

# TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Paola Martinelli, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2023 del R.G.E.

Promossa da

-----

Contro

-----



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Descrizione bene.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Dati catastali.....	4
Cronistoria catastale bene 1.....	5
Cronistoria catastale bene 2.....	6
Cronistoria catastale bene 3.....	7
Cronistoria catastale bene 4.....	8
Stato conservativo.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche degli immobili .....	10
Stato di occupazione.....	10
Provenienze ventennali beni 1 – 2 – 3 – 4 .....	11
Formalità pregiudizievoli.....	12
Regolarità edilizia .....	13
Stima/Formazione dei lotti.....	14
Riepilogo bando d'asta - Lotto unico.....	15
Schema riassuntivo.....	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	17



## INCARICO

---

---

In data 20/07/2023, la sottoscritta Martinelli Geom. Paola, con studio in Biella – Via Pollone 16 – mail [martpa@libero.it](mailto:martpa@libero.it) PEC [paola.martinelli@geopec.it](mailto:paola.martinelli@geopec.it) , tel 3203425472, veniva nominata esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 26/07/2023 accettava l'incarico tramite GIURAMENTO TELEMATICO, tramite deposito a PCT.

In data 23/10/2023 la precedente tramite l'avv. ----- ha depositato Istanza di sospensione accolta dal Giudice, che in data 24/04/2024 ha sciolto la riserva e la sottoscritta CTU ha depositato comunicazione di accettazione prosecuzione dell'incarico.

## PREMESSA

---

---

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla seguente consistenza immobiliare:

In comune di Viverone:

- Terreno pianeggiante della consistenza di mq. 970 (foglio 11 mappale 80)
- Terreno Pianeggiante della consistenza di mq. 2230 (foglio 11 mappale 124)
- Terreno boschivo verso la sponda del lago di Viverone della consistenza di mq 900 (foglio 11 mappale 121)
- Terreno confinante con il lago di Viverone della consistenza di mq. 250 (foglio 11 mappale 191)

## DESCRIZIONE

---

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, come da certificazione Notarile Sostitutiva del certificato Ipotecale redatto dal Dott. ----- – notaio in Torino.

## DESCRIZIONE BENI

---

---

La consistenza immobiliare è costituita da quattro appezzamenti di terreno posizionati sulla sponda nord est del lago di Viverone.

- Foglio 11 mappale 124 e mappale 80 terreni in leggero declivio verso sud ovest, interamente recintati con muretto e sovrastante rete metallica e cancello di accesso in rete metallica posti a sud ovest della strada Provinciale 228.
- Foglio 11 mappale 121 e mappale 191 posti sulla riva a nord est del lago di Viverone, terreni boschivi leggermente in declivio, che portano sulla sponda del lago, il mappale 191 è a confine con una piccola striscia del mappale 315 (circa 1,00 mt) che lo separa dal confine con il lago. I confini dei due mappali non sono materializzati.

## TITOLARITA'

---

---

Alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono al seguente esecutato:

- -----nato in ----- proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni

## CONFINI

---

---

Coerenze del mappale 191

- Nord ovest mappale 190
- nord est mappale 121
- sud est mappale 192



- sud ovest mappale 315

Coerenze del mappale 121

- nord ovest mappale 120
- nord est mappale 123
- sud est mappale 193
- sud ovest mappale 191

Coerenze del mappale 124

- nord ovest mappale 337
- nord est mappale 80
- sud est mappale 250
- sud ovest mappale 123

Coerenze del mappale 80

- nord ovest mappale 337
- nord est mappale 269
- sud est mappale 250
- sud ovest mappale 124

## CONSISTENZA

Foglio	Mappale	Superficie catastale	Superficie commerciale
11	191	250 mq	250 mq
11	121	900 mq	900 mq
11	80	970 mq	970 mq
11	124	2230 mq	2230 mq
		TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE 4.350 mq	

## DATI CATASTALI

### BENE 1

CATASTO TERRENI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
							Ha	are ca	Dominicale	Agrario
-	11	191			Bosco Alto	U	02	50	€ 0,77	€ 0,13



## CRONISTORIA CATASTALE BENE 1

- Impianto meccanografico del 27/01/1975

CATASTO TERRENI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
							Ha	are ca	Dominicale	Agrario
-	11	191			Bosco Alto	U	02	50	€ 0,77 L. 1.500	€ 0,13 L. 250

- Situazione intestatari dall'impianto meccanografico 27/01/1975  
----- nata a ----- – propr. per 1/2  
----- nata a ----- – propr. per 1/2
- Situazione intestati relativa da atto del 15/11/1972 (antecedente impianto meccanografico)  
----- nata a ----- – propr. per ½ (nell'intestazione  
manca ----- – Propr. per 1/2)
- Situazione degli inetstati dal 03/05/2016  
----- nata a ----- – proprietà 2/12  
----- nata a ----- – proprietà 2/12  
----- nato a ----- – proprietà 1/6  
(nell'intestazione manca la quota di ----- – propr.1/2)
- Situazione intestati dal 16/01/2020  
----- nato a ----- – proprietà 1/3  
(Nell'intestazione manca la quota di ----- – propr.1/2 e ----- - propr.  
2/12)
- Situazione degli intestati dal 23/05/2020  
----- nata a ----- – proprietà 1/2  
(nell'intestazione manca la quota di ----- – propr.1/3)
- Situazione degli intestati dal 08/03/2022  
----- nato in ----- – proprieta' 1/1 regime bene  
personale

## BENE 2

CATASTO TERRENI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
							Ha	are ca	Dominicale	Agrario
-	11	121			Incolt. Prod.	U	09	00	€ 0,09	€ 0,05



CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 2

- Impianto meccanografico del 20/01/1975

CATASTO TERRENI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
							Ha	are ca	Dominicale	Agrario
-	11	121			PRATO	2	09	00	€ 2,79 L. 5.400	€ 2,79 L. 5.400

- Situazione intestatari dall'impianto meccanografico 27/01/1975  
----- nata a ----- - propr. per 1/2  
----- nata a ----- - propr. per 1/2
- Situazione intestati relativa da atto del 15/11/1972 (antecedente impianto meccanografico)  
----- nata a ----- - propr. per 1/2 (nell'intestazione  
manca ----- - Propr. per 1/2)
- Situazione degli inetstati dal 03/05/2016  
----- nata a ----- - proprietà 2/12  
-----nata a ----- proprietà 2/12
- ----- nato a ----- - proprietà 1/6  
(nell'intestazione manca la quota di ----- - propr.1/2)
- Situazione intestati dal 16/01/2020  
----- nato a ----- - proprietà 1/3  
(Nell'intestazione manca la quota di ----- - propr.1/2 e -----  
- propr. 2/12)
- Situazione degli intestati dal 23/05/2020  
----- nata a ----- proprietà 1/2  
(nell'intestazione manca la quota di ----- - propr.1/3)
- TABELLA DI VARIAZIONE DEL 25/09/2020 - pratica BI0023415 in atti dal 25/09/2020 (n.  
140.1/2020)  
VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE

CATASTO TERRENI (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
							Ha	are ca	Dominicale	Agrario
-	11	121			Incolt. Prod.	U	09	00	€ 0,09	€ 0,05

- Situazione degli intestati dal 08/03/2022  
----- nato in ----- - proprieta' 1/1 regime bene  
personale



**BENE 3**

<b>CATASTO TERRENI (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>		<b>Reddito</b>	
							<b>Ha</b>	<b>are ca</b>	<b>Dominicale</b>	<b>Agrario</b>
-	11	80			Incolt. Prod.	U	09	70	€ 0,10	€ 0,05

**CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 3**

- Impianto meccanografico 27/01/1975

<b>CATASTO TERRENI (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>		<b>Reddito</b>	
							<b>Ha</b>	<b>are ca</b>	<b>Dominicale</b>	<b>Agrario</b>
-	11	80			Vigneto .	2	09	70	L. 19.400	L. 5.820

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico  
----- nato a -----
- Situazione intestatari dal 23/03/1977  
----- nata a ----- - propr. per 1/2  
----- nata a ----- - propr. per 1/2
- Situazione intestati relativa da atto del 23/03/1977  
----- nata a ----- - propr. per 1/2 (manca  
intestazione ----- 1/2)
- Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/2001  
TABELLA DI VARIAZIONE DEL 22/02/2001 Pratica 23856 in atti dal 14/03/2001 (n.  
16995.1/2001)

<b>CATASTO TERRENI (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>		<b>Reddito</b>	
							<b>Ha</b>	<b>are ca</b>	<b>Dominicale</b>	<b>Agrario</b>
-	11	80			Frutt. Irrig.	U	09	70	€ 18,29 L. 35.405	€ 7,51 L. 14.550

- Situazione degli inetstati dal 03/05/2016  
----- nata a ----- - proprietà 2/12  
----- nata a ----- - proprietà 2/12  
----- nato a ----- - proprietà 1/6  
(manca intestazione -----per 1/2)



- Situazione intestati dal 16/01/2020  
----- nato a ----- – proprietà 1/3  
(manca ----- per 1/6 e -----per 1/2)
- Unità immobiliare dal 25/09/2020  
TABELLA DI VARIAZIONE DEL 25/09/2020 pratica BI0023415 in atti dal 25/09/2020 (n. 141.1/2020)

<b>CATASTO TERRENI (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>		<b>Reddito</b>	
							<b>Ha</b>	<b>are ca</b>	<b>Dominicale</b>	<b>Agrario</b>
-	11	80			Incolt. Prod.	U	09	70	€ 0,10	€ 0,05

- Situazione degli intestati dal 23/05/2020  
----- nata a ----- – proprietà ½ (manca -----per 1/2)
- Situazione degli intestati dal 08/03/2022  
----- nato in ----- – proprieta' 1/1 regime bene personale

#### BENE 4

<b>CATASTO TERRENI (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>		<b>Reddito</b>	
							<b>Ha</b>	<b>are ca</b>	<b>Dominicale</b>	<b>Agrario</b>
-	11	124			Incolt. Prod.	U	22	30	€ 0,23	€ 0,12

#### CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 4

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 27/01/1975

<b>CATASTO TERRENI (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>		<b>Reddito</b>	
							<b>Ha</b>	<b>are ca</b>	<b>Dominicale</b>	<b>Agrario</b>
-	11	124			Vigneto	2	22	30	L. 44.600	L. 13.380

- Situazione intestatari dall'impianto meccanografico 27/01/1975  
----- nata a ----- – propr. per 1/2



- nata a ----- – propr. per 1/2
- Situazione intestati relativa da atto del 18/04/1973 (antecedente impianto meccanografico)  
----- nata a ----- – propr. per 1/2  
(manca ----- per 1/2)
  - Situazione dell'unità immobiliare del 14/03/2001  
TABELLA DI VARIAZIONE DEL 22/02/2001 Pratica 23856 in atti dal 14/03/2001 (n. 16995.1/2001)

<b>CATASTO TERRENI (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>		<b>Reddito</b>	
							<b>Ha</b>	<b>are ca</b>	<b>Dominicale</b>	<b>Agrario</b>
-	11	124			Frutt. Irrig.	U	22	30	€ 42,04 L. 81.395	€ 17,28 L. 33.450

- Situazione degli inetstati dal 03/05/2016  
----- nata a ----- proprietà 2/12  
-----nata a ----- proprietà 2/12  
----- nato a ----- proprietà 1/6  
(manca -----per 1/2)
- Situazione intestati dal 16/01/2020  
----- nato a ----- – proprietà 1/3  
(manca ----- per 1/2 e ----- 2/12)
- Situazione degli intestati dal 23/05/2020  
----- nata a ----- – proprietà 1/2 (manca  
----- per 1/2)
- Unità immobiliare dal 25/09/2020  
TABELLA DI VARIAZIONE DEL 25/09/2020 pratica n. BI0023415 in atti dal 25/09/2020 (n. 140.1/2020)

<b>CATASTO TERRENI (CT)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Porz.</b>	<b>Qualità</b>	<b>Classe</b>	<b>Superficie</b>		<b>Reddito</b>	
							<b>Ha</b>	<b>are ca</b>	<b>Dominicale</b>	<b>Agrario</b>
-	11	124			Incolt. Prod.	U	22	30	€ 0,23	€ 0,12

- Situazione degli intestati dal 08/03/2022  
----- nato in ----- – proprieta' 1/1 regime bene personale



## STATO CONSERVATIVO

---

I terreni individuati con le particelle 124 e 80 si presentano in normale stato conservativo.

I terreni individuati con le particelle 191 e 121 sono terreni boschivi in normale stato conservativo.

## SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

I terreni godono di servitù perpetua di transito pedonale e con veicoli a carico dei terreni censiti al N.C.T. del Comune di Viverone foglio 11, particelle 250,127 e 81 (fondi serventi), a favore dei terreni N.C.T. del Comune di Viverone Foglio 11 mappali 124- 121 e 191 .

La servitù costituita con atto a rogito notaio Gennaro GIANNUZZI di Cossato in data 09/05/1973 rep. 49648/3723, registrato a Cossato in data 22/05/1973 n. 607.

*“Il diritto di servitù è esercitato sulla strada esistente che dipartendosi dalla strada statale Vercelli Ivrea, raggiunge a valle la strada vicinale Magliole”*

*“.....hanno convenuto che la manutenzione della strada quale si esercita la servitù nonché la potatura della siepe esistente ai bordi di tale strada, saranno effettuate a spese comuni e cioè per 1/3 a carico dei signori Tarello, per 1/3 a carico delle signore Macchieraldo e per 1/3 a carico della signora Tibi Vittoria, altra avente diritto a detta servitù.....” .*

All'atto di costituzione è allegata planimetria esplicativa.

## CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

---

I terreni del Foglio11 mappali 80 e 124 costituiscono un unico appezzamento di terreno a cui si accede tramite servitù di passaggio sui mappali 250,127 e 81 (VEDASI PUNTO PRECEDENTE), l'appezzamento è interamente recintato con muretto in cls e sovrastante rete metallica all'appezzamento si accede tramite cancello carraio in rete metallica su tubolari.

Al momento del sopralluogo, l'appezzamento è coltivato a prato, sull'angolo sud del mappale 124 sono presenti due bassi fabbricati, non è stato possibile eseguire accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico, dalla tipologia e conformazione si presuppone che essi siano abusivi, inoltre non sono inserite in mappa.

Sul mappale 124 è presente un pozzo di adduzione acqua.

I terreni del foglio 11 mappali 121 e 191 costituiscono un'unica striscia di terreno della larghezza media di circa 7,00 mt e della lunghezza di circa 160,00 mt, che si sviluppa con asse longitudinale est – ovest, fino quasi alla sponda nord est del lago di Viverone (il mappale 315 della larghezza di circa 1,00 mt in quel punto, separa il mappale 191 dalle acque del lago).

Sono terreni boschivi per tutta la larghezza e per tutta la lunghezza, con leggera pendenza verso il lago.

Non sono recintati.

Ai terreni si accede dalla strada provinciale posta a monte dotata di cancello carraio elettrificato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Al momento del sopralluogo non è comprensibile se i terreni siano liberi, si rileva in particolare che i mappali 80 e 124 del Foglio 11 N.C.T. sono in buono stato di manutenzione, si presume siano utilizzati dal proprietario.



PROVENIENZE VENTENNALI BENI N. 1 – 2 – 3 - 4

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 08/03/2022	----- --- nato in----- ----- proprietà 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>
		Notaio VINCELLI ELISABETTA	08/03/2022	6353	5138
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Biella	10/03/2022	1980	1543
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>
Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 23/05/2020	----- nata a ----- ----- proprietà 1/2 ----- - nata a ----- ----- proprietà 1/2	DENUNCIA SUCCESSIONE			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Biella	13/01/2022	178	158
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>
Agenzia Entrate Torino 2	10/01/22	403239	88888/21		
Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 16/01/2020	----- ----- nata a----- ----- proprietà 1/6 ----- - nato a----- ----- proprietà 2/6 ----- ----- nata a ----- ----- proprietà 1/2	ATTO DI DONAZIONE			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>
		Notaio FORNI ANTONIO	16/01/2020	124203	67044
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Biella	21/01/2020	495	439
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>
Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 03/05/2016	----- -----	DENUNCIA SUCCESSIONE			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>



nata a ----- ----- proprietà 1/6 ----- ----- nato a ----- ----- proprietà 1/6 ----- ----- nata a I----- ----- proprietà 1/6 ----- ----- nata a----- ----- proprietà 3/6				
<b>Trascrizione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
	Biella	30/11/2017	9052	7034
<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>
	Agenzia Entrate Ivrea	23/11/17	28714	88888/17

Alle signore ----- e ----- per la quota di 1/2 ciascuna, i suddetti beni sono pervenuti in virtù di giusti titoli antecedenti al ventennio.

Per quanto riguarda gli immobili:

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

#### **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI BENI 1-2-3-4**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Biella, aggiornate al 12/08/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli

#### **TRASCRIZIONI**

- Verbale di Pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare  
trascritto a Biella il 27/06/2023  
Reg. Gen. 6059 – Reg. Part. 4988  
quota 1/1  
a favore -----  
contro -----  
data 24/05/2023  
Rep. 1488/2023



## REGOLARITA' EDILIZIA

---

I bassi fabbricati costruiti sull'angolo sud del terreno identificato al N.C.T. Foglio 11 mappale 124 non sono inseriti in mappa, non è stato possibile eseguire accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, per l'assenza del Tecnico Comunale, al momento il Comune non ha tale figura professionale, per la tipologia costruttiva (fabbricato in lamiera e fabbricato con pannelli di tamponamento in cls entrambi della superficie di circa 26 mq) si presuppone siano abusivi. Si rileva inoltre che i due fabbricati non sono costruiti a distanza regolamentare dai confini.

L'area di P.R.G. su cui sono inseriti i terreni e le aree di rispetto ed i vincoli sono i seguenti:

### MAPPALI 191-121 FOGLIO 11 N.C.T.

- A2 – Territorio forestale a prevalente capacità d'uso paesaggistico ambientale
- AREE INEDIFICABILI (Aree prossime ai laghi art 29 comma XX L.R. 56/77) – distanza entro 200 mt. ART. 11 N.T.A.
- Ambiti soggetti a vincoli ART. 12 N.T.A. - SIC Siti di Interesse comunitario – Direttiva CEE 92/43
- Ambito paesaggistico lettera g) territori coperti da foreste e da boschi Art 16 Nda
- Bene ex legge 1497/39 (Protezioni delle bellezze naturali)
- Bene ex D.M. 01/08/1985 (Galassini - *Delimitazione delle aree comunemente denominate "Galassini", che rappresentano le "dichiarazioni di notevole interesse pubblico riguardanti comuni della Regione Piemonte" ai sensi dell'Art. 139 del D.Lgs. n. 490 del 29/10/99 (decreti ministeriali 1985) che sostituisce il Decreto Ministeriale 1/8/1985. Aree vincolate (Galassini): Perimetrazione delle aree soggette a vincolo ai sensi dell'Art. 139 del D.Lgs. n. 490 del 29/10/99 e indicazione del codice di decreto relativo. Una stessa area puo' essere soggetta a due vincoli diversi, nel qual caso viene attribuito un secondo codice di decreto.*)

### MAPPALI 80-124 FOGLIO 11 N.C.T.

- A1 – Territorio agricolo a prevalente capacità d'uso paesaggistico ambientale (mappali 80 e 124)
- Ambiti soggetti a vincoli ART. 12 N.T.A. - SIC Siti di Interesse comunitario – Direttiva CEE 92/43
- Ambito paesaggistico lettera g) territori coperti da foreste e da boschi Art 16 Nda
- Bene ex legge 1497/39 (Protezioni delle bellezze naturali)
- Bene ex D.M. 01/08/1985 (Galassini - *Delimitazione delle aree comunemente denominate "Galassini", che rappresentano le "dichiarazioni di notevole interesse pubblico riguardanti comuni della Regione Piemonte" ai sensi dell'Art. 139 del D.Lgs. n. 490 del 29/10/99 (decreti ministeriali 1985) che sostituisce il Decreto Ministeriale 1/8/1985. Aree vincolate (Galassini): Perimetrazione delle aree soggette a vincolo ai sensi dell'Art. 139 del D.Lgs. n. 490 del 29/10/99 e indicazione del codice di decreto relativo. Una stessa area puo' essere soggetta a due vincoli diversi, nel qual caso viene attribuito un secondo codice di decreto.*)

I due bassi fabbricati esistenti se non licenziati dal Comune dovranno essere demoliti, poiché la normativa non permette di poterli sanare.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità dell'unità immobiliare**

- Non sono necessarie certificazioni



## STIMA /FORMAZIONE DEI LOTTI

Valutati tutti gli elementi quali il posizionamento, la consistenza e lo stato dei beni pignorati, la scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto così composto:

### LOTTO UNICO

- Terreno individuato al Foglio 11 – mappale 80 – consistenza 970 mq
- Terreno individuato al Foglio 11 – mappale 121 – consistenza 900 mq
- Terreno individuato al Foglio 11 – mappale 124 – consistenza 2.230 mq
- Terreno individuato al Foglio 11 – mappale 191 – consistenza 250 mq

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO UNICO	4.350 mq	5,00 €/mq	€ 21.750,00	100,00	€ 21.750,00
<b>Valore di stima</b>					<b>€ 21.750,00</b>

**Valore di stima € 21.750,00 (piena proprietà)**

**Deprezzamento immobile 15% dovuto alle criticità relative agli illeciti edilizi presenti**

**€ 21.750,00 -2.000,00 = 19.750,00 €**

**VALORE FINALE DI STIMA DEPREZZATO E ARROTONDATO € 19.750,00**

La scrivente CTU sulla base delle considerazioni sopra esposte ha applicato ai terreni valori ricavati dalle tabelle della Camera di Commercio di Biella per terreni agricoli.

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

Biella, 13/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Paola Martinelli



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

In comune di VIVERONE appezzamenti di terreno, posti sulla sponda nord est del lago di Viverone, individuati come segue:

Consistenza immobiliare così composta:

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
							Ha	are ca	Dominicale	Agrario
-	11	191			Bosco Alto	U	02	50	€ 0,77	€ 0,13
	11	121			Incolt prod	U	09	00	€ 0,09	€ 0,05
	11	80			Incolt prod	U	09	70	€ 0,10	€ 0,05
	11	124			Incolt prod	U	22	30	€ 0,23	€ 0,12

TOTALE SUPERFICIE DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE mq 4350

**Prezzo base d'asta: € 19.750,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 19.750,00**

FABBRICATO CIVILE RESIDENZIALE CON AREA DI PERTINENZA			
Ubicazione:	Viverone – Via Provinciale		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	BENI N. 1 – 2 – 3 - 4 Apezzamenti di terreno individuati: al N.C.T. Foglio 11 mappale 191 Foglio 11 mappale 121 Foglio 11 mappale 80 Foglio 11 mappale 124	Superficie	4.350 mq
Stato Conservativo	Normale		
Descrizione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apezzamenti di terreno con accesso pedonale e carraio dalla Via provinciale, tramite cancello posto su servitù di passaggio costituita da atto notarile. I mappali 80 e 124 con leggera pendenza verso il lago sono interamente recintati ed hanno pozzo di adduzione idrica. I mappali 121 e 191 sono terreni boschivi che conducono da strada comunale interna verso la sponda del lago.</li> </ul>		
Vendita soggetta ad IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	In uso al proprietario		



## FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare  
trascritto a Biella il 27/06/2023  
Reg. Gen. 6059 – Reg. Part. 4988  
quota 1/1  
a favore -----  
contro -----  
data 24/05/2023  
Rep. 1488/2023

