TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Dr. Arch. Stefano Pozzo, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2025 del R.G.E.

Procedura promossa da

[redacted]

Creditori Intervenuti

[redacted]

Contro

Debitore Esecutato

[redacted]

Giudice dell'Esecuzione: *Udienza:*

Dott. Emanuele Migliore **28/09/2026 ore 09:45**

INCARICO

Con udienza del 27/03/2026 il sottoscritto Dr. Arch. Stefano Pozzo, c.f. PZZSFN64E22E379N, libero professionista con studio in 13886 Viverone (BI) Via del lago n. 1, PEC stefano.pozzo@archiworldpec.it telefax 01611859191 cell. 3482305655 tel. 0161987042 email pozzo.stefano@gmail.com, veniva nominato Esperto ex. art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con dichiarazione firmata digitalmente e depositata in via telematica presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella.

PREMESSA

Il compendio immobiliare sottoposto a pignoramento è costituito come segue:

Lotto 1 – Fabbricato adibito a palestra elevato a tre piani fuori terra, eretto su terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 57 mappale 510.
In Comune di Biella (BI) – Corso Guido Alberto Rivetti n. 2/A

DESCRIZIONE

Fabbricato adibito a palestra elevato a tre piani fuori terra, con la seguente consistenza:

- piano terreno (primo fuori terra): ingresso, corridoio, disimpegno, servizi igienici, docce, spogliatoi, locale infermeria, ripostigli, segreteria, locale centrale termica, due grandi sale destinate a palestra (per la ginnastica ritmica e artistica), scala di accesso ai piani superiori, area esterna pertinenziale;
- piano primo (secondo fuori terra): due sale coreografie, corridoio, disimpegno, servizi, docce, spogliatoi, vuoto sulle palestre site al piano terreno, scala di accesso al piano soprastante;
- piano secondo (terzo fuori terra): ingresso, disimpegno/hall, sala coreografie, tre palestre, spogliatoi, servizi, docce, ripostigli, terrazzo con locale caldaia e scala antincendio, vuoto su palestra sita al piano terreno.

I beni pignorati, siti in Comune di Biella (BI) – Corso Guido Alberto Rivetti n. 2/A, sono censiti al Catasto Fabbricati e Terreni come di seguito:

- fgl. 57 part. 510 sub. 3, piano T-1-2, cat C/4, classe U, consistenza 1559 m^2, superficie catastale totale 2194 m^2, rendita Euro 4.830,94

N.1 LOTTO

Si ritiene di formare un lotto così costituito:

Lotto 1 – Fabbricato adibito a palestra elevato a tre piani fuori terra, eretto su terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 57 mappale 510.
In Comune di Biella (BI) – Corso Guido Alberto Rivetti n. 2/A

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567
Si attesta che risulta completa la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2.

TITOLARITÀ

Alla data di trascrizione del pignoramento, trascritto a Biella il 27/03/2025 ai n.ri 2712/2195, i beni immobili oggetto di esecuzione risultano di proprietà del debitore esecutato:

[redacted]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[redacted]

CONFINI

Il compendio immobiliare adibito a palestra è edificato su terreno distinto al foglio 57 mappale 510 del Catasto Terreni del Comune di Biella e confina con la via Piave, la strada vicinale dello Scalo Merci ed i mappali 511, 514 e 512 del medesimo foglio di mappa.

CONSISTENZA

		Destinazione	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq.	Altezza mt.	Piano
fgl 57 part.510 sub 3 (cat. C/4)	1	Palestre	1140	1248	1	1248	10,70 / 6,20 / 3,90 / 3,00	T-1-2
	2	Sala coreografie	170	183	1	183	2,80	1
	3	Corridoi, scale, disimpegni	238	250	1	250	3,00	T-1-2
	4	WC spogliatoi infermeria	272	290	1	290	varie	T-1-2
	6	Segeteria	11	12	1	12	2,70	T
	57	Ripostigli, Locali Centrale Termica	90	100	0,25	25	varie	T-1-2
		Balconi e terrazzi	9	10	0,25	2,5	-	2
		Totale Sup. Comm.le				**2010,50**		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Indirizzo catastale: Biella (BI) Corso Guido Alberto Rivetti n. 2/A									
Dati identificativi			**Dati di classamento**						
Foglio	**Part.**	**Sub.**	**Zona Cens.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Superficie catastale**	**Rendita**	**Piano**
57	510	3	1	C/4	U	1559 m²	Totale: 2194 m²	€ 4.830,94	T-1-2

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale corrisponde all'attuale parte proprietaria esecutata.

CRONISTORIA CATASTALE

Come si evince dalla visura storica catastale, esaustiva in merito, ivi allegata:

L'immobile cat. C/4 censito al foglio 57 part.510 sub 3 N.C.E.U. del Comune di Biella (BI) deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 24/02/2015 Pratica n. BI0008046 in atti dal 24/02/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 2571.1/2015) (Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 587 pla 129 sub 3 per allineamento mappe -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94))
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/04/2014 Pratica n.BI0025601 in atti dal 16/04/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 12194.1/2014)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/09/2013 Pratica n.BI0062156 in atti dal 26/09/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 38506.1/2013)
- AMPLIAMENTO del 16/04/2013 Pratica n. BI0023524 in atti dal 16/04/2013 AMPLIAMENTO (n. 11074.1/2013)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/10/2012 Pratica n.BI0088780 in atti dal 25/10/2012 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 10208.1/2012
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/02/2012 Pratica n.BI0009330 in atti dal 04/02/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 717.1/2012)
- VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 04/02/2011 Pratica n. BI0020187 in atti dal 04/02/2011 FABB PER ESERCIZI SPORTIVI-FABB PER ESERC SPORTIVI SENZA LUCRO (n.8343.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/12/2010 Pratica n.BI0152295 in atti dal 15/12/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8239.1/2010)
- VARIAZIONE del 22/07/2010 Pratica n. BI0090990 in atti dal 22/07/2010 AMPLIAMENTO CON CAMBIO D`USO (n.4201.1/2010)
- CLASSAMENTO del 03/09/1982 in atti dal 16/06/1999 (n.1818.1/1982)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato isolato, a struttura portante principale prefabbricata in cemento armato precompresso e completamenti in opera con strutture portanti in cemento armato tradizionale.
Solaio di copertura in lastre prefabbricate in CAP, pareti perimetrali esterne anche queste prefabbricate, con diverse texture di finitura.
Copertura in lamiera, con soprastante impianto fotovoltaico incentivato in secondo conto energia, con termine entro il 2032.
Tavolati interni in muratura di mattoni intonacata, pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico per i servizi, parquet in legno per i locali palestra, resine viniliche per scale, disimpegni e locali per coreografie.
Produzione di acqua calda con utilizzo di gas metano per uso sanitario e riscaldamento, principalmente con aerotermi, e alcune zone limitate con radiatori.
Serramenti esterni in alluminio con vetro camera. Lattonerie per scarico acque iovane e fumi caldaia in acciaio inox. Scala esterna di sicurezza, bussola di ingresso e recinzione periletrale in ferro smaltato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo effettuato il 14/03/2026 in sede di primo accesso, risulta occupato dalla società esecutata (istituzione libera, autonoma, apolitica, aconfessionale, senza fini di lucro né diretto né indiretto). Vi si praticano quotidianamente attività sportive e di palestra da parte di scuole, gruppi e associazioni sportive private.

PROVENIENZE VENTENNALI

È stata rilevata la seguente provenienza relativa al compendio pignorato:

[redacted]

[redacted]

SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate il 14/04/2026 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, al fine della presente procedura esecutiva risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere tutte cancellate:

Iscrizione Contro

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Biella il 02/02/2007

[redacted]

Iscrizione Contro

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Biella il 25/02/2010



Iscrizione Contro

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Biella il 25/02/2010



Iscrizione Contro

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Biella il 02/08/2012



Trascrizione Contro

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto a Biella il 27/03/2025

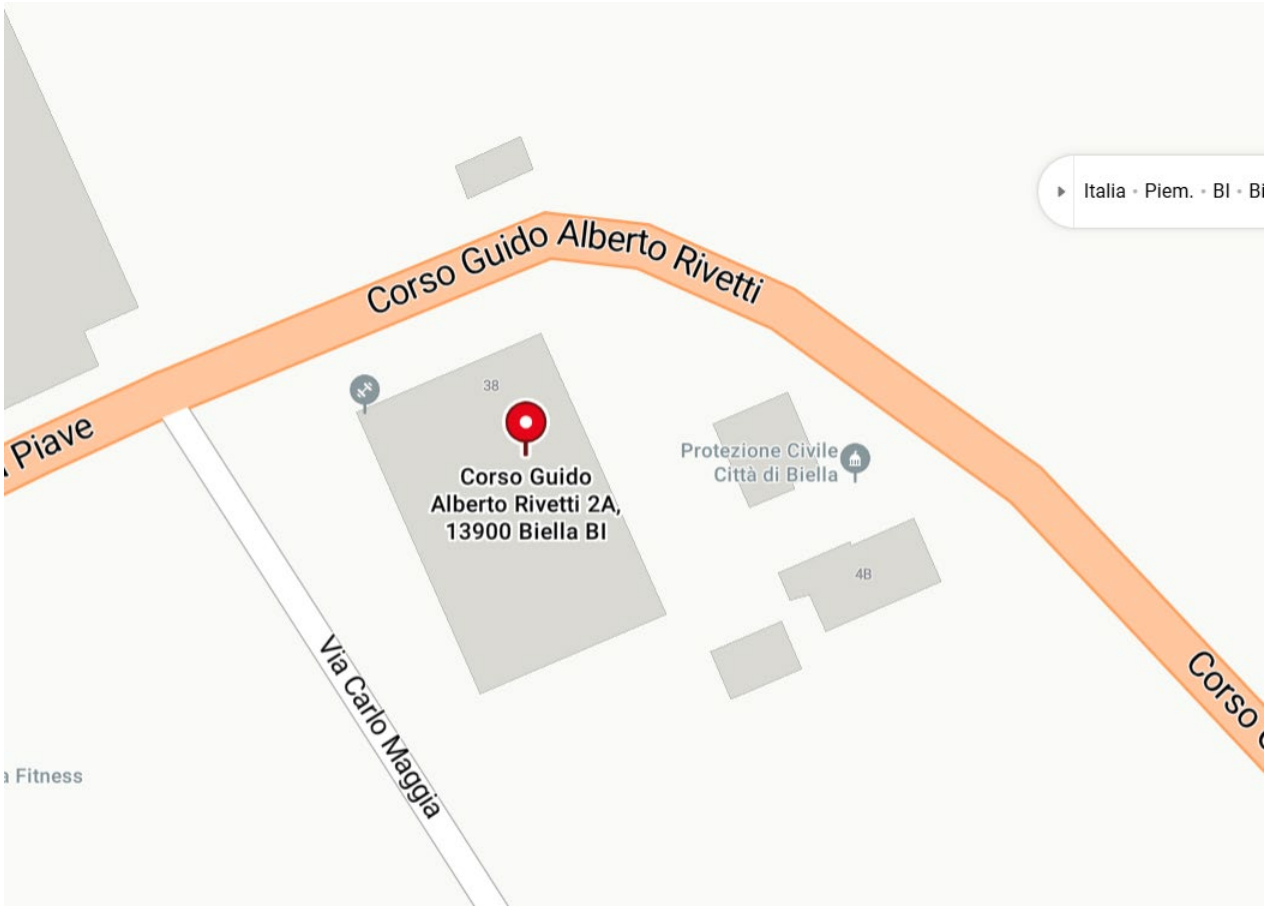


NORMATIVA URBANISTICA

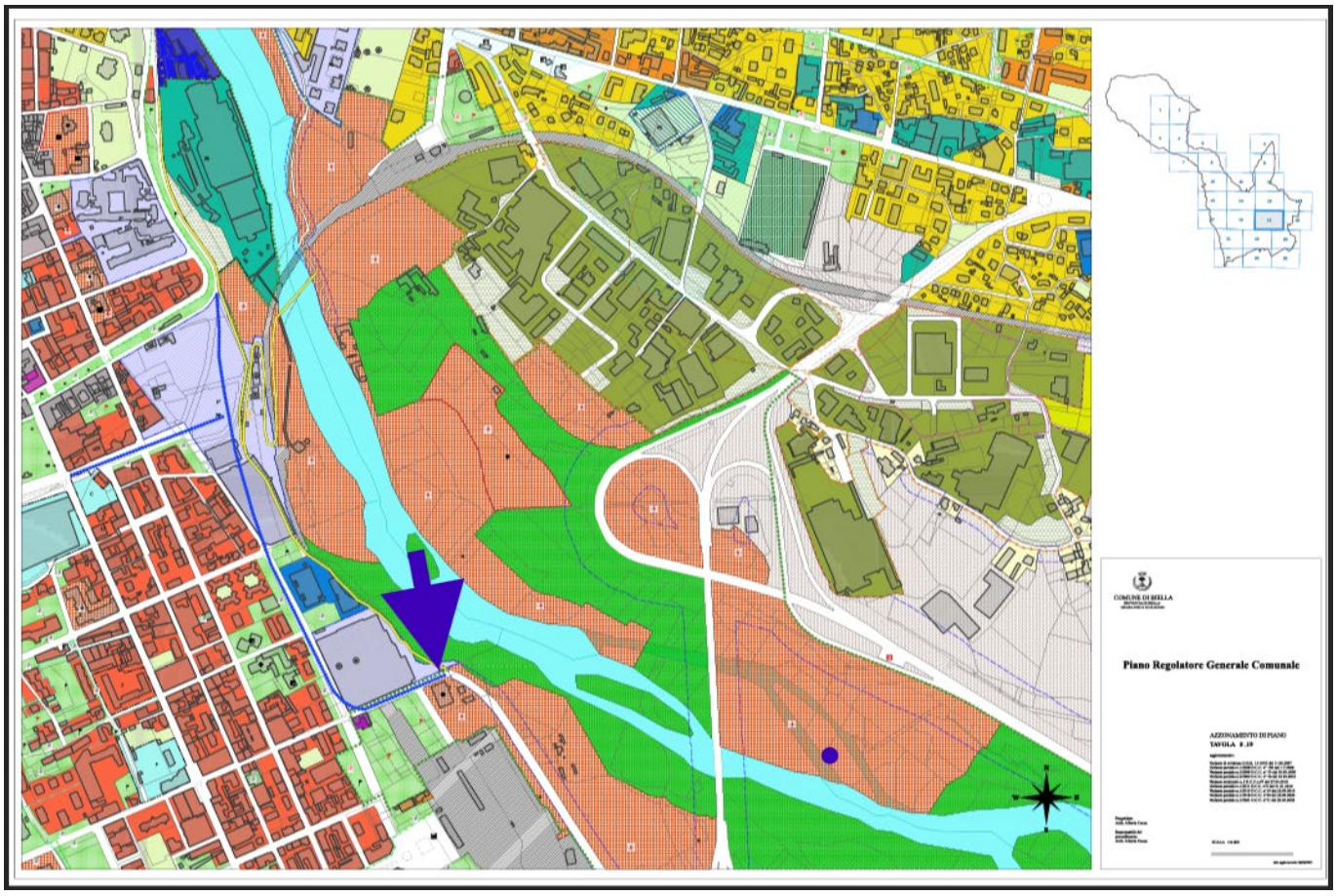
Il Comune di Biella è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale P.R.G.C. approvato con D.G.R. 15-6105 dell' 11/6/2007 e successive modifiche.

L'immobile oggetto di esecuzione risulta inserito in ZONA PUBBLICA con SERVIZI E IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE, F4 ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE ESISTENTI.

Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 art. 142 comma 1 lettera c)



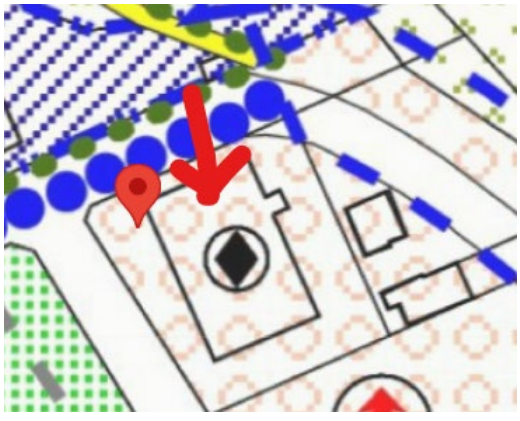
↑ Biella (BI) – Corso Guido Alberto Rivetti n. 2/A ↓





Aree vincolate

- *Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 136, (D.M. 08/05/64, D.M. 24/*
- *Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art. 136, (D.M. 01/08/85).*
- *Riserva Naturale Parco della Burcina, ai sensi della L.R. n° 29 del 04/04/80.*
- *Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art 142, comma 1, lettera c).*
- *Vincolo idrogeologico ai sensi della L. R. n° 45 del 09/08/'89.*
- *Usi civici ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, art. 142, comma 1, lettera h).*
- *Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art 142, comma 1, lettera d).*
- *Vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004, art 142, comma 1, lettera g), (vedi*



ZONE PUBBLICHE, DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

- Aree per servizi di livello comunale S1, S2, S3, S4
- Aree per servizi privati di livello comunale S1*, S2*, S3*, S4*
- Aree per servizi afferenti le attività economiche S5
- Aree per servizi e impianti di interesse generale F
- Aree per servizi e impianti privati di interesse generale F*

F, F* - AREE PER SERVIZI ED IMPIANTI D'INTERESSE GENERALE

- F1 per servizi pubblici dell'istruzione secondaria superiore esistenti
- F1 per servizi pubblici dell'istruzione secondaria superiore in progetto
- F2 per attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere esistenti
- F2 per attrezzature sociali, sanitarie, ospedaliere in progetto
- F3 per parchi pubblici urbani e comprensoriali esistenti
- F3 per parchi pubblici urbani e comprensoriali in progetto
- F4 per attrezzature pubbliche di interesse generale esistenti
- F4 per attrezzature pubbliche di interesse generale in progetto

REGOLARITÀ EDILIZIA

I lavori di costruzione del fabbricato esistente sono stati autorizzati da Concessione Edilizia n. 142 rilasciata dal Comune di Biella il 16/10/1980 e conclusi con rilascio di Agibilità n.17 del 12/07/1982.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si ritiene di formare n. 1 LOTTO così costituito:

Lotto 1 – Fabbricato adibito a palestra elevato a tre piani fuori terra, eretto su terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 57 mappale 510.
In Comune di Biella (BI) – Corso Guido Alberto Rivetti n. 2/A

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base di consistenza, ubicazione dell'immobile, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, stato di occupazione, servitù attive o passive, dati metrici e situazione del mercato per la domanda e l'offerta.
Rilevati nello specifico gli annunci per la vendita di immobili simili ubicati nel Comune di Biella, e in altri comuni della Regione Piemonte, verificate le valutazioni riportate dalla Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che prevede per immobili a destinazione terziaria in zona centrale con stato conservativo normale un valore compreso tra €/mq. 550,00/1.050,00.
Tenendo conto nel valutare l'immobile della presenza nel compendio di impianto fotovoltaico, e per contro della categoria catastale C/4 (Fabbricati e locali per esercizi sportivi senza fine di lucro), oltre che della scarsità di domanda connessa alla estrema difficoltà di cambiare destinazione d'uso al fabbricato, si applica il valore di stima più basso, ottenendo il valore evidenziato nel seguente quadro riepilogativo:

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
LOTTO 1 Fabbricato adibito a palestra elevato a tre piani fuori terra,. In Comune di Biella (BI) Corso G. A. Rivetti n. 2/A	2.010,50 mq	550,00 €/mq	€ 1.105.775,00	100%	€ 1.105.775,00
				Totale LOTTO 1:	**€ 1.105.775,00**

Valore di stima Totale LOTTO 1: € 1.105.775,00
(euro unmilionecentocinquemilasettecentosettantacinque/00)

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

Viverone, li 28/08/2026

L' Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dr. Arch. Stefano Pozzo

ALLEGATI

- Relazione di stima
- Relazione di stima versione PRIVACY
- Foglio separato a) con l'identificazione completa dei beni
- Foglio separato b) con elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie

- Documentazione fotografica

- Visura catastale storica: fgl. 57 part. 510 sub.3
  catasto fabbricati Comune di Biella

- Elaborato planimetrico: fgl. 57 part. 510 sub.3

- Estratto di mappa fgl. 57 part. 510

- Ispezioni ipotecarie del 14/04/2026

- Atto di provenienza [redacted]

- Documentazione attestante l'invio alle parti di copia della presente perizia

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.105.775,00

Rif. 1 – Fabbricato Adibito a Palestra			
Ubicazione:	Comune di Biella (BI) – corso Guido Alberto Rivetti n. 2/A		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato adibito a palestra elevato a tre piani fuori terra.	**Superficie Commerciale**	2.010,50 mq
Stato conservativo:	BUONO		
Descrizione:	Fabbricato adibito a palestra elevato a tre piani fuori terra, eretto su terreno distinto a Catasto Terreni al Foglio 57 mappale510. In Comune di Biella (BI) corso Guido Alberto Rivetti n. 2/A Con la seguente consistenza: - piano terreno (primo fuori terra): ingresso, corridoio, disimpegno, servizi igienici, docce, spogliatoi, locale infermeria, ripostigli, segreteria, locale centrale termica, due grandi sale destinate a palestra (per la ginnastica ritmica e artistica), scala di accesso ai piani superiori, area esterna pertinenziale; -piano primo (secondo fuori terra): due sale coreografie, corridoio, disimpegno, servizi, docce, spogliatoi, vuoto sulle palestre site al piano terreno, scala di accesso al piano soprastante; - piano secondo (terzo fuori terra): ingresso, disimpegno/hall, sala coreografie, tre palestre, spogliatoi, servizi, docce, ripostigli, terrazzo con locale caldaia e scala antincendio, vuoto su palestra sita al piano terreno. <u>I beni pignorati, siti in Comune di Biella (BI) – Corso Guido Alberto Rivetti n. 2/A, sono censiti al Catasto Fabbricati come di seguito:</u> • fgl. 57 part. 510 sub. 3, piano T-1-2, cat C/4, classe U, consistenza 1559 m^2, superficie catastale totale 2194 m^2, rendita Euro 4.830,94		
Vendita soggetta a IVA:	NO		