

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scarpa Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 82/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore 46	5
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	5
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	6
Lotto 1.....	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	8
Stato conservativo	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	12
Lotto 2	12
Titolarità	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	13
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	13
Confini	13
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	13
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	14
Consistenza	14
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	14
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	15



Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	15
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	15
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	16
Dati Catastali	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	17
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	17
Stato conservativo	17
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	17
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	17
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	18
Parti Comuni.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	18
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	18
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	18
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	18
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	19
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	19
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	19
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	20
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	21
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	21



Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	23
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	26
Regolarità edilizia	26
Bene N° 2 - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	26
Bene N° 3 - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore.....	26
Stima / Formazione lotti.....	26
Lotto 1	27
Lotto 2	27
Riepilogo bando d'asta.....	30
Lotto 1	30
Lotto 2	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 82/2023 del R.G.E.	33
Lotto 1	33
Lotto 2	33



INCARICO

All'udienza del 26/02/2024, il sottoscritto Geom. Scarpa Paolo, con studio in Via Liliano Brovarone, 26 - 13900 - Biella (BI), email studio.se@virgilio.it;paolo.scarpa@virgilio.it, PEC paolo.scarpa@geopec.it, Tel. 015 20033, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore 46
- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE 46

Fabbricato civile su tre piani fori terra. Al piano terreno locale cucina, al primo piano con accesso da scala esterna Soggiorno, bagno e disimpegno, al piano secondo con accesso da scala interna camera da letto. area esterna di pertinenza gravata da servitù di passaggio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Deposito costituito da unico locale al piano terreno, con accesso dall'esterno e piccolo locale ripostiglio anch'esso con accesso dall'esterno. Di pertinenza alla proprietà terreno e pozzo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Locale sottotetto a nudo tetto al primo piano con accesso da scala esterna.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Terreno pianeggiante incolto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore 46

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Nord / Est - mappali 457 e 566 foglio 19 NCT

Sud / Est - mappali 566 e 467 foglio 19 NCT

Sud / Ovest - mappale 565 foglio 19 NCT

Nord / Ovest - mappale 581 foglio 19 NCT



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	19,96 mq	28,58 mq	1	28,58 mq	0,00 m	T
Abitazione	20,99 mq	28,58 mq	1	28,58 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	2,40 mq	2,40 mq	0,25	0,60 mq	0,00 m	1
Abitazione	19,88 mq	26,18 mq	1	26,18 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	6,70 mq	6,70 mq	0,25	1,68 mq	0,00 m	2
Area urbana dipertinenza	15,00 mq	15,00 mq	0,1	2,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				88,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				88,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 27/05/1990	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 458 Categoria A6 Cl.U, Cons. 2,50 vani Rendita € 0,12 Piano T - 1
Dal 27/05/1990 al 23/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 458 Categoria A6 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,12 Piano T - 1
Dal 23/07/1992 al 04/06/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 458 Categoria A6, Cons. 2,5 vani Rendita € 0,12 Piano T - 1
Dal 04/06/2003 al 24/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 458 Categoria A6 Cl.U, Cons. 2,5 vani Rendita € 42,61 Piano T - 1
Dal 24/07/2006 al 12/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 458, Sub. 1 Categoria A6 Cl.1, Cons. 4,0 vani Rendita € 42,61 Piano T - 1



Dal 12/05/2021 al 30/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 458, Sub. 1 Categoria A4 Cl.U, Cons. 4,0 vani Rendita € 126,02
------------------------------	-------------------	--

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	458	1		A4	1	4,0 vani	93 mq	126,02 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Pessimo stato conservativo, impianti tecnologici assenti e/o fatiscenti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'area esterna di pertinenza è gravata da servitù di passaggio per accedere al vicolo privato posto ad est della proprietà oggetto di esecuzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato edificato su tre piani fuori terra in aderenza su due lati, con struttura verticale in muratura portante in laterizio, e solai di copertura al piano terreno in volta a padiglione con unghie in muratura di laterizio e al piano primo e secondo con travi in legno e voltini in muratura di laterizio. Scala esterna e balconi esterni in conglomerato cementizio armato gettato in opera. Copertura a falde inclinate con grossa orditura e piccola in legno e manto di copertura in tegole tipo canale in laterizio.

Strutturalmente non si evidenziano particolari fessurazioni e/o lesioni.

Pareti esterni intonacate e tinteggiate, si presentano in pessimo stato di manutenzione.

Pareti interne intonacate a civile, al piano terreno rivestite con boiserie in materiale sintetico, al primo piano e secondo, soggiorno e camera da letto rivestite con carta da parati e in bagno con piastrelle in materiale ceramico. Pareti e rivestimenti si presentano in pessimo stato di conservazione e si evidenziano ampie soluzioni di continuità nel rivestimento del bagno.

Serramenti esterni in legno ad anta battente con vetro semplice, vetuste ma in mediocre stato di conservazione



Sistema di oscuramento in persiane a battente in legno facciata principale scuri in legno facciata laterale, vetuste ma in mediocre stato di conservazione.

Serramenti interni in legno in pessimo stato di conservazione.

Pavimentazione interna, in tutti i locali in piastrelle in materiale ceramico di recente posa in buono stato di conservazione.

Impianto elettrico fatiscente non a norma.

Impianto idrico sanitario: impianto provvisto di acqua fredda e calda, allacciato all'acquedotto, la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico posto nel bagno al primo piano, l'impianto risulta vetusto ma funzionante.

Privo d'impianto di riscaldamento. La climatizzazione invernale è garantita da una stufa a legna nel soggiorno, una stufetta a gas nel bagno e una elettrica in camera da letto.

Non sono presenti altri tipi di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 23/04/2018

L'immobile è occupato dal signor **** Omissis **** nato a **** Omissis **** in data **** Omissis **** c.f. **** Omissis **** in forza del contratto di comodato gratuito del 23/04/2018 registrato a Biella il 23/04/2018 n.reg 591 Serie 3.

Il rapporto di comodato ha avuto inizio il 23/04/2018 con durata indeterminata, l'oggetto del contratto dovrà essere restituito al comodante a semplice sua richiesta, ex art. 1810 C.C.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1992 al 24/07/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/1992	25347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/07/1992	6747	4956
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	03/08/1992	1909	
Dal 24/07/2006 al 30/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/2006	78099	25843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/08/2006	9225	6032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 13/04/2023
 Reg. gen. 3515 - Reg. part. 310
 Quota: 1000/1000
 Importo: € 110.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 93.087,01
 Spese: € 3.455,29
 Interessi: € 13.457,70
 Rogante: Tribunale di Biella
 Data: 28/03/2023
 N° repertorio: 168/2023

Trascrizioni

- verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Biella il 13/12/2023
 Reg. gen. 11470 - Reg. part. 9235
 Quota: 1000/1000
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****



NORMATIVA URBANISTICA

Le planimetrie del P.R.G. delimitano l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di esecuzione in "nuclei storici minori -A2"

USI AMMESSI

Usi residenziali:

- abitazione private di ogni tipo
- abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- autorimesse

Usi terziari diffusi, nei limiti della normativa commerciale:

- uffici e studi privati
- commercio al dettaglio
- laboratori per arti e mestieri
- magazzini e locali di deposito con esclusione di depositi a cielo aperto
- fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

Usi terziari specializzati:

- direzionali, finanziari, assicurativi
- case di cura e ospedali limitatamente ai presidi socio sanitari ed ai poliambulatorii
- uffici pubblici
- scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
- biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- attività pubblica di culto

Usi agricoli:

- casa di abitazione - annessi rustici - attività agrituristiche

INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- modifica di destinazione d'uso degli edifici
- recinzioni e muri di contenimento .

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire muri a secco e recinzioni in mattoni facciavista fatti a mano, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, devono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di m 2,00, secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.

PARAMETRI PER INTERVENTO DIRETTO

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente; fanno eccezione i casi di sopraelevazione e ampliamento, quando i nuovi allineamenti plano-volumetrici sono indicati nella cartografia specifica. Nel rispetto dei seguenti parametri:

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno



essere superiori al 20% del volume esistente. Nel rispetto dei seguenti parametri:
Distanza tra le costruzioni minima 6,00 metri o in aderenza a pareti cieche su confine
Visuale libera minima 6,00 metri

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Masserano non sono stati reperiti titoli edilizi. Dall'accesso agli atti presso l'agenzia delle entrate - territorio non sono state reperite le vecchie planimetrie, unico documento il Mod. 5 da cui si desume che il fabbricato originario era costituito da due vani ed un locale accessorio granaio, censito categoria A/6 consistenza 2,5 vani.

Dalla Visura storica catastale si riscontra che in data 11/05/2021 il fabbricato è stato oggetto di ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni, con aumento della consistenza catastale passata da 2,5 vani a 4,0 vani ed alla sopraelevazione del fabbricato, passato da 2 piani fuori terra a 3 piani fuori terra (catastalmente).

Inoltre si riscontra che i balconi esterni e la scala estrema sono realizzate in conglomerato cementizio armato, struttura non coeva con il fabbricato originario, e la scala interna è stata realizzata in profili di ferro scatolari anch'essi non coevi con fabbricato originario.

Non avendo trovato alcun titolo abilitativo per la variazione su descritte e soprattutto non avendo corrispondenza fra la cronistoria catastale e quella urbanistica si può dichiarare che gli interventi sono stati realizzati in assenza di titoli urbanistici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- 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 dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore



- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Nord - mappale 490 foglio 19 NCT

Est - mappali 490 e 464 foglio 19 NCT



Sud - mappale 439 foglio 19 NCT
Ovest - mappale 460 folio 19 NCT

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Nord - mappale 490 foglio 19 NCT
Est - mappali 490 e 464 foglio 19 NCT
Sud - mappale 439 foglio 19 NCT
Ovest - mappale 460 folio 19 NCT

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Nord - mappale 450 foglio 19
Est - mappale 471 foglio 19
Sud - mappale 439 foglio 19
Ovest - mappale 595 foglio 19

CONSISTENZA

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	22,12 mq	29,78 mq	0,20	5,96 mq	0,00 m	T
Terreno di pertinenza	52,68 mq	52,68 mq	0,10	5,27 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				11,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

All'interno dell'area di pertinenza è collocato un pozzo

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	18,97 mq	24,25 mq	0,20	4,85 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				4,85 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	4,85 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				110,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				110,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1975 al 06/01/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 463 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 06/01/1983 al 27/05/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 463 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 27/05/1990 al 23/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 463 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 23/07/1992 al 24/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 463 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 24/07/2006 al 09/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 463 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 09/04/2019 al 30/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 595, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 24 mq Rendita € 35,95 Piano T

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE



Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1975 al 06/01/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 463 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 06/01/1983 al 27/05/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 463 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 27/05/1990 al 23/07/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 463 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 23/07/1992 al 24/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 463 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 24/07/2006 al 09/04/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 463 Qualità Fabbricato Rurale
Dal 09/04/2019 al 30/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 19, Part. 595, Sub. 2 Categoria C7 Cl.U, Cons. 18 mq Rendita € 10,23 Piano 1

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/02/1975 al 06/01/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 464 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 110 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,51
Dal 06/01/1983 al 27/05/1990	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 464 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 110 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,51
Dal 23/07/1992 al 24/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 464 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 110 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,51
Dal 23/07/2006 al 24/07/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 19, Part. 464 Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 110 Reddito dominicale € 0,34 Reddito agrario € 0,51



DATI CATASTALI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	595	1		C2	U	24 mq	37 mq	35,95 €	T	

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	595	2		C7	U	18 mq	24 mq	10,23 €	1	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato	
19	464				Seminativo	3	110 mq	0,34 €	0,51 €		

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Pessimo stato conservativo, serramenti fatiscenti, solo il tetto risulta in buono stato conservativo sembra stato oggetto di recente intervento di manutenzione.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Pessimo stato conservativo, scala di accesso strutturalmente instabile, solo il tetto risulta in buono stato conservativo sembra stato oggetto di recente intervento di manutenzione.



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Incolto

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Sono da considerarsi parti comuni con l'unità "Tettoia" posta al primo piano facente parte del lotto 2: le murature portanti ed il tetto sia nella parte strutturale che il manto di copertura.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Sono da considerarsi parti comuni con l'unità "Deposito" posta al primo piano terreno facente parte del lotto 2: le murature portanti ed il tetto sia nella parte strutturale che il manto di copertura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Il terreno di pertinenza è soggetto a servitù di passaggio per accedere alla proprietà identificata al foglio 19 NCEU mappale 595 subalterno 2

L'unità ha diritto all'uso del pozzo identificato al foglio 19 NCT mappale 461

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Per accedere all'unità servitù attraverso il terreno di pertinenza all'unità identificata al foglio 19 NCEU mappale 595 subalterno 1

L'unità ha diritto all'uso del pozzo identificato al foglio 19 NCT mappale 461

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Strutture verticale portanti in muratura in laterizio

Copertura a falda con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio.

Infissi in legno in pessimo stato di conservazione

Privo di ogni impianto

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Strutture verticale portanti in muratura in laterizio

Copertura a falda con struttura in legno e manto di copertura in tegole di laterizio.

Infissi in legno in pessimo stato di conservazione



Privo di ogni impianto

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Terreno agricolo - incolto

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1992 al 24/07/2006	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		:	23/07/1992	25347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/07/1992	6747	4956



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	03/08/1992	1909	
Dal 24/07/2006 al 30/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/2006	78099	25843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/08/2006	9225	6032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 3 - TETTOIA UBIcata A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1992 al 24/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/1992	25347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/07/1992	6747	4956
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	03/08/1992	1909			
Dal 24/07/2006 al 30/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/2006	78099	25843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/08/2006	9225	6032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/1992 al 24/07/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/1992	25347	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/07/1992	6747	4956
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	03/08/1992	1909	
Dal 24/07/2006 al 30/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/07/2006	78099	25843
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/08/2006	9225	6032
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 13/04/2023
Reg. gen. 3515 - Reg. part. 310
Quota: 1000/1000
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.087,01



Spese: € 3.455,29
Interessi: € 13.457,70
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 28/03/2023
N° repertorio: 168/2023

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 13/12/2023
Reg. gen. 11470 - Reg. part. 9235
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 13/04/2023
Reg. gen. 3515 - Reg. part. 310
Quota: 1000/1000
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.087,01
Spese: € 3.455,29
Interessi: € 13.457,70
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 28/03/2023
N° repertorio: 168/2023

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 13/12/2023
Reg. gen. 11470 - Reg. part. 9235
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 29/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 13/04/2023
Reg. gen. 3515 - Reg. part. 310
Quota: 1000/1000
Importo: € 110.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 93.087,01
Spese: € 3.455,29
Interessi: € 13.457,70
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 28/03/2023
N° repertorio: 168/2023

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 13/12/2023
Reg. gen. 11470 - Reg. part. 9235
Quota: 1000/1000
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Le planimetrie del P.R.G. delimitano l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di esecuzione in "nuclei storici minori -A2"

USI AMMESSI

Usi residenziali:

- abitazione private di ogni tipo
- abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- autorimesse

Usi terziari diffusi, nei limiti della normativa commerciale:

- uffici e studi privati
- commercio al dettaglio
- laboratori per arti e mestieri
- magazzini e locali di deposito con esclusione di depositi a cielo aperto
- fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

Usi terziari specializzati:

- direzionali, finanziari, assicurativi
- case di cura e ospedali limitatamente ai presidi socio sanitari ed ai poliambulatorii



- uffici pubblici
- scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
- biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- attività pubblica di culto

Usi agricoli:

- casa di abitazione - annessi rustici - attività agrituristiche

INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- Costruzione fabbricati accessori esclusivamente se interrati oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo Ristrutturazione edilizia tipo B.
- modifica di destinazione d'uso degli edifici
- recinzioni e muri di contenimento .

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire muri a secco e recinzioni in mattoni facciavista fatti mano, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, devono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di m 2,00, secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.

PARAMETRI PER INTERVENTO DIRETTO

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente; fanno eccezione i casi di sopraelevazione e ampliamento, quando i nuovi allineamenti plano-volumetrici sono indicati nella cartografia specifica. Nel rispetto dei seguenti parametri:

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente. Nel rispetto dei seguenti parametri:

Distanza tra le costruzioni preesistente, se inferiore a m 3,00, senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Visuale libera pari alla Distanza preesistente, se inferiore a m 3,00, senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Le planimetrie del P.R.G. delimitano l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di esecuzione in "nuclei storici minori -A2"

USI AMMESSI

Usi residenziali:

- abitazione private di ogni tipo
- abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- autorimesse



Usi terziari diffusi, nei limiti della normativa commerciale:

- uffici e studi privati
- commercio al dettaglio
- laboratori per arti e mestieri
- magazzini e locali di deposito con esclusione di depositi a cielo aperto
- fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

Usi terziari specializzati:

- direzionali, finanziari, assicurativi
- case di cura e ospedali limitatamente ai presidi socio sanitari ed ai poliambulatorii
- uffici pubblici
- scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
- biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- attività pubblica di culto

Usi agricoli:

- casa di abitazione - annessi rustici - attività agrituristiche

INTERVENTI AMMESSI

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- Costruzione fabbricati accessori esclusivamente se interrati oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo Ristrutturazione edilizia tipo B.
- modifica di destinazione d'uso degli edifici
- recinzioni e muri di contenimento .

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire muri a secco e recinzioni in mattoni facciavista fatti mano, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, devono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di m 2,00, secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.

PARAMETRI PER INTERVENTO DIRETTO

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente; fanno eccezione i casi di sopraelevazione e ampliamento, quando i nuovi allineamenti plano-volumetrici sono indicati nella cartografia specifica. Nel rispetto dei seguenti parametri:

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente. Nel rispetto dei seguenti parametri:

Distanza tra le costruzioni preesistente, se inferiore a m 3,00, senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Visuale libera pari alla Distanza preesistente, se inferiore a m 3,00, senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

Le planimetrie del P.R.G. delimitano l'area in cui sorge il fabbricato oggetto di esecuzione in "nuclei storici minori - A2"

Interventi ammessi

Usi del suolo inedificato: parchi e giardini pubblici - parcheggi

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - DEPOSITO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Masserano non sono stati reperiti titoli edilizi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A MASSERANO (BI) - FRAZIONE RONGIO SUPERIORE

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda



e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore 46
Fabbricato civile su tre piani fori terra. Al piano terreno locale cucina, al primo piano con accesso da scala esterna Soggiorno, bagno e disimpegno, al piano secondo con accesso da scala interna camera da letto. area esterna di pertinenza gravata da servitù di passaggio.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 458, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.680,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore 46	88,32 mq	250,00 €/mq	€ 22.680,00	100,00%	€ 22.680,00
				Valore di stima:	€ 22.680,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Deposito ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore
Deposito costituito da unico locale al piano terreno, con accesso dall'esterno e piccolo locale ripostiglio anch'esso con accesso dall'esterno. Di pertinenza alla proprietà terreno e pozzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 595, Sub. 1, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.807,50
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore
Locale sottotetto a nudo tetto al primo piano con accesso da scala esterna.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 595, Sub. 2, Categoria C7
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.212,50



- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore
Terreno pianeggiante incolto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 464, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 110,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Deposito Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	11,23 mq	250,00 €/mq	€ 2.807,50	100,00%	€ 2.807,50
Bene N° 3 - Tettoia Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	4,85 mq	250,00 €/mq	€ 1.212,50	100,00%	€ 1.212,50
Bene N° 4 - Terreno Masserano (BI) - Frazione Rongio superiore	110,00 mq	1,00 €/mq	€ 110,00	100,00%	€ 110,00
				Valore di stima:	€ 4.130,00

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.

Biella, li 02/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Scarpa Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Modello 5
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali



- ✓ N° 2 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - elenco completo dei beni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Elenco trascrizioni e iscrizioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia in formato privacy

