale amministratore ██████████ (omonimo del sottoscritto ma non parente).

**SPESE CONDOMINIALI**

Per quanto concerne le spese condominiali afferma quanto segue:

Il potenziale aggiudicatario del compendio immobiliare ricadente nella presente esecuzione immobiliare di Biella n° 70/2024 (41,50/1000 del "██████████") dovrà pagare le seguenti spese condominiali ██████████ - totale Spese condominiali arretrate dovute ammontano ad Euro 3204,40

Somma della quale se ne terrà conto nella presente valutazione.

TOTALE SPESE PREVENTICO 2025 Euro 1586,91

(I suddetti conteggi relativi al preventivo di spesa è stato riportato a seguito di mail ordinaria richiesta e ricevuta dall'attuale amministratore ██████████; e a maggior specificità si allega tale mail alla presente)

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CAMBURZANO (BI) - VIA MARINETTA 2**

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

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.586,91

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.204,40

Il potenziale aggiudicatario del compendio immobiliare ricedente nella presente procedura prenderà atto e accetterà il Regolamento Condominiale del "██████████" indicato in ██████████  
██████████.

Sarà cura del sottoscritto cercare ed in caso positivo allegare ██████████ tramite alla presente relazione tramite integrazione il Regolamento Condominiale del ██████████";

Ad oggi si allega solamente il Regolamento interno dei Condomini dello stesso Condominio ricevuto via mail ordinaria dall'attuale amministratore ██████████ (omonimo del sottoscritto ma non parente).

**SPESE CONDOMINIALI**

Per quanto concerne le spese condominiali afferma quanto segue:

Il potenziale aggiudicatario del compendio immobiliare ricadente nella presente esecuzione immobiliare di Biella n° 70/2024 (41,50/1000 del "██████████") dovrà pagare le seguenti spese condominiali ██████████ - totale Spese condominiali arretrate dovute ammontano ad Euro 3204,40

Somma della quale se ne terrà conto nella presente valutazione.

TOTALE SPESE PREVENTICO 2025 Euro 1586,91

(I suddetti conteggi relativi al preventivo di spesa è stato riportato a seguito di mail ordinaria richiesta e ricevuta dall'attuale amministratore ██████████; e a maggior specificità si allega tale mail alla

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2  
Alloggio ai piani primo e seminterrato entrostante edificio sito in mappa terreni al mappale n° 50 del Foglio 11 del catasto terreni  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 504, Part. 163, Sub. 6, Categoria A3 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 50, Qualità F UD ACCERT  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 42.783,10

Come specificato sopra, l'alloggio è in discrete condizioni di conservazione e manutenzione ma nella suddetta valutazione si è tenuto conto che:

**SI SPECIFICA CHE TUTTI I COSTI SANZIONI E DIRITTI DI SEGRETERIA MUNICIPALI, SPESE TECNICHE INERENTI SCIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA', PER SANATORIA PARTI COMUNI E PER NUOVO APE, SPESE CONDOMINILIA ARRETRATE SI STIMANO IN EURO 6.400,00 CIRCA E VERRANNO GIA' CONTEGGIATI E DETTRATTI NELLA PRESENTE VALUTAZIONE DELL'ALLOGGIO STESSO**

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Camburzano (BI) - Via Marinetta 2  
Autorimessa al piano seminterrato (piano cortile interno) entrostante edificio sito in mappa terreni al mappale n° 50 del Foglio 11 del catasto terreni  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 50, Qualità F UD ACCERT al catasto Fabbricati - Fg. 504, Part. 164, Sub. 2, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 4.702,30

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Camburzano (BI) - Via Marinetta 2	115,63 mq	370,00 €/mq	€ 43.939,40	100,00%	€ 42.783,10
Bene N° 2 - Garage Camburzano (BI) - Via Marinetta 2	14,25 mq	330,00 €/mq	€ 4.845,00	100,00%	€ 4.702,50
				Valore di stima:	€ 47.485,60

Valore di stima: € 47.485,60

Valore che si ritiene di arrotondare per difetto ad Euro 47.400,00

**(diconsi Euro quarantasettemilaquattrocento/00)**

Nella suddetta valutazione si è tenuto conto dell'area urbana e delle parti comuni

**Valore finale di stima: € 47.400,00**



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 31/12/2024

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

Geom. Maggia Daniele



*[Handwritten signature]*

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Biella	Iscrizione Albo N. 609
Geometra DANIELE MAGGIA	

