

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

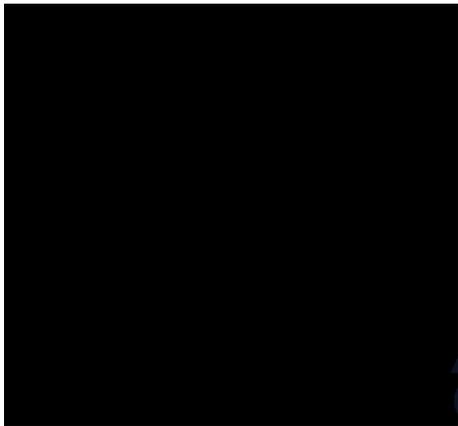


Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Aprà Angelo, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



Giudice dell'Esecuzione

*Dott. Emanuele Migliore*

Udienza

**27 Marzo 2023 ore 10,15**



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
LOTTO 1 .....	5
Titolarità .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Consistenza .....	5
Confini .....	7
Cronistoria dati catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Stato di occupazione .....	8
Stato conservativo.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Servitù, Censo, Livello, Usi civici .....	9
Provenienze Ventennali.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Normativa urbanistica.....	11
Regolarità edilizia.....	11
LOTTO 2 .....	13
Titolarità .....	14
Completezza documentazione ex art. 567 .....	14
Consistenza .....	14
Confini .....	14
Cronistoria dati catastali .....	15
Dati Catastali .....	15
Stato conservativo.....	15
Provenienze Ventennali.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	17
Normativa urbanistica.....	18
LOTTO 3 .....	19
Titolarità .....	19
Completezza documentazione ex art. 567 .....	19
Consistenza .....	19
Confini .....	20
Cronistoria dati catastali .....	20
Dati Catastali .....	20
Stato di occupazione .....	21

Stato conservativo.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Servitù, Censo, Livello, Usi civici .....	22
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	25
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Stima / Formazione lotti .....	27
LOTTO 1 .....	28
LOTTO 2 .....	28
LOTTO 3 .....	28
ALLEGATI.....	29



## INCARICO

---

In data 30/12/2022, 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 03/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Unità immobiliare in fabbricato civile ubicato a Miagliano (BI) - Via Alessandro Volta n.1
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Miagliano (BI) - Via Enrico Toti
- **Bene N° 3** - Unità immobiliare in fabbricato civile ubicato a Tollegno (BI) - Via Antonio Gramsci n.52

## DESCRIZIONE

---

### BENE N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A MIAGLIANO (BI) - VIA A. VOLTA N.1

---

In Comune di Miagliano (BI), Via Alessandro Volta n.1, fabbricato di civile abitazione di antica costruzione, di corte, elevato a tre piani fuori terra e più precisamente composto (come da risultanze della scheda catastale):

- al piano terreno, cucina, tinello, centrale termica, bagno, disimpegno, portico e ripostiglio esterno;
- al piano primo, soggiorno, camera, bagno, disimpegno e balcone
- al piano secondo vano mansardato, ripostiglio, wc e balcone.

L'unità immobiliare possiede sul fronte principale rivolto a sud un cortile di proprietà, mentre a nord è presente una rettana.

L'accesso all'unità immobiliare è possibile attraverso il cancello pedonale collocato lungo la Via A. Volta e poi accedendo al cortile per giungere al portico di proprietà.

Il complesso di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è ubicato lungo la Via A. Volta che collega la parte ovest dell'abitato di Miagliano. Si tratta di un territorio collinare composto da nuclei centrali e frazioni sparse per il territorio.

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - VIA ENRICO TOTI

---

Terreno destinato a bosco ceduo collocato lungo la Via Enrico Toti.

### BENE N° 3 - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A TOLLEGNO (BI) - VIA GRAMSCI N.52

---

In Comune di Tollegno (BI), Via Gramsci n. 52, unità immobiliare (distinta con il numero interno 4) in fabbricato a schiera, elevato a due piani fuori terra oltre a seminterrato, e più precisamente composto:

- al piano seminterrato: due locali cantina e vano scala
- al piano terreno: cucina, soggiorno e scala di accesso al piano primo
- al piano primo: vano scala, disimpegno, bagno, due camere

Inoltre dal disimpegno è possibile accedere al sottotetto attraverso una botola con scala retrattile.

L'ingresso avviene dal vano scala dal quale è possibile accedere a tutti i piani.

È inoltre annessa piccola area pertinenziale a est.

Trattasi di unità immobiliare in edificio di civile abitazione, all'interno del complesso di fabbricati che formano il Villaggio residenziale operaio del Comune di Tollegno alla Via Gramsci.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 1** – Unità immobiliare in fabbricato civile ubicato a Miagliano (BI) – Via Alessandro Volta n.1

### TITOLARITÀ

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A MIAGLIANO (BI) – VIA A. VOLTA N.1

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A MIAGLIANO (BI) – VIA A. VOLTA N.1

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

### CONSISTENZA

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A MIAGLIANO (BI) – VIA A. VOLTA N.1

Si indica tra parentesi la reale destinazione dei locali che non corrisponde a quanto indicato nelle planimetrie catastali.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
<b>PIANO TERRENO</b>						
Cucina	31,05 mq	50,47 mq	1,00	50,47 mq	2,70 m	T
Tinello					2,70 m	T
Bagno					2,33 m	T
Centrale termica (SOGGIORNO)	8,00 mq	12,15 mq	0,60	7,29 mq	2,69 m	T
Disimpegno	3,75 mq	5,23 mq	0,60	3,14 mq	2,33 m	T

Vano scala	3,20 mq	4,00 mq	0,60	2,40 mq		-
Ripostiglio esterno	1,05 mq	1,90 mq	0,60	1,14 mq		T
Portico	7,70 mq	7,70 mq	0,30	2,31 mq		T
Cortile	17,30 mq	17,30 mq	0,10	1,73 mq		T
Rettana	6,40 mq	6,40 mq	0,10	0,64 mq		T
<b>PIANO PRIMO</b>						
Soggiorno (CUCINA/SOGGIORNO)	42,76 mq	61,28 mq	1,00	61,28 mq	2,42 m	1
Camera						1
Bagno						1
Disimpegno	8,00 mq	10,95 mq	0,60	6,57 mq	2,42 m	1
Vano scala	3,05 mq	3,65 mq	0,60	2,19 mq		-
Balcone	12,30 mq	12,90 mq	0,25	3,22 mq		1
<b>PIANO SECONDO</b>						
Vano mansardato (CAMERA)	51,28 mq	71,15 mq	1,00	71,15 mq	1,30 - 2,80 - 3,30 m	2 (sottotetto)
Ripostiglio (CAMERA)					2,80 m	2 (sottotetto)
Bagno					1,90 m	2 (sottotetto)
Vano scala	3,03 mq	4,00 mq	0,60	2,40 mq		-
Balcone	1,90 mq	1,90 mq	0,25	0,47 mq		2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>216,40 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>216,40 mq</b>		

## CONFINI

BENE N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A MIAGLIANO (BI) - VIA A. VOLTA N.1

Il fabbricato di civile abitazione e la relativa area pertinenziale in oggetto sono posti ai seguenti confini rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al Foglio 3: fabbricato al mappale 187, fabbricato al mappale 193, mappale 457, e la Via Alessandro Volta.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A MIAGLIANO (BI) - VIA A. VOLTA N.1

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate alla perizia.



## DATI CATASTALI

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A MIAGLIANO (BI) – VIA A. VOLTA N.1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	192			A/3	1	8 vani	216 mq Totale escluse aree scoperte: 208 mq	404,90 €	T-1-2	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
3	192				Ente Urbano		00 01 00				

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto, presentata in data 23 febbraio 1988, non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi. Si segnala infatti che durante il sopralluogo eseguito in data 18 gennaio 2023 si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale:

- al piano terreno, in corrispondenza del portico esterno non è presente la scala a chiocciola indicata in planimetria; la centrale termica indicata in planimetria è in realtà parte del soggiorno e tra il tinello e il predetto locale è presente una porta di collegamento anziché una nicchia come da planimetria; inoltre, sono presenti dei gradini tra l'ingresso e il vano scala e non sono rappresentati in planimetria.

Al piano primo, le difformità sono di seguito elencate:

il locale soggiorno si articola in realtà in cucina e soggiorno. Nella planimetria non viene rappresentata la prima rampa di scale.

Al piano secondo il locale ripostiglio è in realtà adibito a camera da letto, così come il vano mansardato.

L'estratto di mappa, per quanto riguarda la sagoma del compendio immobiliare, corrisponde con la reale collocazione e forma delle aree.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto corrisponde all'attuale parte eseguita.

I dati catastali dell'immobile oggetto di procedura non corrispondono con quelli indicati sia sulla nota di trascrizione, che sul titolo del pignoramento in quanto in data 10/10/2013 vi è stata una variazione per bonifica identificativo catastale (come da visura storica allegata).

### STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A MIAGLIANO (BI) – VIA A. VOLTA N.1

L'immobile al momento del sopralluogo eseguito in data 18 gennaio 2023 risultava libero da persone; erano però presenti suppellettili, arredi e materiali di vario genere accumulati in modo disordinato e sparso e privi di apprezzabile valore.

## STATO CONSERVATIVO

---

### BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A MIAGLIANO (BI) – VIA A. VOLTA N.1

---

L'immobile risulta essere in stato di abbandono ed in pessimo stato conservativo, necessita di interventi di manutenzione sia internamente che esternamente. Si segnala la presenza di infiltrazioni di acqua visibili al piano secondo sulle falde della copertura.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A MIAGLIANO (BI) – VIA A. VOLTA N.1

Si tratta di un fabbricato di antica costruzione del tipo a corte, con sviluppo in verticale e struttura portante in muratura piena, con pareti interne in muratura di mattoni e struttura orizzontale costituita in alcuni locali da solai intonacati.

In alcuni locali erano presenti solai controsoffittati con struttura lignea a vista. Inoltre il piano secondo risulta avere solaio di copertura inclinato (sottotetto) con travi a vista e pannelli in legno truciolato, così come nel soggiorno del piano primo.

L'orditura del tetto è in legno con sporto di gronda rivestito in pannelli di legno truciolato in pessimo stato conservativo e manto di copertura in tegole; i canali di gronda sono in lamiera, mentre i discendenti sono in plastica.

I serramenti esterni sono di pessima qualità, con vetro singolo e con persiane in legno presenti solo in corrispondenza di alcuni serramenti. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate ma in pessimo stato conservativo. I serramenti interni sono in legno.

In tutti i piani i pavimenti sono in parte in legno e in parte in piastrelle di ceramica. Sul fronte sud, in corrispondenza dell'accesso al fabbricato, al piano terreno è presente un portico esterno in battuto di cemento, mentre al piano primo e secondo sono presenti dei balconi.

Il collegamento tra i piani avviene tramite scala interna.

L'impianto elettrico ed idrico sanitario si presentano in pessimo stato di manutenzione e necessitano di un adeguamento, mentre per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è presente al piano terra, nell'ingresso, una caldaia a metano e nei vari locali sono presenti i radiatori a parete, oltre ad una stufa a legna posta in cucina al piano primo.

## SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A MIAGLIANO (BI) – VIA A. VOLTA N.1

---

**Si precisa che dalle ricerche ipo-catastali eseguite è emersa [REDACTED] [REDACTED] risultano anche proprietari, ognuno per la quota di 1/6 di proprietà, dell'area Urbana identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Miagliano al Foglio 3 Particella 457, categoria F/1, consistenza 19 mq. Risultano proprietari anche altri Soggetti ognuno per la propria quota parte. Nello specifico la particella 457 è una porzione del cortile antistante il Lotto in oggetto.**

Inoltre, dall'ispezione ipotecaria eseguita sull'immobile succitato è emersa una donazione all'interno della quale si fa espresso riferimento alle servitù di passaggio costituite con atto di divisione rogito

Notaio Ametis Delfino in data 12 giugno 1927, n. 4264/5686 di repertorio, registrato ad Andorno il 21 giugno 1927 al n. 626. Nell'atto viene indicato quanto segue: "... la parte centrale del cortile delimitata da termini lapidei posti di comune accordo nei quattro angoli sarà di uso comune del passaggio e eventuale deposito di legna ed altro materiale o merce soltanto provvisoriamente per lo scarico... (...) ... La restante superficie del cortile adiacente ai fabbricati sarà di proprietà esclusiva d'ogni singola convivente per la parte fronteggiante il rispettivo corpo di casa. Il pozzo d'acqua viva esistente nel cortile sarà di proprietà comune fra i quattro lotti... (...) ...Le conviventi per accesso ai loro fabbricati hanno il diritto d'accesso comune dalla Via Volta mediante il cancello che potrà essere spostato dalla convivente [REDACTED] di cm 50 verso il lotto terzo per dare modo ad essa di costruire contro il muro l'unità.

**Si segnala che alla luce di quanto emerso, la quota di proprietà dei Signori esegutati della particella 457 non è oggetto di Esecuzione immobiliare.**

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBIcata A MIAGLIANO (BI) – VIA A. VOLTA N.1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	22/01/2003	47137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Biella (BI)	25/01/2003	848	591
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		-	-	-	-
		Dal 04/08/1978 al 22/01/2003	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	04/08/1978			40464	8376
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio di Biella (BI)	24/08/1978			5652	4877
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



BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A MIAGLIANO (BI) – VIA A. VOLTA N.1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritta a Biella il 14/04/2016  
Reg. gen. 2659 - Reg. part. 272  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 43.426,75  
Spese: € 8.717,35  
Interessi: € 7.855,90  
Rogante: Tribunale di Biella  
Data: 17/12/2015  
N° repertorio: 1271/2015
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta a Biella il 27/02/2007  
Reg. gen. 2237 - Reg. part. 530  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 110.000,00  
Spese: € 110.000,00  
Rogante [REDACTED]  
Data: 21/02/2007  
N° repertorio: 6992/3354

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 03/11/2022  
Reg. gen. 9351 - Reg. part. 7293  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



Si precisa che in data 26/04/2019 è deceduto [REDACTED] e a seguito della rinuncia dei chiamati all'eredità, il Tribunale di Biella ha dichiarato giacente l'eredità nominando Curatore [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBIcata A MIAGLIANO (BI) – VIA A. VOLTA N.1

---

L'immobile in oggetto risulta inserito nel vigente P.R.G. del Comune di Miagliano (rif. Elaborato n.3P1 del Piano Regolatore Generale Comunale – Azionamento generale del territorio comunale) in *Insedimenti di origine storica: Nuclei urbani di antica formazione A1 – (art. 51)*. Inoltre ricade in *Aree ed Immobili oggetto di salvaguardia e tutela: addensamenti e localizzazioni commerciali: A1. Addensamento storico rilevante*.

Inoltre, come indicato nell'Elaborato n.5P – Tavola normativa nuclei urbani di antica formazione, il fabbricato può essere sottoposto a *Ristrutturazione edilizia di tipo A (REA – Ristrutturazione tipologica)*.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### BENE N° 1 – UNITA' IMMOBILIARE UBIcata A MIAGLIANO (BI) – VIA A. VOLTA N.1

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano in data 7 febbraio 2023, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione per rifacimento di intonaco e successiva tinteggiatura sul lato del fabbricato prospiciente Via Volta - Pratica Prot. 1759 del 29/08/1984
- Autorizzazione per rifacimento di intonaco e successiva tinteggiatura su Via Volta - Pratica Prot. 622 del 22/03/1988 e al n. 478 del registro pubblico delle domande edilizie.

Non è stato possibile reperire alcun elaborato grafico in quanto non vi erano rappresentazioni grafiche allegate alle sopra indicate autorizzazioni.

L'unica rappresentazione grafica reperita dell'immobile oggetto di pignoramento è la planimetria catastale presentata in data 23/02/1988 la quale, come già specificato, non riporta fedelmente la situazione dello stato attuale dell'immobile.

Si segnala che durante l'accesso agli atti l'Ufficio Tecnico Comunale ha comunicato che le pratiche sono conservate nel suo archivio dall'anno 1979.

La regolarizzazione delle difformità esistenti tra quanto rappresentato in scheda catastale e quanto rilevato, comporterà il rilievo completo dettagliato dell'immobile come effettivamente realizzato, la stesura di un progetto per l'istanza di sanatoria con pagamento di oblazioni e oneri Comunali determinabili con esattezza solo a progetto redatto e presentato.

Seguirà la redazione e presentazione dell'aggiornamento catastale.

Successivamente si dovrà procedere alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità al Comune di Miagliano.

L'immobile è privo di dichiarazioni di conformità degli impianti e del libretto di impianto termico.

Di tali difformità sopra evidenziate verrà tenuto conto nella determinazione del sotto riportato prezzo base d'asta in quanto trattasi di difformità che influiscono sulla valutazione del bene.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica.
- 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.

## LOTTO 2

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Bene N° 2** – Terreno ubicato a Miagliano (BI)



TITOLARITÀ

BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A MIAGLIANO (BI)

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A MIAGLIANO (BI)

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

CONSISTENZA

BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A MIAGLIANO (BI)

Destinazione	Superficie	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1.024 mq	1.024 mq	1,00	1.024 mq	-	-
Totale superficie convenzionale:				1.024 mq		
Superficie convenzionale complessiva:				1.024 mq		



## CONFINI

---

### BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A MIAGLIANO (BI)

---

Il terreno in oggetto è posto ai seguenti confini rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al Foglio 4: Via Enrico Toti, il terreno in mappa al Foglio 23 mappale 34 in Comune di Sagliano Micca, il terreno in mappa al Foglio 3 mappale 235, il terreno in mappa al Foglio 3 mappale 233.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

---

### BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A MIAGLIANO (BI)

---

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate alla perizia.

## DATI CATASTALI

---

### BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A MIAGLIANO (BI)

---

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
4	234				Bosco ceduo	1	00 10 24	Euro 1,06	Euro 0,48	

### *Corrispondenza catastale*

### BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A MIAGLIANO (BI)

---

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'estratto di mappa catastale nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

### BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A MIAGLIANO (BI)

---

Il terreno risulta essere in stato di abbandono e necessita di un taglio della vegetazione incolta caratterizzata dalla presenza di alberi e rovi.

Si segnala che il terreno non è in area pianeggiante bensì molto scosceso con forte pendenza rivolta verso la Via E. Toti; tale aspetto va tenuto in considerazione sia per la frequenza che per la difficoltà nell'esecuzione della potatura e del taglio della vegetazione che può ricadere sul sedime stradale pubblico.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A MIAGLIANO (BI)

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	22/01/2003	47137	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Biella (BI)	25/01/2003	848	591
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		-	-	-	-
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/08/1978 al 22/01/2003	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	04/08/1978	40464	8376
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Biella (BI)	24/08/1978	5652	4877
		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

---

### BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A MIAGLIANO (BI)

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 13/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritta a Biella il 14/04/2016  
Reg. gen. 2659 - Reg. part. 272  
Quota: 1/1  
Importo: € 60.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 43.426,75  
Spese: € 8.717,35  
Interessi: € 7.855,90  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 17/12/2015  
N° repertorio: 1271/2015
- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritta a Biella il 27/02/2007  
Reg. gen. 2237 - Reg. part. 530  
Quota: 1/1  
Importo: € 220.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 110.000,00  
Spese: € 110.000,00  
Rogante: [REDACTED]  
Data: 21/02/2007  
N° repertorio: 6992/3354

#### **Trascrizioni**

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 03/11/2022  
Reg. gen. 9351 - Reg. part. 7293  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]

Si precisa che in data 26/04/2019 è deceduto i [REDACTED] e a seguito della rinuncia dei chiamati all'eredità, il Tribunale di Biella ha dichiarato giacente l'eredità nominando Curatore [REDACTED]

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### BENE N° 2 – TERRENO UBICATO A MIAGLIANO (BI)

---

Il terreno in oggetto risulta inserito nel vigente P.R.G. del Comune di Miagliano (rif. Elaborato n.3P1 del Piano Regolatore Generale Comunale – *Azzonamento del territorio extraurbano (art. 58) – Zone agricole: Aree boscate (E4 - art.62)*

Inoltre, ricade nella delimitazione delle aree soggette al vincolo idrogeologico.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Unità immobiliare in fabbricato civile ubicato a Tollegno (BI) – Via Gramsci n.52 all'interno del complesso edilizio residenziale della Filatura di Tollegno.

(Si precisa che catastalmente l'indirizzo indicato è Via Roma n.F)

## TITOLARITÀ

---

### BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

---

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

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

Stato civile libero al momento dell'acquisto della nuda proprietà dell'immobile identificato al Lotto 3

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

---

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

## CONSISTENZA

BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>						
Cantine	30,90 mq	37,90 mq	0,20	7,58 mq	2,20 m	S1
Vano scala	5,20 mq	7,50 mq	0,60	4,50 mq	-	S1
Disimpegno	1,70 mq	2,30 mq	0,60	1,38 mq	2,20 mq	S1
<b>PIANO TERRENO</b>						
Locali di abitazione	30,90 mq	39,00 mq	1,00	39,00 mq	2,80 m	T
Disimpegno	1,65 mq	2,00 mq	0,60	1,20 mq	2,80 m	T
Vano scala	5,50 mq	7,30 mq	0,60	4,38 mq	-	T
Terrazzino	1,95 mq	1,95 mq	0,25	0,49 mq	-	T
Orto (area pertinenziale)	55,00 mq	55,00 mq	0,10	5,50 mq	-	T
<b>PIANO PRIMO</b>						
Locali di abitazione	27,50 mq	34,62 mq	1,00	34,62 mq	2,80 m	1
Vano scala	3,32 mq	4,67 mq	0,60	2,80 mq	-	1
Disimpegno	4,05 mq	4,65 mq	0,60	2,79 mq	2,80 m	
<b>SOTTOTETTO</b>	38,90 mq	44,20 mq	0,20	8,84 mq	-	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,08 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,08 mq</b>		

## CONFINI

BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

Il complesso immobiliare di cui fa parte l'appartamento in oggetto è posto ai seguenti confini rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al Foglio 7: mappale 654, 192, 621, 190 dello stesso Foglio di mappa.

L'unità immobiliare oggetto della presente confina a nord con l'unità n. 5, a est con la particella 192 del foglio 7, a sud con l'unità numero 3, e ad ovest con la Strada privata della

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate alla perizia.

## DATI CATASTALI

BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	508	23	6		A/4	2	5 vani	116 mq Totale escluse aree scoperte: 111 mq	219,49 €	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	
7	191				Ente Urbano		00 06 60				

### *Corrispondenza catastale*

BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

La planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto, presentata in data 30 dicembre 1939, non rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi. Si segnala infatti che durante il sopralluogo eseguito in data 18 gennaio 2023 si sono riscontrate le seguenti difformità rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale:

- al piano seminterrato è rappresentata una nicchia in realtà assente;
- al piano terreno è presente una porta sia per accedere all'appartamento che per scendere al piano seminterrato. Inoltre, nel locale cucina non è presente una nicchia che viene invece rappresentata in planimetria;
- al piano primo il bagno ha una diversa distribuzione delle pareti di separazione, nella camera matrimoniale non è presente una nicchia che viene invece rappresentata, è presente una botola a soffitto con scala retrattile che consente l'accesso al sottotetto (non rappresentato nelle schede catastali). Inoltre la scala ha un numero di gradini diverso da quello rappresentato.

Si segnala che nella scheda catastale non era stato rappresentato il piano sottotetto.

L'estratto di mappa, per quanto riguarda la sagoma del compendio immobiliare, corrisponde con la reale collocazione e forma delle aree.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto corrisponde all'attuale parte eseguita.

I dati catastali dell'immobile oggetto di procedura corrispondono con quelli indicati sia sulla nota di trascrizione, che sul titolo del pignoramento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBIcata A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

---

L'immobile al momento del sopralluogo eseguito in data 18 gennaio 2023 risultava occupato dall'Esecutata.



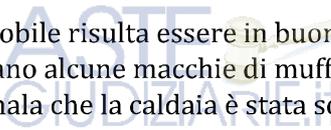
## STATO CONSERVATIVO

---

BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBIcata A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

---

L'immobile risulta essere in buono stato di manutenzione sia internamente che esternamente. Si notano alcune macchie di muffa sul soffitto verso il sottotetto. Si segnala che la caldaia è stata sostituita recentemente.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBIcata A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

---

Si tratta di un fabbricato del tipo a schiera, con sviluppo in verticale e struttura portante in muratura piena, con pareti interne in muratura di mattoni e struttura orizzontale costituita da solai piani.

La copertura è a falde inclinate in legno e il manto è in tegole.

L'altezza interna dei locali varia dai 2,20 m del piano seminterrato, a 2,80 m del piano terreno e primo.

Le pareti esterne presentano una tinteggiatura di vecchia data, quelle interne sono tinteggiate, tranne il locale adibito a bagno che presenta un rivestimento in piastrelle e alcune pareti della cucina. Il piano interrato non è totalmente intonacato, si tratta infatti di locali mantenuti a rustico.



La pavimentazione del sottotetto e del piano seminterrato è in battuto di cemento, mentre il piano terra e primo hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Quelli interni sono in legno.

Sia la scala interna all'appartamento che quella che conduce al piano cantinato sono rivestite in pietra.

L'impianto elettrico ed idrico sanitario si presentano in buono stato di manutenzione. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è presente al piano cantinato una caldaia e nei vari locali sono presenti i radiatori a parete.

## SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBIcata A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

---

Si riporta di seguito quanto indicato al punto 9) *Condizioni particolari* dell'atto a rogito [REDACTED]

a) sono di proprietà esclusiva di ogni singolo compratore il suolo su cui sorge l'unità immobiliare relativa e l'unità immobiliare medesima dalle fondazioni al tetto compreso, con ogni pertinenza, impianti, accessori.



b) sono di proprietà comune tra le unità immobiliari contigue, i muri divisorii del fabbricato ed i recinti degli orti antistanti.

c) sono di proprietà comune ai titolari di tutte le unità immobiliari componenti il fabbricato, le opere, installazioni, manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune quali gli acquedotti, fognature, canali di scarico, impianti per l'acqua, per l'energia elettrica e simili, a partire dai collegamenti con le reti esterne fino ai punti di diramazione degli impianti alle singole proprietà esclusive. Il diritto di ciascun proprietario su dette cose comuni viene stabilito nelle seguenti proporzioni:

- 16% caduno per le unità immobiliari 1, 2, 3, 4, 5

(...)

d) le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto, gronde, pluviali, facciate, nel loro complesso, opere, installazioni, manufatti di cui al numero ordinativo 3 nelle presenti condizioni, sono a carico dei titolari delle unità immobiliari pro quota nelle proporzioni avanti indicate al numero 3. La esecuzione delle opere verrà deliberata di volta in volta dalla maggioranza (in percentuale dei diritti di proprietà) dai titolari delle varie unità immobiliari.

(...)

f) restano di proprietà della società venditrice, con utilizzi usuali:

- i siti stradali a nord, ovest e sud del fabbricato per accesso pedonale, carraio e con automezzi da Via Gramsci, compresi i marciapiedi fino al filo facciata del fabbricato, distinti tali siti al mappale 260 foglio 7 del N.C.T.

- le reti esterne di fognature, acquedotto ed energia elettrica fino ai punti di diramazione del fabbricato

g) in caso di sostituzione di finestre, porte, persiane ed altri accessori esterni, ogni proprietario dovrà rispettare l'uniformità con quelli delle altre unità immobiliari in modo che l'aspetto dell'edificio non venga deturpato e che restino soddisfatte le esigenze del decoro cittadino a norma dei vigenti Regolamenti Locali.

h) per ogni altra norma sulle cose comuni tra le varie proprietà, non specificata nelle condizioni che precedono e non in contrasto con esse, valgono le disposizioni del Codice Civile sulla comunione.

10) Gli orti antistanti alle unità immobiliari 1,2,3,4,5 sono esenti da ogni servitù di passaggio per l'accesso ogni proprietario passerà sul sito proprio a mezzo della gradinata esterna di discesa dal pianterreno. (...)

## PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/12/1985	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (*)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	27/12/1985	36727	5655
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Biella (BI)	11/01/1986	376	299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Biella (BI)	02/01/1986	11 serie I	-
		(*)	[REDACTED]	[REDACTED]	

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/07/1981 al 27/12/1985	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	27/07/1981	102139	
		[REDACTED]	01/02/1983	117244	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Biella (BI)	03/03/1983	1759	1498
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Biella (BI)	21/02/1983	454 serie II	-

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 3 - UNITA' IMMOBILIARE UBICATA A TOLLEGNO (BI) - VIA GRAMSCI N.52

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 16/02/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritta a Biella il 27/02/2007  
 Reg. gen. 2237 - Reg. part. 530  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 220.000,00  
 A favore di [REDACTED]  
 Contro [REDACTED]  
 Capitale: € 110.000,00  
 Spese: € 110.000,00  
 Rogante: [REDACTED]  
 Data: 21/02/2007  
 N° repertorio: 6992/3354

## Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 03/11/2022

Reg. gen. 9351 - Reg. part. 7293

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBIcata A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

L'immobile in oggetto risulta inserito nel vigente P.R.G. del Comune di Tollegno AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO (B1 ART.53)

Sull'immobile è previsto l'intervento RC2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO.

L'immobile inoltre trovandosi all'interno del VILLAGGIO RESIDENZIALE OPERAIO [REDACTED] ha una normativa di PRG particolare denominata "ALLEGATO 1A-DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA - [REDACTED] ed alla quale occorre adeguarsi per gli interventi edilizi che si vorranno intraprendere.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 – UNITA' IMMOBILIARE UBIcata A TOLLEGNO (BI) – VIA GRAMSCI N.52

In data 23 gennaio 2023 è stato eseguito dal Sottoscritto CTU accesso agli atti e a seguito di ciò non è possibile dichiarare la regolarità edilizia in quanto dalla ricerca presso gli archivi comunali effettuata dai tecnici del comune di Tollegno e consegnata al CTU vi sono pratiche, allegate alla presente, che riguardano principalmente finiture e opere interne ma non vi sono pratiche riferite alla costruzione degli immobili, tante' che il comune ha fornito al CTU una copia di una pubblicazione locale dell'Uib dalla quale si evince che i fabbricati sono stati realizzati a partire dall'anno 1903.

Di seguito si elencano le pratiche edilizie reperite:

- Comunicazione Prot. n. 2343 del 10/05/1989 per lavori di sostituzione delle grondaie nello stabile sito in Tollegno, Via Gramsci dal n. 46 al n.56
- Concessione Edilizia per opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria Prot. 3222 – Reg. n. 37/95 del 21/09/1995
- Richiesta di Autorizzazione Edilizia per tinteggiatura esterna palazzina presso il Villaggio Filatura Prot. 3324 del 5/06/2000
- Richiesta di Autorizzazione Edilizia per tinteggiatura esterna palazzina presso il Villaggio Filatura Prot. 6232 del 17/10/2001

Gli unici elaborati grafici reperiti, oltre alle schede catastali, sono quelli allegati alla Concessione Edilizia per opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria Prot. 3222 – Reg. n. 37/95 del 21/09/1995. Dall'analisi degli stessi si nota che le difformità rispetto a quanto rilevato sono le seguenti:

- al piano seminterrato, all'interno di una cantina, è rappresentata una nicchia in realtà assente;

- al piano terreno è presente una porta per accedere all'appartamento non rappresentata. Inoltre, nel locale cucina non è presente una nicchia che viene invece rappresentata in planimetria, ed è presente l'altra che in realtà non è rappresentata;

- al piano primo, nel pianerottolo, è presente una botola a soffitto con scala retrattile che consente l'accesso al sottotetto, non rappresentata.

Si segnala che negli allegati alla predetta Concessione non viene rappresentato il piano sottotetto.

La regolarizzazione di quanto sopra elencato, comporterà il rilievo completo dettagliato dell'immobile come effettivamente realizzato, la stesura di un progetto per l'istanza di sanatoria con pagamento di oblazioni e oneri Comunali determinabili con esattezza solo a progetto redatto e presentato.

Seguirà la redazione e presentazione dell'aggiornamento catastale che dovrà comprendere anche l'accatastamento del sottotetto in quanto non presente.

Successivamente si dovrà procedere alla presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità al Comune di Tollegno.

L'immobile è privo di dichiarazioni di conformità degli impianti mentre è presente il libretto di impianto.

Di tali difformità sopra evidenziate verrà tenuto conto nella determinazione del sotto riportato prezzo base d'asta in quanto trattasi di difformità che influiscono sulla valutazione del bene.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica.
- 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.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto di quanto sopra esposto, considerate le superfici convenzionali determinate applicando coefficienti valutativi alle superfici lorde delle unità immobiliari, il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato utilizzando i metodi comparativi in base ai prezzi medi di mercato di beni simili, esaminando una serie di parametri di incremento e decremento quali: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, caratteristiche strutturali e di manutenzione dell'edificio, stato di conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, l'esposizione, periodo di costruzione, suoi dati metrici, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta al momento attuale.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, nonché il consulto online dei dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), hanno concorso a determinare il più probabile valore da attribuire agli immobili oggetto di stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti così costituiti:

### LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Lotto N° 1</b> - Unità immobiliare in fabbricato civile ubicato a Miagliano (BI) - Via Alessandro Volta n.1	216,40 mq	200,00 €/mq	€ 43.280,00	100,00%	€ 43.280,00
<b>Valore di stima</b>					<b>€ 43.280,00</b>

**Valore finale di stima: € 43.280,00**

### LOTTO 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Miagliano (BI) - Via Enrico Toti	1.024,00 mq	0,50 €/mq	€ 512,00	100,00%	€ 512,00
<b>Valore di stima</b>					<b>€ 512,00</b>

**Valore finale di stima: € 512,00**

### LOTTO 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Unità immobiliare in fabbricato civile ubicato a Tollegno (BI) - Via Antonio Gramsci n.52	113,08 mq	380,00 €/mq	€ 42.970,40	100,00%	€ 42.970,40
<b>Valore di stima</b>					<b>€ 42.970,40</b>

**Valore finale di stima: € 42.970,40**

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

Biella, li 22/02/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Aprà Angelo



LOTTO 1:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa e Planimetria catastale
- Documentazione catastale
- Ispezioni ipotecarie e provenienze
- Pratiche edilizie

LOTTO 2:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa
- Documentazione catastale
- Ispezioni ipotecarie e provenienze

LOTTO 3:

- Documentazione fotografica
- Estratto di mappa e Planimetria catastale
- Documentazione catastale
- Ispezioni ipotecarie e provenienze
- Pratiche edilizie
- Articolo Uib

Relazione di stima versione privacy

Foglio separato con l'identificazione dei beni

Foglio separato con le formalità da cancellare

