

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baietto Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare 110/2014 del R.G.E.

promossa da

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

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

contro

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



**SEGNALAZIONI DEL CTU**



**SEGNALAZIONI MOLTO IMPORTANTI DEL CTU**

## INCARICO

---

Con udienza del 20.04.2015, il sottoscritto Arch. Baietto Emanuela, con studio in Via Cerruti, 7 - 13900 - Biella (BI), email baiettoemanuela@libero.it, PEC emanuela.baietto@archiworldpec.it, Tel. 015 84 09 118, Fax 015 84 09 118, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20.05.2015 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Ferretti Anna presso il Tribunale di Biella.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **LOTTO N° 1** - Appartamento ubicato a Ponderano (BI) - VIA DE AMICIS n.41 bis
- **LOTTO N° 2** - Fabbricato Civile e terreno ubicati a Ponderano (BI) - CASCINA POZZOGLIO N.19
- **LOTTO N° 3** - Terreni ubicati a Salussola (BI) - SENZA INDIRIZZO
- **LOTTO N° 4** - Villetta ubicata a Ponderano (BI) - VIA DEI TIGLI
- **LOTTO N° 5** - Villetta ubicata a Ponderano (BI) - VIA DEI TIGLI
- **LOTTO N° 6** - Magazzino ubicato a Ponderano (BI) - VIA DE AMICIS n.41 bis

## DESCRIZIONE

---

### **LOTTO N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PONDERANO (BI) - VIA DE AMICIS N.41 BIS**

---

APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO NEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO CONDOMINIO SANTA RITA (FABBRICATO CONDOMINIALE DI CIVILE ABITAZIONE A SETTE PIANI FUORI TERRA OLTRE IL PIANO CANTINATO E DA BASSO FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINO) DISTINTO CON IL N.23 OLTRE CANTINA SITA AL PIANO CANTINATO DISTINTA CON IL N.23.

### **LOTTO N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PONDERANO (BI) - CASCINA POZZOGLIO N.19**

---

TRATTASI DI PORZIONE DI VECCHIO FABBRICATO RESIDENZIALE NON AGIBILE POSTO ALL'INTERNO DI UNA SCHIERA DI CASE (CASCINALE) DI VECCHIO IMPIANTO, OLTRE AD AMPIO TERRENO SITO NELLE IMMEDIATE VICINANZE.

### **LOTTO N° 3 - TERRENO UBICATO A SALUSSOLA (BI) - SENZA INDIRIZZO**

---

TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI BOSCATI RICADENTI IN "A" del PAI e in classe IIIa della C.P.G.R. 7/Lap, NELLA FASCIA DI TERRENO COMPRESA TRA IL TORRENTE ELVO E LA STRADA PROVINCIALE DA VERGNASCO A SALUSSOLA (VEDI ELABORATO FOTOGRAFICO ALLEGATO CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE)

### **LOTTO N° 4 - VILLETTA UBICATA A PONDERANO (BI) - VIA DEI TIGLI**

---

TRATTASI DI PORZIONE DI VILLETTA IN AMBITO DI VILLA BIFAMILIARE CON TERRENO PERTINENZIALE E PORZIONE DI PROPRIETA' DELLA STRADA DI ACCESSO.

### **LOTTO N° 5 - VILLETTA UBICATA A PONDERANO (BI) - VIA DEI TIGLI**

---

TRATTASI DI PORZIONE DI VILLETTA IN AMBITO DI VILLA BIFAMILIARE CON TERRENO PERTINENZIALE E PORZIONE DI PROPRIETA' DELLA STRADA DI ACCESSO.

### **LOTTO N° 6 - MAGAZZINO UBICATO A PONDERANO (BI) - VIA DE AMICIS N.41 BIS**

---

TRATTASI DI LOCALE AD USO MAGAZZINO POSTO NEL SEMINTERRATO DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO CONDOMINIO SANTA RITA (FABBRICATO CONDOMINIALE DI CIVILE ABITAZIONE A SETTE PIANI FUORI TERRA OLTRE IL PIANO CANTINATO E DA BASSO FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINO) DISTINTO CON IL N. M1.

## **LOTTO 1**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **LOTTO N° 1** - Appartamento ubicato a Ponderano (BI) - VIA DE AMICIS n.41 bis

### **TITOLARITÀ**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni - L'ESECUTATO HA DICHIARATO AL CTU DI ESSERE SEPARATO.

### **CONFINI**

---

COERENZE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE ALL'INTERNO DEL QUALE VI E' L'APPARTAMENTO OGGETTO DELLA PRESENTE, OVVERO LA PARTICELLA 149 FOGLIO 6 NCT A PARTIRE DA NORD:

334, 486, 489, VIA EDMONDO DE AMICIS, 148, 370, 147, 146, 334 TUTTI DEL FOGLIO 6

### **CONSISTENZA**

---

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	66,82 mq	77,37 mq	1,00	77,37 mq	2,83 m	terzo
Cantina	6,16 mq	7,60 mq	0,20	1,52 mq	2,20 m	cantinato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>78,89 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>78,89 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONSISTENZA ALLOGGIO AL PIANO TERZO DISTINTO CON IL N.23:

CUCINA= 8,17 m<sup>2</sup>

SOGGIORNO= 19,35 m<sup>2</sup>

CAMERA= 16,22 m<sup>2</sup>

BAGNO= 8,38 m<sup>2</sup>

INGRESSO= 8,52 m<sup>2</sup>

DISIMPEGNO= 6,18 m<sup>2</sup>

CONSISTENZA CANTINA DISTINTA CON IL N.23 AL PIANO CANTINATO:

CANTINA= 6,16 m<sup>2</sup>

PIANO CANTINATO SUP. NETTA m<sup>2</sup> 6,16

PIANO CANTINATO SUP. LORDA m<sup>2</sup> 7,60

PIANO TERZO SUP. NETTA (al netto dei balconi) m<sup>2</sup> 66,82

PIANO TERZO SUP. LORDA (al netto dei balconi) m<sup>2</sup> 77,37

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal <b>01/01/1977</b> al <b>03/08/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 149 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1790 Reddito agrario € 0,00 Reddito domenicale € 0,00
Dal <b>30/06/1987</b> al <b>01/01/1992</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 0, Part. 91, Sub. 33 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4 Rendita € 0,42 Piano 3-S1
Dal <b>01/01/1992</b> al <b>12/02/1993</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 0, Part. 91, Sub. 33 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4 Rendita € 464,81 Piano 3-S1
Dal <b>12/02/1993</b> al <b>22/04/1998</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 512, Part. 91, Sub. 33 Categoria A2

		Cl.U, Cons. 4 Rendita € 464,81 Piano 3-S1
Dal 22/04/1998 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 512, Part. 91, Sub. 33 Categoria A2 Cl.U, Cons. 4 Rendita € 464,81 Piano 3-S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	512	91	33		A2	U	4		464,81	3-S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	149				ENTE URBANO		1790	0	0		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto vi sono delle differenze nelle pareti divisorie interne.

Il CTU ha provveduto a redigere schema indicativo delle differenze riscontrate allegato alla presente.

## PRECISAZIONI

### 1-PRECISAZIONI GENERICHE DA CITARE NELLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI VENDITA.

-La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione.

-l'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

-restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge.

-restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita.

**IN RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE EDILIZIA E CATASTALE IL CTU HA RISCOINTRATO DELLE IRREGOLARITA' CHE HA EVIDENZIATO AI CAPITOLI DEDICATI AI QUALI SI RIMANDA.**

-la vendita per il tipo di immobile deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

-gli immobili devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano in relazione alla regolarita' edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitu' citate negli atti sia attive che passive e questo deve essere comunicato all'acquirente.

- L'APPARTAMENTO NON HA L'APE.

## **PARTI COMUNI**

---

PER LE PARTI COMUNI CONDOMINIALI DEL CONDOMINIO SANTA RITA (DI CUI AL CAPITOLO DEDICATO VI SONO INDICATI I MILLESIMI DI PROPRIETA') SI RIMANDA AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE DETENUTO DALL'AMMINISTRATORE GEOM. PORRO ROBERTO CON STUDIO IN BIELLA.

IL CTU PRECISA CHE:

Il diritto di piena proprieta' su quanto forma oggetto di quest'atto viene compravenduto a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso, con i relativi vincoli e oneri di carattere urbanistico o fiscale, oltre ai maturati diritti di terzi in genere.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI CONDOMINIO.

COMPLESSO CONDOMINIALE IN BUONE CONDIZIONI FACILMENTE ACCESSIBILE DALLA STRADA COMUNALE APPRESSO SI DESCRIVERANNO LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI E PARTICOLARI DELL'ALLOGGIO.

- Esposizione: Est;
- Altezza interna utile: 2,83m;
- Str. verticali: c.a., muratura portante;
- Solai: solaio misto;
- Copertura: a falde;
- Manto di copertura: tegole;
- Pareti esterne ed interne: rivestimento esterno in mattoni a vista e intonaco, pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: piastrelle, parquet;

- Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno, porte tamburate in legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, ma il CTU non ha potuto vedere se funzionanti e comunque vetusti da mettere a norma di legge attualmente in vigore;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI DEL CTU L'ALLOGGIO NON ERA OCCUPATO ERA IN DISPONIBILITA' DELL'ESECUTATO.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1968 al 22/04/1998	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO TAFURI CARLO	06/05/1968	18364	3307
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	11/06/1968	3929	2952
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		BIELLA	27/05/1963	2164	113
Dal 22/04/1998 al 19/09/2015	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BILOTTI PAOLO	22/04/1998	119211	22936
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	29/04/1998	3017	230
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		BIELLA	08/05/1998	993	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PROVENIENZA VENTENNALE

TERRENO SU CUI SORGE IL COMPLESSO CONDOMINIALE:

PARTICELLE N. 128/b e 149/9 TERRENI SU CUI POI HANNO COSTRUITO IL CONDOMINIO

-ATTO TAFURI DEL 06.05.1968 REP. 18364 RACC. 3307

DA A IMPRESA EDILE

ALLOGGIO OGGETTO DELLA PRESENTE:

NCEU FG. 512 PARTICELLA N.91 SUB 33

-ATTO BILOTTI DEL 22.04.1998 REP. 119211 RAC. 22936

Da

Entrambi gli atti sono allegati alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di DI BIELLA aggiornate al 24/08/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a BIELLA il 29/04/1998  
 Reg. gen. 3018 - Reg. part. 454  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 80.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 40.000,00  
 Percentuale interessi: 6,95 %  
 Rogante: BILOTTI PAOLO  
 Data: 22/04/1998  
 N° repertorio: 119212
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a BIELLA il 10/05/2012  
 Reg. gen. 3569 - Reg. part. 328  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 80.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 85.093,91  
 Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA

Data: 19/07/2010

N° repertorio: 867

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a BIELLA il 27/06/2012

Reg. gen. 4915 - Reg. part. 467

Quota: 1/1

Importo: € 20.721,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.721,00

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 2.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA

Data: 22/02/2012

N° repertorio: 24

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BIELLA il 16/07/2014

Reg. gen. 5306 - Reg. part. 4137

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

IL CTU ALLEGA ALLA PRESENTE ESTRATTO DEL PRG PER LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE CHE RICADE IN "AREE EDIFICATE (AER)".

NON E' STATO RICHIESTO IL CDU IN QUANTO TRATTASI DI FABBRICATO E NON TERRENO.

PER L'ESTRATTO DI PRG E LE N.A. SI RIMANDA AGLI ALLEGATI CHE SI INTENDONO INTEGRALMENTE RICHIAMATI.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione 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.

IL COMUNE DI PONDERANO NELLA FIGURA DEL FUNZIONARIO DELL'UFFICIO TECNICO M. MAROINO HA PRODOTTO PER L'IMMOBILE IN OGGETTO I SEGUENTI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI CHE IL CTU HA VISIONATO ED A RICHIESTO COPIA CHE E' ALLEGATA ALLA PRESENTE.

-autorizzazione del 05.05.1964 per la realizzazione del condominio richiesta del 10.04.1964.

-autorizzazione del 19.08.1964 per la realizzazione delle autorimesse richiesta del 17.08.1964.

-dichiarazione del 10.06.1983 di inizio e fine lavori del complesso condominiale

-elaborato grafico del pianta cantinato

-elaborato grafico del pianta terzo

-richiesta di certificato di agibilità con parere favorevole da Comune in data 26.03.1973

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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 tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato

all'ultima autorizzazione in quanto vi sono delle differenze nelle pareti divisorie interne.

Il CTU ha provveduto a redigere schema indicativo delle differenze riscontrate allegato alla presente.

L'immobile non ha il certificato di agibilità ma solo la richiesta con parere favorevole da parte del Comune.

L'immobile non presenta gli impianti a norma di legge.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

IL CTU HA PROVVEDUTO A RICHIEDERE ALL'AMMINISTRATORE GEOM. PORRO ROBERTO DI BIELLA LA SITUAZIONE CONDOMINIALE DELL'APPARTAMENTO CENSITO AL NCEU FG. 512 PART.91 SUB.33 (ALLOGGIO E CANTINA DISTINTI AL N.23).

Alloggio Proprietà

Millesimi di proprietà 15,70

Importo spese a consuntivo gestione 1.7.2014 – 30.06.2015 € 757,65

Importo preventivato gestione 1.7.2015 – 30.06.2016 € 754,99

Alla data odierna non risultano spese condominiali insolute.

## **LOTTO 2**

---

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **LOTTO N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Ponderano (BI) - CASCINA POZZOGLIO N.19

### **TITOLARITÀ**

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni - L'ESECUTATO HA DICHIARATO AL CTU DI ESSERE SEPARATO.

## CONFINI

---

COERENZE DELLA PARTICELLA 72 FOGLIO 10 NCT A PARTIRE DA NORD:

STRADA VICINALE ALLA CASCINA POZZOGLIO, 252, 79, 71, STRADA VICINALE ALLA CASCINA POZZOGLIO TUTTI DEL FOGLIO 10

COERENZE DELLA PARTICELLA 81 FOGLIO 10 NCT A PARTIRE DA NORD:

79,190, 191 DEL FOGLIO 10; 6 DEL FOGLIO 11; 80, 79 DEL FOGLIO 10;

COERENZE DELLA PARTICELLA 70 FOGLIO 10 NCT A PARTIRE DA NORD:

69, 94, 100, 91, STRADA VICINALE ALLA CASCINA POZZOGLIO, 69 DEL FOGLIO 10;

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	113,36 mq	131,20 mq	1,00	131,20 mq	0,00 m	T/1°
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>131,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>131,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONSISTENZA ABITAZIONE E RUSTICO ANTISTANTE.

PIANO TERRENO NCT FG. 10 MAPPAL N.72 - NCEU FG 514 MAP. 21 SUB.1

CAMERA= 24,80 m<sup>2</sup>

PIANO PRIMO NCT FG. 10 MAPPAL N.72 - NCEU FG 514 MAP. 25 SUB.2 AGGRAFF. MAP. 36 SUB.3 - PARTE

CAMERA= 24,80 m<sup>2</sup> (SUPPOSTA UGUALE AL PIANO TERRENO PERCHE' NON RILEVATA DAL CTU IN QUANTO IL PAVIMENTO RISULTA CROLLATO)

PIANO TERRENO NCT FG. 10 MAPPALE N.81 – NCEU FG 514 MAP. 25 SUB.2 AGGRAFF. MAP. 36 SUB.3 -PARTE

LOCALE DI SGOMBERO= 31.88 m<sup>2</sup>(SUPPOSTA UGUALE AL PIANO PRIMO IN QUANTO IL PIANO TERRENO NON E' STATO RILEVATO DAL CTU PERCHE' NON ACCESSIBILE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO)

PIANO PRIMO NCT FG. 10 MAPPALE N.81 – NCEU FG 514 MAP. 25 SUB.2 AGGRAFF. MAP. 36 SUB.3 -PARTE

SOTTOTETTO A NUDO TETTO= 31.88 m<sup>2</sup>

PIANO TERRENO SUP. NETTA m<sup>2</sup> 56.68

PIANO TERRENO SUP. LORDA m<sup>2</sup> 30.91 + 34.69 = 65.60 m<sup>2</sup>

PIANO PRIMO SUP. NETTA (al netto dei balconi) 56.68 m<sup>2</sup>

PIANO PRIMO SUP. LORDA (al netto dei balconi) 65.60 m<sup>2</sup>

SUP. NETTA TOTALE m<sup>2</sup> 113.36

SUP. LORDA TOTALE m<sup>2</sup> 131.20

CONSISTENZA TERRENO CENSITO AL NCT FG.10 MAPPALE N.70 CHE NON RISULTA NELLA TABELLA SOPRASTANTE OVE COMPAIONO ESCLUSIVAMENTE LE SUPERFICI DEGLI IMMOBILI.

FG. 10 MAPPALE N.70 SUP. 1190 M2.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/1965 al 27/10/1965	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1190 Reddito domenicale € 8.30 Reddito agrario € 8,91
Dal 27/10/1965 al 10/07/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1190 Reddito domenicale € 8.30 Reddito agrario € 8,91
Dal 01/01/1977 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 81 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 62 Reddito agrario € 0,00 Reddito domenicale € 0,00
Dal 01/01/1977 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 72 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 40 Reddito agrario € 0,00 Reddito domenicale € 0,00
Dal 10/07/1978 al 06/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.1

		Superficie (ha are ca) 1190 Reddito domenicale € 8,30 Reddito agrario € 8,91
Dal 30/06/1987 al 09/05/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. Q, Part. 25 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3 Rendita € 0,11 Piano T-1 Graffato MAPP. 36
Dal 09/05/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. Q, Part. 25 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3 Rendita € 0,11 Piano T-1 Graffato MAPP. 36 SUB.1
Dal 01/01/1992 al 12/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. Q, Part. 25 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3 Rendita € 65,07 Piano T-1 Graffato MAPP. 36 SUB.1
Dal 12/02/1993 al 06/12/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 514, Part. 25 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3 Rendita € 65,07 Piano T-1 Graffato MAPP. 36 SUB.1
Dal 06/12/2002 al 04/08/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 514, Part. 25 Categoria A6 Cl.U, Cons. 3 Rendita € 65,07 Piano T-1 Graffato MAPP. 36 SUB.1
Dal 06/12/2002 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 10, Part. 70 Qualità Seminativo arborato Cl.1 Superficie (ha are ca) 1190 Reddito agrario € 8,91
Dal 04/08/2003 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 514, Part. 25, Sub. 2 Categoria A6 Cl.U, Cons. 2 Rendita € 43,38 Piano T-1
Dal 04/08/2003 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 514, Part. 25, Sub. 1 Categoria A6 Cl.U, Cons. 1,5 Rendita € 32,54 Piano T

## DATI CATASTALI

---

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	514	25	1		A6	U	1,5		32,54	T	
	514	25	2		A6	U	2		43,38	T-1	MAPP.36 SUB.3

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	70				Seminativo arborato	1	1190	8,3	8,91		
10	72				ENTE URBANO		40	0	0		
10	81				ENTE URBANO		62	0	0		

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Tuttavia al riguardo della categoria catastale il CTU precisa che numerosa giurisprudenza e' stata fatta per le categorie A6 che entro il 2 luglio 2012 dovevano avere il riconoscimento del requisito di "ruralità" per essere confermate.

Requisito che pero' in questo caso non sarebbe possibile in quanto gli immobili non sono pertinenziali ad una attivita' agricola, pertanto la categoria attuale attribuita agli immobili oggetto della presente ovvero A6 non e' corretta ed occorrerebbe effettuare prima della vendita adeguata pratica catastale atta all'attribuzione della rendita catastale esatta.

## **PRECISAZIONI**

### **1-PRECISAZIONI GENERICHE DA CITARE NELLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI VENDITA.**

-La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche nonche' senza garanzia di evizione.

-l'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

-restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge.

-restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita, CHE IN RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE CATASTALE IL CTU HA SEGNALATO DELLE IRREGOLARITA'(vedi capitolo dedicato)

-la vendita per il tipo di immobile deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

-gli immobili devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù citate negli atti sia attive che passive e questo deve essere comunicato all'acquirente.

## **2-GLI IMMOBILI NON HANNO L'APE.**

### **3-PRECISAZIONI RIFERITE ALL'ABITABILITÀ DEGLI IMMOBILI - FABBRICATI.**

**ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI DEL CTU GLI IMMOBILI NON RISULTANO ABITABILI PER LO STATO DI DEGRADO IN CUI VERSANO.**

**IL FABBRICATO RESIDENZIALE (NCT FG.10 MAP.72) NON È ABITABILE PER IL CROLLO DEL SOLAIO A COPERTURA DEL PIANO TERRENO.**

**IL FABBRICATO RUSTICO (NCT FG.10 MAP.81) NON È ABITABILE IN QUANTO TRATTASI DI FABBRICATO RUSTICO.**

**PRECISAZIONI RIFERITE ALLO STATO DEL TERRENO CENSITO AL NCT FG.10 MAP.70.**

**IL TERRENO RISULTA INCOLTO ED OCCUPATO DA RIFIUTI DI VARIO GENERE E DA CASSONE METALLICO/PLASTICO DI DIMENSIONI RILEVANTI ANCH'ESSO PARREBBE UN RIFIUTO.**

### **4-PRECISAZIONI RIFERITE ALLA CATEGORIA CATASTALE DEGLI IMMOBILI - FABBRICATI.**

**Al riguardo della categoria catastale il CTU precisa che numerosa giurisprudenza è stata fatta per le categorie A6 che entro il 2 luglio 2012 dovevano avere il riconoscimento del requisito di "ruralità" per essere confermate.**

**Requisito che però in questo caso non sarebbe possibile in quanto gli immobili non sono pertinenti ad una attività agricola, pertanto la categoria attuale attribuita agli immobili oggetto della presente ovvero A6 non è corretta ed occorrerebbe effettuare prima della vendita adeguata pratica catastale atta all'attribuzione della rendita catastale esatta.**

## **PARTI COMUNI**

---

**IL CTU PRECISA CHE:**

**Il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto viene compravenduto a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso, con i relativi vincoli e oneri di carattere urbanistico o fiscale, oltre ai maturati diritti di terzi in genere.**

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEI FABBRICATI.

Esposizione: Nord, Sud;

Altezza interna utile: 4,86m, solaio tra P.T. e P.1° crollato;

Str. verticali: muratura di pietrame da ristrutturare;

Solai: in legno, ma crollati a seguito del degrado;

Copertura: a falde in legno da ristrutturare;

Manto di copertura: tegole in cotto in pessimo stato manutentivo;

Pareti esterne ed interne: intonacate in pessimo stato manutentivo;

Pavimentazione interna: piastrelle in pessimo stato manutentivo;

Infissi esterni ed interni: ante in pessimo stato manutentivo;

Scale: in legno, ma crollata a seguito del degrado;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: non presenti;

Terreno esclusivo: e' presente nelle vicinanze ampio terreno appresso descritto.

## PRECISAZIONI RIFERITE ALL'ABITABILITA' DEGLI IMMOBILI - FABBRICATI.

ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI DEL CTU GLI IMMOBILI NON RISULTANO ABITABILI PER LO STATO DI DEGRADO.

IL FABBRICATO RESIDENZIALE (NCT FG.10 MAP.72) NON E' ABITABILE PER IL CROLLO DEL SOLAIO A COPERTURA DEL PIANO TERRENO.

IL FABBRICATO RUSTICO (NCT FG.10 MAP.81) NON E' ABITABILE IN QUANTO TRATTASI DI FABBRICATO RUSTICO.

## PRECISAZIONI RIFERITE ALLO STATO DEL TERRENO CENSITO AL NCT FG.10 MAP.70.

IL TERRENO RISULTA INCOLTO ED OCCUPATO DA RIFIUTI DI VARIO GENERE E DA CASSONE METALLICO/PLASTICO DI DIMENSIONI RILEVANTI ANCH'ESSO PARREBBE UN RIFIUTO.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI DEL CTU GLI IMMOBILI NON RISULTANO ABITABILI PER LO STATO DI DEGRADO.

IL FABBRICATO RESIDENZIALE (NCT FG.10 MAP.72) NON E' ABITABILE PER IL CROLLO DEL SOLAIO A COPERTURA DEL PIANO TERRENO.

IL FABBRICATO RUSTICO (NCT FG.10 MAP.81) NON E' ABITABILE IN QUANTO TRATTASI DI FABBRICATO RUSTICO.

ENTRAMBI I FABBRICATI SONO LIBERI ED IN DISPONIBILITA' DELL'ESECUTATO.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/07/1977 al 06/12/2002	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PAOLO TAVOLACCINI	30/07/1977	61982	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	27/04/1977	2715	2353
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		BIELLA	19/04/1977	2173	141
Dal 10/07/1978 al 06/12/2002	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PAOLO TAVOLACCINI	10/07/1978	73993	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	02/08/1978	5213	4510
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		BIELLA	28/07/1978	4773	148
Dal 06/12/2002 al 19/09/2015	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SCOLA CARLO	06/12/2002	54916	3991
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	10/12/2002	13051	2697
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		BIELLA	18/12/2003	2951	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BIELLA aggiornate al 24/08/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a BIELLA il 10/12/2002  
 Reg. gen. 13051 - Reg. part. 2697  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 51.600,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 25.800,00  
 Percentuale interessi: 4,494 %  
 Rogante: NOTAIO SCOLA  
 Data: 06/12/2002  
 N° repertorio: 54917  
 Note: I DATI RIPORTATI NELL'IPOTECA SONO QUELLI PRECEDENTI AGLI ATTUALI IN QUANTO GLI ATTUALI SONO STATI VARIATI IN DATA 04/08/2003 IN DATA POSTERIORE ALLA DATA DELL'IPOTECA DEL 2002.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a BIELLA il 10/05/2012  
 Reg. gen. 3569 - Reg. part. 328  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 80.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 85.093,91  
 Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
 Data: 19/07/2010  
 N° repertorio: 867
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a BIELLA il 27/06/2012  
 Reg. gen. 4915 - Reg. part. 467  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 20.721,00  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 14.721,00  
 Spese: € 4.000,00  
 Interessi: € 2.000,00  
 Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
 Data: 22/02/2012  
 N° repertorio: 24

## **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 16/07/2014  
Reg. gen. 5306 - Reg. part. 4137  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

IL CTU HA RICHiesto IL CDU PRESSO IL COMUNE DI PONDERANO RILASCIATO IN DATA 07/08/2015 AL QUALE SI RIMANDA IN QUESTA SEDE INTEGRALMENTE PER QUANTO CONCERNE LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI E LE VARIE POSSIBILITA' DI INTERVENTO OLTRE AI VINCOLI URBANISTICI-EDILIZI.

Si riporta stralcio del CDU, ma si richiama integralmente quello allegato.

Che i terreni censiti al N.C.T. di Ponderano sul foglio n. 10 mappali 72 e 81 sono ubicati: per lo strumento urbanistico P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. 9-27658 del 1999 in AREE EDIFICATE RESIDENZIALI ESISTENTI e per il progetto preliminare di variante generale adottato con deliberazione di C.C. 16 del 2014 in: AREE EDIFICATE RESIDENZIALI ESISTENTI – edifici di carattere storico – testimoniali esterni al centro abitato;

Che il terreno censito al N.C.T. di Ponderano sul foglio n. 10 mappali 70 è ubicati: per lo strumento urbanistico P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. 9-27658 del 1999 in AREE PER USI AGRICOLI e per il progetto preliminare di variante generale adottato con deliberazione di C.C. 16 del 2014 in: AREE PER ALTRI USI AGRICOLI;

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

L'UNICA PRATICA EDILIZIA TROVATA NEGLI ARCHIVI COMUNALI RIFERITA AGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA PRESENTE E' UNA AUTORIZZAZIONE PER LA POSA DI UNA FOSSA BIOLOGICA.

-concessione gratuita per opere edilizie n. 59 del 28.10.1981

IL CTU NON HA TROVATO PRATICHE AUTORIZZATIVE RIFERITE AL FABBRICATO IN OGGETTO PERTANTO NON E' POSSIBILE DICHIARARE LA REGOLARITA' EDILIZIA.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- 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 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **LOTTO N° 3** - Terreno ubicato a Salussola (BI) - SENZA INDIRIZZO

### TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni - L'ESECUTATO HA DICHIARATO AL CTU DI ESSERE SEPARATO.

### CONFINI

COERENZE DELLA PARTICELLA 15 FOGLIO 18 NCT A PARTIRE DA NORD:

11, 243, 242, 38, 3, 11 TUTTI DEL FOGLIO 18

COERENZE DELLA PARTICELLA 18 FOGLIO 18 NCT A PARTIRE DA NORD:

4,20,19, TORRENTE ELVO,12, 4 TUTTI DEL FOGLIO 18

COERENZE DELLA PARTICELLA 243 FOGLIO 18 NCT A PARTIRE DA NORD:

11, TORRENTE ELVO, 17, 242, 15, 3, 11 TUTTI DEL FOGLIO 18

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	6640,00 mq	6640,00 mq	1,00	6640,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	3050,00 mq	3050,00 mq	1,00	3050,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	4490,00 mq	4490,00 mq	1,00	4490,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14180,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14180,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/05/1975 al 07/06/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 16 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7710 Reddito domenicale € 5.97 Reddito agrario € 1.59
Dal 02/05/1975 al 07/06/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 15 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6640  Reddito domenicale € 5.14 Reddito agrario € 1,37
Dal 02/05/1975 al 07/06/1978	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 18 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3050 Reddito agrario € 0,93 Reddito domenicale € 3.48
Dal 07/06/1978 al 15/06/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 15 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6640 Reddito domenicale € 5.14 Reddito agrario € 1,37
Dal 07/06/1978 al 15/06/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 16 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 7710 Reddito domenicale € 5.97 Reddito agrario € 1.59
Dal 07/06/1978 al 15/06/1981	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 18 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3050 Reddito agrario € 0,93 Reddito domenicale € 3.48
Dal 15/06/1981 al 25/05/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 16 Qualità Bosco ceduo Cl.U Superficie (ha are ca) 7710 Reddito domenicale € 5.97 Reddito agrario € 1.59
Dal 15/06/1981 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 15 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6640 Reddito domenicale € 5.14 Reddito agrario € 1,37

Dal 15/06/1981 al 22/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 18 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3050 Reddito agrario € 0,93 Reddito dominicale € 3.48
Dal 25/05/2000 al 26/06/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 243 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4490 Reddito agrario € 0,93 Reddito dominicale € 3.48
Dal 22/06/2000 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 243 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 4490 Reddito agrario € 0,93 Reddito dominicale € 3.48
Dal 22/06/2002 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 15 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 6640 Reddito dominicale € 5.14 Reddito agrario € 1,37
Dal 22/06/2002 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 18 Qualità Bosco ceduo Cl.3 Superficie (ha are ca) 3050 Reddito agrario € 0,93 Reddito dominicale € 3.48

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
18	15				Bosco ceduo	3	6640	5,14	1,37	
18	18				Bosco ceduo	3	3050	2,36	0,63	
18	243				Bosco ceduo	3	4490	3,48	0,93	

## PRECISAZIONI

1-PRECISAZIONI GENERICHE DA CITARE NELLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI VENDITA.

-La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione.

-l'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

-restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita.

-la vendita per il tipo di immobile deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

-gli immobili devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano in relazione alla irregolarità edilizia ed urbanistica, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù di fatto esistenti sul posto e citate negli atti sia attive che passive e tutto questo deve essere comunicato all'acquirente.

## **2-PRECISAZIONI RIFERITE ALLA PRESENZA DI LAGHETTI ARTIFICIALI SUI TERRENI OGGETTO DELLA PRESENTE.**

**IL CTU SEGNALE CHE LA PRESENZA DEI LAGHETTI È UN ABUSO EDILIZIO COME RIFERITO DAL FUNZIONARIO DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SALUSSOLA CHE POTREBBE ESSERE NON SANABILE IN QUANTO I TERRENI RICADONO NELLA fascia "A" del PAI e in classe IIIa di pericolosità geologica della C.P.G.R. 7/Lap OVE SONO POSSIBILI SOLO MINIMI INTERVENTI DEFINITI dalla Circolare PGR 7/LAP del '96 (al punto 1.3 ...) COME "In assenza di (...) interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico ...". Quindi non è possibile realizzare interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi.**

**UN LAGHETTO ARTIFICIALE PREVEDEREBBE CERTAMENTE LA POSSIBILITÀ DI AVERE UNA PRESENZA UMANA PER FUTURE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, LUDICHE E/O DI SERVIZI CHE NON SONO CONTEMPLATI NELLE POSSIBILITÀ DI INTERVENTO della Circolare PGR 7/LAP del '96 E PERTANTO A PARERE DEL CTU GLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DEI LAGHETTI NON SONO SANABILI, ED ESSI DOVREBBERO ESSERE RIPRISTINATI ALLA PRECEDENTE DESTINAZIONE DI AREA BOSCATI.**

**LA POSSIBILITÀ O MENO DELLA SANABILITÀ DEI LAGHETTI ARTIFICIALI, IL CTU SEGNALE CHE NON È POSSIBILE STABILIRLA CON UN SEMPLICE ACCESSO AGLI ARCHIVI DEL COMUNE DI SALUSSOLA PER LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA. MA DOVREBBE ESSERE ACCERTATA E VERIFICATA CON UN APPOSITO QUESITO SCRITTO AL COMUNE DI SALUSSOLA AFFINCHÈ POSSA ESPRIMERSI IN MERITO ANCHE ATTRAVERSO IL CONSULTO DELL'ENTE PROVINCIALE E REGIONALE DI COMPETENZA. INFATTI SI TRATTA DI ARGOMENTAZIONE CHE È DI INTERESSE NON SOLO COMUNALE MA SOVRA-COMUNALE POICHÈ SONO I TERRENI SITI ALL'INTERNO DELLA FASCIA PAI DEL TORRENTE ELVO.**

**LA PRESENTE IRREGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA È DI FONDAMENTALE IMPORTANZA IN QUANTO SE IL COMUNE DI SALUSSOLA DICHIARASSE CHE I LAGHETTI NON SONO SANABILI, IL VALORE DEI TERRENI SAREBBE NULLO, IN QUANTO IL COSTO DEL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI SAREBBE MAGGIORE DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI.**

**PERTANTO IL CTU SOTTOLINEA AL GIUDICE LA NECESSITÀ DI DARE MANDATO AL CTU O AL CUSTODE DELEGATO AFFINCHÈ SI POSSA PRESENTARE UN QUESITO ADEGUATO AL COMUNE DI SALUSSOLA AFFINCHÉ QUEST'ULTIMO SI ESPRIMA SULLA SANABILITÀ O MENO DEI LAGHETTI ARTIFICIALI AI FINI DELLA CONFERMA DEL VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO IN QUESTA SEDE, CHE IN CASO DI NON SANABILITÀ SAREBBE NULLO E GLI IMMOBILI NON SAREBBERO VENDIBILI.**

## SERVITÙ

---

SI RIMANDA A QUANTO CITATO NEGLI ATTI ALLEGATI CHE SI INTENDONO INTEGRALMENTE RICHIAMATI.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I terreni in oggetto risultano pianeggianti non curati e lasciati in stato di abbandono. Su di essi vi sono vegetazioni spontanee di vario genere e rovi, oltre a due laghetti artificiali che non risultano autorizzati dalle notizie reperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Salussola.

Un laghetto è posto in parte sui mappali 18 e 243 il quale è recintato e ha una baracca che è stata oggetto di incendio, e l'altro laghetto insiste in parte sul mappale 15.

Destinazione di CDU e' pertinente con lo stato dei terreni per la parte non a lago:

- F. 18 mapp. 15 - 243: aree boscate in fascia "A" del PAI e in classe IIIa della C.P.G.R. 7/Lap
- F. 18 mapp. 18: aree agricole marginali aree boscate in fascia "A" del PAI e in classe IIIa della C.P.G.R. 7/Lap

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI DEL CTU I TERRENI NON PAIONO CURATI O MANUTENUTI DA TEMPO E NON AVEVANO COLTURE IN ATTO,

SI SEGNA LA SOLO LA PRESENZA DEI LAGHETTI ARTIFICIALI, PERTANTO SONO IN DISPONIBILITA' DELL'ESECUTATO.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/07/1968 al 22/06/2000	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO BARBERA PIERO	17/07/1968	20986	3413
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		BIELLA	06/08/1968	5275	3959
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		BIELLA	06/08/1968	3194	114
Dal <b>18/07/1970</b> al <b>22/06/2000</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BARBERA PIERO	18/07/1970	24977	4347
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	21/08/1970	5400	4070
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		BIELLA	07/08/1970	2924	119
		Dal <b>22/06/2000</b> al <b>14/09/2015</b>	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
NOTAIO SCOLA CARLO	22/06/2000			31856	2283
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
BIELLA	12/07/2000			6169	4413
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
BIELLA	12/07/2000	1728			

## NORMATIVA URBANISTICA

IL CTU HA RICHIESTO IL CDU PRESSO IL COMUNE DI SALUSSOLA RILASCIATO IN DATA 03.08.2015 PROT. 2956 AL QUALE SI RIMANDA IN QUESTA SEDE INTEGRALMENTE PER QUANTO CONCERNE LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI E LE VARIE POSSIBILITA' DI INTERVENTO OLTRE AI VINCOLI URBANISTICI-EDILIZI.

Si riporta stralcio del CDU, ma si richiama integralmente quello allegato.

"..OMISSIS.....Che gli appezzamenti di terreno siti in questo Comune e distinti al N.C.T. foglio 18 mapp. 15-18-243 hanno la seguente destinazione urbanistica nello strumento urbanistico sopra citato:

- F. 18 mapp. 15 – 243: aree boscate in fascia "A" del PAI e in classe IIIa della C.P.G.R. 7/Lap
- F. 18 mapp. 18: aree agricole marginali aree boscate in fascia "A" del PAI e in classe IIIa della C.P.G.R. 7/Lap

Si dichiara inoltre che detti terreni non ricadono in territorio percorso dal fuoco e non sono pertanto soggetti ai relativi vincoli ai sensi dell'art. 10 della legge 21-11-2000 n.353, né che risultano in alcun modo soggetti ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedire o limitare la libera trasferibilità. ....OMISSIS"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici.

IL CTU NON HA TROVATO ALCUNA AUTORIZZAZIONE PRESSO IL COMUNE DI SALUSSOLA CIRCA LA REALIZZAZIONE DEI LAGHETTI ARTIFICIALI.

### *Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità*

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

IL CTU SEGNALE CHE LA PRESENZA DEI LAGHETTI È UN ABUSO EDILIZIO COME RIFERITO DAL FUNZIONARIO DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI SALUSSOLA CHE POTREBBE ESSERE NON SANABILE IN QUANTO I TERRENI RICADONO NELLA fascia "A" del PAI e in classe IIIa di pericolosità geologica della C.P.G.R. 7/Lap OVE SONO POSSIBILI SOLO MINIMI INTERVENTI DEFINITI dalla Circolare PGR 7/LAP del '96 (al punto 1.3 ...) COME "In assenza di (...) interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico ...". Quindi non è possibile realizzare interventi urbanistico-edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo, di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi.

UN LAGHETTO ARTIFICIALE PREVEDEREBBE CERTAMENTE LA POSSIBILITÀ DI AVERE UNA PRESENZA UMANA PER FUTURE ATTIVITÀ PRODUTTIVE, LUDICHE E/O DI SERVIZI CHE NON SONO CONTEMPLATI NELLE POSSIBILITÀ DI INTERVENTO della Circolare PGR 7/LAP del '96 E PERTANTO A PARERE DEL CTU GLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DEI LAGHETTI NON SONO SANABILI, ED ESSI DOVREBBERO ESSERE RIPRISTINATI ALLA PRECEDENTE DESTINAZIONE DI AREA BOSCATI.

LA POSSIBILITÀ O MENO DELLA SANABILITÀ DEI LAGHETTI ARTIFICIALI, IL CTU SEGNALE CHE NON È POSSIBILE STABILIRLA CON UN SEMPLICE ACCESSO AGLI ARCHIVI DEL COMUNE DI SALUSSOLA PER LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA. MA DOVREBBE ESSERE ACCERTATA E VERIFICATA CON UN APPOSITO QUESITO SCRITTO AL COMUNE DI SALUSSOLA AFFINCHÈ POSSA ESPRIMERSI IN MERITO ANCHE ATTRAVERSO IL CONSULTO DELL'ENTE PROVINCIALE E REGIONALE DI COMPETENZA. INFATTI SI TRATTA DI ARGOMENTAZIONE CHE È DI INTERESSE NON SOLO COMUNALE MA SOVRA-COMUNALE POICHÉ SONO I TERRENI SITI ALL'INTERNO DELLA FASCIA PAI DEL TORRENTE ELVO.

LA PRESENTE IRREGOLARITÀ URBANISTICA-EDILIZIA È DI FONDAMENTALE IMPORTANZA IN QUANTO SE IL COMUNE DI SALUSSOLA DICHIARASSE CHE I LAGHETTI NON SONO SANABILI, IL VALORE DEI TERRENI SAREBBE NULLO, IN QUANTO IL COSTO DEL RIPRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI SAREBBE MAGGIORE DEL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI.

PERTANTO IL CTU SOTTOLINEA AL GIUDICE LA NECESSITÀ DI DARE MANDATO AL CTU O AL CUSTODE DELEGATO AFFINCHÈ SI POSSA PRESENTARE UN QUESITO ADEGUATO AL COMUNE DI SALUSSOLA AFFINCHÉ QUEST'ULTIMO SI ESPRIMA SULLA SANABILITÀ O MENO DEI LAGHETTI ARTIFICIALI AI FINI DELLA CONFERMA DEL VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO IN QUESTA SEDE, CHE IN CASO DI NON SANABILITÀ SAREBBE NULLO E GLI IMMOBILI NON SAREBBERO VENDIBILI.

## LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **LOTTO N° 4** - Villetta ubicata a Ponderano (BI) - VIA DEI TIGLI

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni - L'ESECUTATO HA DICHIARATO AL CTU DI ESSERE SEPARATO.

## CONFINI

COERENZE DELLA PARTICELLA 373 FOGLIO 2 NCT A PARTIRE DA NORD:

418, 416, 379, 98, 99, 310, 287, 418 TUTTI DEL FOGLIO 2

COERENZE DELLA PARTICELLA 310 FOGLIO 2 NCT A PARTIRE DA NORD:

424, 287, 373, 99, VIA GIUSEPPE MAZZINI, 256, 267, 268, 269, 270, STRADA VICINALE DEL POZZO, 421 DEL FOGLIO 2, ; 491, 490 DEL FOGLIO 1; 424 DEL FOGLIO 2

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	115,11 mq	169,98 mq	1,00	169,98 mq	270,00 m	T/1°
Cantina	105,90 mq	132,50 mq	0,50	66,25 mq	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>236,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>236,23 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA CONSISTENZA QUI RAPPRESENTATA UTILIZZATA POI PER L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA TIENE CONTO ANCHE DELL'INCIDENZA DEL VALORE DEL TERRENO DI ACCESSO AGLI IMMOBILI FG.2 MAPP. 310 DI PROPRIETA' COMUNE CON ALTRI.

NELLA CONSISTENZA DEL PIANO CANTINATO SONO STATI INSERITI TUTTI I LOCALI COMPRESSE LE AUTORIMESSE DI FATTO FACENTI PARTE DEL CANTINATO E NON ISOLATE.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1976 al 05/03/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 373 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1940 Reddito agrario € 20,04 Reddito domenicale € 36.02
Dal 01/01/1977 al 11/07/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 05/03/1986 al 22/04/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 373 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1430 Reddito domenicale € 13.29 Reddito agrario € 14,77
Dal 11/07/1991 al 03/02/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 03/02/1995 al 31/08/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 31/08/1996 al 31/08/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 31/08/1996 al 09/01/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 09/01/1997 al 22/04/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto

		<p>CL.U  Superficie (ha are ca) 1230  Reddito domenicale € 11.43  Reddito agrario € 12,70</p>
Dal 22/04/1998 al 02/03/1999	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 2, Part. 310  Qualità Frutteto  CL.U  Superficie (ha are ca) 1230  Reddito domenicale € 11.43  Reddito agrario € 12,70</p>
Dal 22/04/1998 al 18/08/2003	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 2, Part. 373  Qualità Frutteto  CL.U  Superficie (ha are ca) 1430  Reddito domenicale € 13.29  Reddito agrario € 14,77</p>
Dal 02/03/1999 al 25/10/2002	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 2, Part. 310  Qualità Frutteto  CL.U  Superficie (ha are ca) 1230  Reddito domenicale € 11.43  Reddito agrario € 12,70</p>
Dal 25/10/2002 al 20/09/2003	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 2, Part. 310  Qualità Frutteto  CL.U  Superficie (ha are ca) 1230  Reddito domenicale € 11.43  Reddito agrario € 12,70</p>
Dal 18/08/2003 al 10/08/2015	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 2, Part. 373  Qualità ENTE URBANO  Superficie (ha are ca) 1430  Reddito domenicale € 11.43  Reddito agrario € 12,70</p>
Dal 22/08/2003 al 22/08/2007	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fig. 501, Part. 373, Sub. 4  Categoria F3  Piano S1-T-1</p>
Dal 22/08/2003 al 22/08/2007	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fig. 501, Part. 373, Sub. 3  Categoria F3  Piano S1</p>
Dal 22/08/2003 al 10/08/2015	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Fabbricati</b>  Fig. 501, Part. 373, Sub. 3  Categoria A7  Cl.2, Cons. 7  Rendita € 1.084,56  Piano S1-T-1</p>
Dal 20/09/2003 al 20/09/2003	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 2, Part. 310  Qualità Frutteto  CL.U  Superficie (ha are ca) 1230  Reddito domenicale € 11.43  Reddito agrario € 12,70</p>
Dal 20/09/2003 al 20/09/2003	**** Omissis ****	<p>Catasto <b>Terreni</b>  Fig. 2, Part. 310  Qualità Frutteto</p>

		C.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11,43 Reddito agrario € 12,70
Dal 20/09/2003 al 20/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11,43 Reddito agrario € 12,70
Dal 20/09/2003 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11,43 Reddito agrario € 12,70
Dal 16/12/2003 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11,43 Reddito agrario € 12,70
Dal 16/12/2003 al 07/08/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11,43 Reddito agrario € 12,70
Dal 07/08/2004 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11,43 Reddito agrario € 12,70
Dal 26/07/2006 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11,43 Reddito agrario € 12,70
Dal 22/08/2007 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 501, Part. 373, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 40 Rendita € 140,48 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)		
Dati identificativi	Dati di classamento	

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	501	373	3		A7	2	7		1084,56	S1-T-1	
	501	373	4		C6	2	40		140,48	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
2	310				Frutteto	U	1230	11,43	12,7		
2	373				ENTE URBANO		1430	0	0		

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale in quanto la situazione catastale riporta fedelmente la situazione edilizia autorizzata ad esempio per il locale che era denominato deposito sui progetti approvati dal Comune di Ponderano di fatto e' soggiorno e pertanto oltre alle destinazioni d'uso non corrette anche le aperture sono diverse, ecc. ecc. Le discordanze tra lo stato di fatto e lo stato rappresentato ovviamente hanno una ricaduta sulle rendite catastali degli immobili che in questo caso non sono fedeli allo stato dei luoghi.

Si precisa che ulteriori dettagli riferiti alla regolarita' catastale si trovano al capitolo PRECISAZIONI.

## **PRECISAZIONI**

---

### **1-PRECISAZIONI GENERICHE DA CITARE NELLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI VENDITA.**

-La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche nonche' senza garanzia di evizione.

-l'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

-restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge.

-restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita.

-la vendita per il tipo di immobile deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

-gli immobili devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù citate negli atti sia attive che passive e questo deve essere comunicato all'acquirente.

- L'APPARTAMENTO NON HA L'APE.

## **2-PRECISAZIONI IMPORTANTI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA.**

**2.1-NON SONO PRESENTI NEGLI ARCHIVI COMUNALI I CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI.**

**2.2-TRA I RILIEVI DEL CTU ED IL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE DI PONDERANO VI SONO DELLE DISCORDANZE CHE PORTANO A VOLUMETRIE DEI FABBRICATI DIVERSI DA QUELLI AUTORIZZATI (VEDI TAVOLE REDATTE DAL CTU ED ALLEGATE ALLA PRESENTE).**

**2.3-IL LOCALE DENOMINATO DEPOSITO AL PIANO TERRENO NELL'ULTIMO PROGETTO APPROVATO (allegato) CON ACCESSO SOLO DALL'ESTERNO DI FATTO E' PARTE INTEGRANTE DELLA VOLUMETRIA DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE ED E' DESTINATO A SOGGIORNO CON ACCESSO DIRETTO DALL'INTERNO DEI LOCALI ADIBITI AD ABITAZIONE.**

**2.4-ANCHE IL PIANO SEMINTERRATO PRESENTA DELLE DIFFERENZE ANCHE NELLA DESTINAZIONE DEI LOCALI;**

**2.5-LE DISTANZE DAI CONFINI SONO DIVERSE DA QUELLE INDICATE NELLE PLANIMETRIE APPROVATE DAL COMUNE DI PONDERANO.**

**2.6-IL CTU NON HA TROVATO PRESSO GLI ARCHIVI DEL COMUNE DI PONDERANO IL DEPOSITO DELLA PRATICA RELATIVA ALLE STRUTTURE PERTANTO IL FABBRICATO E' PRIVO DI COLLAUDO.**

**2.7-IL FABBRICATO BIFAMILIARE NONOSTANTE NON ABBA IL COLLAUDO E L'AGIBILITÀ E' ABITATO PARTE DALL'ESECUTATO E PARTE DALLA SORELLA DELL'ESECUTATO.**

**2.8-LA PARTE DI FABBRICATO CENSITA AL NCEU FG.2 MAP. 373 SUB.1 E SUB.2 NON E' STATA ACCATASTATA RISULTA ANCORA IN CORSO DI COSTRUZIONE NONOSTANTE I LAVORI SIANO TERMINATI.**

**2.9-UNO DEI DUE LOCALI PRESENTE AL PIANO SEMINTERRATO (IN ENTRAMBE LE UNITA' UNIFAMILIARI) DESTINATI AD AUTORIMESSA DI FATTO E' UN DEPOSITO.**

**2.10-NON RISULTA TRACCIA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PONDERANO DEL CORRETTO PAGAMENTO DEGLI ONERI E COSTI RIFERITI ALLA PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA, MENTRE RISULTANO PAGATI QUELLI RIFERITI ALLA ULTIMA VARIANTE IN CORSO D'OPERA.**

**2.11 Sul retro dell'immobile inoltre e' stata realizzata una tettoia/pergolato non autorizzata che potrà essere rimossa senza che le opere di rimozione influiscano sul valore di mercato dell'immobile.**

## **CONCLUSIONI DEL CTU.**

**ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA IL CTU COMUNICA CHE LE IRREGOLARITÀ EDILIZIE SOPRATTUTTO IN RIFERIMENTO ALLA DIFFERENZA DI QUOTE GENERALI CHE PORTANO AD UNA DIFFERENZA DELLE VOLUMETRIE APPROVATE RICHIEDE UNA ISTANZA SPECIFICA AL**

COMUNE DI PONDERANO ATTA A STABILIRE SE LE DIFFORMITA' SIANO SANABILI O MENO ALLA DATA ODIERNA IN FUNZIONE ANCHE DELLA DISPONIBILITA' DI VOLUMETRIA RESIDUA DEL PRG PER IL LOTTO IN OGGETTO (ULTIMA VARIANTE AL PRG NELL'ANNO 2014). IL CTU PRECISA CHE LA PROBLEMATICHE DELLA SANABILITA' DELLE OPERE E' COMPLESSA E ANCHE TRAMITE L'AUSILIO DEI FUNZIONARI COMUNALI DELL'UFFICIO TECNICO NON POTEVA ESSERE RISOLTA IN SEDE DI MERA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA OGGETTO DELLA PRESENTE. SOLO LA PRESENTAZIONE DI ADEGUATO QUESITO AL COMUNE DI PONDERANO CON ADEGUATO PROGETTO POTRA' PORTARE AD AVERE UN RISULTATO CERTO ED INCONFUTABILE IN MERITO.

ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA IL VALORE DI STIMA OGGETTO DELLA PRESENTE INDICATO DAL CTU DOVRA' ESSERE CONFERMATO DALLA CERTEZZA DELLA SANABILITA' DELLE DISCORDANZE SEGNALATE, IN QUANTO IL VALORE STIMATO IN QUESTA SEDE SI E' OVVIAMENTE BASATO SULLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE CON LE ATTUALI VOLUMETRIE. LA NON SANABILITA' DELLE OPERE POTREBBE PORTARE AD UNA MODIFICA DI ALCUNE PARTI DEL FABBRICATO BIFAMILIARE CREANDO DEI COSTI ALLA DATA ODIERNA NON QUANTIFICABILI ED APPORTANDO DELLE VARIAZIONI ALLE VOLUMETRIE ATTUALI CHE OVVIAMENTE INCIDERANNO NEGATIVAMENTE SUL VALORE DI MERCATO ATTUALMENTE STIMATO DAL CTU.

PERTANTO IL CTU RITIENE DI SUBORDINARE IL VALORE DI MERCATO RIPORTATO IN QUESTA SEDE E LA VENDIBILITA' DEL FABBRICATO STESSO AD UN APPROFONDIMENTO NECESSARIO SULLA POSSIBILE SANATORIA DELLE OPERE DIFFORMI ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE DI QUESITI E PROGETTI AL COMUNE DI PONDERANO CHE ESULANO DAL MANDATO DI CTU E CHE DEVONO ESSERE OGGETTO DI VALUTAZIONE ED APPROVAZIONE DA PARTE DEL GIUDICE, CON SUCCESSIVO SPECIFICO DI MANDATO QUALORA LO RITENGA NECESSARIO.

DOPO LA DICHIARAZIONE DI SANABILITA' DELLE OPERE SI POTRANNO EFFETTUARE TUTTE LE PRATICHE BUROCRATICHE PER RENDERE ABITABILE IL FABBRICATO: PRATICA STRUTTURALE E DI COLLAUDO, ACCATASTAMENTO, AGIBILITA' ECC. ECC.

OCCORRERA' CONTESTUALMENTE AL QUESITO PER LA SANABILITA' DELLE VOLUMETRIE AL COMUNE DI PONDERANO ALLEGARE ANCHE ISTANZA ATTA A STABILIRE IN CONCRETO LA SOMMA DI ONERI E COSTI RESIDUA NON ANCORA PAGATA ALLA DATA ODIERNA PER LA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO BIFAMILIARE.

### 3-PRECISAZIONI SULLA REGOLARITA' CATASTALE

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale in quanto la situazione catastale riporta fedelmente la situazione edilizia autorizzata ad esempio per il locale che era denominato deposito sui progetti approvati dal Comune di Ponderano di fatto e' soggiorno e pertanto oltre alle destinazioni d'uso non corrette anche le aperture sono diverse, ecc. ecc. Le discordanze tra lo stato di fatto e lo stato rappresentato ovviamente hanno una ricaduta sulle rendite catastali degli immobili che in questo caso non sono fedeli allo stato dei luoghi.

### 4-SUDDIVISIONE IN LOTTI PER LA VENDITA.

Qualora si risolvessero le problematiche relative alle irregolarita' edilizia per la vendita dei LOTTI N.4 e N.5 occorrera' sicuramente effettuare prima dell'atto di vendita un frazionamento del giardino attualmente indiviso tra le due unita' immobiliari affinché ogni villetta abbia il proprio terreno/giardino pertinenziale. Frazionamento possibile in quanto di fatto le due unita' immobiliari costituenti il fabbricato bifamiliare hanno ingressi separati ed autonomi.

**Il CTU ha allegato alla presente la TAV. 9 con evidenziata la possibile linea di frazionamento ed i LOTTI N.4 e N.5.**

**Si precisa che i LOTTI N.4 e N.5 dovranno avere anche una quota parte di comproprietà' della strada di accesso al fabbricato in comune con altre proprietà' e censita la NCT FG.2 MAPPALE N.310.**

## PARTI COMUNI

---

TRATTASI DI VILLETTA BIFAMILIARE CON DUE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE MA NON VI E' SUDDIVISIONE NETTA TRA LE PARTI COMUNI, OVVERO IL TERRENO CENSITO AL FG. 2 MAPPALE N.373 RISULTA INDIVISO ED ACCESSIBILE AD ENTRAMBE LE UNITA' IMMOBILIARI ANCHE SE SI PRESENTANO CON ACCESSI CARRAI E PEDONALI DISTINTI.

PERTANTO ALLO STATO ATTUALE IL MAPPALE N.373 POTREBBE ESSERE PARTE COMUNE, PER ADDIVENIRE ALLA VENDITA OCCORRERA' CREARE UN FRAZIONAMENTO AL CATASTO URBANO E CREARE DUE LOTTI DISTINTI CHE INTERESSINO ANCHE IL TERRENO PERTINENZIALE OLTRE CHE LA PARTE DI FABBRICATO CHE RISULTA GIA' DIVISA IN ADEGUATI SUBALTERNI. VEDI TAV.9 REDATTA DAL CTU.

INOLTRE LA STRADA CENSITA AL NCT FG.2 MAPPALE N.310 E' COMPROPRIETA' IN COMUNE CON TERZI.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO BIFAMILIARE E DI OGNI SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE UNIFAMILIARE.

IL FABBRICATO SI PRESENTA IN OTTIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CON FINITURE DI QUALITA'.

- Esposizione: Nord, Sud, Est;
- Altezza interna utile: 2,70m al P.T., variabile al P.1°;
- Str. verticali: c.a., muratura portante;
- Solai: solaio misto;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: tegole in cotto, manto coibentato;
- Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: piastrelle, parquet;
- Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno con vetrocamera, porte tamburate in pvc;
- Scale: c.a.;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, il CTU non ha trovato la certificazione di regolare esecuzione alla data dei sopralluoghi;
- Terreno esclusivo: giardino non suddiviso tra le due unita' immobiliari;

- Posto auto: autorimessa di proprietà;
- Soffitta, cantina o simili: cantina al piano cantinato di proprietà;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1973 al 22/04/1998	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CAROLI COSIMO	20/09/1973	47933	11403
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	16/10/1973	7977	6503
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
BIELLA	10/10/1973	4707	127		
Dal 22/04/1998 al 14/09/2015	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BILOTTI PAOLO	22/04/1998	119211	22936
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	29/04/1998	3017	230
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
BIELLA	08/05/1998	993	1V		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BIELLA aggiornate al 24/08/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Iscritto a BIELLA il 21/10/2003  
Reg. gen. 10986 - Reg. part. 2523  
Quota: 1/1  
Importo: € 255.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 150.000,00  
Spese: € 78.750,00  
Interessi: € 26.250,00  
Percentuale interessi: 1,90 %  
Rogante: NOTAIO CREMA SANDRO  
Data: 16/10/2003  
N° repertorio: 2295  
N° raccolta: 896
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 10/05/2012  
Reg. gen. 3569 - Reg. part. 328  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 85.093,91  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 19/07/2010  
N° repertorio: 867
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 27/06/2012  
Reg. gen. 4915 - Reg. part. 467  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.721,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 14.721,00  
Spese: € 4.000,00  
Interessi: € 2.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 22/02/2012  
N° repertorio: 24

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 16/07/2014  
Reg. gen. 5306 - Reg. part. 4137

Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## NORMATIVA URBANISTICA

IL CTU HA RICHIESTO IL CDU PRESSO IL COMUNE DI PONDERANO RILASCIATO IN DATA 07/08/2015 AL QUALE SI RIMANDA IN QUESTA SEDE INTEGRALMENTE PER QUANTO CONCERNE LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI E LE VARIE POSSIBILITA' DI INTERVENTO OLTRE AI VINCOLI URBANISTICI-EDILIZI.

Si riporta stralcio del CDU, ma si richiama integralmente quello allegato.

Che il terreno censito al N.C.T. di Ponderano sul foglio n. 2 mappali 310 è ubicato: per lo strumento urbanistico P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. 9-27658 del 1999 in VIABILITA' ESISTENTE e per il progetto preliminare di variante generale adottato con deliberazione di C.C. 16 del 2014 in: AREE EDIFICATE RESIDENZIALI ESISTENTI;

Che il terreno censito al N.C.T. di Ponderano sul foglio n. 2 mappali 373 è ubicato: per lo strumento urbanistico P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. 9-27658 del 1999 in AREE PER IL COMPLETAMENTO RESIDENZIALE e per il progetto preliminare di variante generale adottato con deliberazione di C.C. 16 del 2014 in: AREE EDIFICATE RESIDENZIALI ESISTENTI;

Si certifica inoltre che i terreni in oggetto non ricadono in territorio percorso dal fuoco e sono pertanto liberi da vincolo di cui all'art. 10 comma 1° primo periodo della L. 21-11-2000 n.353.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

IL FUNZIONARIO DEL COMUNE DI PONDERANO LA GEOM. M. MAROINO HA PRODOTTO AL CTU PER IL FABBRICATO BIFAMILIARE IN OGGETTO LE SEGUENTI PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA 25 PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATO CIVILE BIFAMILIARE:

-concessione edilizia onerosa n.25

-inizio lavori

-richiesta di proroga

PERMESSO DI COSTRUIRE 99 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CE 25/2003:

-permesso di costruire oneroso n.99

-tav. 4

-tav. 5

-tav. 6

-tav. 7

PERMESSO DI COSTRUIRE 199 PER EDIFICAZIONE RECINZIONE, MURETTI DI CONTENIMENTO E ACCESSI:

-inizio lavori

-permesso di costruire gratuito n.119

-tavola 1

IL CTU PER LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA HA UTILIZZATO GLI ELABORATI DEL P.C. N. 99 DEL 18/09/2006

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

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

IL CTU RIFERISCE LE CONSIDERAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA.

2-PRECISAZIONI IMPORTANTI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA.

2.1-NON SONO PRESENTI NEGLI ARCHIVI COMUNALI I CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI.

2.2-TRA I RILIEVI DEL CTU ED IL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE DI PONDERANO VI SONO DELLE DISCORDANZE CHE PORTANO A VOLUMETRIE DEI FABBRICATI DIVERSI DA QUELLI AUTORIZZATI (VEDI TAVOLE REDATTE DAL CTU ED ALLEGATE ALLA PRESENTE).

2.3-IL LOCALE DENOMINATO DEPOSITO AL PIANO TERRENO NELL'ULTIMO PROGETTO APPROVATO (allegato) CON ACCESSO SOLO DALL'ESTERNO DI FATTO E' PARTE INTEGRANTE DELLA VOLUMETRIA DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE ED E' DESTINATO A SOGGIORNO CON ACCESSO DIRETTO DALL'INTERNO DEI LOCALI ADIBITI AD ABITAZIONE.

2.4-ANCHE IL PIANO SEMINTERRATO PRESENTA DELLE DIFFERENZE ANCHE NELLA DESTINAZIONE DEI LOCALI;

2.5-LE DISTANZE DAI CONFINI SONO DIVERSE DA QUELLE INDICATE NELLE PLANIMETRIE APPROVATE DAL COMUNE DI PONDERANO.

2.6-IL CTU NON HA TROVATO PRESSO GLI ARCHIVI DEL COMUNE DI PONDERANO IL DEPOSITO DELLA PRATICA RELATIVA ALLE STRUTTURE PERTANTO IL FABBRICATO E' PRIVO DI COLLAUDO.

2.7-IL FABBRICATO BIFAMILIARE NONOSTANTE NON ABBA IL COLLAUDO E L'AGIBILITA' E' ABITATO PARTE DALL'ESECUTATO E PARTE DALLA SORELLA DELL'ESECUTATO.

2.8-LA PARTE DI FABBRICATO CENSITA AL NCEU FG.2 MAP. 373 SUB.1 E SUB.2 NON E' STATA ACCATASTATA RISULTA ANCORA IN CORSO DI COSTRUZIONE NONOSTANTE I LAVORI SIANO TERMINATI.

2.9-UNO DEI DUE LOCALI PRESENTE AL PIANO SEMINTERRATO (IN ENTRAMBE LE UNITA' UNIFAMILIARI) DESTINATI AD AUTORIMESSA DI FATTO E' UN DEPOSITO.

2.10-NON RISULTA TRACCIA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PONDERANO DEL CORRETTO PAGAMENTO DEGLI ONERI E COSTI RIFERITI ALLA PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA, MENTRE RISULTANO PAGATI QUELLI RIFERITI ALLA ULTIMA VARIANTE IN CORSO D'OPERA.

2.11 Sul retro dell'immobile inoltre e' stata realizzata una tettoia/pergolato non autorizzata che potra' essere rimossa senza che le opere di rimozione influiscano sul valore di mercato dell'immobile.

**PER LE CONCLUSIONI DEL CTU SULLA REGOLARITA' EDILIZIA SI VEDA IL CAPITOLO PRECISAZIONI.**

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

IL CTU NON HA TROVATO VINCOLI RICONDUCIBILI AD UNA SITUAZIONE CONDOMINIALE.

TRATTASI INFATTI DI VILLETTA BIFAMILIARE CON DUE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE MA NON VI E' SUDDIVISIONE NETTA TRA LE PARTI COMUNI, OVVERO IL TERRENO CENSITO AL FG. 2 MAPPALE N.373 RISULTA INDIVISO ED ACCESSIBILE AD ENTRAMBE LE UNITA' IMMOBILIARI ANCHE SE SI PRESENTANO CON ACCESSI CARRAI E PEDONALI DISTINTI.

PERTANTO ALLO STATO ATTUALE IL MAPPALE N.373 POTREBBE ESSERE PARTE COMUNE, PER ADDIVENIRE ALLA VENDITA OCCORRERA' CREARE UN FRAZIONAMENTO AL CATASTO URBANO E CREARE DUE LOTTI DISTINTI CHE INTERESSINO ANCHE IL TERRENO PERTINENZIALE OLTRE CHE LA PARTE DI FABBRICATO CHE RISULTA GIA' DIVISA IN ADEGUATI SUBALTERNI. VEDI TAV.9 REDATTA DAL CTU.

INOLTRE LA STRADA CENSITA AL NCT FG.2 MAPPALE N.310 E' COMPROPRIETA' IN COMUNE CON TERZI.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **LOTTO N° 5** - Villetta ubicata a Ponderano (BI) - VIA DEI TIGLI

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni – L'ESECUTATO HA DICHIARATO AL CTU DI ESSERE SEPARATO.

## CONFINI

COERENZE DELLA PARTICELLA 373 FOGLIO 2 NCT A PARTIRE DA NORD:

418, 416, 379, 98, 99, 310, 287, 418 TUTTI DEL FOGLIO 2

COERENZE DELLA PARTICELLA 310 FOGLIO 2 NCT A PARTIRE DA NORD:

424, 287, 373, 99, VIA GIUSEPPE MAZZINI, 256, 267, 268, 269, 270, STRADA VICINALE DEL POZZO, 421 DEL FOGLIO 2, ; 491, 490 DEL FOGLIO 1; 424 DEL FOGLIO 2

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villa	116,42 mq	169,98 mq	1,00	169,98 mq	270,00 m	T/1°
Cantina	105,90 mq	132,50 mq	0,50	66,25 mq	240,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>236,23 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>236,23 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

LA CONSISTENZA QUI RAPPRESENTATA UTILIZZATA POI PER L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE DI STIMA TIENE CONTO ANCHE DELL'INCIDENZA DEL VALORE DEL TERRENO DI ACCESSO AGLI IMMOBILI FG.2 MAPP. 310 DI PROPRIETA' COMUNE CON ALTRI.

NELLA CONSISTENZA DEL PIANO CANTINATO SONO STATI INSERITI TUTTI I LOCALI COMPRESSE LE AUTORIMESSE DI FATTO FACENTI PARTE DEL CANTINATO E NON ISOLATE.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/04/1976 al 05/03/1986	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 373 Qualità Frutteto C.I.U. Superficie (ha are ca) 1940 Reddito agrario € 20,04 Reddito domenicale € 36.02
Dal 01/01/1977 al 11/07/1991	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.I.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43

		Reddito agrario € 12,70
Dal 05/03/1986 al 22/04/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 373 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1430 Reddito domenicale € 13.29 Reddito agrario € 14,77
Dal 11/07/1991 al 03/02/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.2 Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 03/02/1995 al 31/08/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 31/08/1996 al 31/08/1996	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 31/08/1996 al 09/01/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 09/01/1997 al 22/04/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 22/04/1998 al 02/03/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 22/04/1998 al 18/08/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 373 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1430 Reddito domenicale € 13.29 Reddito agrario € 14,77
Dal 02/03/1999 al 25/10/2002	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43

		Reddito agrario € 12,70
Dal 25/10/2002 al 20/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.I.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 18/08/2003 al 10/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 373 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 1430 Reddito agrario € 0,00 Reddito domenicale € 0,00
Dal 22/08/2003 al 10/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 501, Part. 373, Sub. 2 Categoria F3 Piano S1-T-1
Dal 22/08/2003 al 10/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 501, Part. 373, Sub. 1 Categoria F3 Piano S1
Dal 20/09/2003 al 20/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.I.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 20/09/2003 al 20/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.I.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 20/09/2003 al 20/09/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.I.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 20/09/2003 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.I.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 16/12/2003 al 16/12/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.I.U. Superficie (ha are ca) 1230 Reddito domenicale € 11.43 Reddito agrario € 12,70
Dal 16/12/2003 al 07/08/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto C.I.U. Superficie (ha are ca) 1230

		Reddito dominicale € 11,43 Reddito agrario € 12,70
Dal 07/08/2004 al 26/07/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1230 Reddito dominicale € 11,43 Reddito agrario € 12,70
Dal 26/07/2006 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 2, Part. 310 Qualità Frutteto Cl.U Superficie (ha are ca) 1230 Reddito dominicale € 11,43 Reddito agrario € 12,70

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	501	373	2		F3					S1-T-1	
	501	373	1		F3					S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
2	310				Frutteto	U	1230	11,43	12,7	
2	373				ENTE URBANO		1430	0	0	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale in quanto le visure catastali riportano che il fabbricato e' in corso di costruzione mentre attualmente e' terminato e gia' abitato.

Non vi sono le planimetrie catastali delle due unita' immobiliari sopra descritte in quanto la classificazione catastale ora attribuita ovvero in corso di costruzione non prevede la presenza delle planimetrie catastali.

Si precisa che ulteriori dettagli riferiti alla regolarita' catastale si trovano al capitolo PRECISAZIONI.

## PRECISAZIONI

---

### 1-PRECISAZIONI GENERICHE DA CITARE NELLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI VENDITA.

-La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione.

-l'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

-restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge.

-restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita.

-la vendita per il tipo di immobile deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

-gli immobili devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù citate negli atti sia attive che passive e questo deve essere comunicato all'acquirente.

- L'APPARTAMENTO NON HA L'APE.

### **2-PRECISAZIONI IMPORTANTI SULLA REGOLARITÀ EDILIZIA.**

**2.1-NON SONO PRESENTI NEGLI ARCHIVI COMUNALI I CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI.**

**2.2-TRA I RILIEVI DEL CTU ED IL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE DI PONDERANO VI SONO DELLE DISCORDANZE CHE PORTANO A VOLUMETRIE DEI FABBRICATI DIVERSI DA QUELLI AUTORIZZATI (VEDI TAVOLE REDATTE DAL CTU ED ALLEGATE ALLA PRESENTE).**

**2.3-IL LOCALE DENOMINATO DEPOSITO AL PIANO TERRENO NELL'ULTIMO PROGETTO APPROVATO (allegato) CON ACCESSO SOLO DALL'ESTERNO DI FATTO È PARTE INTEGRANTE DELLA VOLUMETRIA DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE ED È DESTINATO A SOGGIORNO CON ACCESSO DIRETTO DALL'INTERNO DEI LOCALI ADIBITI AD ABITAZIONE.**

**2.4-ANCHE IL PIANO SEMINTERRATO PRESENTA DELLE DIFFERENZE ANCHE NELLA DESTINAZIONE DEI LOCALI;**

**2.5-LE DISTANZE DAI CONFINI SONO DIVERSE DA QUELLE INDICATE NELLE PLANIMETRIE APPROVATE DAL COMUNE DI PONDERANO.**

**2.6-IL CTU NON HA TROVATO PRESSO GLI ARCHIVI DEL COMUNE DI PONDERANO IL DEPOSITO DELLA PRATICA RELATIVA ALLE STRUTTURE PERTANTO IL FABBRICATO È PRIVO DI COLLAUDO.**

**2.7-IL FABBRICATO BIFAMILIARE NONOSTANTE NON ABBAIA IL COLLAUDO E L'AGIBILITÀ È ABITATO PARTE DALL'ESECUTATO E PARTE DALLA SORELLA DELL'ESECUTATO.**

**2.8-LA PARTE DI FABBRICATO CENSITA AL NCEU FG.2 MAP. 373 SUB.1 E SUB.2 NON E' STATA ACCATATA RISULTA ANCORA IN CORSO DI COSTRUZIONE NONOSTANTE I LAVORI SIANO TERMINATI.**

**2.9-UNO DEI DUE LOCALI PRESENTE AL PIANO SEMINTERRATO (IN ENTRAMBE LE UNITA' UNIFAMILIARI) DESTINATI AD AUTORIMESSA DI FATTO E' UN DEPOSITO.**

**2.10-NON RISULTA TRACCIA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PONDERANO DEL CORRETTO PAGAMENTO DEGLI ONERI E COSTI RIFERITI ALLA PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA, MENTRE RISULTANO PAGATI QUELLI RIFERITI ALLA ULTIMA VARIANTE IN CORSO D'OPERA.**

**2.11 Sul retro dell'immobile inoltre e' stata realizzata una tettoia/pergolato non autorizzata che potra' essere rimossa senza che le opere di rimozione influiscano sul valore di mercato dell'immobile.**

#### **CONCLUSIONI DEL CTU.**

**ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA IL CTU COMUNICA CHE LE IRREGOLARITA' EDILIZIE SOPRATTUTTO IN RIFERIMENTO ALLA DIFFERENZA DI QUOTE GENERALI CHE PORTANO AD UNA DIFFERENZA DELLE VOLUMETRIE APPROVATE RICHIEDE UNA ISTANZA SPECIFICA AL COMUNE DI PONDERANO ATTA A STABILIRE SE LE DIFFORMITA' SIANO SANABILI O MENO ALLA DATA ODIERNA IN FUNZIONE ANCHE DELLA DISPONIBILITA' DI VOLUMETRIA RESIDUA DEL PRG PER IL LOTTO IN OGGETTO (ULTIMA VARIANTE AL PRG NELL'ANNO 2014). IL CTU PRECISA CHE LA PROBLEMATICHE DELLA SANABILITA' DELLE OPERE E' COMPLESSA E ANCHE TRAMITE L'AUSILIO DEI FUNZIONARI COMUNALI DELL'UFFICIO TECNICO NON POTEVA ESSERE RISOLTA IN SEDE DI MERA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA OGGETTO DELLA PRESENTE. SOLO LA PRESENTAZIONE DI ADEGUATO QUESITO AL COMUNE DI PONDERANO CON ADEGUATO PROGETTO POTRA' PORTARE AD AVERE UN RISULTATO CERTO ED INCONFUTABILE IN MERITO.**

**ALLA LUCE DI QUANTO SOPRA IL VALORE DI STIMA OGGETTO DELLA PRESENTE INDICATO DAL CTU DOVRA' ESSERE CONFERMATO DALLA CERTEZZA DELLA SANABILITA' DELLE DISCORDANZE SEGNALATE, IN QUANTO IL VALORE STIMATO IN QUESTA SEDE SI E' OVVIAMENTE BASATO SULLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE CON LE ATTUALI VOLUMETRIE. LA NON SANABILITA' DELLE OPERE POTREBBE PORTARE AD UNA MODIFICA DI ALCUNE PARTI DEL FABBRICATO BIFAMILIARE CREANDO DEI COSTI ALLA DATA ODIERNA NON QUANTIFICABILI ED APPORTANDO DELLE VARIAZIONI ALLE VOLUMETRIE ATTUALI CHE OVVIAMENTE INCIDERANNO NEGATIVAMENTE SUL VALORE DI MERCATO ATTUALMENTE STIMATO DAL CTU.**

**PERTANTO IL CTU RITIENE DI SUBORDINARE IL VALORE DI MERCATO RIPORTATO IN QUESTA SEDE E LA VENDIBILITA' DEL FABBRICATO STESSO AD UN APPROFONDIMENTO NECESSARIO SULLA POSSIBILE SANATORIA DELLE OPERE DIFFORMI ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE DI QUESITI E PROGETTI AL COMUNE DI PONDERANO CHE ESULANO DAL MANDATO DI CTU E CHE DEVONO ESSERE OGGETTO DI VALUTAZIONE ED APPROVAZIONE DA PARTE DEL GIUDICE, CON SUCCESSIVO SPECIFICO DI MANDATO QUALORA LO RITENGA NECESSARIO.**

**DOPO LA DICHIARAZIONE DI SANABILITA' DELLE OPERE SI POTRANNO EFFETTUARE TUTTE LE PRATICHE BUROCRATICHE PER RENDERE ABITABILE IL FABBRICATO: PRATICA STRUTTURALE E DI COLLAUDO, ACCATAMENTO, AGIBILITA' ECC. ECC.**

**OCCORRERA' CONTESTUALMENTE AL QUESITO PER LA SANABILITA' DELLE VOLUMETRIE AL COMUNE DI PONDERANO ALLEGARE ANCHE ISTANZA ATTA A STABILIRE IN CONCRETO LA SOMMA DI ONERI E COSTI RESIDUA NON ANCORA PAGATA ALLA DATA ODIERNA PER LA REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO BIFAMILIARE.**

### **3-PRECISAZIONI SULLA REGOLARITA' CATASTALE**

**Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione catastale in quanto la situazione catastale riporta fedelmente la situazione edilizia autorizzata ad esempio per il locale che era denominato deposito sui progetti approvati dal Comune di Ponderano di fatto e' soggiorno e pertanto oltre alle destinazioni d'uso non corrette anche le aperture sono diverse, ecc. ecc. Le discordanze tra lo stato di fatto e lo stato rappresentato ovviamente hanno una ricaduta sulle rendite catastali degli immobili che in questo caso non sono fedeli allo stato dei luoghi.**

### **4-SUDDIVISIONE IN LOTTI PER LA VENDITA.**

**Qualora si risolvessero le problematiche relative alle irregolarita' edilizia per la vendita dei LOTTI N.4 e N.5 occorrera' sicuramente effettuare prima dell'atto di vendita un frazionamento del giardino attualmente indiviso tra le due unita' immobiliari affinché ogni villetta abbia il proprio terreno/giardino pertinenziale. Frazionamento possibile in quanto di fatto le due unita' immobiliari costituenti il fabbricato bifamiliare hanno ingressi separati ed autonomi.**

**Il CTU ha allegato alla presente la TAV. 9 con evidenziata la possibile linea di frazionamento ed i LOTTI N.4 e N.5.**

**Si precisa che i LOTTI N.4 e N.5 dovranno avere anche una quota parte di comproprietà' della strada di accesso al fabbricato in comune con altre proprietà' e censita la NCT FG.2 MAPPALE N.310.**

### **PARTI COMUNI**

---

TRATTASI DI VILLETTA BIFAMILIARE CON DUE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE MA NON VI E' SUDDIVISIONE NETTA TRA LE PARTI COMUNI, OVVERO IL TERRENO CENSITO AL FG. 2 MAPPALE N.373 RISULTA INDIVISO ED ACCESSIBILE AD ENTRAMBE LE UNITA' IMMOBILIARI ANCHE SE SI PRESENTANO CON ACCESSI CARRAI E PEDONALI DISTINTI.

PERTANTO ALLO STATO ATTUALE IL MAPPALE N.373 POTREBBE ESSERE PARTE COMUNE, PER ADDIVENIRE ALLA VENDITA OCCORRERA' CREARE UN FRAZIONAMENTO AL CATASTO URBANO E CREARE DUE LOTTI DISTINTI CHE INTERESSINO ANCHE IL TERRENO PERTINENZIALE OLTRE CHE LA PARTE DI FABBRICATO CHE RISULTA GIA' DIVISA IN ADEGUATI SUBALTERNI. VEDI TAV.9 REDATTA DAL CTU.

INOLTRE LA STRADA CENSITA AL NCT FG.2 MAPPALE N.310 E' COMPROPRIETA' IN COMUNE CON TERZI.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO BIFAMILIARE E DI OGNI SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE UNIFAMILIARE.

IL FABBRICATO SI PRESENTA IN OTTIME CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CON FINITURE DI QUALITA'.

- Esposizione: Nord, Sud, Ovest;
- Altezza interna utile: 2,70m al P.T., variabile al P.1°;
- Str. verticali: c.a., muratura portante;

- Solai: solaio misto;
- Copertura: a falde in legno;
- Manto di copertura: tegole in cotto, manto coibentato;
- Pareti esterne ed interne: intonacate e tinteggiate;
- Pavimentazione interna: piastrelle, parquet;
- Infissi esterni ed interni: ante a battente in legno con vetrocamera, porte tamburate in pvc;
- Scale: c.a., legno;
- Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presenti, funzionanti, il CTU non ha trovato la certificazione di regolare esecuzione alla data dei sopralluoghi;
- Terreno esclusivo: giardino non suddiviso tra le due unita' immobiliari;
- Posto auto: autorimessa di proprietà;
- Soffitta, cantina o simili: cantina al piano cantinato di proprietà;

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

L'immobile risulta occupato dalla sorella del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ovvero dalla sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/09/1973 al 22/04/1998	**** Omissis ****	<b>VENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO CAROLI COSIMO	20/09/1973	47933	11403
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	16/10/1973	7977	6503
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
BIELLA	10/10/1973	4707	127		
Dal 22/04/1998 al 14/09/2015	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BILOTTI PAOLO	22/04/1998	119211	22936
<b>Trascrizione</b>					

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	29/04/1998	3017	230
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BIELLA	08/05/1998	993	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BIELLA aggiornate al 24/08/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
 Iscritto a BIELLA il 21/10/2003  
 Reg. gen. 10986 - Reg. part. 2523  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 255.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 150.000,00  
 Spese: € 78.750,00  
 Interessi: € 26.250,00  
 Percentuale interessi: 1,90 %  
 Rogante: NOTAIO CREMA SANDRO  
 Data: 16/10/2003  
 N° repertorio: 2295  
 N° raccolta: 896
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a BIELLA il 10/05/2012  
 Reg. gen. 3569 - Reg. part. 328  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 80.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Formalità a carico della procedura  
 Capitale: € 85.093,91  
 Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA

Data: 19/07/2010

N° repertorio: 867

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a BIELLA il 27/06/2012

Reg. gen. 4915 - Reg. part. 467

Quota: 1/1

Importo: € 20.721,00

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 14.721,00

Spese: € 4.000,00

Interessi: € 2.000,00

Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA

Data: 22/02/2012

N° repertorio: 24

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BIELLA il 16/07/2014

Reg. gen. 5306 - Reg. part. 4137

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

IL CTU HA RICHIESTO IL CDU PRESSO IL COMUNE DI PONDERANO RILASCIATO IN DATA 07/08/2015 AL QUALE SI RIMANDA IN QUESTA SEDE INTEGRALMENTE PER QUANTO CONCERNE LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI E LE VARIE POSSIBILITA' DI INTERVENTO OLTRE AI VINCOLI URBANISTICI-EDILIZI.

Si riporta stralcio del CDU, ma si richiama integralmente quello allegato.

Che il terreno censito al N.C.T. di Ponderano sul foglio n. 2 mappali 310 è ubicato: per lo strumento urbanistico P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. 9-27658 del 1999 in VIABILITA' ESISTENTE e per il progetto preliminare di variante generale adottato con deliberazione di C.C. 16 del 2014 in: AREE EDIFICATE RESIDENZIALI ESISTENTI;

Che il terreno censito al N.C.T. di Ponderano sul foglio n. 2 mappali 373 è ubicato: per lo strumento urbanistico P.R.G.C. vigente approvato con D.G.R. 9-27658 del 1999 in AREE PER IL COMPLETAMENTO RESIDENZIALE e per il progetto preliminare di variante generale adottato con deliberazione di C.C. 16 del 2014 in: AREE EDIFICATE RESIDENZIALI ESISTENTI;

Si certifica inoltre che i terreni in oggetto non ricadono in territorio percorso dal fuoco e sono pertanto liberi da vincolo di cui all'art. 10 comma 1° primo periodo della L. 21-11-2000 n.353.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

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.

IL FUNZIONARIO DEL COMUNE DI PONDERANO LA GEOM. M. MARINO HA PRODOTTO AL CTU PER IL FABBRICATO BIFAMILIARE IN OGGETTO LE SEGUENTI PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA 25 PER REALIZZAZIONE DI FABBRICATO CIVILE BIFAMILIARE:

-concessione edilizia onerosa n.25

-inizio lavori

-richiesta di proroga

PERMESSO DI COSTRUIRE 99 PER VARIANTE IN CORSO D'OPERA ALLA CE 25/2003:

-permesso di costruire oneroso n.99

-tav. 4

-tav. 5

-tav. 6

-tav. 7

PERMESSO DI COSTRUIRE 199 PER EDIFICAZIONE RECINZIONE, MURETTI DI CONTENIMENTO E ACCESSI:

-inizio lavori

-permesso di costruire gratuito n.119

-tavola 1

IL CTU PER LA VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA HA UTILIZZATO GLI ELABORATI DEL P.C. N. 99 DEL 18/09/2006

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

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

IL CTU RIFERISCE LE CONSIDERAZIONI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA.

2-PRECISAZIONI IMPORTANTI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA.

2.1-NON SONO PRESENTI NEGLI ARCHIVI COMUNALI I CERTIFICATI DI REGOLARE ESECUZIONE DEGLI IMPIANTI.

2.2-TRA I RILIEVI DEL CTU ED IL PROGETTO APPROVATO DAL COMUNE DI PONDERANO VI SONO DELLE DISCORDANZE CHE PORTANO A VOLUMETRIE DEI FABBRICATI DIVERSI DA QUELLI AUTORIZZATI (VEDI TAVOLE REDATTE DAL CTU ED ALLEGATE ALLA PRESENTE).

2.3-IL LOCALE DENOMINATO DEPOSITO AL PIANO TERRENO NELL'ULTIMO PROGETTO APPROVATO (allegato) CON ACCESSO SOLO DALL'ESTERNO DI FATTO E' PARTE INTEGRANTE DELLA VOLUMETRIA DEL FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE ED E' DESTINATO A SOGGIORNO CON ACCESSO DIRETTO DALL'INTERNO DEI LOCALI ADIBITI AD ABITAZIONE.

2.4-ANCHE IL PIANO SEMINTERRATO PRESENTA DELLE DIFFERENZE ANCHE NELLA DESTINAZIONE DEI LOCALI;

2.5-LE DISTANZE DAI CONFINI SONO DIVERSE DA QUELLE INDICATE NELLE PLANIMETRIE APPROVATE DAL COMUNE DI PONDERANO.

2.6-IL CTU NON HA TROVATO PRESSO GLI ARCHIVI DEL COMUNE DI PONDERANO IL DEPOSITO DELLA PRATICA RELATIVA ALLE STRUTTURE PERTANTO IL FABBRICATO E' PRIVO DI COLLAUDO.

2.7-IL FABBRICATO BIFAMILIARE NONOSTANTE NON ABBAIA IL COLLAUDO E L'AGIBILITA' E' ABITATO PARTE DALL'ESECUTATO E PARTE DALLA SORELLA DELL'ESECUTATO.

2.8-LA PARTE DI FABBRICATO CENSITA AL NCEU FG.2 MAP. 373 SUB.1 E SUB.2 NON E' STATA ACCATASTATA RISULTA ANCORA IN CORSO DI COSTRUZIONE NONOSTANTE I LAVORI SIANO TERMINATI.

2.9-UNO DEI DUE LOCALI PRESENTE AL PIANO SEMINTERRATO (IN ENTRAMBE LE UNITA' UNIFAMILIARI) DESTINATI AD AUTORIMESSA DI FATTO E' UN DEPOSITO.

2.10-NON RISULTA TRACCIA PRESSO L'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI PONDERANO DEL CORRETTO PAGAMENTO DEGLI ONERI E COSTI RIFERITI ALLA PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA, MENTRE RISULTANO PAGATI QUELLI RIFERITI ALLA ULTIMA VARIANTE IN CORSO D'OPERA.

2.11 Sul retro dell'immobile inoltre e' stata realizzata una tettoia/pergolato non autorizzata che potra' essere rimossa senza che le opere di rimozione influiscano sul valore di mercato dell'immobile.

PER LE CONCLUSIONI DEL CTU SULLA REGOLARITA' EDILIZIA SI VEDA IL CAPITOLO PRECISAZIONI.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

IL CTU NON HA TROVATO VINCOLI RICONDUCIBILI AD UNA SITUAZIONE CONDOMINIALE.

TRATTASI INFATTI DI VILLETTA BIFAMILIARE CON DUE UNITA' IMMOBILIARI DISTINTE MA NON VI E' SUDDIVISIONE NETTA TRA LE PARTI COMUNI, OVVERO IL TERRENO CENSITO AL FG. 2 MAPPALE N.373 RISULTA INDIVISO ED ACCESSIBILE AD ENTRAMBE LE UNITA' IMMOBILIARI ANCHE SE SI PRESENTANO CON ACCESSI CARRAI E PEDONALI DISTINTI.

PERTANTO ALLO STATO ATTUALE IL MAPPALE N.373 POTREBBE ESSERE PARTE COMUNE, PER ADDIVENIRE ALLA VENDITA OCCORRERA' CREARE UN FRAZIONAMENTO AL CATASTO URBANO E CREARE DUE LOTTI DISTINTI CHE INTERESSINO ANCHE IL TERRENO PERTINENZIALE OLTRE CHE

LA PARTE DI FABBRICATO CHE RISULTA GIA' DIVISA IN ADEGUATI SUBALTERNI. VEDI TAV.9 REDATTA DAL CTU.

INOLTRE LA STRADA CENSITA AL NCT FG.2 MAPPALE N.310 E' COMPROPRIETA' IN COMUNE CON TERZI.

## LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **LOTTO N° 6** - Magazzino ubicato a Ponderano (BI) - VIA DE AMICIS n.41 bis

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni - L'ESECUTATO HA DICHIARATO AL CTU DI ESSERE SEPARATO.

## CONFINI

COERENZE DELLA PARTICELLA 334 FOGLIO 6 NCT A PARTIRE DA NORD:

709, 486, 489, 149, 146, 346, 883, 318, 709 TUTTI DEL FOGLIO 6

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	131,45 mq	145,45 mq	1,00	145,45 mq	271,00 m	cantinato
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>145,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>145,45 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CONSISTENZA MAGAZZINO AL PIANO CANTINATO DISTINTO CON IL N. M1:

PIANO CANTINATO SUP. NETTA m<sup>2</sup> 131,45

PIANO CANTINATO SUP. LORDA m<sup>2</sup> 145,45

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1977 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 6, Part. 334 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) 300 Reddito agrario € 0,00 Reddito dominicale € 0,00
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 0, Part. 96 Categoria C2 Cl.U, Cons. 133 Rendita € 0,44 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 12/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 0, Part. 96 Categoria C2 Cl.U, Cons. 133 Rendita € 302,23 Piano S1
Dal 12/02/1993 al 22/04/1998	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 512, Part. 96 Categoria C2 Cl.U, Cons. 133 Rendita € 302,23 Piano S1
Dal 22/04/1998 al 03/08/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 512, Part. 96 Categoria C2 Cl.U, Cons. 133 Rendita € 302,23 Piano S1

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	512	96			C2	U	133		302,23	S1	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	334				ENTE URBANO		300	0	0	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto la planimetria catastale riporta tramezzature di fatto non più esistenti, che in ogni caso non erano rappresentate nella planimetria autorizzata dal Comune di Ponderano ove non era nemmeno rappresentata una parte terminale dell'immobile che di fatto è parte integrante del magazzino.

Il CTU ha provveduto a redigere schema indicativo delle differenze riscontrate allegato alla presente.

## PRECISAZIONI

---

### 1-PRECISAZIONI GENERICHE DA CITARE NELLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI VENDITA.

-La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione.

-l'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

-restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge.

-restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita.

**IL CTU IN RIFERIMENTO ALLA SITUAZIONE EDILIZIA HA RISCONTRATO DELLE IRREGOLARITÀ CHE HA INDICATO AL CAPITOLO DEDICATO AL QUALE SI RIMANDA.**

-la vendita per il tipo di immobile deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

-gli immobili devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù citate negli atti sia attive che passive e questo deve essere comunicato all'acquirente.

-IL MAGAZZINO NON HA L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E CONSEGUENTEMENTE NON HA L'APE.

## PARTI COMUNI

---

PER LE PARTI COMUNI CONDOMINIALI DEL CONDOMINIO SANTA RITA (DI CUI AL CAPITOLO DEDICATO VI SONO INDICATI I MILLESIMI DI PROPRIETÀ) SI RIMANDA AL REGOLAMENTO CONDOMINIALE DETENUTO DALL'AMMINISTRATORE GEOM. PORRO ROBERTO CON STUDIO IN BIELLA.

IL CTU PRECISA CHE:

Il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto viene compravenduto a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso, con i relativi vincoli e oneri di carattere urbanistico o fiscale, oltre ai maturati diritti di terzi in genere.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI CONDOMINIO.

COMPLESSO CONDOMINIALE IN BUONE CONDIZIONI FACILMENTE ACCESSIBILE DALLA STRADA COMUNALE APPRESSO SI DESCRIVERANNO LE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE GENERALI E PARTICOLARI DEL MAGAZZINO.

Esposizione: Sud;

Altezza interna utile: minima sotto trave 2.71 e alla soletta 2,92m;

Str. verticali: c.a.;

Solai: solaio misto;

Copertura: terrazzo praticabile;

Pareti esterne ed interne: intonacate con intonaco rustico;

Pavimentazione interna: piastrelle;

Infissi esterni ed interni: serranda d'ingresso e finestre in ferro;

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: presente solo l'impianto elettrico ma non a norma;

IMPORTANTE: il locale presenta evidenti infiltrazioni di acqua dalla copertura e si trova in mediocre stato conservativo.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

ALLA DATA DEI SOPRALLUOGHI DEL CTU IL MAGAZZINO ERA SOLO OCCUPATO DA MATERIALE VARIO MA PAREVA DA TEMPO NON UTILIZZATO IN OGNI CASO ERA IN DISPONIBILITA' DELL'ESECUTATO.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/05/1968 al 22/04/1998	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO TAFURI CARLO	06/05/1968	18364	3307
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	11/06/1968	3929	2952
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		BIELLA	27/05/1963	2164	113
Dal 22/04/1998 al 19/09/2015	**** Omissis ****	<b>COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO BILOTTI PAOLO	22/04/1998	119211	22936
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	29/04/1998	3017	230
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		BIELLA	08/05/1998	993	1V

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

PROVENIENZA VENTENNALE

TERRENO SU CUI SORGE IL COMPLESSO CONDOMINIALE:

PARTICELLE N. 128/b e 149/9 TERRENI SU CUI POI HANNO COSTRUITO IL CONDOMINIO

-ATTO TAFURI DEL 06.05.1968 REP. 18364 RACC. 3307

DA

MAGAZZINO OGGETTO DELLA PRESENTE:

NCEU FG. 512 PARTICELLA N.96

-ATTO BILOTTI DEL 22.04.1998 REP. 119211 RAC. 22936

Da

Entrambi gli atti sono allegati alla presente.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BIELLA aggiornate al 24/08/2015, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### ***Iscrizioni***

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 10/05/2012  
Reg. gen. 3569 - Reg. part. 328  
Quota: 1/1  
Importo: € 80.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 85.093,91  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 19/07/2010  
N° repertorio: 867
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 27/06/2012  
Reg. gen. 4915 - Reg. part. 467  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.721,00  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 14.721,00  
Spese: € 4.000,00  
Interessi: € 2.000,00  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 22/02/2012  
N° repertorio: 24

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 16/07/2014  
Reg. gen. 5306 - Reg. part. 4137  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

IL CTU ALLEGA ALLA PRESENTE ESTRATTO DEL PRG PER LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPLESSO IMMOBILIARE CHE RICADE IN "AREE EDIFICATE (AER)".

NON E' STATO RICHIESTO IL CDU IN QUANTO TRATTASI DI FABBRICATO E NON TERRENO.

PER L'ESTRATTO DI PRG E LE N.A. SI RIMANDA AGLI ALLEGATI CHE SI INTENDONO INTEGRALMENTE RICHIAMATI.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione 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.

IL COMUNE DI PONDERANO NELLA FIGURA DEL FUNZIONARIO DELL'UFFICIO TECNICO M. MAROINO HA PRODOTTO PER L'IMMOBILE IN OGGETTO I SEGUENTI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI CHE IL CTU HA VISIONATO ED A RICHIESTO COPIA CHE E' ALLEGATA ALLA PRESENTE.

- autorizzazione del 05.05.1964 per la realizzazione del condominio richiesta del 10.04.1964.
- autorizzazione del 19.08.1964 per la realizzazione delle autorimesse richiesta del 17.08.1964.
- dichiarazione del 10.06.1983 di inizio e fine lavori del complesso condominiale
- elaborato grafico del pianta cantinato
- elaborato grafico del pianta terzo
- richiesta di certificato di agibilità con parere favorevole da Comune in data 26.03.1973

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

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

NELLO SPECIFICO I DOCUMENTI SOPRA CITATI NON RIPORTANO ALCUN RIFERIMENTO AL MAGAZZINO MA SI RIFERISCONO AL COMPLESSO CONDOMINIALE, PERTANTO IL CTU DICHIARA CHE IN RIFERIMENTO AL MAGAZZINO NON HA TROVATO ATTI AUTORIZZATIVI.

ESSO COMPARE SOLO NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA DEL PIANO CANTINATO MA NON HA LE MURATURE COLORATE NERE COME IL RESTO DEI LOCALI DEL PIANO CANTINATO ED IN PIU' LA SAGOMA SCHEMATICA INDICATA HA UNA PARTE TERMINALE MANCANTE RISPETTO ALLO STATO DEI LUOGHI.

IL CTU PERTANTO CON GLI ELEMENTI A DISPOSIZIONE NON PUO' DICHIARARE LA REGOLARITA' EDILIZIA, SI ALLEGA SCHEMA PLANIMETRICO DIMOSTRATIVO DELLE DIFFERENZE RISCOstrate.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

IL CTU HA PROVVEDUTO A RICHIEDERE ALL'AMMINISTRATORE GEOM. PORRO ROBERTO DI BIELLA LA SITUAZIONE CONDOMINIALE DEL MAGAZZINO CENSITO AL NCEU FG. 512 PART.96 DISTINTO AL N. M1.

Magazzino

Millesimi di proprietà 14,28

Importo spese a consuntivo gestione 1.7.2014 – 30.06.2015 € 271,12

Importo preventivato gestione 1.7.2015 – 30.06.2016 € . 279,89

Alla data odierna non risultano spese condominiali insolute.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **LOTTO N° 1** - Appartamento ubicato a Ponderano (BI) - VIA DE AMICIS n.41 bis

APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERZO NEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO CONDOMINIO SANTA RITA (FABBRICATO CONDOMINIALE DI CIVILE ABITAZIONE A SETTE PIANI FUORI TERRA OLTRE IL PIANO CANTINATO E DA BASSO FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINO) DISTINTO CON IL N.23 OLTRE CANTINA SITA AL PIANO CANTINATO DISTINTA CON IL N.23.

Identificato al catasto Terreni:

Fg. 6, Part. 149, Qualità ENTE URBANO;

Identificato al catasto Fabbricati:

Fg. 512, Part. 91, Sub. 33, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 62.323,10

**Valore DEFINITIVO del LOTTO N.1 = € 53.000,00**

PRECISAZIONI DEL CTU SULLA STIMA.

1-IL CTU HA RITENUTO DI APPLICARE LA DIMINUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO COME DA MANDATO DEL G.E. DEL 15%. PRECISAZIONI DEL CTU SULLA STIMA.

2-IL VALORE DI STIMA DEFINITIVO RISULTA ESSERE: DAL VALORE STIMATO DI 62.323,10 € DEDOTTO IL 15% A DEFINITIVI 53.000,00 € (IMPORTO ARROTONDATO) DA INTENDERSI A CORPO COMPRESSE ANCHE INCIDENZE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI RISCOstrate.

IL CALCOLO A M2 QUI RAPPRESENTATO E' PURAMENTE UN CALCOLO INDICATIVO E NON VINCOLANTE PER L'OTTENIMENTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN QUANTO LA STIMA PER IL CTU E' DA RITENERSI A CORPO.

3-IL PARAMETRO DEL VALORE A m2 UTILIZZATO E' QUELLO REPERITO DALLA TABELLA OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI BIELLA PER IL COMUNE DI PONDERANO ZONA CENTRALE, IL VALORE CONSIDERATO DAL CTU NELLA STIMA PARI A 790 €/m2 RAPPRESENTA IL VALORE MEDIO TRA QUELLI INDICATI NELLE TABELLE.

IL VALORE DI STIMA TIENE CONTO IN GENERALE DI TUTTO QUANTO DESCRITTO NELL'ELABORATO PERITALE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento Ponderano (BI) - VIA DE AMICIS n.41 bis	78,89 mq	790,00 €/mq	€ 62.323,10	100,00	€ 62.323,10
				Totale lotto:	€ 62.323,10

## LOTTO 2

- **LOTTO N° 2** - Fabbricato Civile ubicato a Ponderano (BI) - CASCINA POZZOGLIO N.19

TRATTASI DI PORZIONE DI VECCHIO FABBRICATO RESIDENZIALE NON AGIBILE POSTO ALL'INTERNO DI UNA SCHIERA DI CASE (CASCINALE) DI VECCHIO IMPIANTO, OLTRE AD AMPIO TERRENO SITO NELLE IMMEDIATE VICINANZE.

### Identificati al catasto Terreni:

- Fg. 10, Part. 70, Qualità Seminativo arborato
- Fg. 10, Part. 72, Qualità ENTE URBANO
- Fg. 10, Part. 81, Qualità ENTE URBANO

### Identificati al catasto Fabbricati:

- Fg. 514, Part. 25, Sub. 1, Categoria A6
- Fg. 514, Part. 25, Sub. 2, Categoria A6

### Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene- FABBRICATI: € 24.272,00

**Valore DEFINITIVO dei FABBRICATI: € 24.272,00**

Valore di stima del bene- TERRENO

TERRENO A CORREDO FG.10 MAPPALE N.70

**VALORE 1190 X 1.50 €/m2 = 1785.00 €**

**Valore DEFINITIVO del LOTTO N.2: € 24.272,00 (FABBRICATI) + € 1785.00 (TERRENO)**

**= 26.057.00 €**

PRECISAZIONI DEL CTU SULLA STIMA.

1-IL CTU NON HA RITENUTO DI APPLICARE LA DIMINUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO COME DA MANDATO DEL G.E. DEL 15% VISTA LA DIMINUZIONE DEL 50% APPLICATA AL VALORE DI MERCATO PER LO STATO DEGLI IMMOBILI.

## 2-FABBRICATI

2.A-IL VALORE DI STIMA DEFINITIVO RISULTA ESSERE DI 24.272,00 € DA INTENDERSI A CORPO COMPRESSE ANCHE INCIDENZE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIFFORMITA' CATASTALI RICONTRATE E INAGIBILITA' DEI LOCALI.

2.B-IL PARAMETRO DEL VALORE A m2 PARI A 370.00 € UTILIZZATO E' QUELLO REPERITO DALLA TABELLA OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI BIELLA PER IL COMUNE DI PONDERANO ZONA CENTRALE, IL VALORE CONSIDERATO DAL CTU NELLA STIMA E' PARI AL VALORE MINIMO PER ABITAZIONI DI CARATTERE ECONOMICO TRA QUELLI INDICATI NELLE TABELLE DIMINUITO DEL 50% PER INABITABILITA' DEI LOCALI OVVERO A 185.00 €/m2. IL VALORE DI STIMA TIENE CONTO IN GENERALE DI TUTTO QUANTO DESCRITTO NELL'ELABORATO PERITALE IN RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI NON ABITABILI.

3-IL CALCOLO A M2 QUI RAPPRESENTATO E' PURAMENTE UN CALCOLO INDICATIVO E NON VINCOLANTE PER L'OOTENIMENTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN QUANTO LA STIMA PER IL CTU E' DA RITENERSI A CORPO.

## 4-TERRENO A CORREDO FG.10 MAPPALE N.70

VALORE 1190 X 1.50 €/m2 = 1785.00 €

-IL PARAMETRO DEL VALORE A m2 UTILIZZATO E' QUELLO REPERITO DAL LISTINO PREZZI DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI BIELLA CHE STABILISCE PER I TERRENI AGRICOLI 2.00 €/m2.

IN QUESTO CASO DIMINUITO A 1.50 €/m2 per lo stato incolto dell'immobile e per la presenza di molteplici rifiuti accatastati.

La presenza dei rifiuti e' passibile di sanzione da parte delle autorita' competenti in quanto si configura come discarica non autorizzata.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 2 - Fabbricato Civile Ponderano (BI) - CASCINA POZZOGLIO N.19	131,20 mq	185,00 €/mq	€ 24.272,00	100,00	€ 24.272,00
Totale lotto:					€ 24.272,00

## LOTTO 3

- **LOTTO N° 3** - Terreno ubicato a Salussola (BI) - SENZA INDIRIZZO.

TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI BOSCATI RICADENTI IN "A" del PAI e in classe IIIa della C.P.G.R. 7/Lap, NELLA FASCIA DI TERRENO COMPRESA TRA IL TORRENTE ELVO E LA STRADA PROVINCIALE DA VERGNASCO A SALUSSOLA

(VEDI ELABORATO FOTOGRAFICO ALLEGATO CON SOVRAPPOSIZIONE CATASTALE)

### Identificato al catasto Terreni:

- Fg. 18, Part. 15, Qualità Bosco ceduo
- Fg. 18, Part. 18, Qualità Bosco ceduo
- Fg. 18, Part. 243, Qualità Bosco ceduo

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

Valore di stima del bene: € 17.016,00

### **Valore DEFINITIVO del LOTTO N.3 = € 14.465,00**

PRECISAZIONI DEL CTU SULLA STIMA.

1-IL CTU HA RITENUTO DI APPLICARE LA DIMINUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO COME DA MANDATO DEL G.E. DEL 15%. PRECISAZIONI DEL CTU SULLA STIMA.

2-IL VALORE DI STIMA DEFINITIVO RISULTA ESSERE: DAL VALORE STIMATO DI 17.016,00 € DEDOTTO IL 15% A DEFINITIVI 14.465,00 € (IMPORTO ARROTONDATO) DA INTENDERSI A CORPO COMPRESSE ANCHE INCIDENZE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI RISCOstrate.

3-IL PARAMETRO DEL VALORE A m2 UTILIZZATO E' QUELLO REPERITO DAL LISTINO PREZZI DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI BIELLA CHE STABILISCE PER I TERRENI AGRICOLI 1.80 €/m2, DIMINUITO DAL CTU PER IL CATTIVO STATO MANUTENTIVO DEI TERRENI A 1.20 €/m2.

IL CALCOLO A M2 QUI RAPPRESENTATO E' PURAMENTE UN CALCOLO INDICATIVO E NON VINCOLANTE PER L'OTTENIMENTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN QUANTO LA STIMA PER IL CTU E' DA RITENERSI A CORPO.

IL VALORE DI STIMA TIENE CONTO IN GENERALE DI TUTTO QUANTO DESCRITTO NELL'ELABORATO PERITALE.

#### **4-PRECISAZIONE IMPORTANTE DEL CTU:**

**IL PRESENTE VALORE DI MERCATO POTRA' ESSERE RITENUTO VALIDO E CORRETTO SE LA PRESENZA DEI LAGHETTI ARTIFICIALI POTRA' ESSERE OGGETTO DI SANATARIA COME GIA' AMPIAMENTE ILLUSTRATO AL CAPITOLO REGOLARITA' EDILIZIA. DIVERSAMENTE QUALORA IL COMUNE DI SALUSSOLA DOPO ADEGUATO QUESITO DICHIARI LA NON SANABILITA' DEI LAGHETTI ARTIFICIALI IL VALORE DI MERCATO A PARERE DEL CTU SARA' NULLO.**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 3 - Terreno Salussola (BI) - SENZA INDIRIZZO	14180,00 mq	1,20 €/mq	€ 17.016,00	100,00	€ 17.016,00
Totale lotto:					€ 17.016,00

## LOTTO 4

---

- **LOTTO N° 4** - Villetta ubicata a Ponderano (BI) - VIA DEI TIGLI

TRATTASI DI PORZIONE DI VILLETTA IN AMBITO DI VILLA BIFAMILIARE CON TERRENO PERTINENZIALE E PORZIONE DI PROPRIETA' DELLA STRADA DI ACCESSO.

Identificati al catasto Terreni:

-Fg. 2, Part. 310, Qualità Frutteto

-Fg. 2, Part. 373, Qualità ENTE URBANO

Identificati al catasto Fabbricati:

-Fg. 501, Part. 373, Sub. 3, Categoria A7

-Fg. 501, Part. 373, Sub. 4, Categoria C6

Gli immobili posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) SONO:

-Fg. 501, Part. 373, Sub. 3, Categoria A7

-Fg. 501, Part. 373, Sub. 4, Categoria C6

L'immobile (STRADA DI ACCESSO IN COMPROPRIETA' CON TERZI) posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/6) E':

-Fg. 2, Part. 310, Qualità Frutteto IN REALTA' STRADA DI ACCESSO.

Valore di stima del bene: € 217.331,60

**Valore DEFINITIVO del LOTTO N.4 = € 185.000,00**

PRECISAZIONI DEL CTU SULLA STIMA.

**1-PRECISAZIONI IMPORTANTI DEL CTU: LA PRESENTE STIMA HA LA VALIDITA' SUBORDINATA A TUTTO QUANTO RELAZIONATO NEL CAPITOLO PRECISAZIONI.**

2-IL CTU HA RITENUTO DI APPLICARE LA DIMINUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO COME DA MANDATO DEL G.E. DEL 15%. PRECISAZIONI DEL CTU SULLA STIMA.

3-IL VALORE DI STIMA DEFINITIVO RISULTA ESSERE: DAL VALORE STIMATO DI 217.331,60 € DEDOTTO IL 15% A DEFINITIVI 185.000,00 € (IMPORTO ARROTONDATO) DA INTENDERSI A CORPO COMPRESSE ANCHE INCIDENZE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E QUANTO IN QUESTA SEDE DICHIARATO.

IL CALCOLO A M2 QUI RAPPRESENTATO E' PURAMENTE UN CALCOLO INDICATIVO E NON VINCOLANTE PER L'OTTENIMENTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN QUANTO LA STIMA PER IL CTU E' DA RITENERSI A CORPO.

4-IL PARAMETRO DEL VALORE A m2 UTILIZZATO E' QUELLO REPERITO DALLA TABELLA OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI BIELLA PER IL COMUNE DI PONDERANO ZONA CENTRALE, IL VALORE CONSIDERATO DAL CTU NELLA STIMA E' PARI A 920 €/m2

RAPPRESENTA IL VALORE MEDIO TRA QUELLI INDICATI NELLE TABELLE (740 €/m2 e 1100 €/m2).

5-IL VALORE DI STIMA TIENE CONTO ANCHE:

-DELL'INCIDENZA DEL VALORE DELLA COMPROPRIETA' DELLA STRADA DI ACCESSO CENSITA AL NCT. FG.2 MAPPALE N.310;

-DELL'INCIDENZA DELLE AREE A GIARDINO ESTERNE, BALCONI, TERRAZZI ECC. ECC. DI OGNI PERTINENZA ESISTENTE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 4 - Villetta Ponderano (BI) - VIA DEI TIGLI	236,23 mq	920,00 €/mq	€ 217.331,60	100,00	€ 217.331,60
				Totale lotto:	€ 217.331,60

## LOTTO 5

---

- **LOTTO N° 5** - Villetta ubicata a Ponderano (BI) - VIA DEI TIGLI

TRATTASI DI PORZIONE DI VILLETTA IN AMBITO DI VILLA BIFAMILIARE CON TERRENO PERTINENZIALE E PORZIONE DI PROPRIETA' DELLA STRADA DI ACCESSO.

Identificati al catasto Terreni:

-Fg. 2, Part. 310, Qualità Frutteto

-Fg. 2, Part. 373, Qualità ENTE URBANO

Identificati al catasto Fabbricati:

-Fg. 501, Part. 373, Sub. 1, Categoria F3

-Fg. 501, Part. 373, Sub. 2, Categoria F3

Gli immobili posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) SONO:

-Fg. 501, Part. 373, Sub. 1, Categoria F3

-Fg. 501, Part. 373, Sub. 2, Categoria F3

L'immobile (STRADA DI ACCESSO IN COMPROPRIETA' CON TERZI) posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/6) E':

-Fg. 2, Part. 310, Qualità Frutteto IN REALTA' STRADA DI ACCESSO.

Valore di stima del bene: € 217.331,60

**Valore DEFINITIVO del LOTTO N.5 = € 185.000,00**

PRECISAZIONI DEL CTU SULLA STIMA.

**1-PRECISAZIONI IMPORTANTI DEL CTU: LA PRESENTE STIMA HA LA VALIDITA' SUBORDINATA A TUTTO QUANTO RELAZIONATO NEL CAPITOLO PRECISAZIONI.**

2-IL CTU HA RITENUTO DI APPLICARE LA DIMINUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO COME DA MANDATO DEL G.E. DEL 15%. PRECISAZIONI DEL CTU SULLA STIMA.

3-IL VALORE DI STIMA DEFINITIVO RISULTA ESSERE: DAL VALORE STIMATO DI 217.331,60 € DEDOTTO IL 15% A DEFINITIVI 185.000,00 € (IMPORTO ARROTONDATO) DA INTENDERSI A CORPO COMPRESE ANCHE INCIDENZE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E QUANTO IN QUESTA SEDE DICHIARATO.

IL CALCOLO A M2 QUI RAPPRESENTATO E' PURAMENTE UN CALCOLO INDICATIVO E NON VINCOLANTE PER L'OTTENIMENTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN QUANTO LA STIMA PER IL CTU E' DA RITENERSI A CORPO.

4-IL PARAMETRO DEL VALORE A m2 UTILIZZATO E' QUELLO REPERITO DALLA TABELLA OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI BIELLA PER IL COMUNE DI PONDERANO ZONA CENTRALE, IL VALORE CONSIDERATO DAL CTU NELLA STIMA E' PARI A 920 €/m2 RAPPRESENTA IL VALORE MEDIO TRA QUELLI INDICATI NELLE TABELLE (740 €/m2 e 1100 €/m2).

5-IL VALORE DI STIMA TIENE CONTO ANCHE:

-DELL'INCIDENZA DEL VALORE DELLA COMPROPRIETA' DELLA STRADA DI ACCESSO CENSITA AL NCT. FG.2 MAPPALE N.310;

-DELL'INCIDENZA DELLE AREE A GIARDINO ESTERNE, BALCONI, TERRAZZI ECC. ECC. DI OGNI PERTINENZA ESISTENTE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 5 - Villetta Ponderano (BI) - VIA DEI TIGLI	236,23 mq	920,00 €/mq	€ 217.331,60	100,00	€ 217.331,60
				Totale lotto:	€ 217.331,60

## LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Magazzino ubicato a Ponderano (BI) - VIA DE AMICIS n.41 bis

TRATTASI DI LOCALE AD USO MAGAZZINO POSTO NEL SEMINTERRATO DEL COMPLESSO EDILIZIO DENOMINATO CONDOMINIO SANTA RITA (FABBRICATO CONDOMINIALE DI CIVILE ABITAZIONE A SETTE PIANI FUORI TERRA OLTRE IL PIANO CANTINATO E DA BASSO FABBRICATO ADIBITO A MAGAZZINO) DISTINTO CON IL N. M1.

Identificato al catasto Terreni:

- Fig. 6, Part. 334, Qualità ENTE URBANO

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. 512, Part. 96, Categoria C2

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

Valore di stima del bene: € 37.089,75

**Valore DEFINITIVO del LOTTO N.6 = € 31.600,00**

PRECISAZIONI DEL CTU SULLA STIMA.

1-IL CTU HA RITENUTO DI APPLICARE LA DIMINUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO COME DA MANDATO DEL G.E. DEL 15%. PRECISAZIONI DEL CTU SULLA STIMA.

2-IL VALORE DI STIMA DEFINITIVO RISULTA ESSERE: DAL VALORE STIMATO DI 37.089,75 € DEDOTTO IL 15% A DEFINITIVI 31.600,00 € (IMPORTO ARROTONDATO) DA INTENDERSI A CORPO COMPRESSE ANCHE INCIDENZE SERVITU' ATTIVE E PASSIVE E DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI RISCOstrate.

3-IL PARAMETRO DEL VALORE A m2 UTILIZZATO E' QUELLO REPERITO DALLA TABELLA OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI BIELLA PER IL COMUNE DI PONDERANO ZONA CENTRALE, IL VALORE CONSIDERATO DAL CTU NELLA STIMA PARI A 255 €/m2 RAPPRESENTA IL VALORE MEDIO TRA QUELLI INDICATI NELLE TABELLE.

IL CALCOLO A M2 QUI RAPPRESENTATO E' PURAMENTE UN CALCOLO INDICATIVO E NON VINCOLANTE PER L'OTTENIMENTO DEL VALORE DELL'IMMOBILE IN QUANTO LA STIMA PER IL CTU E' DA RITENERSI A CORPO.

4-IL VALORE DI STIMA TIENE CONTO IN GENERALE DI TUTTO QUANTO DESCRITTO NELL'ELABORATO PERITALE.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 6 - Magazzino Ponderano (BI) - VIA DE AMICIS n.41 bis	145,45 mq	255,00 €/mq	€ 37.089,75	100,00	€ 37.089,75
				Totale lotto:	€ 37.089,75

ALLEGATI ALLA PERIZIA:

**ELABORATI REDATTI DAL CTU:**

TAV.0 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;

TAV. 1 (1.1-1.2)

TAV. 2 (2.1-2.2)

TAV. 3 (3.1)

TAV. 4 (4.1-4.2-4.3-4.4)

TAV. 5 (5.1-5.2-5.3-5.4)

TAV. 6 (6.1-6.2)

TAV. 7 (7.1) LOTTI N.4 E N.5

TAV. 8 LOTTI N.4 E N.5

TAV. 9 LOTTI N.4 E N.5 – FORMAZIONE LOTTI  
TERRENI SALUSSOLA SOVRAPPOSIZIONE  
TABELLA OMI COMUNE DI PONDERANO – RESIDENZIALE  
TABELLA OMI COMUNE DI PONDERANO – PRODUTTIVO  
LISTINO CAMERA DI COMMERCIO SALUSSOLA  
LISTINO CAMERA DI COMMERCIO PONDERANO  
PERIZIA VERSIONE PRIVACY  
ALL.A  
ALL.B

DOCUMENTI AMMINISTRATORE CONDOMINIO:  
-mail amministratore condominio

ATTI DI PROVENIENZA:

-atto notaio rep. 20.986  
-atto notaio rep. 24.977  
-atto notaio rep. 119.211  
-atto notaio rep. 47.933  
-atto notaio rep. 91.819  
-atto notaio rep. 31.856  
-atto notaio rep. 54.916  
-atto notaio rep. 18.364

CATASTO:

-estratto mappa fg.2 mapp.373, 310  
-estratto mappa fg.6 mapp.149  
-estratto mappa fg.10 mapp.70  
-estratto mappa salussola fg.18 mapp.15,18,243  
-planimetria fg.501 mapp.373 sub.3  
-planimetria fg.501 mapp.373 sub.4  
-planimetria fg.512 mapp.91 sub.33  
-planimetria fg.512 mapp.96  
-planimetria fg.514 mapp.25 sub.1  
-planimetria fg.514 mapp.25 sub.2  
-visura storica NCEU fg.501 mapp.373 sub.1  
-visura storica NCEU fg.501 mapp.373 sub.2  
-visura storica NCEU fg.501 mapp.373 sub.3  
-visura storica NCEU fg.501 mapp.373 sub.4  
-visura storica NCEU fg.512 mapp.91 sub.33  
-visura storica NCEU fg.512 mapp.96  
-visura storica NCEU fg.514 mapp.25 sub.1  
-visura storica NCEU fg.514 mapp.25 sub.2  
-visura storica NCT fg.2 mapp.310  
-visura storica NCT fg.2 mapp.373  
-visura storica NCT fg.6 mapp.149  
-visura storica NCT fg.6 mapp.334  
-visura storica NCT fg.10 mapp.70  
-visura storica NCT fg.10 mapp.72  
-visura storica NCT fg.10 mapp.81  
-visura storica NCT Salussola fg.18 mapp.15  
-visura storica NCT Salussola fg.18 mapp.18  
-visura storica NCT Salussola fg.18 mapp.243

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E PRG COMUNE DI PONDERANO:  
-cdu

- norme di attuazione ponderano
- prg ponderano

#### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E PRG COMUNE DI SALUSSOLA:

- cdu
- norme tecniche di attuazione
- prg legenda
- prg

#### CONSERVATORIA:

- elenco omonimi
- ispezione
- ispezione
- ispezione
- ispezione
- ispezione
- nota di iscrizione rg 3018 rp 454
- nota di iscrizione rg 3569 rp 328
- nota di iscrizione rg 4915 rp 467
- nota di iscrizione rg 10986 rp 2523
- nota di iscrizione rg 13051 rp 2697
- nota di trascrizione rg 3017 rp 2300
- nota di trascrizione rg 4780 rp 3571
- nota di trascrizione rg 5306 rp 4137
- nota di trascrizione rg 6169 rp 4413
- nota di trascrizione rg 13050 rp 8827

#### REGOLARITA' EDILIZIA:

##### CASA BIFAMILIARE:

##### CONCESSIONE EDILIZIA 25:

- concessione edilizia onerosa n.25
- inizio lavori
- richiesta di proroga

##### PERMESSO DI COSTRUIRE 99:

- permesso di costruire oneroso n.99
- tav. 4
- tav. 5
- tav. 6
- tav. 7

##### PERMESSO DI COSTRUIRE 199:

- inizio lavori
- permesso di costruire gratuito n.119
- tavola 1

##### CONDominio SANTA RITA:

- autorizzazione del 05.05.1964
- autorizzazione del 19.08.1964
- dichiarazione del 10.06.1983
- pianta cantinato
- quadro A
- richiesta di certificato di agibilità

##### RUSTICO:

- concessione gratuita per opere edilizie n. 59 del 28.10.1981
- autorizzazione del 05.05.1964
- autorizzazione del 19.08.1964
- dichiarazione del 10.06.1983

- pianta cantinato
- quadro A
- richiesta di certificato di agibilità

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. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 20/09/2015

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Baietto Emanuela

---