

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scarpa Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	4
Lotto Unico .....	4
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	5
Confini.....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	6
Consistenza.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	7
Dati Catastali.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	9
Stato conservativo .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	9
Parti Comuni .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	10
Stato di occupazione .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110.....	10
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	10



Provenienze Ventennali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110.....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110.....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	12
Normativa urbanistica .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110.....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	15
Regolarità edilizia .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110 .....	17
Vincoli od oneri condominiali.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110.....	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
<b>Lotto Unico</b> .....	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2024 del R.G.E.....	23
<b>Lotto Unico</b> .....	23



## INCARICO

---

All'udienza del 08/04/2024, 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 10/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

---

Appartamento in condominio posto al piano terreno con annessi locali accessori e area scoperta di proprietà

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 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

---

Autorimessa singola prefabbricata in lamiera

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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 500/1000)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

---



L'unità confina:

NORD mappali 985 e area di pertinenza condominiale mappale 984

EST area di pertinenza condominiale mappale 984

SUD mappale 1065

OVEST mappali 985 e 1063

## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

L'unità confina:

NORD mappale 982

EST mappale 984

SUD mappale 985

OVEST mappale 1063

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,30 mq	112,00 mq	1,00	112,00 mq	2,65 m	T
Pollaio / Legnaia	12,50 mq	13,30 mq	0,30	3,99 mq	0,00 m	T
Ripostiglio esterno	9,60 mq	10,20 mq	0,30	3,06 mq	0,00 m	T
Terreno di pertinenza	90,26 mq	90,26 mq	0,18	16,25 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>135,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>135,30 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,00 mq	12,75 mq	1	12,75 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,75 mq</b>		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 17/06/1999 al 07/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 802, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,0 vani Rendita € 418,33 Piano T Graffato Foglio 28 particella 804
Dal 07/07/1999 al 11/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 802, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,0 vani Rendita € 418,33 Piano T Graffato Foglio 28 particella 804
Dal 11/06/2008 al 06/07/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 802, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,0 vani Rendita € 418,33 Piano T Graffato Foglio 28 particella 804
Dal 06/07/2015 al 06/07/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 804 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,0 vani Rendita € 418,33 Piano T Graffato Foglio 28 particella 984 subalterno 1
Dal 06/07/2015 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 984, Sub. 1 Categoria A3 Cl.2, Cons. 6,0 vani Rendita € 418,33 Piano T Graffato Foglio 28 particella 986

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 628, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 mq Rendita € 0,14 Piano T
Dal 01/01/1992 al 17/06/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 628, Sub. 6 Categoria C6



		Cl.2, Cons. 23 mq Rendita € 86,71 Piano T
Dal 17/06/1999 al 07/07/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 801 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 Rendita € 86,71 Piano T
Dal 07/07/1999 al 11/06/2008	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 801 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 mq Rendita € 86,71 Piano T
Dal 11/06/2008 al 06/07/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 801 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 mq Rendita € 86,71
Dal 06/07/2015 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 28, Part. 983 Categoria C6 Cl.2, Cons. 23 mq Rendita € 86,71 Piano T

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	984	1		A3	2	6 vani	130 mq	418,33 €	T	Fg. 28 part. 986

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto non corrisponde con le planimetrie catastali depositate e con le mappe del Nuovo Catasto Terreni.

Il fabbricato accessorio denominato Pollaio / legnaia e ripostiglio, non corrisponde in forma e dimensioni. Necessita aggiornamento della scheda catastale e della mappa terreni.



## BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	983			C6	2	23	22 mq	86,71 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto non corrisponde con le planimetrie catastali depositate e con le mappe del Nuovo Catasto Terreni.

L'autorimessa risulta più stretta e corta di quanto rappresentato.

Necessita aggiornamento della scheda catastale e della mappa terreni.

## STATO CONSERVATIVO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

L'unità abitativa si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione, attualmente l'impianto di riscaldamento non è attivo perché sospesa la fornitura del gas.

I bassi fabbricati accessori esterni, identificati come pollaio / legnaia e ripostiglio non si presentano in buone condizioni di conservazione

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

Medio stato di conservazione

## PARTI COMUNI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

L'unità abitativa fa parte di complesso condominiale, sono in comproprietà in parti indivise i beni comuni non censibili, non identificati con subalterno, questi sono il vano scala, la corte comune e la centrale termica. Il condominio non è provvisto di tabella millesimale.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

---

Fabbricato con struttura portante in conglomerato cementizio armato e muratura portante perimetrale in laterizio, solai in latero cemento.

Manto di copertura con struttura (grossa e piccola orditura) in legno e manto di copertura in tegole piane di laterizio.

Gli elementi strutturali non evidenziano fessurazioni, lesioni e/o cedimenti che possano essere segno di degrado.

Finiture appartamento:

Pareti e soffitti interni intonacati a civile e tinteggiati, ad eccezione del bagno le cui pareti sono rivestite con piastrelle in materiale ceramico per un'altezza di circa 2.00 metri.

Pavimenti interni in materiale ceramico e laminato prefinito

Serramenti esterni il legno a battente con vetri camera, di vecchia fattura.

Serramenti interni a battente il legno tamburato.

Sia esternamente che internamente il fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità è provvista dei seguenti impianti: impianto elettrico, idro sanitario, produzione acqua calda sanitaria a mezzo boiler elettrico e riscaldamento con elementi radianti in ghisa e caldaia a gas metano.

Si evidenzia che: l'impianto di riscaldamento attualmente non è in funzione a causa di mancanza fornitura gas, la caldaia non risulta oggetto di manutenzione periodica prevista dalla normativa. L'unico bagno dell'unità è dotato dei seguenti impianti: vaso igienico, vasca da bagno, lavabo; è assente il bidet in contrasto all'art. 7 del DM 05/07/1975.

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

---

Fabbricato in lamiera prefabbricato

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

---

L'immobile risulta occupato dai proprietari, esegutati, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

---

L'immobile risulta occupato dai proprietari, esegutati, i signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1999 al 11/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rajani Pierlevino	07/07/1999	108934	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/07/1999	6509	4685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2008 al 06/05/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rajani Pierlevino	11/06/2008	139174	21005
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	13/06/2008	5577	4013
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/1999 al 11/06/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Rajani Pierlevino	07/07/1999	108934	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/04/1999	6509	4685
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/06/2008 al 08/08/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Rajani Pierlevino	11/06/2008	139174	21005
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	13/06/2008	5577	4013
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
 Iscritto a Biella il 13/06/2008  
 Reg. gen. 5578 - Reg. part. 876  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 210.000,00  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 140.000,00  
 Interessi: € 70.000,00  
 Percentuale interessi: 6,20 %  
 Rogante: Rajani Pierlevino  
 Data: 11/06/2008  
 N° repertorio: 139175  
 N° raccolta: 21006

#### Trascrizioni

- Verbale di pignoramento**  
 Trascritto a Biella il 14/02/2024  
 Reg. gen. 1398 - Reg. part. 1071  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Biella il 13/06/2008  
Reg. gen. 5578 - Reg. part. 876  
Quota: 1/1  
Importo: € 210.000,00  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 140.000,00  
Interessi: € 70.000,00  
Percentuale interessi: 6,20 %  
Rogante: Rajani Pierlevino  
Data: 11/06/2008  
N° repertorio: 139175  
N° raccolta: 21006

## Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a Biella il 14/02/2024  
Reg. gen. 1398 - Reg. part. 1071  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

Il fabbricato sorse in area identificata dal Piano Regolatore Generale  
"AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3" Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi

a) USI RESIDENZIALI

- a.1 abitazione private di ogni tipo
- a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- a.3 autorimesse

b) USI TERZIARI DIFFUSI

- b.1 uffici e studi privati
- b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
- b.3 laboratori per arti e mestieri, compresi i servizi-auto su parere A.S.L.
- b.4 magazzini e locali di deposito
- b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI

- c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
- c.2 case di cura e ospedali: limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatori
- c.3 uffici pubblici
- c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti



- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- c.10 attività pubblica di culto

d) USI PRODUTTIVI:

attività produttive di tipo manifatturiero limitatamente a quelle esistenti. Nel caso di insediamenti ritenuti incompatibili con la residenza e/o non conformi a normative e regolamenti, essi vanno classificati come impianti in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R. 56/1977 e soggetti a soli interventi di adeguamento (messa in sicurezza degli impianti ed eliminazione dei fattori inquinanti) e di manutenzione ordinaria e straordinaria; nel caso di rilocalizzazione dell'insediamento non è ammesso l'utilizzo di tali immobili per la stessa o per altre attività incompatibili.

g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici – parcheggi

Interventi ammessi

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RC1/2 – restauro conservativo

REA/B – ristrutturazione edilizia

DS – demolizione senza ricostruzione

DR – demolizione con ricostruzione

A – ampliamento

S -soprelevazione

Ca – costruzioni accessorie alla residenza

RU – ristrutturazione urbanistica

Modalità Intervento: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.

Parametri è ammesso:

Per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 100% della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia (al lordo degli incrementi eseguiti ai sensi del PRG vigente e con riferimento alla volumetria esistente al netto di tali incrementi);

nel rispetto dei seguenti parametri:

If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti, anche in eccedenza all'indice fondiario

Rc max = 60%

H max = ml 10,50 o pari all'esistente se superiore

Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine - inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Vl min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci

Standard urbanistici - gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: 5 mq/ab con un minimo di 25 mq/unità immobiliare (di norma tramite monetizzazione).

Vincoli:

**CLASSE I - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA**

Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico. Si tratta di aree, pianeggianti o poco acclivi, non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche. In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del D.M. 11.3.1988, in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione.

Piano Paesaggista Regionale 2017

P3 - Ambiti e unità di paesaggio Rurale/insediato non rilevante alterato - Unità di paesaggio rurale/insediato non rilevante alterato Ambito:Baraggia tra Biella e Cossato



P4 - Componenti paesaggistiche Tessuti discontinui suburbani

P5 - Rete di connessione paesaggistica Aree urbanizzate - Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze

P6 - Strategie e politiche per il paesaggio pedemontano - Macroambito: Paesaggio pedemontano

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

Il fabbricato sorse in area identificata dal Piano Regolatore Generale

“AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3” Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi

a) USI RESIDENZIALI

a.1 abitazione private di ogni tipo

a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili

a.3 autorimesse

b) USI TERZIARI DIFFUSI

b.1 uffici e studi privati

b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi

b.3 laboratori per arti e mestieri, compresi i servizi-auto su parere A.S.L.

b.4 magazzini e locali di deposito

b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI

c.1 direzionali, finanziari, assicurativi

c.2 case di cura e ospedali: limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatori

c.3 uffici pubblici

c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati

c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie

c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti

c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro

c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili

c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli

c.10 attività pubblica di culto

d) USI PRODUTTIVI:

attività produttive di tipo manifatturiero limitatamente a quelle esistenti. Nel caso di insediamenti ritenuti incompatibili con la residenza e/o non conformi a normative e regolamenti, essi vanno classificati come impianti in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R. 56/1977 e soggetti a soli interventi di adeguamento (messa in sicurezza degli impianti ed eliminazione dei fattori inquinanti) e di manutenzione ordinaria e straordinaria; nel caso di rilocalizzazione dell'insediamento non è ammesso l'utilizzo di tali immobili per la stessa o per altre attività incompatibili.

g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici – parcheggi

Interventi ammessi

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RC1/2 – restauro conservativo

REA/B – ristrutturazione edilizia

DS – demolizione senza ricostruzione

DR – demolizione con ricostruzione

A – ampliamento

S -soprelevazione

Ca – costruzioni accessorie alla residenza

RU – ristrutturazione urbanistica

Modalità Intervento: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.



Parametri è ammesso:

Per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 100% della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia (al lordo degli incrementi eseguiti ai sensi del PRG vigente e con riferimento alla volumetria esistente al netto di tali incrementi);

nel rispetto dei seguenti parametri:

If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti, anche in eccedenza all'indice fondiario

Rc max = 60%

H max = ml 10,50 o pari all'esistente se superiore

Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine - inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Vl min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci

Standard urbanistici - gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: 5 mq/ab con un minimo di 25 mq/unità immobiliare (di norma tramite monetizzazione).

Vincoli:

CLASSE I - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA

Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico. Si tratta di aree, pianeggianti o poco acclivi, non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche. In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del D.M. 11.3.1988, in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione.

Piano Paesaggista Regionale 2017

P3 - Ambiti e unità di paesaggio Rurale/insediato non rilevante alterato - Unità di paesaggio rurale/insediato non rilevante alterato Ambito:Baraggia tra Biella e Cossato

P4 - Componenti paesaggistiche Tessuti discontinui suburbani

P5 - Rete di connessione paesaggistica Aree urbanizzate - Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze

P6 - Strategie e politiche per il paesaggio pedemontano - Macroambito: Paesaggio pedemontano

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'unità è stata ricavata dalla civilizzazione del piano terreno in forza della concessione edilizia n.129 del 1984 e successiva variante concessione 297 del 1988 entrambe rilasciate a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

A seguito di sopralluogo del tecnico responsabile e dell'ufficiale sanitario in data 08/04/1999 in medesima data veniva l'unità dichiarata abitabile/agibile

I fabbricati accessorio identificato pollaio / legnaia e ripostiglio sono stati autorizzati con

Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 0206758210/1 presentata, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 23/12/1986 protocollo 1146 n. reg 709 - rilasciato il 05/02/1993



### **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.

Si sono riscontrate le seguenti difformità:

Premesso che nei progetti depositati si sono riscontrati alcuni errori di rappresentazione grafica e quotatura, che sostanzialmente non hanno portato ad aumenti di volumetria e/o superfici, e comunque rientranti nelle tolleranze esecutive previste dal DPR 380 del 06/06/2001, si evidenziano le seguenti difformità:

L'altezza rilevata dei locali è 2,65 metri anziché 2,70 metri come da titolo abilitativo. Ai sensi dell'art 1 del DM 05/07/1975 l'altezza minima dei locali adibiti ad abitazione è fissata a metri 2,70. Ai sensi comma 1 ter dell'art 34 DPR 380 del 06/06/2001 modificato ed aggiornato dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024, lo scostamento del 2% valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di requisiti igienico-sanitari. Per tanto l'altezza di 2,65 metri rientra nelle altezze tollerate.

Demolita parete tra cucina e corridoio, corridoio che funge da locale di separazione tra bagno e locale cucina, tale demolizione oltre a non essere stata autorizzata, mette in comunicazione diretta il bagno con area di preparazione e somministrazione di alimenti.

I locali accessori esterni identificati come pollaio / legnaia e ripostiglio non corrispondono a quanto dall'autorizzazione in sanatoria, nella quale veniva sanato un unico fabbricato ad un piano fuori terra, attualmente i locali succitati costituiscono due fabbricati ad un piano fuori terra, per una superficie complessiva inferiore a quanto sanato.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Autorizzazione edilizia in sanatoria n. 0206758210/1 presentata, da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 23/12/1986 protocollo 1146 n. reg 709 - rilasciato il 05/02/1993

### **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.



Non esiste corrispondenza dei luoghi con il progetto depositato, l'autorimessa risulta più stretta e corta di quanto riportato nel suddetto progetto.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLONE 110

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

il fabbricato è composto da due unità abitative, non è stato costituito il condominio, non v'è regolamento di condominio, tabella millesimale ed amministratore.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110  
Appartamento in condominio posto al piano terreno con annessi locali accessori e area scoperta di proprietà  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 984, Sub. 1, Categoria A3, Graffato Fg. 28 part. 986  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 74.415,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110  
Autorimessa singola prefabbricata in lamiera  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 983, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.825,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Cossato (BI) - Regione Vercellone 110	135,30 mq	550,00 €/mq	€ 74.415,00	100,00%	€ 74.415,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Cossato (BI) - Regione Vercellone 110	12,75 mq	300,00 €/mq	€ 3.825,00	100,00%	€ 3.825,00
				Valore di stima:	€ 78.240,00



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 08/08/2024

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa Catasto NCT
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Piante stato di fatto
- ✓ N° 1 Foto - documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A- elenco completo dei beni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - Elenco trascrizioni e iscrizioni
- ✓ Altri allegati - Perizia in formato Privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110  
Appartamento in condominio posto al piano terreno con annessi locali accessori e area scoperta di proprietà  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 984, Sub. 1, Categoria A3, Graffato Fg. 28 part. 986  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato sorse in area identificata dal Piano Regolatore Generale "AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3" Destinazione prevalente: RESIDENZIALE Usi ammessi a) USI RESIDENZIALI a.1 abitazione private di ogni tipo a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili a.3 autorimesse b) USI TERZIARI DIFFUSI b.1 uffici e studi privati b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi b.3 laboratori per arti e mestieri, compresi i servizi-auto su parere A.S.L. b.4 magazzini e locali di deposito b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI c.1 direzionali, finanziari, assicurativi c.2 case di cura e ospedali: limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatori c.3 uffici pubblici c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli c.10 attività pubblica di culto d) USI PRODUTTIVI: attività produttive di tipo manifatturiero limitatamente a quelle esistenti. Nel caso di insediamenti ritenuti incompatibili con la residenza e/o non conformi a normative e regolamenti, essi vanno classificati come impianti in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R. 56/1977 e soggetti a soli interventi di adeguamento (messa in sicurezza degli impianti ed eliminazione dei fattori inquinanti) e di manutenzione ordinaria e straordinaria; nel caso di rilocalizzazione dell'insediamento non è ammesso l'utilizzo di tali immobili per la stessa o per altre attività incompatibili. g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi Interventi ammessi MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria RC1/2 - restauro conservativo REA/B - ristrutturazione edilizia DS - demolizione senza ricostruzione DR - demolizione con ricostruzione A - ampliamento S - sopraelevazione Ca - costruzioni accessorie alla residenza RU - ristrutturazione urbanistica Modalità Intervento: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo. Parametri è ammesso: Per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 100% della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia (al lordo degli incrementi eseguiti ai sensi del PRG vigente e con riferimento alla volumetria esistente al netto di tali incrementi); nel rispetto dei seguenti parametri: If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti, anche in eccedenza all'indice fondiario Rc max = 60% H max = ml 10,50 o pari all'esistente se superiore Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine - inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche V1 min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci Standard urbanistici - gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: 5 mq/ab con un minimo di 25 mq/unità immobiliare (di norma tramite monetizzazione). Vincoli: CLASSE I - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico. Si tratta di aree, pianeggianti o poco acclivi, non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche. In questa classe sono consentiti interventi di



edificazione nel rispetto del D.M. 11.3.1988, in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione. Piano Paesaggista Regionale 2017 P3 - Ambiti e unità di paesaggio Rurale/insediato non rilevante alterato - Unità di paesaggio rurale/insediato non rilevante alterato Ambito:Baraggia tra Biella e Cossato P4 - Componenti paesaggistiche Tessuti discontinui suburbani P5 - Rete di connessione paesaggistica Aree urbanizzate - Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze P6 - Strategie e politiche per il paesaggio pedemontano - Macroambito: Paesaggio pedemontano

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellone 110**

Autorimessa singola prefabbricata in lamiera  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 983, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Il fabbricato sorse in area identificata dal Piano Regolatore Generale "AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3" Destinazione prevalente: RESIDENZIALE Usi ammessi a) USI RESIDENZIALI a.1 abitazione private di ogni tipo a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili a.3 autorimesse b) USI TERZIARI DIFFUSI b.1 uffici e studi privati b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi b.3 laboratori per arti e mestieri, compresi i servizi-auto su parere A.S.L. b.4 magazzini e locali di deposito b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI c.1 direzionali, finanziari, assicurativi c.2 case di cura e ospedali: limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatori c.3 uffici pubblici c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli c.10 attività pubblica di culto d) USI PRODUTTIVI: attività produttive di tipo manifatturiero limitatamente a quelle esistenti. Nel caso di insediamenti ritenuti incompatibili con la residenza e/o non conformi a normative e regolamenti, essi vanno classificati come impianti in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R. 56/1977 e soggetti a soli interventi di adeguamento (messa in sicurezza degli impianti ed eliminazione dei fattori inquinanti) e di manutenzione ordinaria e straordinaria; nel caso di rilocalizzazione dell'insediamento non è ammesso l'utilizzo di tali immobili per la stessa o per altre attività incompatibili. g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi Interventi ammessi MO - manutenzione ordinaria MS - manutenzione straordinaria RC1/2 - restauro conservativo REA/B - ristrutturazione edilizia DS - demolizione senza ricostruzione DR - demolizione con ricostruzione A - ampliamento S - sopraelevazione Ca - costruzioni accessorie alla residenza RU - ristrutturazione urbanistica Modalità Intervento: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo. Parametri è ammesso: Per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 100% della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia (al lordo degli incrementi eseguiti ai sensi del PRG vigente e con riferimento alla volumetria esistente al netto di tali incrementi); nel rispetto dei seguenti parametri:  $I_f \max = 2,00 \text{ mc/mq} - 25 \text{ mq}$  di Sul sono comunque consentiti, anche in eccedenza all'indice fondiario  $R_c \max = 60\%$   $H \max = \text{ml } 10,50$  o pari all'esistente se superiore  $D_c \min = \text{ml } 5,00$  o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti  $D \min = \text{ml } 6,00$  o in aderenza a pareti cieche su confine - inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche  $V_l \min = \text{ml } 10,00$ ; pari alla  $D$  preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci Standard urbanistici - gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:  $5 \text{ mq/ab}$  con un minimo di  $25 \text{ mq/unità immobiliare}$  (di norma tramite monetizzazione). Vincoli: CLASSE I - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico. Si tratta di aree, pianeggianti o poco acclivi, non soggette ad attiva dinamica



morfológica e senza rilevanti limitazioni litotecniche. In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del D.M. 11.3.1988, in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione. Piano Paesaggista Regionale 2017 P3 - Ambiti e unità di paesaggio Rurale/insediato non rilevante alterato - Unità di paesaggio rurale/insediato non rilevante alterato Ambito:Baraggia tra Biella e Cossato P4 - Componenti paesaggistiche Tessuti discontinui suburbani P5 - Rete di connessione paesaggistica Aree urbanizzate - Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze P6 - Strategie e politiche per il paesaggio pedemontano - Macroambito: Paesaggio pedemontano



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2024 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Cossato (BI) - Regione Vercellone 110		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 984, Sub. 1, Categoria A3, Graffato Fg. 28 part. 986	<b>Superficie</b>	135,30 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità abitativa si trova in buone condizioni di conservazione e manutenzione, attualmente l'impianto di riscaldamento non è attivo perché sospesa la fornitura del gas. I bassi fabbricati accessori esterni, identificati come pollaio / legnaia e ripostiglio non si presentano in buone condizioni di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento in condominio posto al piano terreno con annessi locali accessori e area scoperta di proprietà		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai proprietari, esegutati, i signori **** Omissis ****.		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Cossato (BI) - Regione Vercellone 110		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 983, Categoria C6	<b>Superficie</b>	12,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Medio stato di conservazione		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa singola prefabbricata in lamiera		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dai proprietari, esegutati, i signori **** Omissis ****.		

