TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Aprà Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 80/2023 del R.G.E.

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Emanuele Migliore

Udienza

17 Giugno 2024 ore 10,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SOMMARIO

Incarico
Premessa 8
Descrizione 8
Lotto PRIMO 8
Titolarità 11
Completezza documentazione ex art. 567 11
Consistenza 11
Confini 11
Cronistoria dati catastali 12
Dati Catastali 12
stato di occupazione 12
Stato conservativo 13
servitù, censo, livello, usi civici 13
Caratteristiche costruttive prevalenti 13
Provenienze Ventennali 13
formalità pregiudizievoli 14
normativa urbanistica 15
regolarità edilizia 15
Lotto SECONDO 16
Titolarità 17
Completezza documentazione ex art. 567 17
Consistenza 17
Confini 18
cronistoria dati catastali 19
Dati Catastali 19
stato di occupazione 19
Stato conservativo 20
servitù, censo, livello, usi civici 20
Caratteristiche costruttive prevalenti 20
Provenienze Ventennali 21
formalità pregiudizievoli 21
normativa urbanistica 22
regolarità edilizia 22
Lotto terzo 22
Titolarità 24
Completezza documentazione ex art. 567 24
Consistenza 24

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

Confini 24
cronistoria dati catastali 24
Dati Catastali 25
stato di occupazione 25
Stato conservativo 25
servitù, censo, livello, usi civici 25
Caratteristiche costruttive prevalenti 26
Provenienze Ventennali 26
formalità pregiudizievoli 27
normativa urbanistica 27
regolarità edilizia 27
Lotto QUARTO 28
Titolarità 28
Completezza documentazione ex art. 567 28
Consistenza 28
Confini 28
cronistoria dati catastali 28
Dati Catastali 29
stato di occupazione 29
Stato conservativo 29
servitù, censo, livello, usi civici 29
Caratteristiche costruttive prevalenti 30
Provenienze Ventennali 30
formalità pregiudizievoli 31
normativa urbanistica 31
regolarità edilizia 31
Lotto QUINTO 32
Titolarità 32
Completezza documentazione ex art. 567 32
Consistenza 32
Confini 32
cronistoria dati catastali 32
Dati Catastali 33
stato di occupazione 33
Stato conservativo 33
servitù, censo, livello, usi civici 33
Caratteristiche costruttive prevalenti 34
Provenienze Ventennali 34
formalità pregiudizievoli 35

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ABRAVANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

normativa urbanistica 35
regolarità edilizia 35
Lotto SESTO 36
Titolarità 36
Completezza documentazione ex art. 567 36
Consistenza 36
Confini 36
cronistoria dati catastali 36
Dati Catastali 37
stato di occupazione 37
Stato conservativo 37
servitù, censo, livello, usi civici 37
Caratteristiche costruttive prevalenti 38
Provenienze Ventennali 38
formalità pregiudizievoli 39
normativa urbanistica 39
regolarità edilizia 39
Lotto SETTIMO 40
Titolarità 40
Completezza documentazione ex art. 567 40
Consistenza 40
Confini 40
cronistoria dati catastali 40
Dati Catastali 41
stato di occupazione 41
Stato conservativo 41
servitù, censo, livello, usi civici 41
Caratteristiche costruttive prevalenti 42
Provenienze Ventennali 42
formalità pregiudizievoli 43
normativa urbanistica 43
regolarità edilizia 43
Lotto OTTAVO 44
Titolarità 44
Completezza documentazione ex art. 567 44
Consistenza 44
Confini 44
cronistoria dati catastali 44
Dati Catastali 45

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

stato di occupazione 45
Stato conservativo 45
servitù, censo, livello, usi civici 45
Caratteristiche costruttive prevalenti 46
Provenienze Ventennali 46
formalità pregiudizievoli 47
normativa urbanistica 47
regolarità edilizia 47
Lotto NONO 48
Titolarità 48
Completezza documentazione ex art. 567 48
Consistenza 48
Confini 48
cronistoria dati catastali 48
Dati Catastali 49
stato di occupazione 49
Stato conservativo 49
servitù, censo, livello, usi civici 49
Caratteristiche costruttive prevalenti 50
Provenienze Ventennali 50
formalità pregiudizievoli 51
normativa urbanistica 51
regolarità edilizia 51
Lotto DECIMO 52
Titolarità 52
Completezza documentazione ex art. 567 52
Consistenza 52
Confini 52
cronistoria dati catastali 52
Dati Catastali 53
stato di occupazione 53
Stato conservativo 53
servitù, censo, livello, usi civici 53
Caratteristiche costruttive prevalenti 54
Provenienze Ventennali 54
formalità pregiudizievoli 55
normativa urbanistica 55
regolarità edilizia 55
Lotto UNDICESIMO 56

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ANGELO ADDAI Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

Titolarità 56
Completezza documentazione ex art. 567 56
Consistenza 56
Confini 56
cronistoria dati catastali 56
Dati Catastali 57
stato di occupazione 57
Stato conservativo 57
servitù, censo, livello, usi civici 57
Caratteristiche costruttive prevalenti 58
Provenienze Ventennali 58
formalità pregiudizievoli 59
normativa urbanistica 59
regolarità edilizia 59
Lotto DODICESIMO 60
Titolarità 60
Completezza documentazione ex art. 567 60
Consistenza 60
Confini 60
Cronistoria dati catastali 60
Dati Catastali 61
Stato di occupazione 61
Stato conservativo 61
Servitù, censo, livello, usi civici 61
Caratteristiche costruttive prevalenti 62
Provenienze Ventennali 62
Formalità pregiudizievoli 63
Normativa urbanistica 63
Regolarità edilizia 63
NOTE RELATIVE ALLE VENDITE 64
PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE 64
Stima / Formazione lotti 65
LOTTO PRIMO 65
LOTTO SECONDO 65
LOTTO TERZO 65
LOTTO QUARTO 65
LOTTO QUINTO 66
LOTTO SESTO 66
LOTTO SETTIMO 66

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

LOTTO OTTAVO 66
LOTTO NONO 66
LOTTO DECIMO 67
LOTTO UNDICESIMO 67
LOTTO DODICESIMO 67
VALUTAZIONE 68
ALLEGATI 69

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

In data 27/02/2024, il sottoscritto Ing. Aprà Angelo, con studio in Via Eugenio Bona, 7 - 13900 - Biella (BI), email angelo.apra@gmail.com, PEC angelo.apra@ingpec.eu, Tel. 333.2706174, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare destinata ad ufficio e studio privato sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.31 angolo Via T. Galimberti
- **Bene N° 2** – Unità immobiliare destinata ad uffici pubblici con accesso da Via T. Galimberti n.10a e ad uso palestra e uffici con accesso da Via Tripoli n.33 sita in Biella (BI)
- **Bene N° 3** – Autorimessa sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.33
- **Bene N° 4** – Autorimessa sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.33
- **Bene N° 5** – Autorimessa sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.33
- **Bene N° 6** – Autorimessa sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.33
- **Bene N° 7** – Autorimessa sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.33
- **Bene N° 8** – Autorimessa sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.33
- **Bene N° 9** – Autorimessa sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.33
- **Bene N° 10** – Autorimessa sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.33
- **Bene N° 11** – Autorimessa sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.33
- **Bene N° 12** – Autorimessa sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.33

Si segnala che nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione vengono riportati, relativamente al bene n.1, gli identificativi catastali precedenti.
Inoltre, si evidenzia che la [redacted]

Il complesso immobiliare di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è ubicato nella zona centrale di Biella, all'angolo tra la Via Tancredi Galimberti e Via Tripoli, zona commerciale e residenziale in cui si trovano tutti i principali servizi necessari per la collettività, quali attività commerciali, alimentari, bar, banche, farmacia e scuole, nelle immediate vicinanze di aree a parcheggio, spazi verdi ed aree destinate all'attività sportiva.

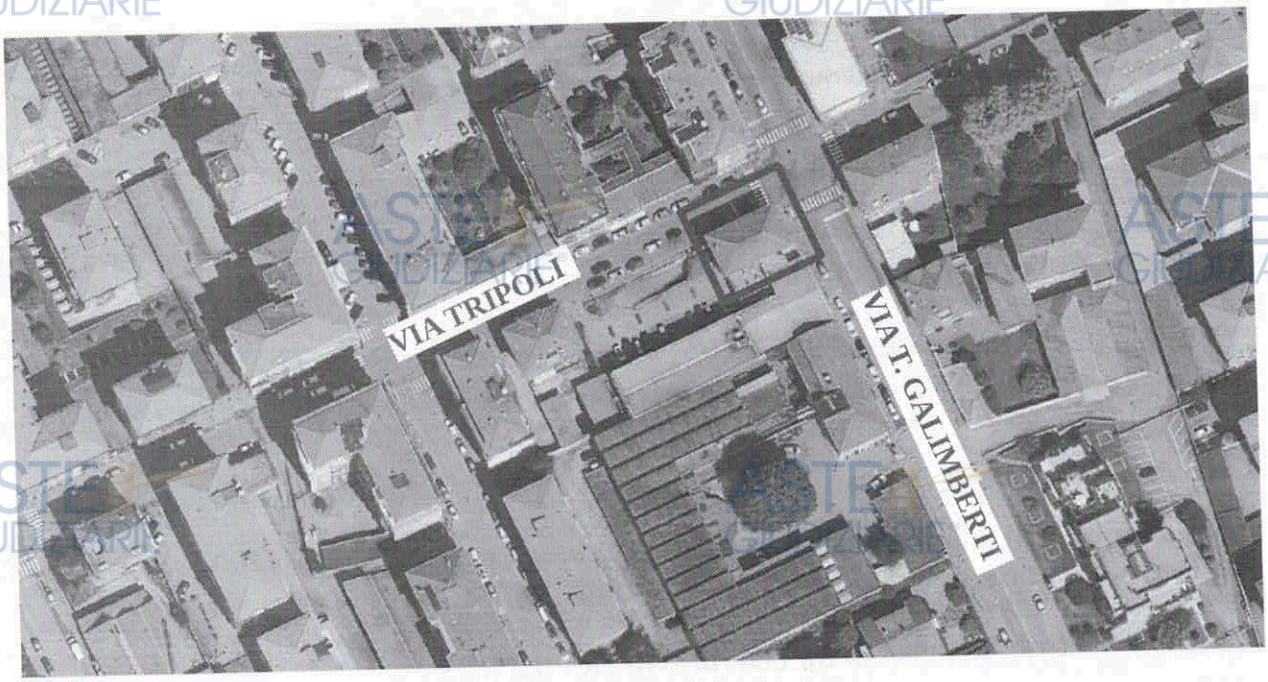
DESCRIZIONE

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD UFFICIO E STUDIO PRIVATO SITA IN BIELLA (BI), VIA TRIPOLI N.31 ANGOLO VIA T. GALIMBERTI

Unità immobiliare destinata a ufficio e studio privato, sita in Biella, Via Tripoli n.31 angolo Via Tancredi Galimberti (catastalmente Via Tripoli n.31/33), elevata a due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, entrostante l'area identificata al C.T. al Foglio 55 Mappale 55.
Si compone come segue:
- al piano seminterrato: cantine e locali tecnici
- al piano terreno: ingresso, uffici, servizi igienici e ripostiglio
- al piano primo: uffici e servizi igienici, balconi, oltre a terrazzo rivolto verso la Via T. Galimberti

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

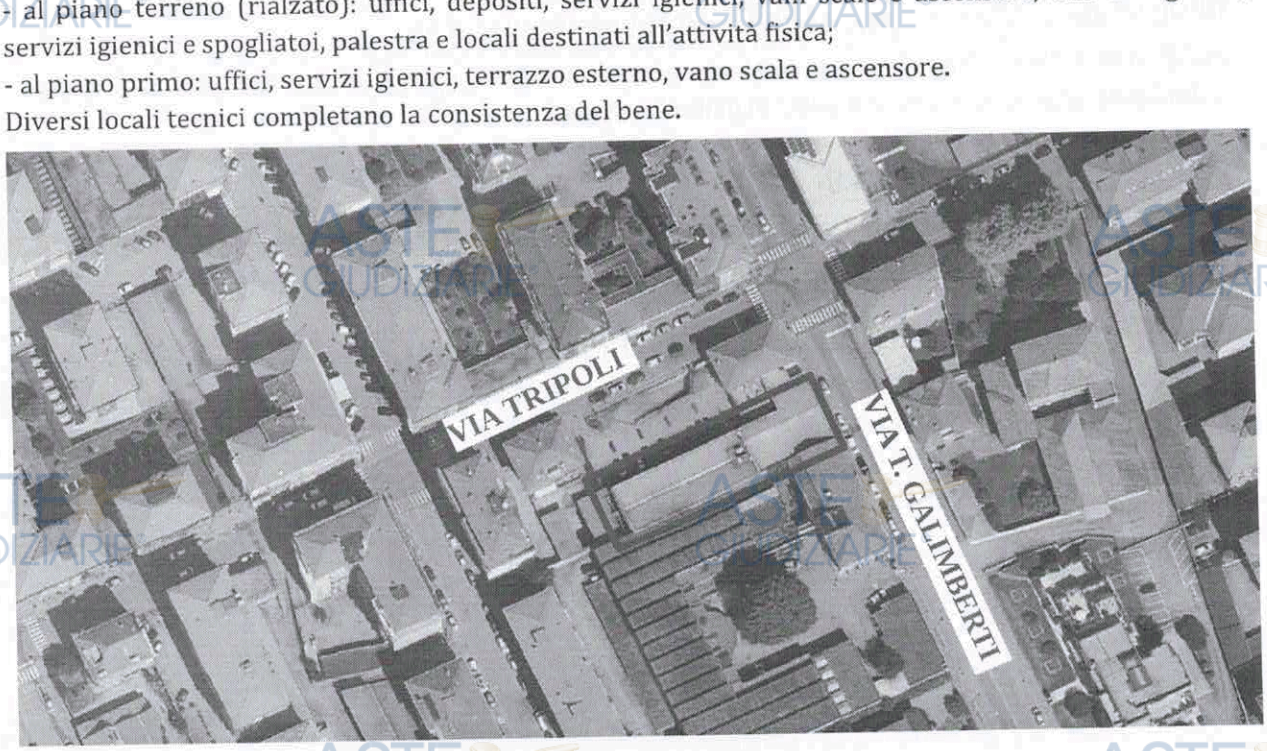


BENE N° 2 – UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD UFFICI PUBBLICI CON ACCESSO DA VIA T. GALIMBERTI N.10A E AD USO PALESTRA E UFFICI CON ACCESSO DA VIA TRIPOLI N.33

Fabbricato elevato in parte a due piani fuori terra oltre a piano seminterrato, e in parte ad un solo piano fuori terra, sito in Biella con accesso da Via T. Galimberti n.10a (catastalmente l'indirizzo è Via Tripoli n.31/33), e da Via Tripoli (catastalmente l'indirizzo è Via Tripoli n.31/33), entrostante l'area al C.T. al Foglio 55 Mappale 55, si compone come segue:

- al piano seminterrato: depositi, archivi, locali di ampie dimensioni destinati ad uffici, servizi igienici e vani scale e ascensore;
- al piano terreno (rialzato): uffici, depositi, servizi igienici, vani scale e ascensore, hall di ingresso, servizi igienici e spogliatoi, palestra e locali destinati all'attività fisica;
- al piano primo: uffici, servizi igienici, terrazzo esterno, vano scala e ascensore.

Diversi locali tecnici completano la consistenza del bene.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ABRAMANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

BENE N° 3 – AUTORIMESSA IN BIELLA (BI) VIA TRIPOLI N.33

In Comune di Biella (BI), all'interno di un complesso immobiliare posto all'angolo tra Via Tripoli e Via T. Galimberti, si trova autorimessa posta al piano interrato.

BENE N° 4 – AUTORIMESSA IN BIELLA (BI) VIA TRIPOLI N.33

In Comune di Biella (BI), all'interno di un complesso immobiliare posto all'angolo tra Via Tripoli e Via T. Galimberti, si trova autorimessa posta al piano interrato.

BENE N° 5 – AUTORIMESSA IN BIELLA (BI) VIA TRIPOLI N.33

In Comune di Biella (BI), all'interno di un complesso immobiliare posto all'angolo tra Via Tripoli e Via T. Galimberti, si trova autorimessa posta al piano interrato.

BENE N° 6 – AUTORIMESSA IN BIELLA (BI) VIA TRIPOLI N.33

In Comune di Biella (BI), all'interno di un complesso immobiliare posto all'angolo tra Via Tripoli e Via T. Galimberti, si trova autorimessa posta al piano interrato.

BENE N° 7 – AUTORIMESSA IN BIELLA (BI) VIA TRIPOLI N.33

In Comune di Biella (BI), all'interno di un complesso immobiliare posto all'angolo tra Via Tripoli e Via T. Galimberti, si trova autorimessa posta al piano interrato.

BENE N° 8 – AUTORIMESSA IN BIELLA (BI) VIA TRIPOLI N.33

In Comune di Biella (BI), all'interno di un complesso immobiliare posto all'angolo tra Via Tripoli e Via T. Galimberti, si trova autorimessa posta al piano interrato.

BENE N° 9 – AUTORIMESSA IN BIELLA (BI) VIA TRIPOLI N.33

In Comune di Biella (BI), all'interno di un complesso immobiliare posto all'angolo tra Via Tripoli e Via T. Galimberti, si trova autorimessa posta al piano interrato.

BENE N° 10 – AUTORIMESSA IN BIELLA (BI) VIA TRIPOLI N.33

In Comune di Biella (BI), all'interno di un complesso immobiliare posto all'angolo tra Via Tripoli e Via T. Galimberti, si trova autorimessa posta al piano interrato.

BENE N° 11 – AUTORIMESSA IN BIELLA (BI) VIA TRIPOLI N.33

In Comune di Biella (BI), all'interno di un complesso immobiliare posto all'angolo tra Via Tripoli e Via T. Galimberti, si trova autorimessa posta al piano interrato.

BENE N° 12 – AUTORIMESSA IN BIELLA (BI) VIA TRIPOLI N.33

In Comune di Biella (BI), all'interno di un complesso immobiliare posto all'angolo tra Via Tripoli e Via T. Galimberti, si trova autorimessa posta al piano interrato.

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO PRIMO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare destinata ad ufficio e studio privato sita in Biella – Via Tripoli n.31 angolo Via T. Galimberti

BENE N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD UFFICIO E STUDIO PRIVATO SITA IN BIELLA (BI), VIA TRIPOLI N.31 ANGOLO VIA T. GALIMBERTI

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- [redacted]

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

- [redacted]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

CONSISTENZA

Le unità vengono di seguito descritte, per consistenza con indicazione delle superfici nette e lorde calcolate con verifica grafica eseguita sulle planimetrie in possesso. Alle superfici lorde sono stati applicati i coefficienti valutativi di calcolo per ottenere la superficie convenzionale complessiva, utile per la valutazione finale, secondo il criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PIANO SEMINTERRATO						
Locale tecnico - Cantine	87,70 mq	112,00 mq	0,50	56,00 mq	2,35 m	Seminterrato
Pianerottolo	15,55 mq	18,70 mq	1,00	18,70 mq	2,50 m	Seminterrato
Ascensore	3,00 mq	4,65 mq	0,33	1,53 mq	-	-
Scala	6,20 mq	8,40 mq	0,33	2,77 mq	-	Seminterrato
Locale tecnico e filtro aerato	18,50 mq	27,85 mq	0,25	6,96 mq	2,20 m	Seminterrato
PIANO TERRENO						
Rampa di accesso (su Via T. Galimberti)	21,40 mq	21,40 mq	0,10	2,14 mq	-	Terreno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ingresso (su Via T. Galimberti)	10,30 mq	13,80 mq	1,00	13,80 mq	3,40 m	Terreno
Disimpegno – uffici – ingresso (su via Tripoli) – archivio – servizi igienici	102,50 mq	130,40 mq	1,00	130,40 mq	3,00 m	Terreno
Pianerottolo	9,20 mq	11,50 mq	1,00	11,50 mq		Terreno
Ascensore	3,00 mq	4,65 mq	0,33	1,53 mq	-	-
Scala	12,70 mq	14,75 mq	0,33	4,87 mq	-	Terreno
Deposito	8,60 mq	11,55 mq	0,50	5,77 mq	3,00 m	Terreno
PIANO PRIMO						
Terrazzo	20,30 mq	23,85 mq	0,10	2,38 mq	-	Primo
Pianerottolo	11,00 mq	13,79 mq	1,00		3,50 m	Primo
Ascensore	3,00 mq	4,65 mq	0,33	1,54 mq	-	-
Scala	9,20 mq	10,60 mq	0,33	3,50 mq	-	Primo
Uffici – disimpegno – servizi igienici	112,35 mq	143,10 mq	1,00	143,10 mq	3,50 m	Primo
Balconi	5,10 mq	5,10 mq	0,10	0,51 mq	-	Primo
Totale superficie convenzionale:				407,00 mq		

CONFINI

L'immobile in oggetto è posto ai seguenti confini rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al Foglio 55: Via Tripoli, Via Tancredi Galimberti, mappali 60, 59, 57, 489.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si vedano visure storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	55	24	1	A/10	3	10,5 vani	412 mq	3.497,70 €	S1-T-1	

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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
55	55				ENTE URBANO		00 17 60			

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale censita al Catasto Fabbricati al Foglio 55 Part. 55 sub. 24, presentata in data 29/11/2023, non corrisponde esattamente allo stato dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo, come meglio indicato di seguito:

- al piano seminterrato: la rampa scale del locale tecnico con accesso dall'esterno, posto in prossimità della rampa carrabile, ha andamento contrario rispetto a come indicato; il locale tecnico ed il filtro aerato sono un unico locale privo di parete di separazione e porta interne.
- al piano terreno: il locale rivolto su Via Tripoli indicato con destinazione *ripostiglio*, nell'elaborato grafico allegato alla [redacted] iene indicato con destinazione *ufficio*.

Si segnala inoltre che per quanto concerne il piano terra viene indicata un'altezza dei locali difforme rispetto a quanto rilevato, probabilmente dovuto alla successiva realizzazione del controsoffitto che ha comportato una riduzione dell'altezza stessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento dei sopralluoghi eseguiti in data 19/03/2024 e 26/03/2024 risultava occupato [redacted] come da contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo del 16/03/2023 [redacted]

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in ottimo stato di conservazione, non necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che nell'atto di obbligo unilaterale del [redacted]. *"si impegna:*

1) a destinare ad uso pubblico il parcheggio al piano cortile in fregio a Via Tripoli (...) assumendo a proprio carico le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e garantendo altresì che il cancello su Via Tripoli resterà aperto con lo stesso orario degli uffici pubblici ivi siti;

2) a destinare gli immobili oggetto di ristrutturazione per esercizio di attività di utilità sociale e di pubblici servizi.

Il presente vincolo verrà debitamente registrato e trascritto a favore del Comune di Biella, a carico della società qui costituita ed a spese della stessa (...).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato con struttura verticale in muratura portante e orizzontamenti piani, tramezzature in parte in muratura e in parte in cartongesso. Al piano terra le pareti interne ed esterne sono intonacate con finitura civile e tinteggiate; nei vari locali è presente un controsoffitto a quadrotte; i

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ARRAIANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

pavimenti presentano piastrelle in ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio con vetro doppio, senza oscuranti esterni. I servizi igienici sono completi di sanitari in ceramica bianca e le pareti sono rivestite in piastrelle.
Anche al piano primo troviamo le medesime caratteristiche del piano terreno.
Anche il terrazzo rivolto verso Via T. Galimberti risulta in buono stato.
L'impianto elettrico, di riscaldamento e idro-sanitario risultano funzionanti ma non è stato possibile reperire le relative Dichiarazioni di Conformità.
Il piano seminterrato, invece, si trova in parte (cantina rivolta a nord-est) allo stato rustico, privo di piastrelle e tinteggiatura, mentre negli altri locali erano presenti pavimenti in piastrelle. Tutti i locali erano privi di tinteggiatura. In alcuni locali erano presenti tubazioni di impianti distribuiti a soffitto. Inoltre, nella cantina posta a nord-est si trovano alcuni segni di umidità dovuti a infiltrazioni di acqua.
Il locale tecnico posto a ovest al quale si accede da porta collocata al piano seminterrato non era in buone condizioni di manutenzione: erano presenti molti segni di infiltrazioni di acqua e umidità. Il pavimento risulta rivestito in piastrelle e le pareti lungo le quali si sviluppano tubazioni degli impianti, sono a tratti prive di intonaco e ammalorate. Il soffitto è caratterizzato da putrelle metalliche e voltini.
Si segnala che all'interno di questo locale, sul soffitto è presente un tubo dal quale fuoriesce dell'acqua contribuendo a peggiorare la situazione di umidità del locale.
Le facciate esterne sono state recentemente tinteggiate e non necessitano di alcun intervento.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 02/05/2024, è stato rilevato che l'immobile in oggetto, appartiene alla parte esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà pervenuto in forza dei seguenti Atti:

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/09/1994	[redacted]	Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio di Biella (BI)	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	[redacted]	[redacted]	-

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/09/2002	[redacted]	Contratto di scissione parziale mediante costituzioni di S.A.S.

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Biella (BI)	[redacted]	[redacted]	[redacted]
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		-	-	-	-

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie eseguite nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 02/05/2024, sono risultate le formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

[redacted]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

[redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto risulta inserito nel vigente P.R.G. del Comune di Biella (rif. Tavola 8.22) in Zone consolidate prevalentemente residenziali RC/1 (art. 20.3 N.T.A.).
Per quanto concerne la pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica si trova in Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni (rif. Tavola IG.2 Sud).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, si dichiara che la costruzione del fabbricato in oggetto, venne iniziata in epoca anteriore al 01/09/1967; successivamente, risultano rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi reperiti a seguito di accesso agli atti eseguito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biella:

- Autorizzazione [redacted] per opere di sistemazione interna della casa di civile abitazione sita in Biella, Via Tripoli n.33
- Autorizzazione del [redacted] per costruzione di fabbricato di civile abitazione in Via Tripoli angolo Via dei Fiori
- Autorizzazione [redacted] per ristrutturazione con ampliamento. Si precisa che all'interno della pratica sono stati reperiti anche i seguenti documenti:
  - Dichiarazione di conformità impianto termoidraulico del 18/07/2000 (Via Tripoli n.33 piano 1)
  - Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento del 18/07/2000 (Via Tripoli n.33 piano 1)
  - Dichiarazione di conformità impianto elettrico (Via Tripoli n.33)
  - Concessione precaria per l'immissione delle acque nella fognatura comunale repertorio [redacted]
  - Dichiarazione di inizio attività (ri [redacted]
  - Certificato di collaudo strutturale b. [redacted] - Verbale di visita e certificato di collaudo ai sensi dell'art. 7 della Legge 05/11/1971 n. 1086, per ristrutturazione di fabbricato ad uso commerciale e produttivo
- Autorizzazione [redacted]
- Autorizzazione [redacted]. Si segnala che con tale autorizzazione è stato stipulato il seguente Atto di impegno unilaterale del 01/06/2000, [redacted] *in persona del suo legale rappresentante, si impegna: - a mantenere la destinazione ad uffici pubblici degli immobili sopra menzionati, per tutta la durata del piano attuale del Comune di Biella. Il presente vincolo verrà debitamente registrato a favore del Comune di Biella.* (Registrato a Biella in data 01/06/2000 al n. 21167 sez. 3).
- [redacted]
- [redacted] per cambio destinazione d'uso da banca a ufficio senza opere
- [redacted] per variazione planimetrica interna

Lo stato attuale non risulta conforme rispetto quanto legittimato dai titoli autorizzativi come meglio indicato di seguito:

- al piano terreno: nella [redacted] non viene indicata la porta di ingresso secondario che dal cortile interno consente di accedere al vano scala. Si precisa però che l'apertura di tale porta era stata autorizzata con la [redacted]. Inoltre si segnala che la porta che collega il deposito con l'ingresso su Via T. Galimberti è in altra posizione rispetto a quanto autorizzato.
- al piano primo: nella [redacted] tutte le aperture rivolte verso Via Tripoli sono quotate in maniera errata. Inoltre, il bagno rivolto su Via Tripoli misura 1,69X2,50 m anziché 1,52X2,50 m.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Si segnala che nel contratto di locazione con il quale la Società esecutata cede in affitto il bene n.1, viene indicata all'*art. 2 – Documentazione amministrativa e tecnica* l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica redatto in data [redacted]. Da una consultazione libera eseguita sul sito del SIPEE – Sistema Informativo Prestazione Energetica Edifici, risulta esserci tale APE ma è inerente ad un altro immobile ossia a quello identificato al C.F. al Foglio 55 Part. 55 sub. 13 (Bene n.2). Di conseguenza l'unità in oggetto è priva di APE.

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Sottoscritto CTU non ha reperito eventuali dichiarazioni di conformità dei vari impianti rilasciate a seguito degli ultimi interventi edilizi eseguiti ad esclusione di quelle sopra indicate.

LOTTO SECONDO

In sede di sopralluogo il Sottoscritto CTU ha constatato che il lotto in oggetto è composto da due blocchi, uno sede di uffici pubblici (come da contratto di locazione stipulato tra la [redacted], l'altra ad uso palestra e uffici (come da contratto di locazione stipulato tra [redacted]). Il tutto però risulta identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 55 Part. 55 sub.13.

Il Sottoscritto CTU segnala che per meglio identificare le due porzioni di immobile sede di due differenti attività, occorrerebbe eseguire un frazionamento dei due blocchi ed un cambio di destinazione d'uso con conseguente variazione catastale.

Inoltre nel contratto di locazione stipulato tra la [redacted], all'*art. 1 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE* viene indicato quanto segue: *(...) è in corso di presentazione aggiornamento catastale con frazionamento e cambio di destinazione d'uso (...).* Come meglio specificato nel paragrafo *REGOLARITÀ EDILIZIA,* risulta esserci [redacted] avente per oggetto il cambio di destinazione d'uso e esecuzione di opere interne (inerente la porzione attualmente ad uso palestra), ma dalle risultanze catastali non emerge però che sia stato eseguito il frazionamento catastale.

Nella presente relazione di stima il CTU ha quindi ritenuto di non suddividere tale manica edilizia in due diversi Beni, l'uno destinato ad uffici pubblici, l'altro ad uso palestra e uffici, coerentemente con lo stato catastale attuale.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** – Unità immobiliare destinata ad uffici pubblici con accesso da Via T. Galimberti n.10a e ad uso palestra e uffici con accesso da Via Tripoli n.33

BENE N° 2 – UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA AD UFFICI PUBBLICI CON ACCESSO DA VIA T. GALIMBERTI N.10A E AD USO PALESTRA E UFFICI CON ACCESSO DA VIA TRIPOLI N.33

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- [redacted]

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

- [redacted]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: INSOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

CONSISTENZA

Le unità vengono di seguito descritte, per consistenza con indicazione delle superfici nette e lorde calcolate con verifica grafica eseguita sulle planimetrie in possesso. Alle superfici lorde sono stati applicati i coefficienti valutativi di calcolo per ottenere la superficie convenzionale complessiva, utile per la valutazione finale, secondo il criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PIANO SEMINTERRATO						
Vano scala	10,30 mq	11,30 mq	0,33	3,73 mq	-	Seminterrato
Ascensore (zona in locazione a S.E.A.B.)	3,20 mq	4,00 mq	0,33	1,32 mq	-	Seminterrato
Disimpegno	18,20 mq	20,40 mq	1,00	20,40 mq	2,70 m	Seminterrato
Archivi - Deposito	317,85 mq	361,60 mq	1,00	361,60 mq	3,35 m	Seminterrato
Uffici	110,95 mq	120,75 mq	1,00	120,75 mq	3,35 m	Seminterrato
Corridoio (tra archivio/deposito e uffici e rampa posta accanto al vano scala della zona ad uso palestra	59,15 mq	66,85 mq	1,00	66,85 mq	Variabile	Seminterrato
Servizi igienici	26,90 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	3,45 m	Seminterrato
Ascensore (zona ad uso palestra)	3,45 mq	5,10 mq	0,33	1,68 mq	-	Seminterrato
Ripostigli sottoscala	7,50 mq	9,15 mq	1,00	9,15 mq	Variabile	Seminterrato
Vano scala	6,20 mq	8,25 mq	0,50	4,12 mq	-	Seminterrato
Disimpegno aerato posto accanto ai box auto	62,15 mq	79,70 mq	0,10	7,97 mq	Variabile	Seminterrato
Locale deposito (al fondo della rampa carrabile)	13,75 mq	21,35 mq	0,25	5,34 mq	2,40 m	Seminterrato
Area di manovra delle autorimesse	261,00 mq	275,60 mq	0,10	27,56 mq	Variabile	Seminterrato
Rampa carrabile	109,30 mq	130,35 mq	0,10	13,03 mq	-	Seminterrato
PIANO TERRENO						
Vano scala	10,30 mq	11,30 mq	0,33	3,73 mq	-	Terreno
Ascensore (zona in locazione a S.E.A.B.)	3,20 mq	4,00 mq	0,33	1,32 mq	-	Terreno
Uffici pubblici suddivisi con pareti	245,50 mq	270,45 mq	1,00	270,45 mq	3,00 m – 3,10 m	Terreno
Servizi igienici	18,80 mq	25,35 mq	1,00	25,35 mq	3,75 m	Terreno
Scala esterna e rampa	11,65 mq	14,25 mq	1,00	14,25 mq	-	Terreno
Locali palestra, ingresso, disimpegno e ufficio	248,00 mq	278,50 mq	1,00	278,50 mq	3,83 m	Terreno
Spogliatoi e servizi igienici	76,10 mq	90,75 mq	1,00	90,75 mq	2,93 m – 3,83 m	Terreno

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

Ascensore (zona ad uso palestra)	3,45 mq	4,55 mq	0,33	1,50 mq	-	Terreno
Locali tecnici	20,70 mq	24,10 mq	1,00	24,10 mq	2,70 m – 3,83 m	Terreno
Vano scala	13,75 mq	16,10 mq	0,50	8,05 mq	-	Terreno
Ingresso palestra	18,70 mq	22,10 mq	1,00	22,10 mq	2,70 m	Terreno
Ripostiglio	8,35 mq	11,00 mq	0,50	5,50 mq	2,50 m	Terreno
Area esterna (parcheggio)	677,50mq	677,50mq	0,10	67,75 mq	-	Terreno
PIANO PRIMO						
Vano scala	10,50 mq	11,65 mq	0,33	3,84 mq	-	Primo
Ascensore (zona in locazione a S.E.A.B.)	3,20 mq	4,00 mq	0,33	1,32 mq	-	Primo
Ingresso e uffici	198,30 mq	217,50 mq	1,00	217,50 mq	3,00 m	Primo
Servizi igienici	24,55 mq	30,90 mq	1,00	30,90 mq	3,00 m	Primo
Locali tecnici	13,95 mq	18,60 mq	1,00	18,60 mq	3,00 m	Primo
Terrazzo	83,75 mq	88,60 mq	0,10	8,86 mq	-	Primo
			Totale superficie convenzionale:	**1.772,87 mq**		

CONFINI

L'immobile in oggetto è posto ai seguenti confini rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al Foglio 55: Via Tripoli, Via Tancredi Galimberti, mappali 60, 59, 57, 489.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si vedano visure storiche allegate.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	55	13	1	B/4	2	4.550 mq	1.453 mq	2.349,89 €	S1-T-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
55	55				ENTE URBANO		00 17 60			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Corrispondenza catastale

Per quanto concerne la porzione destinata ad uffici pubblici, la planimetria catastale censita al Catasto Fabbricati al Foglio 55 Part. 55 sub. 13 non corrisponde allo stato dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo, come di seguito indicato:

- al piano seminterrato: nella manica attualmente destinata a palestra vi sono delle pareti interne che separano gli ambienti destinati a palestra da quelli destinati a uffici. Inoltre, non è presente un ripostiglio rappresentato all'interno del bagno.

Nel deposito collocato al fondo della rampa di accesso alle varie autorimesse una parete di separazione risulta nella realtà avere diversa inclinazione rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale.

- al piano terreno: per quanto concerne il blocco attualmente concesso in locazione alla [redacted] non sono rappresentate le partizioni interne che suddividono in molteplici uffici l'intero blocco. Invece, per quanto riguarda la manica destinata a palestra e locali accessori alla stessa, la planimetria catastale rappresenta una situazione differente da quella rilevata in sede di sopralluogo. L'ingresso è stato suddiviso in due parti, ricavando un locale adibito a centrale termica. Percorrendo la scala si giunge in una hall di ingresso; da qui parte un corridoio e da un lato sono presenti gli spogliatoi con relativi servizi igienici, mentre dall'altra parte piccoli locali destinati a ufficio e sale allenamento. Al fondo del corridoio è presente un ampio locale destinato a palestra. Non era presente il locale deposito rappresentato nella scheda catastale.
- al piano primo: nella planimetria non è indicato un muro divisorio tra sala di aspetto e corridoio. Inoltre, la porta di accesso all'ufficio opposto alla sala di aspetto è in altra posizione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento dei sopralluoghi eseguiti in data 19/03/2024 e 26/03/2024 risultava in parte occupato dalla [redacted] in forza di contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo, con [redacted] Si specifica che, come da contratto di locazione, l'immobile è destinato esclusivamente ad uso ufficio pubblico (cat. Catastale B/4).

L'altra porzione del Bene, al momento dei sopralluoghi, risultava occupata dal personale operante nella palestra, come da contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo del 01/02/2023, stipulato tra [redacted], quale conduttore della porzione di unità immobiliare attualmente ad uso palestra, [redacted]

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in ottimo stato di conservazione, non necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che nell'atto di obbligo unilaterale [redacted] *"si impegna:*

1) a destinare ad uso pubblico il parcheggio al piano cortile in fregio a Via Tripoli (...) assumendo a proprio carico le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e garantendo altresì che il cancello su Via Tripoli resterà aperto con lo stesso orario degli uffici pubblici ivi siti;

2) a destinare gli immobili oggetto di ristrutturazione per esercizio di attività di utilità sociale e di pubblici servizi.

Il presente vincolo verrà debitamente registrato e trascritto a favore del Comune di Biella, a carico della società qui costituita ed a spese della stessa (...).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato con struttura verticale parte in c.c.a. e parte in muratura portante, orizzontamenti piani in parte con lastre prefabbricate in c.c.a. e in parte a travetti e blocchi, tramezzature in parte in muratura e in parte in cartongesso oltre a pareti mobili; le pareti interne ed esterne ed i soffitti sono intonacati con finitura civile e tinteggiati. Alcuni locali presentano controsoffittature.
I serramenti esterni sono in alluminio con vetro doppio, senza oscuranti esterni. I servizi igienici sono completi di sanitari in ceramica; gli impianti, elettrico, di riscaldamento e idro-sanitario risultano funzionanti ma non è stato possibile reperire le relative Dichiarazioni di Conformità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 02/05/2024, è stato rilevato che l'immobile in oggetto, appartiene alla parte esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà pervenuto in forza dei seguenti Atti:

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/09/1994	[redacted]	Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[redacted]			

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio di Biella (BI)	[redacted]		

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	[redacted]		-

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/09/2002	[redacted]	Contratto di scissione parziale mediante costituzioni di S.A.S.

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[redacted]			

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio di Biella (BI)	[redacted]		

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
-	-	-	-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

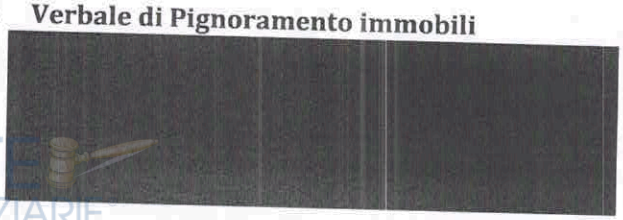
Dalle visure ipotecarie eseguite nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 02/05/2024, sono risultate le formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto risulta inserito nel vigente P.R.G. del Comune di Biella (rif. Tavola 8.22) in Zone consolidate prevalentemente residenziali RC/1 (art. 20.3 N.T.A.).
Per quanto concerne la pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica si trova in Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni (rif. Tavola IG.2 Sud).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per ogni Bene si riportano i provvedimenti autorizzativi forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Biella a seguito di richiesta di accesso agli atti.

- Autorizzazione [redacted] per costruzione di edificio industriale in Via Tripoli
- Autorizzazione del [redacted] per costruzione di fabbricato di civile abitazione in Via Tripoli angolo Via dei Fiori
- Autorizzazione [redacted] per ristrutturazione con ampliamento. Si precisa che all'interno della pratica sono stati reperiti anche i seguenti documenti:
  - Dichiarazione di conformità impianto termoidraulico del 18/07/2000 (Via Tripoli n.33 piano 1)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

- Dichiarazione di conformità impianto di riscaldamento del 18/07/2000 (Via Tripoli n.33 piano 1)
- Dichiarazione di conformità impianto elettrico Via Tripoli n.33
- Concessione precaria per l'immissione delle acque nella fognatura comunale repertorio [redacted]
- Dichiarazione di inizio attività (ri [redacted])
- Certificato di collaudo strutturale [redacted] - Verbale di visita e certificato di collaudo ai sensi dell'art. 7 della Legge 05/11/1971 n. 1086, per ristrutturazione di fabbricato ad uso commerciale e produttivo
- Certificato di usabilità del [redacted]

- Autorizzazione [redacted]). Si segnala che con tale autorizzazione è stato stipulato il seguente Atto di impegno unilaterale del 01/06/2000, tra [redacted] *in persona del suo legale rappresentante, si impegna: - a mantenere la destinazione ad uffici pubblici degli immobili sopra menzionati, per tutta la durata del piano attuale del Comune di Biella. Il presente vincolo verrà debitamente registrato a favore del Comune di Biella.* Registrato a biella in data 01/06/2000 al n. 21167 sez. 3.
- [redacted]
- [redacted] 2 cambio di destinazione d'uso e opere interne di straordinaria manutenzione
- [redacted] per interventi sugli impianti

Lo stato attuale non risulta conforme rispetto quanto legittimato dai titoli autorizzativi come meglio indicato di seguito:
- al piano seminterrato: alcune difformità nella suddivisione dei locali e relative destinazioni d'uso e di un bagno rispetto a quanto autorizzato con [redacted] Inoltre l'area di manovra compresa tra il Bene n.1 (Lotto Primo) e il Bene n.2 è stata chiusa con un portone basculante per ricavare un'autorimessa in assenza di titolo autorizzativo. Rispetto alla [redacted] il locale deposito sito in prossimità della rampa carrabile presenta un tramezzo interno con andamento difforme da quanto autorizzato e un bagno non autorizzato.
- al piano terreno: rispetto alla [redacted] la larghezza dell'intera manica risulta inferiore di circa 40 cm e risulta mancante il divisorio nel locale ingresso per ricavo di centrale termica. Rispetto alla Concessione [redacted] il locale adibito ad uffici pubblici attualmente concesso in locazione alla Ditta SEAB, non risulta suddiviso con pareti mobili bensì fisse.
- al piano primo: rispetto alla Concessione [redacted] è stata aggiunta una parete divisoria tra l'ingresso e la sala di aspetto mentre la porta di accesso all'ufficio identificato con il numero 6 si trova sulla parete antistante la sala di aspetto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE: [redacted] inviata in data 18/01/2023 con scadenza in data 31/12/2024 e relativa all'immobile identificato al catasto Fabbricati del Comune di Biella al Foglio 55 Part. 55 sub.13.
Il Sottoscritto CTU non ha reperito eventuali dichiarazioni di conformità dei vari impianti rilasciate a seguito degli ultimi interventi edilizi eseguiti ad esclusione di quelle sopra indicate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARRUANGELO Firmato Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

LOTTO TERZO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 3** – Autorimessa sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.33

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- [redacted]

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

- [redacted]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

CONSISTENZA

Le unità vengono di seguito descritte, per consistenza con indicazione delle superfici nette e lorde calcolate con verifica grafica eseguita sulle planimetrie in possesso. Alle superfici lorde sono stati applicati i coefficienti valutativi di calcolo per ottenere la superficie convenzionale complessiva, utile per la valutazione finale, secondo il criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PIANO SEMINTERRATO						
Autorimessa	28,10 mq	29,70 mq	1,00	29,70 mq	2,40 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				29,70 mq		

CONFINI

L'immobile in oggetto è posto ai seguenti confini rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al Foglio 55: Via Tripoli, Via Tancredi Galimberti, mappali 60, 59, 57, 489.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si vedano visure storiche allegate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	55	14	1	C/6	4	28 mq	Totale: 30 mq	127,25 €	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
55	55				ENTE URBANO		00 17 60			

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale censita al Catasto Fabbricati al Foglio 55 Part. 55 sub. 14, presentata in data 09/06/2000, non corrisponde allo stato dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo perché nella planimetria catastale sono indicate due finestre sul muro di fondo in realtà, al momento del sopralluogo, non erano presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo era occupato da due autovetture.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in ottimo stato di conservazione, non necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che nell'atto di obbligo unilaterale [redacted]

1) a destinare ad uso pubblico il parcheggio al piano cortile in fregio a Via Tripoli (...) assumendo a proprio carico le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e garantendo altresì che il cancello su Via Tripoli resterà aperto con lo stesso orario degli uffici pubblici ivi siti;

2) a destinare gli immobili oggetto di ristrutturazione per esercizio di attività di utilità sociale e di pubblici servizi.

Il presente vincolo verrà debitamente registrato e trascritto a favore del Comune di Biella, a carico della società qui costituita ed a spese della stessa (...).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: ABRAI ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La parete di fondo è in blocchi cavi in cls mentre quelle laterali in c.c.a., il solaio di copertura è in lastre prefabbricate tipo predalles, il tutto privo di intonaco. Il pavimento è in cemento tipo industriale; è presente portone basculante in lamiera zincata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 02/05/2024, è stato rilevato che l'immobile in oggetto, appartiene alla parte esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà pervenuto in forza dei seguenti Atti:

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/09/199[redacted]	[redacted]	Compravendita

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[redacted]			

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio di Biella (BI)	[redacted]		

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	[redacted]		-

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 09/09/2002	[redacted]	Contratto di scissione parziale mediante costituzioni di S.A.S.

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[redacted]			

Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio di Biella (BI)	[redacted]		

Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
-	-	-	-

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

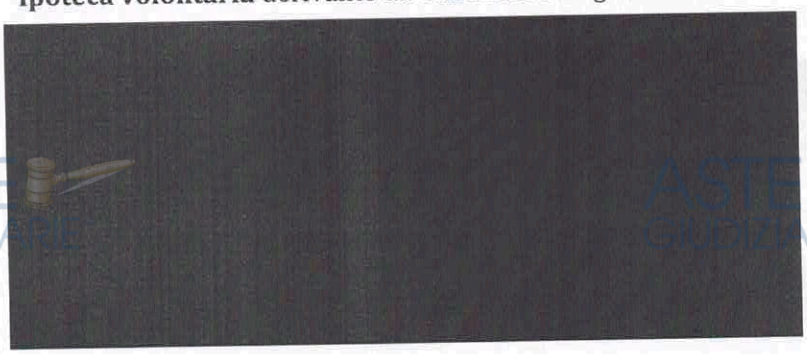
Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie eseguite nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 02/05/2024, sono risultate le formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

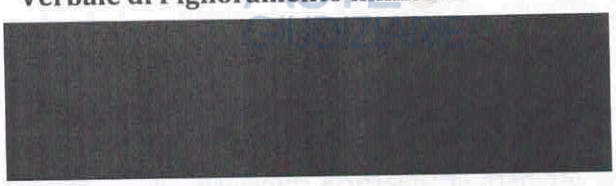
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**



NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto risulta inserito nel vigente P.R.G. del Comune di Biella (rif. Tavola 8.22) in Zone consolidate prevalentemente residenziali RC/1 (art. 20.3 N.T.A.).
Per quanto concerne la pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica si trova in Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni (rif. Tavola IG.2 Sud).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per ogni Bene si riportano i provvedimenti autorizzativi forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Biella a seguito di richiesta di accesso agli atti.

- Autorizzazione [redacted] per ristrutturazione con ampliamento

Rispetto alla [redacted] non risultano essere presenti le due aperture sulla parete di fondo.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

LOTTO QUARTO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 4** – Autorimessa sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.33

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

[redacted]

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

- [redacted]à

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

CONSISTENZA

Le unità vengono di seguito descritte, per consistenza con indicazione delle superfici nette e lorde calcolate con verifica grafica eseguita sulle planimetrie in possesso. Alle superfici lorde sono stati applicati i coefficienti valutativi di calcolo per ottenere la superficie convenzionale complessiva, utile per la valutazione finale, secondo il criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PIANO SEMINTERRATO						
Autorimessa	28,10 mq	29,70 mq	1,00	29,70 mq	2,40 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				29,70 mq		

CONFINI

L'immobile in oggetto è posto ai seguenti confini rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al Foglio 55: Via Tripoli, Via Tancredi Galimberti, mappali 60, 59, 57, 489.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si vedano visure storiche allegate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	55	55	15	1	C/6	4	28 mq		127,25 €	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
55	55				ENTE URBANO		00 17 60			

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale censita al Catasto Fabbricati al Foglio 55 Part. 55 sub. 15, presentata in data 09/06/2000, non corrisponde allo stato dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo perché nella planimetria catastale sono indicate due finestre sul muro di fondo in realtà, al momento del sopralluogo, non erano presenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, al momento del sopralluogo era occupato da scaffali metallici dove erano posizionati oggetti di vario tipo e natura, principalmente materiale elettrico ed elettronico.

STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare risulta essere in ottimo stato di conservazione, non necessita di urgenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Si segnala che nell'atto di obbligo unilaterale [redacted]

1) a destinare ad uso pubblico il parcheggio al piano cortile in fregio a Via Tripoli (...) assumendo a proprio carico le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e garantendo altresì che il cancello su Via Tripoli resterà aperto con lo stesso orario degli uffici pubblici ivi siti;

2) a destinare gli immobili oggetto di ristrutturazione per esercizio di attività di utilità sociale e di pubblici servizi.

Il presente vincolo verrà debitamente registrato e trascritto a favore del Comune di Biella, a carico della società qui costituita ed a spese della stessa (...).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La parete di fondo è in blocchi cavi in cls mentre quelle laterali in c.c.a., il solaio di copertura è in lastre prefabbricate tipo predalles, il tutto privo di intonaco. Il pavimento è in cemento tipo industriale; è presente portone basculante in lamiera zincata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 02/05/2024, è stato rilevato che l'immobile in oggetto, appartiene alla parte esecutata per la quota di 1/1 di piena proprietà pervenuto in forza dei seguenti Atti:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1994	[redacted]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Biella (BI)	[redacted]		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	[redacted]		-

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/2002	[redacted]	Contratto di scissione parziale mediante costituzioni di S.A.S.			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Biella (BI)	[redacted]		
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		-	-	-	-

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie eseguite nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 02/05/2024, sono risultate le formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

[redacted]

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

[redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto risulta inserito nel vigente P.R.G. del Comune di Biella (rif. Tavola 8.22) in Zone consolidate prevalentemente residenziali RC/1 (art. 20.3 N.T.A.).
Per quanto concerne la pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica si trova in Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni (rif. Tavola IG.2 Sud).

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per ogni Bene si riportano i provvedimenti autorizzativi forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Biella a seguito di richiesta di accesso agli atti.

- Autorizzazion[redacted] per ristrutturazione con ampliamento[redacted]

Rispetto alla Concessione [redacted] non risultano essere presenti le due aperture sulla parete di fondo.

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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082

LOTTO QUINTO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 5** – Autorimessa sita in Biella (BI) – Via Tripoli n.33

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

- [redacted])

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

- [redacted]

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

CONSISTENZA

Le unità vengono di seguito descritte, per consistenza con indicazione delle superfici nette e lorde calcolate con verifica grafica eseguita sulle planimetrie in possesso. Alle superfici lorde sono stati applicati i coefficienti valutativi di calcolo per ottenere la superficie convenzionale complessiva, utile per la valutazione finale, secondo il criterio di cui al DPR del 23 marzo 1998 n. 138.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PIANO SEMINTERRATO						
Autorimessa	28,10 mq	29,70 mq	1,00	29,70 mq	2,40 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				**29,70 mq**		

CONFINI

L'immobile in oggetto è posto ai seguenti confini rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al Foglio 55: Via Tripoli, Via Tancredi Galimberti, mappali 60, 59, 57, 489.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si vedano visure storiche allegate.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: APRA' ANGELO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20c082