
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Baietto Emanuela, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SEGNALAZIONI RILEVANTI

INCARICO

All'udienza del 16.09.2020, 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 8409118, Fax 015 8409118, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11.10.2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Andorno Micca (BI) - via Loiodice (IL CTU NON HA VERIFICATO IL NUM CIVICO)

DESCRIZIONE

Villa bifamiliare sita nel comune di Andorno Micca via Loiodice (il CTU non ha verificato il numero civico) suddivisa in due unita' immobiliari residenziali oltre ad un locale accessorio e ad una autorimessa, e terreni pertinenziali

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

UNITA' IMMOBILIARI - FABBRICATI

12	300	4	C6	2	63 mq	70 mq	198,47 €	Terra
12	300	5	C2	1	67 mq	72 mq	114,19 €	S1
12	300	2	A7	2	11 vani	285 mq	1533,88 €	T-1- 2
12	300	3	A7	2	6 vani	171 mq	836,66 €	T-1

TERRENI

12	187		Bosco ceduo	1	3 a - 20 ca mq	0,33 €	0,15 €
12	185		Frutteto	1	1a - 80 ca mq	0,65 €	1,12 €

LOTTO UNICO - SUDDIVIDIBILE IN LOTTI

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Andorno Micca (BI) - via Loiodice (IL CTU NON HA VERIFICATO IL NUM CIVICO)

FABBRICATI CENSITI AL NCEU FG.12 PARTICELLA 300 SUB.1-2-3-4-5 – (PROPR.1/1)

TERRENI PERTINENZIALI CENSITI AL NCT FG 12 PARTICELLE N.187 –(PROPR.1/1) E N.185 (PROPR. 1/2).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

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

LA PARTICELLA CENSITA AL NCT FG 12 N.300: VIENE POSTO IN VENDITA 1/1

LA PARTICELLA CENSITA AL NCT FG 12 N.187: VIENE POSTO IN VENDITA 1/1

LA PARTICELLA CENSITA AL NCT FG 12 N.185: VIENE POSTO IN VENDITA 1/2

CONFINI

Si allega alla presente ESTRATTO DI MAPPA NCT presente all'Agenzia del Territorio dal quale sono stati desunti i confini catastali NCT.

PARTICELLA FG 12 PARTICELLA N.300: DA NORD IN SENSO ORARIO STRADA COMUNALE, PARTICELLE 185, 229, 230, 232, 243 TUTTI DEL FOGLIO N.12.

PARTICELLA FG 12 PARTICELLA N.185: DA NORD IN SENSO ORARIO STRADA COMUNALE A DUE LATI, LE PARTICELLE NN. 229,300 TUTTI DEL FOGLIO N.12.

PARTICELLA FG 12 PARTICELLA N.187: DA NORD IN SENSO ORARIO COMUNE DI TAVIGLIANO,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,19 mq	169,32 mq	1,00	169,32 mq	2,70 m	T-1 sub. 3
Balcone scoperto	14,69 mq	14,69 mq	0,25	3,08 mq	0,00 m	T-sub. 3
Abitazione	220,12 mq	287,01 mq	1,00	287,01 mq	2,71 m	T-1-2 sub. 2
Locale di deposito	57,27 mq	73,99 mq	1,00	73,99 mq	2,37 m	Interrato - sub. 5
Autorimessa	65,99 mq	75,02 mq	1,00	75,02 mq	3,57 m	T sub. 4
Balcone scoperto	12,32 mq	12,32 mq	0,25	3,08 mq	0,00 m	T-sub. 2
Loggia	26,14 mq	28,64 mq	0,30	8,59 mq	0,00 m	T-sub. 1
Sottotetto (autonomo)	127,60 mq	140,67 mq	0,20	28,13 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				648,22 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				648,22 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

IL FG. 12 MAP. 300 SUB. 1 RAPPRESENTA IL LOGGIATO DI INGRESSO COMUNE AI DUE IMMOBILI CATALOGATI AL NCEU FG. 12 MAP. 300 SUB. 2-3.

DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA SUB. 2

L'INGRESSO DALL'ESTERNO AVVIENE DAL PORTICO (LOGGIA) COMUNE AL PT (FG. 12 MAP. 300 SUB. 1) O DALLA SCALA DI ACCESSO PRINCIPALE.

- PIANO TERRA: BAGNO, 2 CAMERE, LAVANDERIA, LOCALE CALDAIA, SCALA AL P1. SUP UTILE 73,10 mq SUP LORDA 97,29 mq H 2,71-2,73 m

- PIANO PRIMO: INGRESSO, SALA DA PRANZO, SOGGIORNO, CUCINA, SOGGIORNO, BAGNO, DISIMPEGNO, SCALA AL P. SOTTOTETTO. SUP. UTILE 94,22 mq SUP. LORDA 121,58 mq H 2,90-3,00 m

- PIANO SOTTOTETTO: RIPOSTIGLIO (H MAX 1,73 m MIN. 0.72 m), BAGNO (H MAX 2,45 m MIN. 2.14 m), CUCINA (H MAX 3,65 m MIN. 1.61 m), CAMERA (H MAX 3.39 m MIN. 1.63 m), DISIMPEGNO 1 (H MAX 2,40 m MIN. 1,98 m), DISIMPEGNO 2 (H MAX 2,13 m MIN. 1,80 m). SUP. UTILE 52,20 mq SUP. LORDA 68,14.

DESCRIZIONE DELLA CONSISTENZA SUB. 3

- PIANO TERRA: INGRESSO, CUCINA-SOGGIORNO, BAGNO, RIPOSTIGLIO, SCALA ACCESSO AL PIANO PRIMO. SUP UTILE 65,54 mq SUP LORDA 82,06 mq H 2,70 m

- PIANO PRIMO: TRE CAMERE, DUE BAGNI E DISIMPEGNO. SUP. UTILE 69,65 mq SUP. LORDA 87,26 mq H 2,97-2,99 m, BALCONE 14,69 mq.

L'INGRESSO DALL'ESTERNO AVVIENE DALLA CORTE IN COMUNE TRAMITE INGRESSO AL PIANO

TERRA OPPURE DAL PORTICO (LOGGIA) COMUNE (FG. 12 MAP. 300 SUB. 1).

L'AUTORIMESSA (FG. 12 MAP. 300 SUB. 4) PRESENTA ALTEZZE QUALI: 3,57 m SOTTO TAVOLATO, 3,37 m SOTTO PUNTONE E 2,69 SOTTO TRAVE.

IL LOCALE ACCESSORIO (DEPOSITO) (FG. 12 MAP. 300 SUB. 5) SI SUDDIVIDE IN 3 LOCALI PIU' DISIMPEGNO E INGRESSO.

L'INGRESSO DALL'ESTERNO AVVIENE DALLA CORTE IN COMUNE TRAMITE INGRESSO AL PIANO TERRA (FG. 12 MAP. 300 SUB. 1).

CONSISTENZA

- **FG. 12 MAP. 300 SUB. 1**
 - SU 26,14 mq
 - SLP 28,64 mq
- **FG. 12 MAP. 300 SUB. 2 – BALCONI 12,32 mq**
 - PIANO TERRA
 - SU 73,70 mq
 - SLP 97,29 mq
 - PIANO PRIMO
 - SU 94,22 mq
 - SLP 121,58 mq
 - PIANO SOTTOTETTO
 - SU 52,20 mq
 - SLP 68,14 mq
 - SU TOT: 220,12 mq
 - SLP TOT: 287.01 mq
- **FG. 12 MAP. 300 SUB. 3 – BALCONI 14,69 mq**
 - PIANO TERRA
 - SU 65,54 mq
 - SLP 82,06 mq
 - PIANO PRIMO
 - SU 69,65 mq
 - SLP 87,26 mq
 - SU TOT: 135.19 mq
 - SLP TOT: 169.32 mq
- **FG. 12 MAP. 300 SUB. 4**
 - SU 65,99 mq
 - SLP 75,02 mq
- **FG. 12 MAP. 300 SUB. 5**
 - SU 57,27 mq
 - SLP 73,99 mq
- **SOTTOTETTO A NUDO TETTO**
 - SU 127,60 mq
 - SLP 140,67 mq

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1975 al 03/01/2002	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 6 Qualità fu d'accert Superficie (ha are ca) 30 a - 90 ca
Dal 02/01/1975 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1a - 80 ca Reddito dominicale € 65,00 Reddito agrario € 112,00
Dal 02/01/1975 al 17/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 187 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3 a - 20 ca Reddito dominicale € 33,00 Reddito agrario € 15,00
Dal 03/01/2002 al 02/11/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 231 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 26 a - 80 ca
Dal 17/06/2003 al 07/04/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 a - 80 ca Reddito dominicale € 65,00 Reddito agrario € 112,00
Dal 17/06/2003 al 27/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 187 Qualità Bosco ceduo Cl.1 Superficie (ha are ca) 3 a - 20 ca Reddito dominicale € 33,00 Reddito agrario € 15,00
Dal 02/11/2009 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 300 Qualità Ente Urbano Superficie (ha are ca) 26 a - 80 ca
Dal 24/12/2010 al 14/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 231, Sub. 10 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 153.388,00 Piano T-1-2
Dal 24/12/2010 al 14/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 231, Sub. 11 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 83.666,00 Piano T-1
Dal 24/12/2010 al 17/01/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 231, Sub. 9 Categoria C7
Dal 14/01/2011 al 04/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 63 mq Rendita € 19.847,00

		Piano T
Dal 14/01/2011 al 04/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 67 mq Rendita € 11.419,00 Piano S1
Dal 14/01/2011 al 04/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 153.388,00 Piano T-1-2
Dal 14/01/2011 al 04/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 83.666,00 Piano T-1
Dal 17/01/2011 al 04/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 1 Categoria C7
Dal 04/02/2011 al 24/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 83.666,00 Graffato T-1
Dal 04/02/2011 al 24/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 153.388,00 Piano T-1-2
Dal 04/02/2011 al 14/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 67 mq Rendita € 11.419,00 Piano S1
Dal 04/02/2011 al 14/01/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 63 mq Rendita € 19.847,00 Piano T
Dal 04/02/2011 al 27/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 1 Categoria C7
Dal 24/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 vani Rendita € 153.388,00 Piano T-1-2
Dal 24/12/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Rendita € 83.666,00

		Piano T-1
Dal 14/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 67 mq Rendita € 11.419,00 Piano S1
Dal 14/01/2012 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 63 mq Rendita € 19.847,00 Piano T
Dal 07/04/2014 al 27/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 12, Part. 185 Qualità Frutteto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1 a - 80 ca Reddito dominicale € 65,00 Reddito agrario € 112,00
Dal 09/11/2015 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 63 mq Superficie catastale 70 mq Rendita € 19.847,00 Piano T
Dal 09/11/2015 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 2 Categoria A7 Cl.2, Cons. 11 vani Superficie catastale 285 mq Rendita € 153.388,00 Piano T-1-2
Dal 09/11/2015 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 5 Categoria C2 Cl.1, Cons. 67 mq Superficie catastale 72 mq Rendita € 11.419,00 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 12, Part. 300, Sub. 3 Categoria A7 Cl.2, Cons. 6 vani Superficie catastale 171 mq Rendita € 83.666,00 Piano T-1

DALLE VISURE STORICHE SENTITIZZANDO SI RILEVANO LE SEGUENTI VARIAZIONI.

LE PARTICELLE CENSITE AL CATASTO FABBRICATI (NCEU) CITATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL NOTAIO PAOLO TAVOLACCINI DEL 17.06.2003 REP. 259.922 E RACC. 15.459 OVVERO: FG. 534 N. 83 SUB 6, FG. 534 N. 83 SUB 7, FG 534 N.83 SUB 8 ERANO PRECEDENTEMENTE CENSITE AL FG 534 N.83 SUB.1-2-3-4.

LE PARTICELLE CENSITE AL CATASTO FABBRICATI (NCEU) CITATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA DEL NOTAIO PAOLO TAVOLACCINI DEL 17.06.2003 REP. 259.922 E RACC. 15.459 OVVERO: FG. 534 N. 83 SUB 6, FG. 534 N. 83 SUB 7, FG 534 N.83 SUB 8 SONO VARIATE SUCCESSIVAMENTE NELLE PARTICELLE DEL FG.12 PARTICELLA 231 SUB. 5-6-7-8-9-10-11.

LE PARTICELLE CENSITE AL CATASTO FABBRICATI (NCEU) CITATE NELL'ATTO DI PROVENIENZA

PARTICELLE DEL FG.12 PARTICELLA 231 SUB. 5-6-7-8-9-10-11 ATTUALMENTE SONO CENSITE AL FG 12 PARTICELLA 300 SUB 1-2-3-4-5.

IL CTU HA RIASSUNTO SINTETICAMENTE I PASSAGGI CATASTALI DELLE VARIE PARTICELLE, MA COMPLETA QUESTO PASSAGGIO SINTETICO SIA LA CRONISTORIA ALLEGATA, MA IN FORMA PIU' APPROFONDATA TUTTE LE VISURE STORICHE DELLE VARIE PARTICELLE ALLEGATE ALLA PRESENTE CHE SI INTENDONO INTEGRALMENTE QUI RICHIAMATE.

La cronistoria catastale qui rappresentata e' in forma sintetica ma DEVE essere considerata completa SOLO QUELLA ALLEGATA NELLE VISURE STORICHE che si intendono in questa sede integralmente richiamate e precisamente:

- VISURA STORICA del fg 12 particella 300 (NCT)
- VISURA STORICA del fg 12 particella 185 (NCT)
- VISURA STORICA del fg 12 particella 187 (NCEU)
- VISURA STORICA del fg 12 particella 300 sub. 1 (NCEU)
- VISURA STORICA del fg 12 particella 300 sub. 2 (NCEU)
- VISURA STORICA del fg 12 particella 300 sub. 3 (NCEU)
- VISURA STORICA del fg 12 particella 300 sub. 4 (NCEU)
- VISURA STORICA del fg 12 particella 300 sub. 5 (NCEU)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	300	4		C6	2	63 mq	70 mq	198,47 €	Terra	
	12	300	5		C2	1	67 mq	72 mq	114,19 €	S1	
	12	300	2		A7	2	11 vani	285 mq	1533,88 €	T-1-2	
	12	300	3		A7	2	6 vani	171 mq	836,66 €	T-1	

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
12	187				Bosco ceduo	1	3 a - 20 ca mq	0,33 €	0,15 €	
12	185				Frutteto	1	1a - 80 ca mq	0,65 €	1,12 €	
12	300				ENTE URBANO		26 80 mq	0 €	0 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza catastale, vi sono delle difformità planimetriche dei locali interni e nelle aperture occorre effettuare un aggiornamento catastale solo dopo avere depositato presso il comune di Andorno Micca un accertamento di compatibilità dello stato dei luoghi ed una sanatoria per le difformità presenti.

Per quanto concerne i terreni particelle nn.185 e 187 del FG 12 NCT non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata all'agenzia delle entrate territorio e quella esistente, infatti la particella 185 è di fatto l'ingresso alla proprietà (vedasi estratto di mappa e documentazione fotografica allegati) e non è un frutteto e la particella 187 è un terreno incolto e non è un bosco ceduo.

PRECISAZIONI

2.1-IL CTU NON PUO' DICHIARARE LA REGOLARITA' CATASTALE IN QUANTO SONO PRESENTI DIFFORMITA' PLANIMETRICHE DEI LOCALI.

Non sussiste corrispondenza catastale, vi sono delle difformità planimetriche dei locali interni e nelle aperture occorre effettuare un aggiornamento catastale solo dopo avere depositato presso il comune di Andorno Micca un accertamento di compatibilità dello stato dei luoghi ed una sanatoria per le difformità presenti.

Per quanto concerne i terreni particelle nn.185 e 187 del FG 12 NCT non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata all'agenzia delle entrate territorio e quella esistente, infatti la particella 185 è di fatto l'ingresso alla proprietà (vedasi estratto di mappa e documentazione fotografica allegati) e non è un frutteto e la particella 187 è un terreno incolto e non è un bosco ceduo.

2-PRECISAZIONI PARTICOLARI DEL CTU.

2.2-Il CTU sottolinea la necessità prima dell'alienazione di effettuare una pratica di sanatoria per regolarizzare le difformità rilevate al fine di acquisire la regolarità edilizia, in quanto le difformità dei locali del sottotetto, di difformità di sagoma di alcuni locali del piano terreno e primo, e delle altezze di prospetto possono ricondurre ad aumenti volumetrici che il CTU senza un esame scritto da presentare al comune di Andorno Micca non è in grado di dire se esse siano o meno sanabili.

Considerata la materia in abusi edilizi, complicata per la doppia comparazione tra la regolarità all'epoca dell'abuso ed alla data odierna, il CTU consiglia prima della vendita di adire ad un progetto in sanatoria al fine di regolarizzare l'immobile e garantirne la vendibilità ed anche la possibilità ai futuri acquirenti di potere accedere ai vari bonus governativi che richiedono la regolarità edilizia al 100%, requisito che potrebbe essere un incentivo anche per l'acquisto della tipologia di immobile.

Inoltre in caso di non accoglimento della pratica di sanatoria potrà essere riformulata la stima qui esplicitata, escludendo le opere difformi non sanabili che in sede di perizia non è possibile stabilire a priori essendo non semplici difformità interne.

COSTI PROFESSIONALI PER PROGETTO COMUNALE DI SANATORIA = 4500,00 € + IVA + C.N.

PRATICA VINCOLO PAESAGGISTICO: ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA (PREVENTIVO ALLA SANATORIA EDILIZIA) = 2000,00 € + IVA + C.N.

PRATICA RIACCASTAMENTO COMPLESSIVO = 2000,00 € + IVA + C.N.

SONO ESCLUSI I COSTI DI SANATORIA CHE IL COMUNE ATTRIBUIRA' CON L'APPROVAZIONE DELLE OPERE IN SANATORIA

TEMPI PER REDIGERE LE PRATICHE PROFESSIONALI = MINIMO 6 MESI CONSIDERATA LA PANDEMIA IN CORSO DALLA DATA DELL'INCARICO.

2.3-NON ESISTE L'APE.

2.4-NON ESISTONO CERTIFICAZIONI DI.CO DEGLI IMPIANTI.

2.5-PARTI COMUNI.

DI FATTO TRATTASI DI UN EDIFICIO UNICO COSTITUITO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI MA DI FATTO NON DIVISE TRA DI LORO E COMUNICANTI. PER QUANTO CONCERNE LE PARTI COMUNI IN ASSENZA DI UN ELABORATO PLANIMETRICO CHE DEFINISCA LE PARTI COMUNI IL CTU RITIENE DI CONSIDERARE COME PARTI COMUNI IL PORTICATO DEL PIANO TERRA E TUTTO IL TERRENO ENTROSTANTE L'EDIFICIO CENSITO AL NCT FG 12 PARTICELLA 300 COME PURE I TERRENI CENSITI AL FG 12 PARTICELLE NN.185-187.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale dell'immobile e' discreto, ci sono solo alcuni locali che sono stati oggetto di piccoli lavori non terminati.

PARTI COMUNI

DI FATTO TRATTASI DI UN EDIFICIO UNICO COSTITUITO DA PIU' UNITA' IMMOBILIARI MA DI FATTO NON DIVISE TRA DI LORO E COMUNICANTI. PER QUANTO CONCERNE LE PARTI COMUNI IN ASSENZA DI UN ELABORATO PLANIMETRICO CHE DEFINISCA LE PARTI COMUNI IL CTU RITIENE DI CONSIDERARE COME PARTI COMUNI IL PORTICATO DEL PIANO TERRA E TUTTO IL TERRENO ENTROSTANTE L'EDIFICIO CENSITO AL NCT FG 12 PARTICELLA 300 COME PURE I TERRENI CENSITI AL FG 12 PARTICELLE NN.185-187.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

FG. 12 MAP. 300 SUB. 1 COSTITUISCE INGRESSO COMUNE ALLE UNITA' ABITATIVE POSTO AL PIANO TERRA COME ATRIO COPERTO (vedi documentazione fotografica allegata)

FG. 12 MAP. 300 SUB. 2 - APPARTAMENTO.

Esposizione: (Sud)

Altezza interna utile. LE ALTEZZE VARIANO A SECONDA DEI PIANI: AL PIANO TERRA VI E' UN'ALTEZZA CHE VA DA 271 cm a 273 cm; AL PIANO PRIMO 290-200 cm E IL PIANO SOTTOTETTO

(SECONDO) NE PRESENTA SVARIATE A SECONDA DEI LOCALI:

- RIPOSTIGLIO H: 173/72 cm
- BAGNO H: 245/214 cm
- DISIMPEGNO 1 H: 240/198 cm
- DISIMPEGNO 2 H: 213/180 cm
- CUCINA H: 365/161 cm
- CAMERA H: 339/163 cm

Str. verticali: TUTTE LE STRUTTURE VERTICALI SONO IN MURATURA

Solai: I SOLAI SONO TUTTI PIANI TRANNE IL PIANO SOTTOTETTO CHE PRESENTA IL CONTROSOFFITTO DELLA FALDA LIGNEA A VISTA.

Copertura: TETTO A FALDE LIGNEE

Manto di copertura: TEGOLE

Pareti esterne ed interne: LE PARETI ESTERNE PRESENTANO UNA TINTEGGIATURA A SPUGNATO, QUELLE INTERNE SONO TINTEGGIATE DI COLORE CHIARO, TRANNE I BAGNI CHE INVECE SONO RIVESTITI CON PIASTRELLE CERAMICHE.

Pavimentazione interna: PAVIMENTAZIONE DI PIASTRELLE-LEGNO

Infissi esterni ed interni: TUTTI GLI INFISSI SONO IN LEGNO

Scale: LA SCALA DI ACCESSO ESTERNA E QUELLA CHE COLLEGA PIANO PRIMO E SOTTOTETTO (SECONDO) SONO IN LEGNO E FERRO; QUELLA CHE DAL PIANO PRIMO CONDUCE AL PIANO TERRA E' INCEVE IN MURATURA E PIETRA.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: PRESENTI MA NON ATTIVI E PRIVI DI CERTIFICAZIONE A NORMA DI LEGGE.

Terreno esclusivo: IL TERRENO CENSITO AL NCT AL FG. 12 MAP. 300 E' IN COMUNE CON GLI ALTRI SUBALTERNI.

FG. 12 MAP. 300 SUB. 3 - APPARTAMENTO

Esposizione: (Sud)

Altezza interna utile. LE ALTEZZE VARIANO A SECONDA DEI PIANI: AL PIANO TERRA VI E' UN'ALTEZZA DI 270 cm; AL PIANO PRIMO 299-299 cm.

Str. verticali: TUTTE LE STRUTTURE VERTICALI SONO IN MURATURA

Solai: I SOLAI SONO TUTTI PIANI

Copertura: TETTO A FALDE LIGNEE

Manto di copertura: TEGOLE

Pareti esterne ed interne: LE PARETI ESTERNE PRESENTANO UNA TINTEGGIATURA A SPUGNATO, QUELLE INTERNE SONO TINTEGGIATE DI COLORE CHIARO, TRANNE I BAGNI CHE INVECE SONO RIVESTITI CON PIASTRELLE CERAMICHE.

Pavimentazione interna: PAVIMENTAZIONE DI PIASTRELLE-LEGNO

Infissi esterni ed interni: TUTTI GLI INFISSI SONO IN LEGNO

Scale: ESTERNE IN MURATURA E PIETRA, INTERNA A CHIOCCIOLA IN FERRO E LEGNO.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: PRESENTI MA NON ATTIVI E PRIVI DI CERTIFICAZIONE A NORMA DI LEGGE.

Terreno esclusivo: IL TERRENO CENSITO AL NCT AL FG. 12 MAP. 300 E' IN COMUNE CON GLI ALTRI SUBALTERNI.

FG. 12 MAP. 300 SUB. 4 - AUTORIMESSA APERTA

Esposizione: (Sud)

Altezza interna utile. LE ALTEZZE:

- H SOTTO TAVOLATO 357 cm
- H SOTTO PUNTONE 337 cm
- H SOTTO TRAVE 269 cm

Str. verticali: TUTTE LE STRUTTURE VERTICALI SONO IN MURATURA

Solai: IL SOLAIO DI CALPESTIO E IN STRUTTURA IN CA

Copertura: A VISTA IN LEGNO A FALDE PERLINATE.

Manto di copertura: TEGOLE

Pareti esterne ed interne: PARETI INTERNE ED ESTERNE INTONACATE.

Pavimentazione interna: PAVIMENTAZIONE IN CEMENTO

Infissi esterni ed interni: TUTTI GLI INFISSI SONO IN LEGNO

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: PRESENTI MA NON ATTIVI E PRIVI DI CERTIFICAZIONE A NORMA DI LEGGE.

Terreno esclusivo: IL TERRENO CENSITO AL NCT AL FG. 12 MAP. 300 E' IN COMUNE CON GLI ALTRI SUBALTERNI.

FG. 12 MAP. 300 SUB. 5 – FABBRICATO ACCESSORIO.

Esposizione: (Sud)

Altezza interna utile. 237 cm.

Str. verticali: TUTTE LE STRUTTURE VERTICALI SONO IN MURATURA

Solai: I SOLAI SONO TUTTI PIANI

Copertura: TETTO A FALDE LIGNEE

Manto di copertura: TEGOLE

Pareti esterne ed interne: LE PARETI ESTERNE PRESENTANO UNA TINTEGGIATURA A SPUGNATO, QUELLE INTERNE SONO TINTEGGIATE DI COLORE CHIARO.

Pavimentazione interna: PIASTRELLE.

Infissi esterni ed interni: TUTTI GLI INFISSI SONO IN LEGNO

Scale: L'ACCESSO AVVIENE TRAMITE LA SCALA ESTERNA IN PIETRA

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: PRESENTI MA NON ATTIVI E PRIVI DI CERTIFICAZIONE A NORMA DI LEGGE.

Terreno esclusivo: IL TERRENO CENSITO AL NCT AL FG. 12 MAP. 300 E' IN COMUNE CON GLI ALTRI SUBALTERNI.

Per maggiori dettagli si veda la corposa documentazione fotografica allegata.

Per quanto concerne i terreni particelle nn.185 e 187 del FG 12 NCT non esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata all'agenzia delle entrate territorio e quella esistente, infatti la particella 185 e' di fatto l'ingresso alla proprietà (vedasi estratto di mappa e documentazione fotografica allegati) e non e' un frutteto e la particella 187 è un terreno incolto e non bosco ceduo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

I FABBRICATI SONO LIBERI.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/1962 al 17/06/2003	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO PRETA GUIDO	29/08/1962	42361	5210
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		BIELLA	14/09/1962	5470	4664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI BIELLA	07/09/1962	847	97
Dal 29/08/1962 al 07/04/2014	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO GUIDO PRETA	29/08/1962	42361	5210
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI BIELLA	14/09/1962	5470	4664
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI BIELLA	07/09/1962	847	97
Dal 17/06/2003 al 27/02/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO TAVOLACCINI PAOLO	17/06/2003	259922	15459
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI BIELLA	24/06/2003	6193	3777
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA DELLE ENTRATE DI BIELLA	14/07/2003	772	IT
Dal 07/04/2014 al 27/02/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO SCOLA CARLO	07/04/2014	96438	14189
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA RR II DI BIELLA	05/05/2014	3429	2651
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		AGENZIA ENTRATE DI BIELLA	05/05/2014		

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 delle entrate di BIELLA aggiornate al 27/02/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a BIELLA il 24/06/2003

Quota: 1/1 -1/2

Importo: € [REDACTED]

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

Contro **** Omissis ****

Capitale: € [REDACTED]

Interessi: [REDACTED]

Percentuale interessi: [REDACTED]

Rogari: [REDACTED]

Data: 17/06/2003

Note: Debitore non datore di [REDACTED]

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BIELLA il 06/06/2019

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1 -1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

L'IPOTECA VOLONTARIA A CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Iscritto a BIELLA il 24/06/2003 Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Importo: € [redacted] A favore di **** Omissis **** Contro **** Om
VERBALE DI TRASCRIZIONE DI IMMOBILI Trascritto a BIELLA il 06 [redacted]
Reg. ge [redacted] g. p [redacted] favore di **** Omissis **** (Cred [redacted] dente)
Contro [redacted] is [redacted] (to)

A CARICO DELL'ESECUTATO LE SEGUENTI PROPRIETA':

1/1 SU PARTICELLE CENSITE AL NCEU FG 12 NN.300 SUB.1 (BENE COMUNE NON CENSIBILE) -2-3-4-5 ED NCT FG 12 PARTICELLA 187.

1/2 SU PARTICELLA CENSITA AL NCT FG 12 PARTICELLA 185.

NORMATIVA URBANISTICA

IL CTU allega CDU richiesto al comune di Andorno Micca DATATO 15.12.2020 dal quale risultano le seguenti destinazioni urbanistiche:

NCT FG 12 PARTICELLE NN. 300-185 AREE EDIFICATE-EDIFICABILI CONSOLIDATE (B3 ART.55)

NCT FG 12 PARTICELLA N. 187 ZONA AGRICOLA AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (E1-ART.63 N.T.A.)

Si allegano inoltre copia del PRG ed estratti NTA ai quali si rimanda per gli interventi che possono essere attuati sugli immobili.

Gli immobili sono vincolati come "Aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt 136 e 157 del D lgs n 42 del 2004 lettera c- fasce di 150 m".

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Licenza di Costruzione prot. n. 95 del 24/05/1963;
- Licenza di Costruzione prot. n. 175 del 09/02/1965 - variante alla L.C. n. 95/1963;
- Permesso di Costruire prot. n. 23 del 23/07/2004;
- Permesso di Costruire prot. n. 24 del 23/07/2004;
- Permesso di Costruire prot. n. 32 del 11/10/2005;
- DIA prot. n. 5773 del 24 agosto 2007 - modifiche al Permesso di Costruire n. 24/2004;
- DIA prot. n. 5774 del 24 agosto 2007 - modifiche al Permesso di Costruire n. 23/2004;
- Permesso di Costruire prot. n. 11 del 19/09/2009.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La costruzione dell'edificio è avvenuta con la pratica edilizia prot. n. 95/1963 e successiva variante prot. n. 175/1965, firmata dal Geom. **** Omissis **** delle quali compaiono le copie in allegato.

Successivamente vi sono state numerose variazioni e ampliamenti al fabbricato tutti documentati attraverso le allegate pratiche edilizie reperite presso il comune di Andorno Micca.

Dall'esame delle pratiche edilizie comparate ai rilievi del CTU risulta che il fabbricato non ha la conformita' edilizia in quanto ci sono differenze sia in alcune tramezzature interne sia nella posizione e dimensione aperture nonchè sui prospetti.

Il CTU sottolinea prima dell'alienazione di effettuare una pratica di sanatoria per regolarizzare le difformita' rilevate al fine di acquisire la regolarita' edilizia, in quanto le difformita' dei locali del sottotetto e delle altezze di prospetto possono ricondurre ad aumenti volumetrici che il CTU senza esame scritto con il comune di Andorno Micca non e' in grado di dire se esse siano o meno sanabili.

Considerata l'esperienza maturata in termini di abusi edilizi il CTU consiglia prima della vendita di adire ad un progetto in sanatoria al fine di regolarizzare l'immobile e garantirne la vendibilita' ed anche la possibilita' ai futuri acquirenti di potere accedere ai vari bonus governativi che richiedono la regolarita' edilizia al 100%, che potrebbe essere un incentivo anche per l'acquisto della tipologia di immobile.

Inoltre in caso di non accoglimento della pratica di sanatoria potra' essere riformulata la stima escludendo le opere difformi non sanabili che in sede di perizia non e' possibile stabilire essendo non semplici difformita' interne.

Nel capitolo PRECISAZIONI il CTU effettua ha rappresentato il preventivo dei costi professionali e dei tempi per il progetto di sanatoria.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico visto che l'attuale collegamento tra le unita' immobiliari (non separate fisicamente) a parere del CTU non permette una immediata suddivisione in lotti.

Tuttavia precisa che l'edificio potrebbe essere suddiviso in lotti aggregando delle unita' immobiliari e creando delle parti comuni attraverso la realizzazione di separazioni fisiche vere e proprie, ancorche' catastali con attribuzione delle pertinenze (quali gli accessori ed i terreni).

LOTTO UNICO.

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Andorno Micca (BI) - via Loiodice (IL CTU NON HA VERIFICATO IL NUM CIVICO)
Villa bifamiliare sita nel comune di Andorno Micca via Loiodice (il CTU non ha verificato il numero civico) suddivisa in due unita' immobiliari residenziali oltre ad un locale accessorio e ad una autorimessa.

FABBRICATO GENERALE (1/1)

Identificato al catasto Fabbricati

- - Fg. 12, Part. 300, Sub. 4, Categoria C6
- - Fg. 12, Part. 300, Sub. 5, Categoria C2

- - Fg. 12, Part. 300, Sub. 2, Categoria A7
- - Fg. 12, Part. 300, Sub. 3, Categoria A7 al catasto Terreni
- - Fg. 12, Part. 187, Qualità Bosco ceduo
- - Fg. 12, Part. 185, Qualità Frutteto

Identificato al catasto Terreni

- - Fg. 12, Part. 300, Qualità ENTE URBANO

TERRENI PERTINENZIALI

- - Fg. 12, Part. 185, Qualità FRUTTETO (1/2)
- - Fg. 12, Part. 187, Qualità BOSCO CEDUO (1/1)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Andorno Micca (BI) - via Loiodice (IL CTU NON HA VERIFICATO IL NUM CIVICO)	648,22 mq	405,00 €/mq	€ 262.529,10	100,00%	€ 262.529,10
				Valore di stima:	€ 262.529,10
					Arrotondato a 263.000,00
TERRENO FG.12 PARTICELLA 185	180 mq	30,00 €/mq	€ 5.400,00	50,00%	€ 2700,00
TERRENO FG.12 PARTICELLA 187	320 mq	10,00 €/mq	€ 3.200,00	100,00%	€ 3.200,00
					TOT. 268.900,00

Valore finale di stima dei beni: € 268.900,00

Il CTU vista la situazione immobiliare della provincia di Biella che si attesta tra i peggiori in Italia propone al GE il deprezzamento del 15% sul valore dei fabbricati, lasciando ovviamente al GE ed alle parti la decisione dell'applicazione.

Valore finale di stima dei beni DEPREZZATO: € 263.000,00 € -15% = 263.000,00-39.450,00 € = 223.550,00 € + 2.700,00 + 3.200,00 = 229.450,00 €

IPOTESI DI SUDDIVISIONE IN LOTTI.

IL CTU PRECISA CHE POTREBBE ESSERCI LA POSSIBILITA' DI SUDDIVISIONE IN LOTTI DEL FABBRICATO IN ADIACENZA ALLE UNITA' IMMOBILIARI GIA' PRESENTI, MA SI DOVREBBERO PRIMA REALIZZARE UNA SERIE DI SEPARAZIONI FISICHE TRA LE VARIE UNITA' IMMOBILIARI ATTUALMENTE TUTTE COLLEGATE, SUDDIVIDERE CATASTALMENTE I FABBRICATI ACCESSORI

PER DARLI PERTINENZIALI AI LOTTI E QUINDI PREVENTIVAMENTE PROCEDERE A STIMARE I COSTI NECESSARI PER LA FORMAZIONE DEI LOTTI CHE INCIDEREBBERO NEGATIVAMENTE SUL VALORE DI STIMA.

IL CTU RESTA A DISPOSIZIONE DEL GE QUALORA SI VOGLIA PROCEDERE IN TAL SENSO.

CRITERI DI STIMA

-LA VALUTAZIONE DEL LORO STATO MANUTENTIVO;

-LA LORO POSIZIONE NELL'AMBITO DELL'ABITATO DEL COMUNE E LA FACILITA' DI RAGGIUNGIMENTO;

-LA STIMA DEL VALORE E' DA INTENDERSI A CORPO: IL PARAMETRO A m² E' PURAMENTE INDICATIVO ED UTILIZZATO PER ADDIVENIRE AL VALORE A CORPO.

-SI E' RITENUTO DI UTILIZZARE LA TABELLA OMI DELL'AGENZIA ENTRATE DESTINAZIONE RESIDENZIALE ALLEGATA IN COPIA ALLA PRESENTE, UTILIZZANDO IL VALORE MINIMO OVVERO 405 € A m² ED OTTENENDO IL VALORE DI 262.529,10 € CHE IL CTU ARROTONDA A 263.000,00 € DA INTENDERSI A CORPO.





























-IL VALORE TIENE CONTO DELLE PARTI COMUNI, DELLE PERTINENZE (AD ESEMPIO SOTTOTETTO PERTINENZIALE...) DEL TERRENO CENSITO AL NCT FG 12 PARTICELLA 300.

-IL CTU HA RASSEGNAO UNA STIMA COMPLESSIVA PRECISANDO PERO' LA POSSIBILITA' DI SUDDIVIDERE IN LOTTI, SOTTOLINEANDO CHE PER EFFETTUARE LA VENDITA A LOTTI OCCORRE UNA PREVENTIVA SEPARAZIONE FISICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI ATTUALMENTE TUTTE COLLEGATE ED UNA SEPARAZIONE CATASTALE DEI FABBRICATI E TERRENI PERTINENZIALI.

















-INOLTRE LA STIMA E' STATA EFFETTUATA CON L'ATTUALE CONSISTENZA TOTALE SENZA TENERE CONTO DEI COSTI DI SANATORIA CHE ALLA DATA ODIERNA NON SONO QUANTIFICABILI SE NON LE SPESE TECNICHE PROFESSIONALI (VEDI CAPITOLO PRECISAZIONI). QUALORA LA SANATORIA NON VENGA ACCETTATA OCCORRERA' ELIMINARE LE PARTI NON SANABILI E DIMINUIRE PROPORZIONALMENTE LA SEGUENTE STIMA.

ELENCO ALLEGATI:

- CDU + ESTRATTO Piano regolatore generale (Tavola 4P1) + NTA – Art. 53
 - Tavola di rilievo del CTU
 - Documentazione fotografica
 - Tabella OMI agenzia entrate
 - Licenza di Costruzione prot. n. 95 del 24/05/1963;
 - Licenza di Costruzione prot. n. 175 del 09/02/1965 - variante alla L.C. n. 95/1963;
 - Permesso di Costruire prot. n. 23 del 23/07/2004;
 - Permesso di Costruire prot. n. 24 del 23/07/2004;
 - Permesso di Costruire prot. n. 32 del 11/10/2005;
 - DIA prot. n. 5773 del 24 agosto 2007 - modifiche al Permesso di Costruire n. 24/2004;
 - DIA prot. n. 5774 del 24 agosto 2007 - modifiche al Permesso di Costruire n. 23/2004;
 - Permesso di Costruire prot. n. 11 del 19/09/2009. Tavola di rilievo pianta piano terra
 - ATTO NOTAIO PAOLO TAVOLACCINI DEL 17.06.2003 REP 259.922 -15.459
 - ATTO NOTAIO PRETA GUIDO DEL 29.08.1962 REP 42361-5210
 - ATTO NOTAIO SCOLA CARLO DEL 07.04.2014 REP 96.438 RACC. 14.189
- CATASTO:

-  ELENCO IMMOBILI FG12 PARTICELLA 300
-  ESTRATTO NCT
-  PLN_146092480_1
-  PLN_146092480_2
-  PLN_146092480_3
-  PLN_146092480_4
-  VISURA POGGI EMIDIO
-  VISURA STORICA FG 12 PART. 300 SUB.1
-  VISURA STORICA FG 12 PART. 300 SUB.2
-  VISURA STORICA FG 12 PART. 300 SUB.3
-  VISURA STORICA FG 12 PART. 300 SUB.4
-  VISURA STORICA FG 12 PART. 300 SUB.5
-  VISURA STORICA NCEU FG 12 PART. 231 SUB.5
-  VISURA STORICA NCEU FG 12 PART. 231 SUB.6
-  VISURA STORICA NCEU FG 12 PART. 231 SUB.7
-  VISURA STORICA NCEU FG 12 PART. 231 SUB.8
-  VISURA STORICA NCEU FG 12 PART. 231 SUB.9
-  VISURA STORICA NCEU FG 12 PART. 231 SUB.10
-  VISURA STORICA NCEU FG 12 PART. 231 SUB.11
-  VISURA STORICA NCT FG 12 PARTICELLA 232
-  VISURA STORICA NCT FG 534 PARTICELLA 83 ...
-  VISURA STORICA NCT FG 12 PARTICELLA 2
-  VISURA STORICA NCT FG 12 PARTICELLA 230
-  VISURA STORICA NCT FG 12 PARTICELLA 231
-  VISURA STORICA NCT FG 12 PARTICELLA 185
-  VISURA STORICA NCT FG 12 PARTICELLA 187
-  VISURA STORICA NCT FG 12 PARTICELLA 229
-  VISURA STORICA NCT FG 12 PARTICELLA 300


ISPEZIONI IPOTECARIE

-  ISPEZIONE IPOTECARIA BOFFA BALLARAN ANTONELLA
-  ISPEZIONE IPOTECARIA ELENCO OMONIMI GERODETTI LAURA
-  ISPEZIONE IPOTECARIA GERODETTI LAURA
-  ISPEZIONE IPOTECARIA GERODETTI RINO
-  ISPEZIONE IPOTECARIA POGGI EMIDIO
-  NOTA ISCR DEL 24.06.2003 RP 1616 RG 6194
-  NOTA TR DEL 06.06.2019 RP 3552 RG 4519
-  NOTA TR DEL 08.02.2021 RP 870 RG 1035
-  NOTA TR DEL 15.07.2003 RP 4230 RG 6953
-  NOTA TR DEL 24.06.2003 RP 3777 RG 6193
-  NOTA TR DEL 30.09.1991 RP 5797 RG 7948
-  NOTA TRASC. DEL 05.05.2014 RP 2651 RG 3429
-  NOTA TRASC. DEL 05.08.1983 RP 5137 RG 6411
-  NOTA TRASC. DEL 09.03.1984 RP 1831 RG 2154
-  NOTA TRASC. DEL 19.03.1988 RP 1898 RG 2586
-  NOTA TRASC. DEL 23.05.2002 RP 3680 RG 5230

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

Biella, li 27/02/2021

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


ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI BIELLA
sezione Architetto n° 119
A/a EMANUELA BAIETTO

