

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Maggia Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 91/2025 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                | 3  |
| Premessa .....                               | 3  |
| Descrizione .....                            | 3  |
| Lotto Unico .....                            | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 ..... | 3  |
| Titolarità.....                              | 3  |
| Confini.....                                 | 3  |
| Consistenza.....                             | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali.....              | 4  |
| Dati Catastali.....                          | 4  |
| Stato conservativo.....                      | 5  |
| Parti Comuni.....                            | 5  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....     | 5  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....  | 5  |
| Stato di occupazione .....                   | 6  |
| Provenienze Ventennali .....                 | 6  |
| Formalità pregiudizievoli.....               | 7  |
| Normativa urbanistica .....                  | 8  |
| Regolarità edilizia.....                     | 8  |
| Vincoli od oneri condominiali .....          | 9  |
| Stima / Formazione lotti.....                | 10 |



## INCARICO

---

All'udienza del 13/12/2025, il sottoscritto Geom. Maggia Daniele, con studio in Viale Paietta, 11 - 13836 - Cossato (BI), email diemme67@inwind.it, PEC danielle.maggia@geopec.it, Tel. 015 93321, Fax 015 9842198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Biella (BI) - Corso Alcide De Gasperi, 44

## DESCRIZIONE

---

Ufficio ai piani terreno e seminterrato entrostante il mappale n° 500 del foglio 56 del catasto terreni

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Biella (BI) - Corso Alcide De Gasperi, 44

## 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:

- **MONTICCHIO SRL** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 02555150024  
Piazza Garibaldi  
13800 - Biella (BI)

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

- **MONTICCHIO SRL** (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Coerenze: a nord e ad ovest il mappale n°816, ad est il mappale n° 768, a sud Via Faletti.



## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| Ufficio                               | 17,45 mq            | 22,10 mq            | 1            | 22,10 mq                    | 3,25 m  | T     |
| Cantina                               | 2,40 mq             | 3,00 mq             | 0,25         | 0,75 mq                     | 3,12 m  | S1    |
| Totale superficie convenzionale:      |                     |                     |              | 22,85 mq                    |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                     |                     |              | 0,00                        | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                     |                     |              | 22,85 mq                    |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nella altezza dell'ufficio si è calcolata una media fra un parte a mt 3,30 e l'altra a mt. 2,94

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedasi le visure catastali storiche allegate alla presente

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                         |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                         |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona<br>Cens.       | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie<br>catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 56     | 500   | 5    | 1                   | A3        | 1      | 2,0         | 20 mq                   | 149,77 € | S1-T  |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                |        |                         |                       |                    |  |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|----------------|--------|-------------------------|-----------------------|--------------------|--|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                |        |                         |                       |                    |  |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona<br>Cens.       | Qualità        | Classe | Superficie<br>ha are ca | Reddito<br>dominicale | Reddito<br>agrario |  | Graffato |
| 56                   | 500   |      |       |                     | ENTE<br>URBANO |        | 00.30.30                |                       |                    |  |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

**La planimetria catastale NON CORRISPONDE allo stato di fatto IN QUANTO LA DESTINAZIONE CATASTALE DELLA STESSA RISULTA ALLOGGIO INVECE AD OGGI QUESTA UNITA' IMMOBILIARE E DESTINATA AD UFFICIO**

**Pertanto, è necessario un aggiornamento catastale con presentazione del Mod. DOCFA per cambiare e correggere la destinazione d'uso da alloggio ad Ufficio e come richiede in questi casi il Catasto**



**scorporare la cantina creando un'altra unità immobiliare.**

**Questo costo comprensivo di Cassa Previdenziale, IVA e diritti catastali è stimato in Euro 850,00 (diconsi Euro ottocentocinquanta/00)**

**Questo costo verrà detratto dall'importo del valore stimato.**

## STATO CONSERVATIVO

Complessivamente trattasi di un compendio immobiliare in condizioni di manutenzione è discreta.

## PARTI COMUNI

Risultano parti comuni condominiali i muri perimetrali, i solai, la copertura, l'area urbana condominiale ecc.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

a) In ~~atto notaio Rajani Pierluigi di Sesto~~ n° di rep 154.269, n° di raccolta 32221, Registrato a Biella il 14 dicembre 2019 al n° 6418 Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 17 dicembre 2019 Reg. Gen. n° 10173, Reg. Part. n° 8121 si specifica quanto segue:

(omissis)

Art. 2) La presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza oggi si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù se regolarmente esistenti, a corpo e non a misura, e con le proporzionali quote di comproprietà delle parti comuni del condominio

(omissis)

Art. 5): Garantisce la parte venditrice di essere legittima titolare dei diritti venduti e che gli stessi sono liberi da ipoteche e da formalità pregiudizievoli, prestando garanzia per ogni caso di molestia od evizione sia totale che parziale.

(omissis)

Per ulteriori specifiche vedere ~~l'atto notaio Rajani~~ che si allega in copia alla presente.

b) In data 09 settembre 1994 con ~~atto notaio Astuto di Sebastiano di Vercelli~~, Registrato a Vercelli il 20 settembre 1994 al n° 1161 Serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 28 settembre 1994, Reg. Gen. n° 7299, Reg. Part. n° 5460, si specifica quanto segue:

(omissis)

Art. 3) La parte alienante garantisce la proprietà e la disponibilità degli enti alienati e la loro libertà da ipoteche e da vincoli pregiudizievoli in genere.

Art. 4) La vendita si effettua con ogni più ampio riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui gli enti si trovano e ad ogni relativa azione, ragione, dipendenza, pertinenza, servitù ed accessorio.

(omissis)

Per ulteriori specifiche vedere l'atto notaio Astuto che si allega in copia alla presente.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Comune di Biella

Descrizione Generale

Trattasi di un piccolo ufficio entrostante un edificio a sei piani fuori terra denominato ~~"CONDOMINIO SERRAVALLE"~~ edificato nei primi anni 70' con strutture portanti verticali in murature di mattoni, orizzontamenti in solai di cemento armato e tetto a testa di padiglione con manto di copertura in lastre di lamiera.

Le facciate su Corso de Gasperi sono intonacate e finte con intonaco graffiato color mattone ad eccezione della porzione inferiore del muro che è rivestita in serizzo.

L'impianto elettrico è funzionante, l'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia alimentata a metano con diffusione tramite termosifoni in ghisa, muniti di valvole che contabilizzano il consumo.



Il calore è diffuso con termosifoni ad elementi di ghisa dotati di valvole per contabilizzare il consumo



RC1 - Zona prevalentemente residenziale – sottozona RC1 Art 20

---

In Comune di Biella

TAVOLA VINCOLI:

Foglio 56 mappale n°500

I – Classe I - Art. 43

(ved. Estratto di P.R.G. e Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

- a) In data 11/11/1971 ~~Il Sig. [redacted]~~ in nome e per conto del ~~sig. Franco Foschi~~ chiese al Comune di Biella Licenza Edilizia per costruzione di un fabbricato civile in Biella viale alberato angolo via Faletti; con recinzione.; in seguito il Comune di Biella rilasciò Licenza Edilizia n° 187/1972 del 08/02/1972 (ved. copia Licenza Edilizia n° 187/1972 del 08/02/1972 allegata alla presente).

N.B. Nella licenza edilizia suddetta n° 187/1972 del 08/02/1972 la porzione di edificio sulla quale insiste la presente procedura era di una superficie maggiore della attuale ed era destinata a negozio.

- b) In data 26/12/1974 ~~l'Impresa Centeno e Meggia~~ chiese al Comune di Biella Licenza Edilizia per varianti in corso d'opera del costruendo fabbricato civile in Biella viale alberato angolo via Faletti denominato ~~"SANDRO MONTANA S.p.A."~~ autorizzato con licenza in data 08/02/1972 n° 187 di protocollo; in seguito il Comune di Biella rilasciò Licenza Edilizia n° 605/1974 del 22/04/1974 (ved. copia Licenza Edilizia n° 605/1974 del 22/04/1974 allegata alla presente).

**N.B. Nella licenza edilizia suddetta n° 605/1974 del 22/04/1974 la porzione di edificio sulla quale insiste la presente procedura era di una superficie maggiore della attuale ed era destinata ad ufficio.**

- c) ~~In seguito l'Impresa Centeno e Meggia~~ chiese al Comune di Biella ~~presentò~~ al Comune di Biella la richiesta del Rilascio del Certificato di Agibilità; in seguito il Comune di Biella rilasciò il ~~Certificato di Agibilità N° 7/1976 del 30 gennaio 1976~~ (ved. copia Certificato di Agibilità N° 7/1976 del 3° gennaio 1976 allegata alla presente).

**N.B. Nel suddetto Certificato di Agibilità n° 7/1976 del 30/01/1976 la porzione di edificio sulla quale insiste la presente procedura era di una superficie maggiore della attuale ed era destinata a camera.**

---

Viste le pratiche edilizie inerenti il "~~[redacted]~~" e a seguito di colloqui con i tecnici municipale del Comune di Biella si afferma quanto segue:

**Si dovrebbe presentare una SCIA per cambio di destinazione d'uso da negozio ad ufficio, con pagamento del contributo di Euro 1032, 00 oltre oneri e costo di costruzione**

**Gli oneri verrebbero calcolati come segue:**

**La differenza a metro quadro fra Euro 33,83 (Ufficio) e 17,65 (Negozio) moltiplicata per i mq dell'unità immobiliare ovvero mq. 22,1 x (33,83-17,65) = 357,58 Euro**

**Il costo di costruzione verrebbe calcolato come segue:**

**A seguito di Computo metrico estimativo delle opere eseguite avendo come base di riferimento l'ultimo PREZZIARIO DELLA REGIONE delle PIEMONTE.**

**La sanzione del costo di costruzione sarà pari al 7% dell'importo risultante dal computo metrico**

**L'importo del costo di costruzione suddetto non è quantificabile ora in modo preciso, in quanto lo stesso si otterrà come sopra specificato solo a seguito del computo metrico con il PREZZIARIO UFFICIALE DELLA REGIONE PIEMONTE.**



Pertanto, si stimano sommariamente lavori per 5.000 €uro e moltiplicando tale importo per il 7% otteniamo la somma di €uro 350,00 inerente il costo di costruzione.

**SI SEGNALE CHE IL COMUNE DI BIELLA POTRÀ EVENTUALMENTE VALUTARE UN ULTERIORE SANZIONE FORFETTARIA PARI AD €URO 1032,00 OLTRE AD €URO 100,00 DI DIRITTI DI SEGRETERIA PER OPERE INTERNE PRIVE DI TITOLO.**

**TALE IMPORTO VERRÒ PRUDENZIALMENTE CONTEGGIATO E DETRATTO NELLA PRESENTE VALUTAZIONE**

Le spese tecniche complessive per (pratiche municipali e catastali sono stimate complessivamente in €uro 2500,00 comprensive di Cassa previdenziale, IVA e diritti catastali per 2 unità immobiliari (in quanto attualmente il catasto esige lo scorporo della cantina.)

**SI SPECIFICA CHE QUESTA UNITÀ IMMOBILIARE SARA' VALUTATA E MESSA IN VENDITA COME UFFICIO IN QUANTO LA SUPERFICIE MINIMA NETTA CALPESTABILE AD OGGI RIDULTA INFERIORE SIA ALL' art 4 del DM 05 LUGLIO 1975, SIA AL DECRETO LEGGE N° 69/2024 POI CONVERTITO NELLA LEGGE N 105/2024 (SALVA CASA (CHE PER UNA SOLA PERSONA OCCUPANTE RIDUCEVA ED AMMETTEVA LA SUPERFICIE NETTA A 20,00 MQ DAI PRECEDENTI 28,00 MQ DEL DM 05 LUGLIO 1975.**

I COSTI COMPLESSIVI PER SANARE QUESTA UNITÀ IMMOBILIARE RISULTANO MOLTO ELEVATI CONSIDERANDO CHE LE DIMENSIONI DELLA STESSA (ESCLUSA LA CANTINA SONO INFERIORI A 20,00 MQ NETTI CALPESTABILI

#### RIEPILOGANDO

N° 2 SANZIONI MUNICIPALI (UNA PER CAMBIO DI DESTINAZIONE COM PAGAMENTO DI ONERI E DI COSTO DI COSTRUZIONE ED UNA POSSIBILE PER MODIFICHE DIMENSIONI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE STESSA) CON RELATIVI DOPPI DIRITTI DI SEGRETERIA AMMONTANO AD €URO 3.000,00 CIRCA (DICONSI €URO TREMILA/00)

**LE SPESE TECNICHE COMPLESSIVE (DUE PRATICHE MUNICIPALI E AGGIORNAMENTO CATASTALE SONO STIMATE COMPLESSIVAMENTE IN €URO 2500,00 (DICONSI €URO DUEMILACINQUECENTO/00) COMPENSIVE DI CASSA PREVIDENZIALE, IVA E DIRITTI CATASTALI ).**

**N.B: I COSTI COMPLESSIVI PER SANARE L'UNITÀ IMMOBILIARE SONO STIMATI COMPLESSIVAMENTE IN €UR 5.500 (DICONSI €URO CINQUEMILACINQUECENTO/00). SOMMA CHE VERRA' DETRATTA NELLA PRESENTE VALUTAZIONE**

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

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

APE allegato all'atto di acquisto della società esecutata ~~MONTECCHIO S.R.L.~~ (Atto Rogato del 11/12/2019 n° di repertorio 154269 (salvo modifiche dell'impianto di riscaldamento) è valido fino al 28/11/2029.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

a) Con atto notaio Fulcheris Giovanni di Biella del 09/09/1994, n° di rep 19763, n° di racc. 7072, Registrato a Biella il al l n° serie , trascritto a Biella il 04/10/21975, Reg Gen n° 6012 Reg. Part n° 4648 è stato redatto il REGOLAMENTO DI CONDOMINIO dell'edificio o denominato "~~CONDOMINIO OLIVIA~~".  
(per maggiori specifiche vedere copia del suddetto atto allegato alla presente).

Le spese condominiali passate, attuali e future ad oggi non sono a disposizione del sottoscritto in quanto nonostante mail ed SMS inerenti la suddetta richiesta l'amministratore e precedente nella presente procedura non è riuscito ad inviare al sottoscritto tali conteggi.



Le spese condominiali arretrate degli ultimi due bilanci (ad oggi non nella disponibilità del sottoscritto, non sono allo stato attribuibili ad alcuno, in quanto ogni valutazione è soggetta e dipendente dall'ipotetico valore di aggiudicazione dell'unità immobiliare raffrontato con il debito attuale)

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

**Bene N° 1** - Ufficio ubicato a Biella (BI) - Corso Alcide De Gasperi, 44

Ufficio ai piani terreno e seminterrato entrostante il mappale n° 500 del foglio 56 del catasto terreni

Identificato al catasto Terreni - Fg. 56, Part. 500, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 500, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 12.567,50

**SI SPECIFICA CHE TUTTI I COSTI; SANZIONI MUNICIPALI, E DIRITTI DI SEGRETERIA, SPESE TECNICHE INERENTI DOCFA E PRATICHE MUNICIPALI AMMONTANO COMPLESSIVAMENTE AD EURO 5.500,00 CIRCA E VERRANNO GIA' CONTEGGIATI e DETRATTI NELLA PRESENTE VALUTAZIONE DEL'COMPENDIO IMMOBILIARE.**

| Identificativo corpo                                           | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Ufficio Biella (BI) - Corso Alcide ADe Gasperi, 44 | 22,85 mq                 | 550,00 €/mq     | € 12.567,50        | 100,00%          | € 12.567,50 |
|                                                                |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 12.567,50 |

Valore di stima: € 12.567,50

Valore che sui ritiene di arrotondare per difetto ad **€uro 12.550,00**

**(diconsi €uro dodicimilacinquecentocinquanta/00)**

Nella suddetta valutazione si è tenuto conto dell'area urbana e delle parti comuni

**Valore finale di stima: € 12.550,00**

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 conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cossato, li 18/02/2026



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