
TRIBUNALE DI BIELLA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.

promossa da

ASTE
GIUDIZIARIE®
POP NPLS 2020 S.R.L.
Codice fiscale: 14859551005
Roma

contro

Codice fiscale:

Rinvio 10 giugno 2024 ore 10,15

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	6
Stato conservativo	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	7
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2023 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 206.800,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 27/02/2024, la sottoscritta Geom. Rege Maria Cristina, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email cristina@ottinrege.it, PEC maria.cristina.rege@geopec.it, Tel. 015 30242, Fax 015 30242, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Gaglianico (BI) - via Cavour 88



DESCRIZIONE

Fabbricato ad uso commerciale-produttivo, già utilizzato come officina meccanica e vendita auto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 con la particella n. 370 ente urbano di are 16,52 e così composto: nel piano terreno: salone esposizione, due uffici, due scale di collegamento con il piano ammezzato, antibagno, due wc, spogliatoio, salone adibito a officina meccanica, centrale termica e deposito olio; nel piano intermedio (soppalcato): ufficio e magazzino.



Risultano di proprietà della società " [REDACTED] ", come citato nell'atto di acquisto datato 13 dicembre 2001. oltre il fabbricato sopradescritto anche le aree pertinenziali.

Dette aree risultano attualmente censite al Catasto Terreni come enti urbani ed identificate con le particelle n. 515 di are 2,39, 517 di are 1,87, n. 512 di are 12,40, n. 514 di are 5,83, n. 513 di are 1,95 e n. 516 di are 0,49 del foglio 8 e con la particella 755 del foglio 7 seminativo di are 2,70.

Successivamente con il Comune di Gaglianico, congiuntamente con il proprietario del fabbricato adiacente è stata stipulata Convenzione Edilizia in data 18 aprile 2002 a rogito Notaio Paolo Bilotti rep. 126829 trascritta a Biella in data 7 maggio 2002 ai n.n. 4324/3015 in cui venivano modificate rispetto alla convenzione edilizia stipulata in data 28 dicembre 1988 sia la consistenza che la distribuzione della aree assoggettate e precisamente:

A) area assoggettata a uso pubblico liberamente accessibile di mq.582,72 tratteggiata in blu e delimitata tra le lettere A-B-C-D-U-V-W-Z-X-Y-M-N-A nella planimetria allegata alla convenzione (Catasto terreni -fg. 8 particella n. 514 ente urbano di are 5,83)

B) area assoggetta a passaggio pubblico liberamente accessibile di mq. 238,50 delimitata tra le lettere A-O-S-T-B-A nella planimetria allegata alla convenzione (Catasto terreni -fg. 8 particella n. 515 ente urbano di are 2,39)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Gaglianico (BI) - via Cavour 88

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato con le proprie aree di pertinenza, oggetto di pignoramento, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 del Catasto Terreni con le particelle n. 370, n. 517, n. 515, n. 514, n. 513, n. 516, n. 512 ed al foglio 7 con la particella n. 755 formanti unico corpo confinano con la particella n. 369 del foglio 8, la Strada Statale (via Cavour), le particelle n. 372 e n. 240 del foglio 8 e le particelle n. 618 e n. 754 del foglio 7.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
salone ad uso commerciale - produttivo	810,00 mq	850,00 mq	1	850,00 mq	0,00 m	t
salone ad uso commerciale - produttivo	103,00 mq	120,00 mq	0,50	60,00 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				910,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	370			D8				3538 €	t	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
7	755				Seminativo	2	2,70 mq	1,67 €	1,74 €		

Corrispondenza catastale

Si precisa che le particelle n. 370 ente urbano di are 16,52, n. 512 ente urbano di are 12,40, n. 513 ente urbano di are 1,95, n. 514 ente urbano di are 5,83, n. 515 ente urbano di are 2,39, n.516 ente urbano di are 0,49 e n. 517 ente urbano di are 1,87 del foglio 8 del Catasto Terreni risultano correlate alla particella 370 del foglio 8 del Catasto Fabbricati.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto sono state effettuate delle modifiche smantellando dei divisori interni, precisamente le pareti che delimitavano l'ufficio "direzione commerciale" e "l'ufficio commerciale".

Bisognerà predisporre nuova planimetria catastale aggiornata e presentarla con pratica Docfa all'Agenzia delle Entrate.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, non sono evidenti particolari interventi da eseguire.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato oggetto di pignoramento è gravato dalla seguenti convenzioni:

- atto di convenzione a favore del Comune di Gaglianico a rogito Notaio Paolo Bilotti in data 28 dicembre 1988 repertorio n. 87.005, registrata a Biella in data 9 gennaio 1989 al n. 18 e trascritto a Biella in data 24 gennaio 1989 ai nn. 765/636;
- atto di impegno unilaterale autenticato dal Notaio Paolo Bilotti in data 12 febbraio 1998 a repertorio n. 118.711 trascritto a Biella in data 5 marzo 1998 ai nn. 1521/1262;
- atto di convenzione a favore del Comune di Gaglianico, per assoggettamento ad uso pubblico di aree a rogito Notaio Paolo Bilotti in data 18 aprile 2002 rep. 128829, trascritto a Biella in data 7 maggio 2002 ai n.n. 4324/3015

Inoltre si segnala:

- atto di servitu' di elettrodotto a favore della società Enel spa autenticato dal Notaio Giovanni Mancini in data 16 giugno 1999 rep. 33622 trascritto a Biella il 15 luglio 1999 ai n. 6585/4725
- costituzione di servitù di passaggio a rogito Notaio Massimo Cortese in data 10 ottobre 2007 rep. 94062 trascritto a Biella il 2 novembre 2007 ai n.n. 12238/7331- a favore della particella 370 fg. 8 catasto terreni, contro la particella 369 fg. 8 catasto terreni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un capannone commerciale posto in un'area prettamente industriale-commerciale-artigianale prospiciente la Strada Statale Il fabbricato con una superficie coperta complessiva di mq. 910 circa è stato costruito nei primi anni 2000, con agibilità rilasciata dal Comune di Gaglianico in data 16 luglio 2004. La struttura è costituita da pilastri, plinti e tamponature prefabbricate, la copertura anch'essa prefabbricata e coibentata con materassino e protetta con pannelli in lamiera di alluminio. I serramenti esterni sono in alluminio verniciato, come le porte interne tamponate con pannelli in laminato. I pavimenti degli uffici e dei bagni sono in piastrelle di ceramica, mentre il salone ha pavimento in battuto di cemento verniciato. I bagni sono dotati di lavabo e vater. Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrosanitario. Nell'insieme l'intero fabbricato si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, non sono evidenti opere straordinarie da eseguire.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/2001	[REDACTED] Caresanabiot - Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	scrittura privata con sottoscrizione autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Cortese	13/12/2001	79529	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	12/01/2002	304	233
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 09/04/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 18/07/2013
Reg. gen. 6130 - Reg. part. 555
Quota: 1/1
Importo: € 1.460.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 730.000,00
Percentuale interessi: 6,40 %
Rogante: Notaio Sebastiano Astuto
Data: 16/07/2013
N° repertorio: 95772
N° raccolta: 7443

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 02/10/2023
Reg. gen. 8759 - Reg. part. 7196
Quota: 1/1
A favore di POP NPLS 2020 S.R.L.
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Visto il vigente Piano Regolatore Generale i terreni oggetto di pignoramento risultano così classificati
- fg. 8 n. 370, n. 512, n. 513, n. 515, n. 516, n. 517 e fg. 7 n. 755 - D3 - Insediamenti commerciali e direzionali esistenti che si confermano a cui all'art. 62 delle Norme di Attuazione.
- fg. 8 particella n. 514 F_C Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale - non residenziali di cui all'art. 49 delle Norme di Attuazione.
Si richiamano le convenzioni edilizie già sopra citate.

REGOLARITÀ EDILIZIA

dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Gaglianico è emerso che la costruzione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio, da parte del comune di Gaglianico della concessione edilizia n. 14/98 del 15 maggio 1998 in capo a [REDACTED]

Successivamente risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

-
- Concessione edilizia n, 16 del 6 maggio 2002 relativa al parziale mutamento di destinazione d'uso da produttivo a commerciale,
- Concessione edilizia n. 37 del 2 ottobre 2002 - variante alla concessione 16/2002,
- Concessione edilizia n. 15 del 6 maggio 2002 - relativa alla redistribuzione ed incremento di aree parcheggio ad uso pubblico,
- Permesso di costruire n. 62/2004 del 24 dicembre 2004 relativa all'installazione di coperture a pensilina sul fronte ovest del fabbricato

L'agibilità del fabbricato è stata rilasciata in data 16 luglio 2004 n. 31.

Anche ai fini edilizi si segnalano le seguenti convenzioni stipulate a favore del Comune di Gaglianico:

- atto di convenzione a rogito notaio Paolo Bilotti in data 28 dicembre 1988 repertorio n. 87.005, registrata a Biella in data 9 gennaio 1989 al n. 18 e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Biella in data 24 gennaio 1989 ai nn. 765/636;
- atto di impegno unilaterale autenticato dal notaio Paolo Bilotti in data 12 febbraio 1998 a repertorio n. 118.711 trascritto a Biella in data 5 marzo 1998 ai nn. 1621/1262;
- atto di convenzione per assoggettamento ad uso pubblico di aree a rogito Notaio Paolo Bilotti in data 18 aprile 2002 rep. 128829, trascritto a Biella in data 7 maggio 2002 ai n.n. 4324/3015

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto sono state apportate delle modifiche interne smantellando dei divisori. Per cui bisognerà presentare una CILA in sanatoria e pagare una sanzione con un minimo di €. 1.000,00 oltre alle spese tecniche.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Gaglianico (BI) - via Cavour 88
Fabbricato ad uso commerciale-produttivo, già utilizzato come officina meccanica e vendita auto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 con la particella n. 370 ente urbano di are 16,52 e così composto:
 - nel piano terreno: salone esposizione, due uffici, due scale di collegamento con il piano ammezzato, antibagno, due wc, spogliatoio, salone adibito a officina meccanica, centrale termica e deposito olio;
 - nel piano intermedio (soppalcato): ufficio e magazzino.

- Risultano di proprietà della società ' [REDACTED] ', come citato nell'atto di acquisto datato 13 dicembre 2001. oltre il fabbricato sopradescritto anche le aree pertinenti. Dette aree risultano attualmente censite al Catasto Terreni come enti urbani ed identificate con le particelle n. 515 di are 2,39, 517 di are 1,87, n. 512 di are 12,40, n. 514 di are 5,83, n. 513 di are 1,95 e n. 516 di are 0,49 del foglio 8 e con la particella 755 del foglio 7 seminativo di are 2,70. Successivamente con il Comune di Gaglianico, congiuntamente con il proprietario del fabbricato adiacente è stata stipulata Convenzione Edilizia in data 18 aprile 2002 a rogito Notaio Paolo Bilotti rep. 128829 trascritta a Biella in data 7 maggio 2002 ai n.n. 4324/3015 in cui venivano modificate rispetto alla convenzione edilizia stipulata in data 28 dicembre 1988 sia la consistenza che la distribuzione delle aree assoggettate e precisamente:

A) area assoggettata a uso pubblico liberamente accessibile di mq.582,72 tratteggiata in blu e delimitata tra le lettere A-B-C-D-U-V-W-Z-X-Y-M-N-A nella planimetria allegata alla convenzione (Catasto terreni -fg. 8 particella n. 514 ente urbano di are 5,83)

B) area assoggetta a passaggio pubblico liberamente accessibile di mq. 238,50 delimitata tra le lettere A-O-S-T-B-A nella planimetria allegata alla convenzione (Catasto terreni -fg. 8 particella n. 515 ente urbano di are 2,39).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 370, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 755, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 209.300,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato commerciale Gaglianico (BI) - via Cavour 88	910,00 mq	230,00 €/mq	€ 209.300,00	100,00%	€ 209.300,00
Valore di stima:					€ 209.300,00

Valore di stima: € 209.300,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazioni comunali e catastali	2500,00	€

Valore finale di stima: € 206.800,00



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 09/05/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rege Maria Cristina



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato commerciale ubicato a Gaglianico (BI) - via Cavour 88
Fabbricato ad uso commerciale-produttivo, già utilizzato come officina meccanica e vendita auto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 con la particella n. 370 ente urbano di are 16,52 e così composto:

-nel piano terreno: salone esposizione, due uffici, due scale di collegamento con il piano ammezzato, antibagno, due wc, spogliatoio, salone adibito a officina meccanica, centrale termica e deposito olio;

- nel piano intermedio (soppalcato): ufficio e magazzino.

Risultano di proprietà della società [REDACTED], come citato nell'atto di acquisto datato 13 dicembre 2001. oltre il fabbricato sopradescritto anche le aree pertinenziali. Dette aree risultano attualmente censite al Catasto Terreni come enti urbani ed identificate con le particelle n. 515 di are 2,39, 517 di are 1,87, n. 512 di are 12,40, n. 514 di are 5,83, n. 513 di are 1,95 e n. 516 di are 0,49 del foglio 8 e con la particella 755 del foglio 7 seminativo di are 2,70. Successivamente con il Comune di Gaglianico, congiuntamente con il proprietario del fabbricato adiacente è stata stipulata Convenzione Edilizia in data 18 aprile 2002 a rogito Notaio Paolo Bilotti rep. 128829 trascritta a Biella in data 7 maggio 2002 ai n.n. 4324/3015 in cui venivano modificate rispetto alla convenzione edilizia stipulata in data 28 dicembre 1988 sia la consistenza che la distribuzione della aree assoggettate e precisamente:

A) area assoggettata a uso pubblico liberamente accessibile di mq.582,72 tratteggiata in blu e delimitata tra le lettere A-B-C-D-U-V-W-Z-X-Y-M-N-A nella planimetria allegata alla convenzione(Catasto terreni - fg. 8 particella n. 514 ente urbano di are 5,83)

B) area assoggetta a passaggio pubblico liberamente accessibile di mq. 238,50 delimitata tra le lettere A-O-S-T-B-A nella planimetria allegata alla convenzione (Catasto terreni -fg. 8 particella n. 515 ente urbano di are 2,39)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 370, Categoria D8 al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 755, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Visto il vigente Piano Regolatore Generale i terreni oggetto di pignoramento risultano così classificati - fg. 8 n. 370, n. 512, n. 513, n. 515, n. 516, n. 517 e fg. 7 n. 755 - D3 - Insediamenti commerciali e direzionali esistenti che si confermano a cui all'art. 62 delle Norme di Attuazione. - fg. 8 particella n. 514 F_C Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale - non residenziali di cui all'art. 49 delle Norme di Attuazione. Si richiamano le convezioni edilizie già sopra citate.

Prezzo base d'asta: € 206.800,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 206.800,00

Bene N° 1 - Fabbricato commerciale			
Ubicazione:	Gaglianico (BI) - via Cavour 88		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 370, Categoria D8 Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 755, Qualità Seminativo	Superficie	910,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione, non sono evidenti particolari interventi da eseguire.		
Descrizione:	<p>Fabbricato ad uso commerciale-produttivo, già utilizzato come officina meccanica e vendita auto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 con la particella n. 370 ente urbano di are 16,52 e così composto: nel piano terreno: salone esposizione, due uffici, due scale di collegamento con il piano ammezzato, antibagno, due wc, spogliatoio, salone adibito a officina meccanica, centrale termica e deposito olio; nel piano intermedio (soppalcato): ufficio e magazzino. Risultano di proprietà della società [REDACTED] come citato nell'atto di acquisto datato 13 dicembre 2001, oltre il fabbricato sopradescritto anche le aree pertinenziali. Dette aree risultano attualmente censite al Catasto Terreni come enti urbani ed identificate con le particelle n. 515 di are 2,39, 517 di are 1,87, n. 512 di are 12,40, n. 514 di are 5,83, n. 513 di are 1,95 e n. 516 di are 0,49 del foglio 8 e con la particella 755 del foglio 7 seminativo di are 2,70. Successivamente con il Comune di Gaglianico, congiuntamente con il proprietario del fabbricato adiacente è stata stipulata Convenzione Edilizia in data 18 aprile 2002 a rogito Notaio Paolo Bilotti rep. 128829 trascritta a Biella in data 7 maggio 2002 ai n.n. 4324/3015 in cui venivano modificate rispetto alla convenzione edilizia stipulata in data 28 dicembre 1988 sia la consistenza che la distribuzione della aree assoggettate e precisamente: A) area assoggettata a uso pubblico liberamente accessibile di mq.582,72 tratteggiata in blu e delimitata tra le lettere A-B-C-D-U-V-W-Z-X-Y-M-N-A nella planimetria allegata alla convenzione(Catasto terreni -fg. 8 particella n. 514 ente urbano di are 5,83) B) area assoggetta a passaggio pubblico liberamente accessibile di mq. 238,50 delimitata tra le lettere A-O-S-T-B-A nella planimetria allegata alla convenzione (Catasto terreni -fg. 8 particella n. 515 ente urbano di are 2,39) .</p>		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 18/07/2013
Reg. gen. 6130 - Reg. part. 555
Quota: 1/1
Importo: € 1.460.000,00
A favore di CASSA DI RISPARMIO DI BIELLA E VERCELLI SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 730.000,00
Percentuale interessi: 6,40 %
Rogante: Notaio Sebastiano Astuto
Data: 16/07/2013
N° repertorio: 95772
N° raccolta: 7443

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 02/10/2023
Reg. gen. 8759 - Reg. part. 7196
Quota: 1/1
A favore di POP NPLS 2020 S.R.L.
Contro [REDACTED]