

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Maggia Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 74/2017 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	4
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	4
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	6
Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	6
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	7
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	8
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	11
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	12
	2

Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	12
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	18
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	20
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	21
Vincoli od oneri condominiali.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14	24
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,.....	24
Stima / Formazione lotti	24



INCARICO

All'udienza del 11/04/2018, il sottoscritto Geom. Maggia Daniele, con studio in Viale Paietta, 11 - 13836 - Cossato (BI), email diemme67@inwind.it, PEC danielle.maggia@geopec.it, Tel. 015 93321, Fax 015 9842198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/04/2018 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 Senato, 14
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

Appartamento ai piani terreno, primo e secondo, entrostante vecchio edificio censito al catasto terreni al foglio 82 n° 95

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

Deposito al piano terreno, entrostante il mappale censito al catasto terreni al foglio 82 n° 104.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

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

- **Proprietà 1/1)**
Codice fiscale:
VIA SENATO, 14
13900 - BIELLA (BI)
Nato a

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

- **! (Proprietà 1/1)**

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

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

- **(Proprietà 1/1)**
Codice fiscale:
VIA SENATO, 14
13900 - BIELLA (BI)
Nato a

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

- **! (Proprietà 1/1)**

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

Coerenti: a nord mappale n° 12, ad est mappali ni 98 e 99, a sud il mappale n° 98, ad ovest il mappale n° 92.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

Coerenti: a nord mappale n° 445, ad est mappali ni 105 e 170, a sud il mappale n°169, ad ovest il mappale n° 102.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	13,40 mq	18,20 mq	0,25	4,55 mq	0,00 m	T
Abitazione	160,41 mq	231,75 mq	1,00	231,75 mq	0,00 m	1-2
balconi e vano scala esterna	56,58 mq	64,70 mq	0,33	21,35 mq	0,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				257,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				257,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	35,69 mq	41,00 mq	1,00	41,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

Vedere le visure storiche che si allegano in calce alla presente.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

Vedere le visure storiche che si allegano in calce alla presente.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	82	95	19	1	A2	1	11,0	258	1306,64	T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
82	95				ENTE URBANO		000180				

L'ultima planimetria catastale del Foglio 82 n° 95 sub. 19 (datata 2005) non corrisponde allo stato di fatto in quanto ad oggi vi sono alcune modeste varianti nelle tramezzature del piano secondo e una piccola modifica nella scala (ved planimetria a mia firma allegata alla presente)

Il costo dell'accatastamento ammontano ad Euro 600,00 inclusi IVA e diritti catastali
Questo costo verrà detratto dall'importo del valore stimato.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	634	27		1	C2	3	34	37	84,29	T	

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	
82	104				ENTE URBANO		000280				

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale del Foglio 634 n° 27 (datata 1998) non corrisponde allo stato di fatto in quanto ad oggi differisca per superficie sagoma e per le aperture (ved planimetria a mia firma allegata alla presente).

Inoltre si segnala che le due unità immobiliari oggetto della presente stima (entrambe ad oggi intestate al signor I.), nell'abitazione correttamente l'esecutato è , nel deposito erroneamente figura nato lo stesso giorno ma a , pertanto l'intestazione del deposito va corretta,

Il costo dell'accatastamento e della rettifica catastale ammontano ad Euro 1200,00 inclusi IVA e diritti catastali. Questo costo verrà detratto dall'importo del valore stimato.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

Lo stato di manutenzione e conservazione del deposito è sufficiente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

l'androne sito al piano terreno dal quale si accede alla cantina è comune con gli altri comproprietari di unità immobiliari entrostanti il mappale n° 95 del foglio 82 del catasto terreni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

a) In data con atto di Vallemosso, n° di rep. / n° di raccolta Registrato a

..... I nato a Cod. Fisc. e nata a Cod. Fisc. coniugi in regime di comunione dei beni acquisirono l'intero (ciascuno per la quota dal signor Cod. Fisc. la consistenza

immobiliare sita in Comune di Biella oggetto della presente stima:

Nel suddetto atto si specifica quanto segue:

La parte venditrice dichiara e garantisce che non sono state eseguite opere, modifiche o variazioni o cambi di destinazione soggetti a licenze, costruzioni, autorizzazioni, permessi di costruire, denunce di inizio attività, anche in sanatoria, né comunque è intervenuta alcuna trasformazione, mutamento o modifica in contrasto con la normativa urbanistica.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile venduto attualmente si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, e come lo stesso venne finora goduto e posseduto dalla parte venditrice e quale ad essa pervenne in forza di atto a rogito in data 10 ottobre, repertorio 1111111111 registrato a Cossato il 26 ottobre 2001 al n° 894 serie 1V.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto qui compravenduto che dichiara libero da debiti, liti in corso, privilegi, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Biella in data 15 ottobre 2001 ai numeri 8823/1623 a favore di [redacted], quale formalità la parte venditrice si appresta a cancellare a proprie spese nel più breve tempo possibile.

La parte venditrice presta garanzia da evizione e da molestie nel possesso. (per ulteriori specifiche vedere l'atto che si allega in copia alla presente).

b) In data 10 ottobre 2001 con atto [redacted], n° di rep. [redacted], n° di raccolta 12.991. Registrato a Biella il 26 ottobre 2001 al n° 894 serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 15 Ottobre 2001, Reg. Gen. n° 8872... Reg. Part. n° 6.458, il signor [redacted] nato a [redacted] Cod. Fisc. [redacted] acquisiti dalla signora [redacted] nata a [redacted] Cod. Fisc. [redacted]. La consistenza immobiliare oggetto della presente stima.

Nei suddetto atto si specifica quanto segue:

(Omissis)

Articolo 3. La presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza oggi si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistenti, a corpo e non a misura e con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del condominio.

(Omissis)

Articolo 6. Garantisce la parte venditrice di essere legittima titolare dei diritti venduti e che gli stessi sono liberi da ipoteche e formalità pregiudizievoli, prestando garanzia per ogni caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.

(Omissis)

(per ulteriori specifiche vedere l'atto che si allega in copia alla presente).

c) In data [redacted] con atto [redacted] Biella, n° di [redacted] n° di raccolta [redacted] Registrato a Biella [redacted] la signora [redacted] O [redacted] nata a [redacted] Cod. Fisc. [redacted] acquisiti dal fratello signor E [redacted] nato a [redacted] Cod. Fisc. [redacted] J. la quota di 1/2 della consistenza immobiliare oggetto della presente stima (ed i altri beni che non ricadono nella presente procedura).

Nei suddetto atto si specifica quanto segue:

(Omissis)

-II -

Gli immobili di cui sono trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, onere, pertinenza e servitù.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà degli stessi nonché l'assoluta libertà da formalità pregiudizievoli

(Omissis)

(per ulteriori specifiche vedere l'atto che si allega in copia alla presente).

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

a) In data 28 luglio 2005 con atto [redacted] di Vallemosso, n° di rep. [redacted] n° di raccolta [redacted] Registrato a Cossato [redacted], i signori [redacted]

nato a _____ Cod. Fisc. _____ e
_____ coniugi in regime
di comunione dei beni acquisirono l'intero (ciascuno per la quota di _____ dal sign. _____

nato a _____ la consistenza
immobiliare sita in Comune di Biella oggetto della presente stima:

Nel suddetto atto si specifica quanto segue:

La parte venditrice dichiara e garantisce che non sono state eseguite opere, modifiche o variazioni o cambi di destinazione soggetti a licenze, costruzioni, autorizzazioni, permessi di costruire, denunce di inizio attività, anche in sanatoria, né comunque è intervenuta alcuna trasformazione, mutamento o modifica in contrasto con la normativa urbanistica.

La vendita è fatta ed accettata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile venduto attualmente si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive inerenti, e come lo stesso venne finora seduto e posseduto dalla parte venditrice e quale ad essa pervenne in forza di atto a rogito notariale.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto qui compravenduto che dichiara libero da debiti, liti in corso, privilegi, ipoteche e trascrizioni di pregiudizio ad eccezione _____, quale formalità la parte venditrice si appresta a cancellare a proprie spese nel più breve tempo possibile.

La parte venditrice presta garanzia da evizione e da molestie nel possesso. (per ulteriori specifiche vedere l'atto che si allega in copia alla presente).

(Omissis) La consistenza immobiliare oggetto della presente stima.

Nel suddetto atto si specifica quanto segue:

(Omissis)

Articolo 3. La presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza oggi si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistenti, a corpo e non a misura e con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del condominio.

(Omissis)

Articolo 6. Garantisce la parte venditrice di essere legittima titolare dei diritti venduti e che gli stessi sono liberi da ipoteche e formalità pregiudizievoli, prestando garanzia per ogni caso di molestia od evizione, sia totale che parziale.

(Omissis)

(per ulteriori specifiche vedere l'atto che si allega in copia alla presente).

c) In data _____ con atto notariale _____ di Biella, n° _____, n° di raccolta _____, trascritto alla Conservatoria dei Registri

I _____

_____ della consistenza immobiliare oggetto della presente stima (ed i altri beni che non ricadono nella presente procedura).

Nel suddetto atto si specifica quanto segue:

(Omissis)

-II-

Gli immobili di cui sono trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, onere, pertinenza e servitù.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà degli stessi nonché l'assoluta libertà da formalità pregiudizievoli

(Omissis)

(per ulteriori specifiche vedere l'atto che si allega in copia alla presente).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

A) Appartamento sito ai piani terreno, primo e secondo censito al foglio 82 N° 95 sub. 19

Comune di Biella

Descrizione Generale – Via Senato 14 –

L'edificio principale che include l'alloggio è un fabbricato a tre piani fuori terra di vecchia costruzione. Le strutture portanti verticali sono in muratura di mattoni; il primo orizzontamento è costituito da volte in mattoni, il secondo in parte a volte in parte in profilati in ferro e laterizi; il terzo orizzontamento è in legno; il tetto ha struttura in legno e manto di copertura in tegole laterizie con lattoneria prevalentemente in acciaio inox e pluviali in PVC.

I balconi sono in cemento armato su mensola in profilati in ferro.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate tranne i pilastri ed il tratto di muratura al primo piano lato est.

L'impianto elettrico nell'edificio principale è funzionante.

L'accesso da via Senato 14 avviene tramite un androne ed un portico comuni che conducono alla scala in ferro che sale al balcone del piano primo.

Descrizione particolareggiata

A) Appartamento sito ai piani terreno, primo e secondo censito al foglio 82 N° 95 sub. 19

Dal balcone del piano primo si accede all'ingresso che disimpegna verso la cucina ed il soggiorno, da quale si entra nell'antibagno che contiene la caldaia e che dà accesso al bagno; l'ingresso è collegato ad un disimpegno da cui tramite una scala interna in legno si sale al piano secondo zona sud - ovest.

Questa zona si compone di un disimpegno dal quale si accede ad un bagno ed a una camera grande e di un secondo disimpegno che dà accesso ad un'altra camera. Dal primo disimpegno si esce su una veranda chiusa verso sud da una vetrata in ferro e vetri stampati e superiormente da un assito su profilati in ferro; dalla veranda un alto gradino porta al balcone che è raggiungibile anche tramite la seconda rampa della scala in ferro;; dal pianerottolo d'arrivo della scala si accede alla zona nord – est dell'alloggio del secondo piano; dal vano d'ingresso si entra in una camera affacciata al balcone, ad una cucina collegata ad un bagno e ad un disimpegno da cui si accede ad un ripostiglio e ad una camera grande affacciata a nord.

Le pareti ed i soffitti del piano primo sono intonacati e tinteggiati, al secondo piano le pareti sono intonacate e tinteggiate mentre i soffitti della camere sono perlinati in legno.

I pavimenti al piano primo sono in piastrelle di ceramica; il bagno è rivestito in ceramica non a tutt'altezza; al secondo piano, zona sud – ovest la camera grande ha pavimento in legno, il bagno ha pavimento rivestito di ceramica, il disimpegno e l'altra camera sono pavimentati in laminato; la veranda ha pavimento in parte di grès ed in parte di ceramica; il balcone è pavimentato in piastrelline di ceramica; nella zona nord – est del secondo piano tutti i pavimenti sono di ceramica ad eccezione della camera maggiore che è pavimentata con piastrelle di graniglia; il piccolo bagno e l'adiacente ripostiglio hanno pareti parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono prevalentemente in legno con doppi cristalli tipo vetrocamera; i vani affacciati sul balcone del piano primo dispongono di oscuramento in persiane di legno; le ringhiere dei balconi ed ella scala esterna lato est, sono in ferro a disegno semplice; le porte interne sono in legno

Al piano terreno si trova la cantina dell'alloggio con accesso dall'androne comune; è un vano lungo e stretto con pavimento in cemento liscio, pareti e soffitti intonacati al rustico.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,



Deposito al piano terreno censito al N.C.E.U. al foglio 634 n° 27.

L'accesso carraio al deposito avviene dalla Via Senato attraverso una stradina privata ricavata sui mappali n° 101 e 102 dello stesso foglio di mappa (di altra proprietà).

L'accesso pedonale al terreno di proprietà adiacente al deposito avviene da un cancelletto pedonale adiacente il lato sud del deposito o direttamente dall'interno del fabbricato accessorio.

Il suddetto terreno è destinato a verde/giardino ed è completamente recintato.

Il fabbricato accessorio avente forma trapezia ha struttura portante in muratura di blocchi di cemento e tetto a due falde avente struttura in legno a vista e manto di copertura in tegole marsigliesi.

Il portone d'ingresso principale sito al lato ovest è del tipo basculante in metallo ad apertura manuale, mentre al lato est (adiacente al terreno di proprietà) si trova un'ampia porta in ferro con specchiature in vetri stampati.

Un finestrino alto in legno si trova al lato sud.

Il deposito è pavimentato in cemento liscio, mentre le pareti interne sono intonacate al rustico.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

La consistenza immobiliare oggetto della presente stima ad oggi è ufficialmente occupata e amministrata e dai suoi famigliari ovvero dai signori ... come si evince dal Certificato di Stato Famiglia rilasciato dal Comune di Biella in data 10 ottobre 2018 che si allega alla presente.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

La consistenza immobiliare oggetto della presente stima ad oggi è ufficialmente occupata e amministrata e dai suoi famigliari ovvero dai signori ... come si evince dal Certificato di Stato Famiglia rilasciato dal Comune di Biella in data 10 ottobre 2018 che si allega alla presente.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1997 al 21/03/1999	...	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	18/09/2012	6928	5529
Registrazione					



	loro madre signora	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	22,	16	686
Dal 22/03/1999 al 09/10/2001		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	compendio immobiliare sito in Biella oggetto della presente stima	Biella	15/04/1999	3219	2392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	12/04/1999	821 Serie 1V	
Dal 10/10/2001 al 27/07/2005		Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	consistenza immobiliare oggetto della presente stima	Biella	15/10/2001	8822	6458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	26/10/2001	894 SERIE 1V	
Dal 28/07/2005 al 02/04/2007		Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			02/08/2005	8560	5261
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	consistenza immobiliare sita in Biella ed oggetto della presente stima		01/08/2005	1379 serie 1R	
Dal 03/04/2007		VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	acquisisce dalla signora				

<p>immobili precedentemente in comunione dei beni</p> <p>Dal 03/04/2007</p> <p>immobili precedentemente in comunione dei beni</p> <p>quota di 1/2 degli immobili precedentemente in comunione dei beni</p>	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	09/09/2007	8252	5839
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		03/04/2007	126	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Evola	10/01/2008	264	192	
Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Contestualmente all'atto di acquisto del signor C. , sopradescritto al punto c) del con atto è stata effettuata da parte della in seguito al decesso della in seguito trascritta presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella in data Reg

(per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Accettazione Tacita di Eredità che si allega in copia alla presente).

N.B. Si specifica che la signora era proprietaria del compendio immobiliare oggetto della presente stima da data anteriore al ventennio.

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

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 31/12/1997 al 21/03/1999	quota di 1/2 cadauno del compendio immobiliare oggetto	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	18/09/2012	6928	5529	

	della presente stima a seguito del decesso della loro madre signora CA	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	22/03/1999	686	99
Dal 22/03/1999 al 09/10/2001		Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	15/04/1999	3219	2392
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	12/04/1999	821 Serie 1 V	
Dal 10/10/2001 al 27/07/2005	II	Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
				11/951	14711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	15/10/2001	8822	6458
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	26/10/2001	894 SERIE 1V	
Dal 28/07/2005 al 02/04/2007	I	Atto notarile pubblico			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/08/2005	8560	5261
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	01/08/2005	1379 serie 1R	
Dal 03/04/2007		VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

... degli immobili precedentemente in comunione dei beni	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	10/01/2008	264	192
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/04/2007 ... degli immobili precedentemente in comunione dei beni	VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Biella	03	126	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	09/09/2007	8252	5839
	Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Contestualmente all'atto di acquisto del signor () sopradescritto al punto c) de' con atto l'accettazione di eredità (della quota di 1/2) in seguito al decesso della propria madre signora () deceduta in data (), in seguito trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di () (per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Accettazione Tacita di Eredità che si allega in copia alla presente)
N.B. Si specifica che la signora () era proprietaria del compendio immobiliare oggetto della presente stima da data anteriore al ventennio.
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 08/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Biel ...

Reg. gen. ... - Reg. part. ...

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di ... - SOCIETA' PER AZIONI

Contro ...

Capitale: € 200.000,00

Spese: € 90.000,00

Rogante: ...

Data: 10 ...

N° reperto ...

Note: Nella suddetta iscrizione ipotecaria figura anche come debitore non datore di ipoteca il signor ...



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile Pubblico

Iscritto a B

Reg. gen. ... - Reg. part. ...

Qua

Importo: €

A favore di ... S.P.A.

Contro ...

Capitale: €

Rogante ...

Data: 28 ...

N° repertorio: 2

N° raccolta: 2010



Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritti ...

Reg. ge ...

Quota ...

A fav

Contro

INTERVENTO NELLA PROCEDURA

Su mandato della società ... S.p.A., società con sede in Milano ... la ... S.p.A. con sede in ... interviene nella presente procedura sostituendo in tutte le sue veci la soc ... nella presente procedura contro il signo ... (intervent ... presentato in via telematica al Tribunale di Biella ... Per ulteriori specifiche si veda le copia del suddetto intervento allegato alla presente.



BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 08/10/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Biella n° 15/10/2004

Reg. gen. U. - Reg. part. ()

Quota: 1/1

Importo: € 18.000,00

A favore di S.P.A. FERRELLI

Contro C.

Capitale: € 1.000,00

Spese: € 1.000,00

Rogante

Data: 10/08/2004

N° repertori

Note: Nella suddetta iscrizione ipotecaria figura anche come debitore non datore di ipoteca il

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto notarile Pubblico

Iscritto a Biella n° 22/08/2005

Reg. gen. 8000 - Reg. part. 10000

Quota ()

Importo: € 1.000,00

A favore di S.P.A.

Contro C.

Capitale: € 1.000,00

Rogante

Data: 22/08/2005

N° repertori

N° raccolta: 118

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto n° 1/08/2004

Reg. ge. 10000 - Reg. par. 10000

Quota ()

A fav.

Contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INTERVENTO NELLA PROCEDURA N° 1/08/2004

Su mandato dell'Avv. ... (C.A. n° 1/08/2004), società con sede in Milano (C.A. n° 1/08/2004) la

... (C.A. n° 1/08/2004) con sede in ... (C.A. n° 1/08/2004) interviene

nella presente procedura sostituendo in tutte le sue veci la società ... nella presente

procedura contro ... (intervent ... presentato in via

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per ulteriori specifiche si veda la copia del suddetto intervento allegato alla presente.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

In Comune di Biella
TAVOLA CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE:

Foglio 82 mappale n° 95
CATEGORIA 3.2
(ved. Estratto di Tavola Centro Storico e Norme allegate alla presente)

In Comune di Biella
TAVOLA VINCOLI:
Foglio 82 mappali n° 95
Zona Non soggetta a Vincoli
(ved. Estratto di Tavola Vincoli e Legenda allegate alla presente)

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

In Comune di Biella P.R.G.:
DESTINAZIONI URBANISTICHE P.R.G.:
Foglio 82 mappale n° 104
ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
ZONE R.C. CONSOLIDATE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI
Sottozona RC/4
(ved. Estratto di P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente).

In Comune di Biella
TAVOLA VINCOLI:
Foglio 82 mappali n°104
Zona Non soggetta a Vincoli
(ved. Estratto di Tavola Vincoli e Legenda allegate alla presente)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

a) In data



FRANCESCO
immobiliare sita in Comune di Biella oggetto della presente stima:

la consistenza



Nel suddetto atto si specifica quanto segue:

Il signor _____ consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara ed attesta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. N° 445/2000 citato che la costruzione dei fabbricati di cui i locali in oggetto fanno parte risulta iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

La parte venditrice dichiara e garantisce che non sono state eseguite opere, modifiche o variazioni o cambi di destinazione soggetti a licenze, costruzioni, autorizzazioni, permessi di costruire, denunce di inizio attività, anche in sanatoria, né comunque è intervenuta alcuna trasformazione, mutamento o modifica in contrasto con la normativa urbanistica.

b) In data _____
ra _____
del Registro Immobiliare di Biella in data 15 ottobre _____

La consistenza immobiliare oggetto della presente stima.

Nel suddetto atto si specifica quanto segue:

(Omissis)

Articolo 7. Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 la parte venditrice da me ammonita, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n° 445, attesta che la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

(Omissis)

Il _____

_____ della consistenza immobiliare oggetto della presente stima (ed i altri beni che non ricadono nella presente procedura).

Nel suddetto atto si specifica quanto segue:

(Omissis)

-III -

(Omissis)

-Per gli effetti dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n° 47, che la costruzione dei fabbricati dedotti in contratto iniziò in epoca anteriore al primo settembre 1967.

(Omissis)

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Biella in data 14/09/2018, si afferma: Per quanto riguarda l'intero compendio immobiliare oggetto della presente stima, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia, pertanto si conferma quanto riportato negli atti di provenienza ovvero che la costruzione degli immobili è iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

Si specifica che l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata del Comune di Biella nel valutare la regolarità edilizia di un immobile fa riferimento alla prima Legge Urbanistica ovvero alla Legge n° 1150/1942 del 16/10/1942.

In assenza di pratiche edilizie per il Comune di Biella fa fede la prima scheda catastale, pertanto si afferma quanto segue:

Abitazione censita al catasto terreni al Foglio 82 n° 95

Sono state richieste All'Ufficio del Territorio di Biella le prime planimetrie catastali (datate 1940) e si evince quanto segue:

La sagoma dell'edificio ed i muri perimetrali dello stesso erano già esistenti nel 1940 E NON SI RISCONTRA ALCUN AUMENTO NÈ DI SUPERFICIE COPERTA NÈ DI VOLUME; sono solo modificate alcune pareti interne a causa di fusione di unità immobiliari, pertanto per sanare le suddette variazioni

(insieme alle varianti con le attuali planimetrie catastali datate 2005) necessita presentare una CILA IN SANATORIA indicando tutte le varianti interne, integrato da Certificato di Idoneità statica firmato da tecnico abilitato (ingegnere o architetto).

I costi per la presente CILA IN SANATORIA ammontano a:

Sanzione Euro 1000,00

Diritti di segreteria Municipali Euro 25,00

Certificato di idoneità Statica Compresa IVA e Cassa previdenziale circa Euro 700,00

Rilievo varianti, redazione pratica CILA in SANATORIA e presentazione pratica Compresa IVA e Cassa previdenziale circa Euro 775,00.

Quota delle spese catastali indicate al suddetto punto CATASTO Compresa IVA e Cassa previdenziale circa Euro 600,00.

N.B. INOLTRE IL VANO CUCINA SITO AL PIANO SECONDO E COMUNICANTE DIRETTAMENTE CON IL BAGNO DEVE ESSERE RIPRISTINATO A LOCALE RIPOSTIGLIO IN QUANTO LE NORMATIVE IGIENICO - SANITARIE NON CONSENTONO LA COMUNICAZIONE DIRETTA FRA CUCINA E BAGNO.

I costi per ripristinare il ripostiglio da attuale cucina sono stimati in Euro 300,00 circa

I COSTI NECESSARI PER SANARE L'UNITÀ ABITATIVA AMMONTANO A CIRCA EURO 3400,00 CIRCA CHE VERRÀ DEFALCATA DAL VALORE NELLA PRESENTE VALUTAZIONE.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

la consistenza immobiliare sita in Comune di Biella oggetto della presente stima:

Nel suddetto atto si specifica quanto segue:

Il signor [redacted] consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 D.P.R. 28 dicembre 2000 numero 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara ed attesta ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del D.P.R. N° 445/2000 citato che la costruzione dei fabbricati di cui i locali in oggetto fanno parte risulta iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

La parte venditrice dichiara e garantisce che non sono state eseguite opere, modifiche o variazioni o cambi di destinazione soggetti a licenze, costruzioni, autorizzazioni, permessi di costruire, denunce di inizio attività, anche in sanatoria, né comunque è intervenuta alcuna trasformazione, mutamento o modifica in contrasto con la normativa urbanistica.

b)I.

La consistenza immobiliare oggetto della presente stima.

Nel suddetto atto si specifica quanto segue:

(Omissis)

Articolo 7. Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 la parte venditrice da me ammonita, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n° 445, attesta che la costruzione della consistenza immobiliare in oggetto risulta iniziata in data anteriore al 01 settembre 1967.

(Omissis)

c).

102 dello stesso foglio di mappa.

SOLO A SEGUITO DELL'ASSENSO DEL CONFINANTE SI PROSEGUIRÀ CON LE SEGUENTI OPERAZIONI

Eseguite tutte queste verifiche preliminari necessita richiedere un Permesso di Costruire in Sanatoria con le seguenti operazioni

Calcolo Oneri di Urbanizzazione

Superficie Utile Lorda (Sul) x 12,40 €/mq x 2 (sanatoria) €uro 530,47

Calcolo Costi di Costruzione

Superficie ampliamento x 130,00 €/mq x 5% x 2 (sanatoria)

Mq. 21,39 x 130,00 €/mq x 5% x 2 (sanatoria) = €uro 278,07

E' probabile che la sommatoria degli Oneri di Urbanizzazione e del I Costo di Costruzione corrisponda ad un minimo di 1000,00 €uro.

I diritti di Segreteria Municipali ammontano ad €uro 100,00 ed è

anche indispensabile una marca da bollo da €uro 16,00

Rilievo varianti, redazione pratica CILA in SANATORIA e presentazione pratica Compresa IVA e Cassa previdenziale circa €uro 780,00.

A questi costi vanno sommate la quota di spese catastali indicate al suddetto punto CATASTO Compresa IVA e Cassa previdenziale circa €uro 600,00.

Sullo stesso mappale del deposito figura anche una tettoia provvisoria ad uso legnaia sorretta da pali in legno piantati a terra; questa tettoia va demolita in quanto non figura in nessun atto, nono esiste alcun provvedimento autorizzativo della stessa ed è abusiva ma facile da demolire

Il costo per la demolizione della tettoia provvisoria è stimato in €uro 500,00 e vanno a sommarsi a quelli soprascriptificati per il fabbricato accessorio principale

I COSTI NECESSARI PER SANARE IL DEPOSITO AMMONTANO A CIRCA €URO 3000,00 CIRCA CHE VERRÀ DEFALCATA DAL VALORE NELLA PRESENTE VALUTAZIONE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO, 14

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA SENATO,

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Senato, 14**
Appartamento ai piani terreno, primo e secondo, entrostante vecchio edificio censito al catasto terreni al foglio 82 n° 95
Identificato al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 95, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 82, Part. 95, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 90.177,50

I COSTI NECESSARI PER SANARE L'UNITÀ ABITATIVA AMMONTANO A CIRCA EURO 3400,00 CIRCA CHE E' GIA' STATA DEDOTTA DAL VALORE NELLA PRESENTE VALUTAZIONE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Biella (BI) - Via Senato,
Deposito al piano terreno, entrostante il mappale censito al catasto terreni al foglio 82 n° 104.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 634, Part. 27, Zc. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 82, Part. 104, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.150,00
si SPECIFICA VHE NELLA SUDETTA STIMA E' INCLUSO IL VALORE DELL'AREA URBANA DI 280 MQ

I COSTI NECESSARI PER SANARE IL DEPOSITO AMMONTANO A CIRCA EURO 3000,00 CIRCA CIFRA GIA DEDOTTA NELLA PRESENTE VALUTAZIONE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Biella (BI) - Via Senato, 14	257,65 mq	350,00 €/mq	€ 90.177,50	100,00	€ 90.177,50
Bene N° 2 - Deposito Biella (BI) - Via Senato,	41,00 mq	150,00 €/mq	€ 6.150,00	100,00	€ 6.150,00
				Valore di stima:	€ 96.327,50

Valore di stima: € 96.327,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 81.878,38

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 01/02/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Maggia Daniele



ASTE
GIUDIZIARIE.it