



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.



Perizia del C.T.U.

nell'Esecuzione Immobiliare N. 75 / 2025 del R.G.E.



promossa da



contro



Giudice dell'Esecuzione



Udienza

Dott. EMANUELE MIGLIORE

18/05/2026 ore 9,45



COPIA PRIVACY

SOMMARIO

- INCARICO	pag.	3
- PREMESSA	pag.	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	pag.	3
TITOLARITÀ	pag.	3
- DESCRIZIONE	pag.	3
UBICAZIONE	pag.	3
CONSISTENZA	pag.	4
CONFINI	pag.	5
DATI CATASTALI	pag.	5
STATO CONSERVATIVO	pag.	6
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ	pag.	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	pag.	6
STATO OCCUPAZIONE	pag.	8
PROVENIENZE VENTENNALI	pag.	8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	8
NORMATIVA URBANISTICA	pag.	10
REGOLARITÀ EDILIZIA	pag.	10
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	pag.	12
FORMAZIONE LOTTI	pag.	12
LOTTO 1 (Unico)	pag.	13
- STIMA	pag.	13
VALUTAZIONE LOTTO 1 (Unico)	pag.	15
- DOCUMENTI ALLEGATI	pag.	16
- SCHEDA (DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	17
- SCHEDA (ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	19

Con provvedimento del 13/12/2025, notificato a mezzo pec

veniva nominato c.t.u. dal G.E. Dott. Emanuele Migliore, successivamente il 15/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dal Tribunale di Biella. La data di scadenza per il deposito della perizia, come da ultimo provvedimento del G.E., risulta essere, trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. (18/05/2026), ossia entro il 18/04/2026.

PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla seguente consistenza immobiliare, qui sinteticamente individuata con "Rif. 1" (abbreviazione di "Riferimento 1"):

- **Rif. 1** – Unità immobiliare abitativa ubicata a BIELLA (BI) – 13900, Via Vincenzo Gioberti, 15; il tutto con relativi accessori e pertinenze.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto d'esecuzione, qui riepilogato ancora succintamente con

- **Rif. 1** – Unità immobiliare abitativa ubicata a BIELLA (BI) – 13900, Via Vincenzo Gioberti, 15; il tutto con relativi accessori e pertinenze, appartiene agli esecutati:

⇒ per la quota di 1/2;

⇒ per la quota di 1/2.

Pertanto, la consistenza **Rif. 1** viene posta in vendita **per il diritto di Proprietà e per la quota di 1/1.**

DESCRIZIONE

UBICAZIONE

L'u.i. fa parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio Panoramico", sito a Biella, nel quartiere/rione Chiavazza, in Via Vincenzo Gioberti n. 15. Per raggiungere l'edificio, dopo aver superato il ponte sul torrente Cervo e la rotatoria, si percorre Via Milano. Si svolta alla prima a sinistra in Via F. Rosazza e si prosegue fino all'intersezione con Via P. Carta. Si imbecca quest'ultima e, all'incrocio con Via Vincenzo Gioberti, si svolta a sinistra nella stessa. Dopo circa cento metri, in prossimità dell'incrocio con Vicolo C. Menotti, sul lato destro si trova l'edificio. La zona è da considerarsi periferica, sia rispetto al centro cittadino sia rispetto all'antico nucleo storico del quartiere (in passato comune autonomo). L'area presenta una prevalente destinazione residenziale ed è complessivamente dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria, nonché di una discreta disponibilità, nelle immediate vicinanze, di servizi di carattere generale (commerciali, trasporti, urbanizzazione secondaria, ecc.).

CONSISTENZA

La proprietà oggetto di procedura, individuata con “**Rif. 1**”, in dettaglio comprende:

in Comune di Biella, Via Vincenzo Gioberti, 15, del fabbricato di civile abitazione denominato “Condominio Panoramico” elevato a quattro piani fuori terra (oltre il P.Seminterrato/Sotterraneo), entrostante a terreno della superficie catastale complessiva di m² 650, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 78 Mappale 55, le seguenti porzioni, così descrivibili e precisamente:

- 1) al P.Terzo (Quarto f.t.): alloggio, distinto con il n. “12”, composto ingresso/disimpegno, cucina, bagno, tinello, due camere e due balconi; (*superfici: alloggio m² 69~, balconi m² 8~*);
- 2) al P.Seminterrato/Sotterraneo: cantina distinta con il n. “9”; (*superficie: m² 13~*).

Conteggio superficie commerciale dell'u.i.:

Riferimento Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (m²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m²)	Altezza	Piano
1)	alloggio	69,00~	1,00	69,00~	(*)	3
1)	balconi	8,00~	0,20	1,60~	(*)	3
2)	cantina	13,00~	0,25	3,25~	(*)	S1
Totale superficie commerciale (in arr.to):				74,00~	-	
(*) - per l'altezza si rimanda al dettaglio esposto nel paragrafo "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE".						

Precisazioni relative alla “CONSISTENZA”

1. Si segnala quanto visibilmente riscontrato nel corso dei sopralluoghi e precisamente:
 - 1.a) che il fabbricato, di cui fa parte l'u.i., è di vecchia costruzione e nel contesto generale si tratta di una tipologia edilizia dalle caratteristiche economiche e modeste in mediocre stato di conservazione e manutenzione per quanto concerne le parti comuni;
 - 1.b) che, per l'u.i. non sono emerse evidenze di criticità e/o rischi tali da richiedere interventi urgenti di messa in sicurezza; si osservano tuttavia segni caratteristici di vetustà, ulteriormente aggravati dal fatto che la stessa risulta da tempo sfitta e conseguentemente lo stato manutentivo complessivo non appare soddisfacente e presenta diverse carenze; in particolare si rilevano: il marcato stato di ammaloramento dei due balconi (pavimentazione, frontalini e superfici intradossali dei sottobalconi), la presenza di macchie di umidità sulla parete perimetrale interna del vano d'angolo esposto a sud-ovest, nonché lo stato di degrado avanzato di alcuni serramenti esterni; il tutto tralasciando eventuali situazioni al momento imprevedibili, ma comunque compatibili con l'ordinaria obsolescenza funzionale e con la prolungata assenza di interventi necessari;
 - 1.c) che si è rilevata un'anomalia riguardante l'individuazione del numero interno dell'alloggio;
 - sul posto la porta d'ingresso è contraddistinta con il n.ro “12”;
 - nell'atto di provenienza dei debitori (rogito notaio S. Crema del 14/03/2003 di cui infra al paragrafo “PROVENIENZE VENTENNALI”) e nel precedente col quale i genitori danti causa dei debitori acquistarono l'immobile (rogito notaio R. Pozzo del 12/8/1958) in entrambi gli atti risulta invece indicato il n.ro “11”, in conformità con quanto definito nell'atto di costituzione del condominio (rogito notaio R. Pozzo del 15/12/1956) stipulato durante la costruzione del fabbricato;
 - si presume che l'incongruenza derivi dal fatto che l'atto di costituzione del condominio non sia stato successivamente aggiornato⁽¹⁾ al termine dei lavori, in relazione alle varianti apportate in corso d'opera che hanno determinato per il piano terzo la realizzazione di quattro alloggi anziché dei tre previsti in origine;

⁽¹⁾ a supporto si allega l'unico regolamento condominiale reperito, trascritto e unito al citato atto Pozzo del 15/12/1956, nel quale al piano terzo risultano indicati i tre alloggi previsti nel progetto iniziale

COPIA PRIVACY

- è verosimile che tale circostanza sia sfuggita all'attenzione e che, conseguentemente, negli atti di vendita successivi si sia continuato ad indicare erroneamente il n.ro "11";
- in ambito condominiale, sulla base di documenti forniti dall'attuale amministratore, la ripartizione delle spese è stata gestita riportando schematicamente sui disegni originali la configurazione aggiornata degli alloggi ai vari piani del fabbricato; dalla planimetria allegata relativa al piano terzo si evince chiaramente che per l'alloggio oggetto di perizia risulta indicato il n.ro "12";
- la suddetta incongruenza relativa alla numerazione interna dell'alloggio non incide sull'esatta individuazione dell'alloggio oggetto di perizia, la quale risulta comunque univocamente identificabile sulla base dei dati catastali, planimetrici e descrittivi sopra riportati e di quelli indicati nel prosieguo;
- per la cantina, invece, risulta confermato il n.ro interno "9" sia negli atti e sia, nella targhetta posta all'esterno della porta d'ingresso.

2. Infine, con riguardo alla superficie dell'u.i. sopraindicata si evidenzia:

2.a) che è calcolata al lordo delle murature utilizzando misure rilevate sul posto salvo, eventualmente, alcune grafiche tratte da documenti catastali o edilizi in atti;

2.b) che la stessa è poi stata utilizzata per il computo della superficie commerciale, adottando nel caso e se necessario i più idonei coefficienti di differenziazione secondo le ordinarie linee guida, e, in carenza, dedotti da pubblicazioni specifiche di settore;

2.c) che ha esclusivamente carattere indicativo di massima, non vincolante, in quanto la vendita sarà a corpo e non a misura, per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami.

CONFINI

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo descrittivo del "LOTTO 1 (Unico)".

DATI CATASTALI

L'u.i. sopradescritta nel paragrafo "CONSISTENZA", catastalmente, è identificata come segue: nel Catasto Terreni l'area con entrostante la palazzina risulta distinta al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
78	55	-	-	Ente Urbano	-	-	00.06.50	-	-

nel Catasto Fabbricati si rileva censita come segue

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
78	55	12	1 ^A	A/3	1 ^A	5 vani	75 m ²	€ 374,43	\$1-3
Indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti, 15									

Corrispondenza catastale: a chiarimento dei dati indicati si precisa, quindi, che la "corrispondenza catastale" (fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) per l'u.i. di cui al "Rif. 1" è riportata sopra, e precede i rispettivi dati censuari di classamento del Catasto Fabbricati.

Precisazioni comuni relative ai "DATI CATASTALI"

1. Al momento dei sopralluoghi la corrispondenza, aggiornata al 15/12/2025, degli identificativi, della mappa e della planimetria in atti nella banca dati (risalente al 20/02/1959), con la situazione sul posto, evidenzia alcune anomalie nel Catasto Fabbricati: la scheda dell'u.i. (alloggio e cantina) non è aggiornata con le modifiche interne eseguite; inoltre è inesatto il dato dell'altezza interna della cantina, che risulta essere pari a m 2,16 anziché m 2,30; nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle differenze riscontrate, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima

COPIA PRIVACY

nell'importo di circa € 1.500,00 (comprensivo di rilievo, pratica catastale, tributi, oneri fiscali, etc.) qualunque sia poi quello effettivo finale, che sarà scomputato dal valore di mercato attuale, come esposto nel paragrafo "STIMA".

2. Con riferimento alle intestazioni (aggiornate al 15/12/2025) si rileva che:
 - 2.a) nel C.T., l'area con entrostante il fabbricato, distinta al Foglio 78 Mappale 55 con qualità "Ente Urbano", appartiene alla Partita speciale "1", ovvero, "Area di enti urbani e promiscui";
 - 2.b) nel C.F., l'u.i. censita al Foglio 78 Mappale 55/12, di cui sopra, ha la ditta corrispondente agli ultimi effettivi soggetti titolari della proprietà (debitori esecutati), ovvero:
 - proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni;
 - proprietà per 1/2, in regime di separazione dei beni.
3. Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sull'atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso.

STATO CONSERVATIVO

Per evitare ripetizioni si rimanda integralmente a quanto già riportato nei paragrafi "CONSISTENZA" [ai punti "1.a)" e "1.b)" delle Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"] e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU'

Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore della proprietà, o di possibili precedenti aventi causa, e delle relative trascrizioni a favore e contro i medesimi soggetti (nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto come da cronologia riportata nel paragrafo, di cui infra, "PROVENIENZE VENTENNALI"), nonché dal controllo eventuale di altri titoli a cui gli stessi fanno riferimento o che vengono casomai richiamati e/o dei quali si è avuto riscontro nel corso delle ricerche, con attinenza alla sopradescritta consistenza immobiliare pignorata, risulta che il fabbricato condominiale denominato "Condominio Panoramico" (di cui la medesima ne costituisce porzione) sotto l'aspetto giuridico è specificatamente disciplinato da regolamento condominiale allegato con la lettera "A" all'atto di compravendita (di terzi) a rogito notaio Pozzo in data 15/12/1956, rep. 5.709, racc. 18.357, registrato a Biella il 04/01/1957 al n. 2.070, vol. 77 e ivi trascritto il 14/01/1957 ai nn. 248/223. Premesso che l'amministratore condominiale ha dichiarato di non disporre di copia del regolamento condominiale, nell'ambito delle ricerche previste dall'incarico è stata reperita copia dello stesso presso l'Archivio Notarile di Biella, che viene allegata alla presente.

Precisazioni relative ai "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU'

Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza l'u.i. pignorata, resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il suo trasferimento, a prescindere, è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente la stessa si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, se esistenti, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, senza garanzia per vizi e soprattutto come, finora, nei precedenti passaggi è stata trasferita.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

– **Fabbricato condominiale** (principali elementi distintivi)⁽²⁾: l'epoca di costruzione del "Condominio Panoramico", risale ad oltre sessantacinque anni fa.

⁽²⁾ tenuto presente, quanto già anticipato nel paragrafo "CONSISTENZA" al punto "1.a)." delle Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"

COPIA PRIVACY

La realizzazione ha seguito criteri e tecniche di costruzione ordinarie e tradizionali dell'epoca; le parti comuni nel loro insieme, conservano un aspetto complessivamente modesto, con alcune porzioni che evidenziano segni di carenze manutentive.

Per quanto visibilmente emerso durante gli accessi, e dalle informazioni reperite (anche presso l'amministrazione condominiale) si è appurato che:

- le strutture portanti in elevazione sono in muratura e c.a.; quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento; la scala è in c.a.;
- le tamponature e le tramezzature in laterizio;
- il tetto, a falde, ha struttura in legno e manto in tegole marsigliesi⁽³⁾;
- le facciate sono intonacate (con finitura grezza tipo “*terralba*”) e tinteggiate;
- internamente le parti comuni (atrio, pianerottoli e vano scala, escluse quelle del seminterrato/sotterraneo) presentano pavimenti in marmo e in frammenti di marmo irregolari (in stile “*alla palladiana*”), con pareti intonacate e tinteggiate;
- l'accesso condominiale avviene tramite portoncino in metallo con specchiature vetrate, dotato di apertura elettrica a scatto e citofono; lo stabile non dispone di ascensore;
- l'impianto di riscaldamento negli alloggi risulta centralizzato e avviene mediante termosifoni (con dotazione di ripartitori di calore e valvole termostatiche) alimentati da caldaia a gas metano di rete;
- per quanto riguarda le forniture di servizi, si è appurato che l'immobile dispone di allaccio alle reti elettrica, telefonica e del gas; l'approvvigionamento idrico e lo smaltimento degli scarichi reflui avvengono tramite collegamenti all'acquedotto e alla fognatura pubblici.

– **Unità immobiliare** (finiture e/o dotazioni interne prevalenti)⁽⁴⁾: al momento del sopralluogo, le condizioni generali di conservazione e manutenzione degli interni, considerata la destinazione dell'u.i. e la vetustà funzionale, sono generalmente carenti.

Seppure manchi la disponibilità di posto auto esclusivo, nelle adiacenze è possibile usufruire di aree di parcheggio pubblico.

Si entra nei dettagli prevalenti distinguendo fra le due principali porzioni (alloggio e cantina):

⇒ **nell'alloggio**:

- i pavimenti sono in parquet e piastrelle; i soffitti (di cui alcuni rivestiti con pannelli di polistirolo) e le pareti sono intonacati e tinteggiati; fanno eccezione le pareti piastrellate della cucina (in corrispondenza della zona cottura e lavello) e del bagno;
- il bagno è dotato di apparecchi idrosanitari ordinari (bidet, lavabo, doccia e vaso), l'a.c.s. è prodotta da boiler elettrico; nel corso del rifacimento oltre al ricavo della doccia il pavimento è stato parzialmente rialzato, con conseguente formazione di gradino;
- nella cucina si utilizza bombola o piastre elettriche per l'assenza del collegamento alla rete gas;
- i serramenti interni sono in legno tamburato con aperture a battente e specchiate in vetro;
- i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice, tranne due in pvc con vetro camera, tutti con avvolgibili in pvc; la porta d'ingresso è di tipo di tipo ordinario e semplice, in legno, non blindato;
- l'altezza interna è di m. 2,85~;
- l'impianto elettrico presenta conduttori prevalentemente incassati e/o sottotraccia, i punti luce, le prese, gli attacchi e i comandi, sono di tipo corrente, non recenti, sostanzialmente uniformi;
- l'impianto di riscaldamento risulta disattivato mediante scollegamento delle tubazioni dai radiatori;

⇒ **nella cantina**:

- il pavimento è in battuto di cemento; il soffitto e le pareti intonacati al rustico e tinteggiati in parte;
- la delimitazione del vano verso terzi e la porta di accesso (chiusa con catena e lucchetto) sono realizzate in stucco di legno; la finestrella d'aerazione in ferro è munita di vetro semplice;
- esiste l'impianto luce; l'altezza interna è di m. 2,16~.

⁽³⁾ come da informativa dell'amministratore, non essendo possibile un'ispezione diretta per l'assenza di un sistema di accesso sicuro

⁽⁴⁾ tenuto presente, quanto già anticipato nel paragrafo “CONSISTENZA” al punto “1.b)” delle Precisazioni relative alla “CONSISTENZA”

COPIA PRIVACY

Precisazioni comuni relative alle "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE"

A titolo cautelativo, visto il contesto generale, va comunque ribadito che, per l'u.i. pignorata, fermo restando i documenti di legge prodotti in passato, per il rilascio dell'abitabilità, la reale ed effettiva funzionalità e conformità attuale alle norme vigenti tecnico-costruttive ed energetiche delle strutture e di tutti gli impianti esistenti e/o installazioni, nonché dei relativi allacciamenti alle reti fisse di fornitura di pubblici servizi, stanti il tempo trascorso, le eventuali modifiche intercorse e le condizioni evidenziate, non risulta tutt'oggi generalmente garantita o certificata e, perciò, il tutto nelle singole situazioni, sarà, comunque, da accertare, verificare ed eventualmente aggiornare e/o regolarizzare a cura e spese degli agiudicatari, con la preventiva richiesta, nel caso, di ogni autorizzazione prevista in materia dalle disposizioni in vigore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si dà atto che, in occasione del primo sopralluogo, effettuato in data 12/01/2026 e previamente concordato con il custode nominato, Avv. Stefano Pagani, stante l'assenza dei debitori, non è stato possibile eseguire l'accesso all'interno dell'immobile.

Nel corso del successivo sopralluogo, svolto in data 05/03/2026 il custode, ha poi reso possibile l'accesso nella proprietà pignorata, che risulta visibilmente, non occupata da persone e apparentemente libera da affittanze.

Precisazioni relative allo "STATO DI OCCUPAZIONE"

Si rileva, che la stessa è generalmente sgombra, ad eccezione di poche suppellettili residui nell'alloggio e qualche scatolone nella cantina, esposti all'incuria, in mediocri condizioni di conservazione, che appaiono oggettivamente privi di interesse o valore commerciale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come anticipato, l'u.i. oggetto d'esecuzione appartiene ai debitori come segue:

- Proprietà per 1/2;
(in regime di separazione dei beni);
- Proprietà per 1/2;
(in regime di separazione dei beni).

Ai suddetti che al momento dell'acquisto dichiaravano di essere coniugati in regime di separazione dei beni, la stessa proprietà (individuata, però, con identificativo diverso dall'attuale, in quanto all'epoca non risultavano ancora avvenute le varie modifiche catastali, succedutesi posteriormente, ovvero, era distinta nel C.F. al Foglio 549 Mappale 102/12, in seguito soppresso, variato e sostituito con quello tuttora vigente, ossia, Foglio 78 Mappale 55/12), pervenne per acquisto fattone con

atto a rogito notaio S. Crema del 14/03/2003, rep. 1.686/599, registrato a Biella l' 01/04/2003 al n.ro 325 e ivi trascritto il 19/03/2003 ai nn. 2.965/1.877, da:

- Proprietà per 1/2;
- Proprietà per 1/2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico degli esecutati, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale Biella - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - (aggiornate al **15/12/2025**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

COPIA PRIVACY

Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria (in rinnovazione -al p.to 2. che segue-)** iscritta a Biella il 19/03/2003 ai numeri 2.966/751 per € 140.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; a favore: contro:

sui beni: in Biella C.F. Foglio 549 Mappale 102/12;
(vedasi i punti 1. e 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

2. **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Biella il 03/03/2023 ai numeri 2.002/164 per € 140.000,00) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario; (formalità di riferimento iscrizione del **19/03/2003** ai nn. **2.966/751** -di cui al p.to 1. che precede-); a favore: contro:

sul bene: in Biella C.F. Foglio 78 Mappale 55/12 (ex Foglio 549 Mappale 102/12);
(vedasi i punti 2. e 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 26/06/2018 ai numeri 5.093/4.102 a favore: contro:

sul bene: in Biella C.F. Foglio 549 Mappale 102/12;
(vedasi punto 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

2. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 05/09/2025 ai numeri 8.125/6.616 a favore: contro:

sul bene: in Biella C.F. Foglio 78 Mappale 55/12;
(vedasi punto 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI"

1. L'identificativo catastale indicato nell'ipoteca iniziale (iscritta il 19/03/2003 ai nn. 2.966/751) non corrisponde a quello attuale, in quanto all'epoca non erano ancora intervenute le successive modifiche catastali; tali variazioni hanno comportato la soppressione dell'originaria individuazione dell'immobile (C.F. Foglio 549, Mappale 102/12) e la sua sostituzione con l'attuale identificativo, ossia Foglio 78, Mappale 55/12.
2. Nell'ipoteca in rinnovazione (iscritta il 03/03/2023 ai nn. 2.002/164) vengono riportati, oltre all'attuale identificativo catastale (C.F. Foglio 78, Mappale 55/12), anche quello originario (C.F. Foglio 549, Mappale 102/12), al fine di garantire la corretta corrispondenza con la formalità precedente.
3. Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - si è appurato che il relativo onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel predisporre e presentare annotamenti singoli per ogni formalità pregiudizievole, in relazione al lotto aggiudicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione a

COPIA PRIVACY

marginale, importi da calcolarsi con le modalità sotto indicate e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- *per l'Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo: l'importo è fisso, di € 35,00, relativo alla sola Tassa Ipotecaria;*
- *per il Pignoramento: l'importo è di € 294,00, comprendente l'Imposta Ipotecaria di € 200,00, l'Imposta di Bollo di € 59,00 e la Tassa Ipotecaria di € 35,00, tutte nelle misure fisse.*

NORMATIVA URBANISTICA

Alla data del 19/12/2025 il Comune di Biella è dotato di P.R.G.C., vigente approvato in data 11/06/2007 con D.G.R. n. 15-6105 con successive modifiche mediante varianti parziali e/o strutturali. Sulla base di detti strumenti, quindi, l'area entro cui insiste il fabbricato condominiale (di cui fa parte l'u.i. oggetto di perizia) distinta nel C.T. al Foglio 78 Mappali 55, risulta classificata "(RC) - Zone consolidate prevalentemente residenziali - Sottozona RC/2" (art. 20 - N.T.A.). La stessa, inoltre, sotto l'aspetto della pericolosità "geomorfologica" e della relativa idoneità all'utilizzazione urbanistica (art. 43 - N.T.A.) ricade in parte (95,5 %) nella classe "IIa1" (nelle sottoclassi "IIa": fattibilità con modeste limitazioni e in parte (4,5 %) nella classe "III" (nelle classi "III": fattibilità con limitazioni molto gravi o nulla). Ad integrazione si ribadisce, tuttavia, la raccomandazione di aggiornare e verificare la situazione inerente eventuali altri ulteriori vincoli urbanistici e/o limitazioni, oltre a quanto qui già riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche preliminari eseguite presso l'ufficio tecnico comunale sulle rubriche consultate in data 22/12/2025, riferite all'attuale proprietà e ai precedenti aventi causa ricostruiti a ritroso fino all'epoca di realizzazione del fabbricato, nonché dalla successiva presentazione dell'istanza di accesso agli atti in data 07/01/2026 e dalla disamina delle pratiche edilizie effettuata in data 20/01/2026, non risultano procedimenti giurisdizionali pendenti alla data delle verifiche.

Sulla base degli esiti delle ricerche svolte — con espressa esenzione del CTU da ogni responsabilità per eventuali inesattezze riconducibili a errori del personale preposto al protocollo delle istanze edilizie, alla tenuta dei registri e alla conservazione degli archivi — si è accertata l'esistenza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- ⇒ Licenza di costruzione n. 1.755 del 29/11/1956 (per costruzione di casa di civile denominata "Condominio Panoramico"); al termine dei lavori, a seguito di presentazione di relativa istanza, è stato rilasciato il:
 - Certificato abitabilità n. 100/1958 del 09/06/1958 per l'u.i. oggetto di perizia⁽⁵⁾.

Note alla regolarità edilizia:

- Non risulta il certificato energetico.
- A seguito dell'esame dei titoli edilizi abilitativi reperiti e del confronto con lo stato dei luoghi rilevato in occasione dell'accesso effettuato in data 05/03/2026, per quanto visivamente accertabile e nei limiti delle attività demandate al sottoscritto ctu, sono emerse le seguenti difformità edilizie, e precisamente:
 1. varianti in corso d'opera relative all'intero piano terzo, che hanno comportato la realizzazione di quattro alloggi in luogo dei tre licenziati; nello specifico, per l'alloggio oggetto di perizia, le difformità riscontrate risultano contenute e non alterano in modo sostanziale la conformazione rispetto al titolo edilizio originariamente assentito; esse riguardano principalmente il limitato

⁽⁵⁾ si rileva, una presunta svista e/o mero errore materiale nella stesura del certificato, poiché nell'istruttoria il tecnico comunale cita tutti i locali dell'u.i. (Cantina: n. 1 cantina; Piano terzo: un alloggio composto da cucinino, sala, due camere letto, oltre a corridoio e wc con bagno), mentre nel certificato risulta omessa la "sala" (Cantina: n. 1 cantina; Piano terzo: un alloggio composto da cucinino, due camere letto, oltre a corridoio e wc con bagno)

spostamento di alcune pareti, con conseguenti lievi modifiche dei collegamenti interni, della distribuzione dei locali, della posizione della porta d'ingresso e dei balconi, nonché una modesta riduzione di superficie a favore dell'alloggio posto a est, dovuta all'arretramento del divisorio a confine verso quest'ultimo; inoltre, verosimilmente, in occasione del rifacimento del bagno, è stata ricavata la doccia e realizzato un pavimento parzialmente rialzato, con formazione di gradino;

2. analogamente, anche l'intero piano seminterrato/sotterraneo è stato interessato da varianti, che hanno riguardato modifiche nella suddivisione interna dello stesso, nell'ambito della quale la maggior parte dei divisori delle cantine (fra cui quella oggetto di perizia) risultano essere in stucco di legno anziché in tavolato di laterizio; in particolare per quanto concerne la cantina abbinata all'unità immobiliare oggetto di perizia si riscontra l'esistenza di una sola apertura di aerazione invece delle due previste in progetto.

Con riferimento a quanto indicato ai punti "1." e "2.", si segnala inoltre che, come risulta dagli atti d'archivio comunali, nell'istruttoria per il rilascio dell'abitabilità del 21/2/1958 il funzionario dell'ufficio tecnico, a seguito di sopralluogo, ha dato atto testualmente che:

... "Nel corso dei lavori sono state apportate varianti al progetto autorizzato, consistenti nella diversa disposizione di stibbiato e passate per una diversa sistemazione degli alloggi, secondo gli allegati disegni aggiornati." ...

Dall'esame della documentazione disponibile (disegni aggiornati allegati all'istanza) non risulta tuttavia che tali elaborati siano stati formalmente assentiti quali varianti in corso d'opera. Gli stessi, pertanto, non costituiscono titolo edilizio abilitativo e assumono per l'Amministrazione Comunale valenza meramente informativa, non risultando idonei, di per sé, a comprovare la legittimità edilizia delle opere eseguite, fatte salve ulteriori verifiche interpretative della normativa. Ne consegue che tali elementi non escludono l'eventuale necessità di procedere alla regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate, né consentono di ritenere automaticamente definito lo stato legittimo dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

* * *

Dalla verifica della normativa vigente, nonché sulla base delle informazioni e dei pareri acquisiti presso l'ufficio tecnico comunale, in relazione alle evidenze emerse non è possibile esprimere una valutazione definitiva circa le modalità di regolarizzazione delle anomalie riscontrate; allo stato degli atti, e in via cautelativa, si rileva che sussistono due possibili ipotesi, da approfondire e verificare d'intesa con il medesimo ufficio tecnico nell'ambito dell'istruttoria preliminare della pratica edilizia, qualora la stessa venga attivata, e precisamente:

- ⇒ potranno essere assoggettate a procedimento di sanatoria, con applicazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente sanatoria⁽⁶⁾;
- ⇒ potranno, qualora ricorrano i presupposti normativi, rientrare nella disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-ter, comma 4, del D.P.R. 380/2001.

Ad integrazione di quanto sopra esposto, si evidenzia che, ai fini dell'effettiva attuazione di qualsiasi procedura di sanatoria, risulta fondamentale e indispensabile la preventiva esecuzione di un idoneo studio preliminare, che nel presente contesto non è possibile sviluppare in modo approfondito.

Nel prosieguo dell'iter amministrativo, infatti, non è infrequente che tali pratiche possano presentare situazioni più articolate, caratterizzate da molteplici implicazioni e variabili, nell'ambito delle quali le normative urbanistiche risultano talvolta suscettibili di interpretazioni non univoche da parte degli organi tecnico-amministrativi competenti.

Per tali motivi, allo stato attuale e in questa fase preliminare, non è possibile fornire certezze assolute in merito alle modalità e/o al sicuro e completo accoglimento della sanatoria ipotizzata. L'eventuale riscontro di aspetti residuali non riconducibili, anche solo parzialmente, ai criteri sopra esposti potrebbe infatti determinare esclusioni e/o limitazioni, che permarrebbero qualora non fosse possibile

⁽⁶⁾ in tal caso, a titolo indicativo sulla base degli elementi disponibili e in funzione delle determinazioni dello sportello unico competente la sanzione prevista tutt'oggi, per casi analoghi, è quantificabile in un importo di circa € 1.000,00, oltre diritti di segreteria

procedere alla loro rimozione. Le presenti considerazioni devono pertanto intendersi quali indicazioni di massima in ordine a possibili soluzioni delle criticità riscontrate.

Analogamente, non risulta allo stato attuale realisticamente possibile fornire una quantificazione puntuale e definitiva dei costi da sostenere, in quanto, a seconda dell'impostazione dell'istanza, gli importi dipenderanno anche dalle sanzioni e dai tributi vigenti al momento della presentazione della stessa.

Nella valutazione estimativa si è comunque tenuto conto, in via presuntiva, di quanto sopra rappresentato, specificando sin d'ora che dal valore di mercato attuale del lotto interessato verrà dedotto, in via pregiudiziale, un importo forfettario e onnicomprensivo, atto a considerare la possibile incidenza della spesa necessaria per la sanatoria edilizia e/o per la regolarizzazione delle anomalie riscontrate, indipendentemente dagli esiti finali in termini di ammissibilità e di entità dell'importo.

Ciò premesso, sulla base di calcoli svolti separatamente e in conformità ai criteri sopra esposti, si stima in via meramente prudenziale che, nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale dovesse ritenere necessaria la presentazione di un'istanza di sanatoria, l'importo complessivo possa essere indicativamente quantificato, allo stato attuale, in circa € 2.500,00, comprensivo di pratica edilizia, oneri fiscali, sanzioni e diritti di segreteria. Si ribadisce che trattasi di stima approssimativa, derivante da valutazioni cautelari coerenti con quanto oggettivamente emerso, non costituente preventivo vincolante, precisando che eventuali scostamenti rispetto agli importi effettivamente richiesti non daranno luogo a conguagli né potranno essere imputati al sottoscritto ctu.

Precisazioni generali relative alla "REGOLARITÀ EDILIZIA"

Tutte le considerazioni sopra esposte devono intendersi fornite a titolo indicativo e non esaustivo. Esse derivano dalla verifica delle normative vigenti in materia e da pareri di carattere sommario acquisiti nel corso degli accessi effettuati presso l'ufficio tecnico comunale.

Le suddette valutazioni sono state inoltre formulate ipotizzando, per il contesto in oggetto, l'applicazione dei criteri generali già adottati in situazioni analoghe verificatesi in precedenti e diversi ambiti.

Pertanto, qualora vi fossero soggetti interessati ad approfondire e definire con maggiore certezza specifici aspetti, l'unica opzione ritenuta consigliabile, ove se ne manifestasse l'esigenza, sarà quella di procedere a un aggiornamento delle presenti considerazioni alla luce della concreta situazione tecnico-urbanistica ed edilizia che risulterà vigente al momento dell'eventuale approfondimento.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Per l'u.i. pignorata (alloggio e cantina) facente parte della "Condominio Panoramico" si fa riferimento alla situazione aggiornata comunicata, (a seguito di richiesta) dall'amministratore Studio Bagatello-Dalla Costa di Biella; sulla base delle informative raccolte e di alcuni documenti rilasciati, si è in grado di riferire che:

- a). la gestione ordinaria decorre annualmente dal 1° Gennaio e termina al 31 Dicembre;
- b). le spese condominiali insolute a carico degli esecutati sono le seguenti:
 - dal consuntivo della gestione precedente 2024/2025 risulta un debito pari ad € 1.122,99;
 - dal preventivo della gestione in corso 2025/2026 risulta un debito pari ad € 1.130,00;
- c). non viene segnalata l'assunzione di delibere per lavori straordinari.

FORMAZIONE LOTTI

A giudizio del sottoscritto c.t.u., la proprietà oggetto di esecuzione, per caratteristiche, destinazione, forma, consistenza e conformazione strutturale, nonché in ragione del peculiare contesto generale che la contraddistingue, non si presta alla suddivisione in lotti.

Essa, infatti, dal punto di vista funzionale e di mercato, costituisce un cespite di tipologia ordinaria e autonoma, corrispondente a un'unità immobiliare a destinazione abitativa, con relativi accessori e pertinenze. Si ritiene pertanto opportuno mantenere lo stato attuale e procedere alla formazione di un unico lotto, così descrivibile:

COPIA PRIVACY

LOTTO 1 (Unico)

(documentazione: Tav. "T1, T2, T3" e altra di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 1** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **BIELLA**, Via Vincenzo Gioberti, 15, del fabbricato di civile abitazione denominato "Condominio Panoramico" elevato a quattro piani fuori terra (oltre il P.Seminterrato/Sotterraneo), entrostante a terreno della superficie catastale complessiva di m² 650, distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
78	55	-	-	Ente Urbano	-	-	00.06.50	-	-

Confini (in senso orario da Nord): mapp. 171 del fg. 78 CT, Via Gioberti, Vicolo Menotti e mapp. 205 del fg. 78 CT;

le seguenti porzioni, così descrivibili e precisamente:

1) al P.Terzo (Quarto f.t.): alloggio, distinto con il n. "12", composto ingresso/disimpegno, cucina, bagno, tinello, due camere e due balconi; (superfici: alloggio m² 69~, balconi m² 8~);

Confini (in senso orario da Nord): alloggio n.ro 11, vano scala comune, alloggio n.ro 13 e cortile comune a due lati;

2) al P.Seminterrato/Sotterraneo: cantina distinta con il n. "9"; (superficie: m² 13~);

Confini (in senso orario da Nord): altra cantina, corridoio comune, altra cantina e cortile comune a due lati;

nel Catasto Fabbricati costituiscono un u.i. censita come segue

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
78	55	12	1^	A/3	1^	5 vani	75 m ²	€ 374,43	S1-3

Indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti, 15

* * *

Precisazioni e condizioni riguardanti il "LOTTO 1 (Unico)"

Si ribadisce e si dà atto che la porzione immobiliare costituente il lotto risulta oggetto di patti, condizioni, parti comuni, servitù, norme, di cui si è già riferito nel relativo paragrafo e a cui si rimanda; come pure analogamente, anche per ogni eventuale chiarimento, considerazione, precisazione o nota inerente ad ubicazione, consistenza, dati catastali, caratteristiche costruttive, stato di occupazione, provenienze ventennali, formalità pregiudizievoli, normativa urbanistica, regolarità edilizia, vincoli o oneri condominiali, etc., si conferma integralmente e si rimanda a quanto già riportato nei rispettivi paragrafi sotto ciascuna voce e precisazione.

STIMA

La valutazione della proprietà oggetto d'esecuzione viene eseguita tenendo conto dei seguenti fattori: dell'ubicazione, della classificazione urbanistica e relativi vincoli eventuali, delle possibilità edilizie, del contesto commerciale d'insieme in cui è collocata (parcheggio, accessibilità etc.), nonché dell'aspetto architettonico e della vetustà che la caratterizza; della consistenza, della distribuzione planimetrica, dell'esposizione, dell'orientamento, degli accessi, delle caratteristiche costruttive, delle finiture, delle dotazioni tecnologiche esistenti di cui dispone e del relativo stato generale di conservazione e manutenzione in cui si trova; nonché dell'incidenza delle parti comuni di proprietà condominiale spettanti in base alla legge e ai titoli d'acquisto; della situazione locativa e della relativa redditività; dei particolari fattori estrinseci ed intrinseci propri della consistenza in oggetto di cui si è detto nonché delle deduzioni presuntive, forfettarie e onnicomprensive, dal valore di mercato attuale per le regolarizzazioni catastali ed edilizie ove necessarie; in generale dell'andamento non favorevole del mercato immobiliare in zona che caratterizza il momento di riferimento della stima, per tali tipologie d'immobili,

COPIA PRIVACY

della situazione di crisi economica ancora persistente nel distretto provinciale che a livello locale non ha finora registrato una sostanziale ripresa delle attività e degli investimenti; della capitalizzazione del reddito contrattuale e della comparazione con beni simili siti nelle vicinanze di cui si conoscono i prezzi di realizzo, adeguando, mediando e contestualizzando poi il tutto nell'ambito di una scala di valori correlata con le oggettive condizioni che caratterizzano l'immobile oggetto di perizia.

Alla luce delle sopradescritte considerazioni, dopo studi, calcolo superfici, considerazioni, analisi e computi svolti a parte, con riguardo alle disposizioni impartite e alle richieste contenute nel quesito assegnato dal G.E., di cui specificatamente quelle della lettera "M)", si procede ad esporre la valutazione nell'ambito della quale il -totale valore di mercato del "LOTTO 1 (Unico)" -, preliminarmente definito dal prodotto fra il valore unitario di €/m² per la precalcolata superficie commerciale, viene poi, ove e/o se necessario, opportunamente riadeguato dalle correzioni della stima richiamate al punto (2) della succitata lettera "M)" del quesito assegnato, determinando il seguente prospetto di stima:



COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE "LOTTO 1 (Unico)"

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€) (arrotondato)		VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- 1/1	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
LOTTO 1 (Unico) -Rif. 1- (u.i. abitativa con relative pertinenze)	74,00	380,00	28.000,00	- A riporto (€) (arrotondato)	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 1 (Unico)"			28.000,00	28.000,00	-	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MERCATO del "LOTTO 1 (Unico)" [di cui al punto (2) della lettera "M)" del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico:						
- per regolarizzazione edilizia:				2.500,00		
- per regolarizzazione catastale:				1.500,00	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1 (Unico)" - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni"				24.000,00	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1 (Unico)" - in base alla quota in vendita					24.00,00	-
VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 1 (Unico)"						24.00,00

* ! * ! * ! * ! * ! *

RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 1 (Unico)"	
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	= € 28.000,00 (dicesi Euro Ventottomila/00=)
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- -in base alla quota in vendita-	= € 24.000,00 (dicesi Euro Ventiquattromila/00=)
⇒ VALORE PREZZO BASE PER VENDITA	= € 24.000,00 (dicesi Euro Ventiquattromila/00=)

* ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

DOCUMENTI ALLEGATI

(all'interno del presente file di perizia in formato pdf - in coda alla stessa -)

SCHEDA: DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO.

SCHEDA: ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO.

(mediante files in formato pdf separati e distinti)

* COPIA PERIZIA PRIVACY

* ! * ! * ! * ! * ! *

* LOTTO 1 (Unico)

1_ Tav. **T1** - (pag. 1/2 - Doc. catastale)

2_ Tav. **T1** - (pag. 2/2 - Doc. catastale)

3_ Tav. **T2** - (pag. 1/1 - Schizzo stato attuale alloggio "12")

4_ Tav. **T3** - (pag. 1/3 - Doc. fotografica)

5_ Tav. **T3** - (pag. 2/3 - Doc. fotografica)

6_ Tav. **T3** - (pag. 3/3 - Doc. fotografica)

7_ Provenien. - (rogito S. Crema 14/03/2003 - Titolo)

8_ Reg. Cond. - (allegato "A" all'atto di compravendita rogito R. Pozzo 15/12/1956)

* ! * ! * ! * ! * ! *

Tanto il sottoscritto c.t.u. espone in relazione all'incarico ricevuto, salvo errori e/o circostanze non note al momento della stesura della presente perizia.

In fede.

Biella, 16/03/2026

Il c.t.u.

SCHEDA: DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE
E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 75 / 2025 del R.G.E.

promossa da

contro

LOTTO 1 (Unico)

(documentazione: Tav. "T1, T2, T3" e altra di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 1** – che in dettaglio comprende:
in Comune di **BIELLA**, Via Vincenzo Gioberti, 15, del fabbricato di civile abitazione denominato "Condominio Panoramico" elevato a quattro piani fuori terra (oltre il P.Seminterrato/Sotterraneo), entrostante a terreno della superficie catastale complessiva di m² 650, distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Do- minicale	Reddito Agra- rio
78	55	-	-	Ente Urbano	-	-	00.06.50	-	-

Confini (in senso orario da Nord): mapp. 171 del fg. 78 CT, Via Gioberti, Vicolo Menotti e mapp. 205 del fg. 78 CT;

le seguenti porzioni, così descrivibili e precisamente:

1) al P.Terzo (Quarto f.t.): alloggio, distinto con il n. "12", composto ingresso/disimpegno, cucina, bagno, tre vani e due balconi; (superfici: alloggio m² 69~, balconi m² 8~);

Confini (in senso orario da Nord): alloggio n.ro 11, vano scala comune, alloggio n.ro 13 e cortile comune a due lati;

COPIA PRIVACY

2) al P.Seminterrato/Sotterraneo: cantina distinta con il n. "9"; (superficie: m² 13~);

Confini (in senso orario da Nord): altra cantina, corridoio comune, altra cantina e cortile comune a due lati;

nel Catasto Fabbricati costituiscono un u.i. censita come segue

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
78	55	12	1^	A/3	1^	5 vani	75 m ²	€ 374,43	S1-3

Indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti, 15

* ! * ! * ! * ! * ! *

Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente alla consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.

In fede.

Biella, 16/03/2026

Il c.t.u.

COPIA PRIVACY

SCHEDA: ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 75 / 2025 del R.G.E.

promossa da

contro

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico dell'esecutata, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale Biella - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - (aggiornate al **15/12/2025**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

- 1. Ipoteca volontaria (in rinnovazione -al p.to 2. che segue-)** iscritta a Biella il 19/03/2003 ai numeri 2.966/751 per € 140.000,00) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; a favore: contro:

sui beni: in Biella C.F. Foglio 549 Mappale 102/12;
(vedasi i punti 1. e 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

COPIA PRIVACY

2. **Ipoteca in rinnovazione** iscritta a Biella il 03/03/2023

ai numeri 2.002/164

per € 140.000,00) derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario;
(formalità di riferimento iscrizione del **19/03/2003** ai nn. **2.966/751**
-di cui al p.to 1. che precede-);

a favore:

contro:

sul bene: in Biella C.F. Foglio 78 Mappale 55/12 (ex Foglio 549 Mappale 102/12);
(vedasi i punti 2. e 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 26/06/2018

ai numeri 5.093/4.102

a favore:

contro:

sul bene: in Biella C.F. Foglio 549 Mappale 102/12;
(vedasi punto 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

2. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 05/09/2025

ai numeri 8.125/6.616

a favore:

contro:

sul bene: in Biella C.F. Foglio 78 Mappale 55/12;
(vedasi punto 3. delle Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

* ! * ! * ! * ! * ! *

Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente alla consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.

In fede.

Biella, 16/03/2026

Il c.t.u.