

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scarpa Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 76/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4.....	4
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	5
Lotto Unico .....	5
Titolarità .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	6
Confini.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4.....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	6
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4.....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4.....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	9
Dati Catastali .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4.....	9
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	10
Stato conservativo .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	11



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	12
Stato di occupazione .....	12
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	12
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	13
Provenienze Ventennali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	14
Formalità pregiudizievoli .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	18
Normativa urbanistica .....	19
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	21
Regolarità edilizia .....	22
<b>Bene N° 1</b> - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	22
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 .....	23
Stima / Formazione lotti.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	26
<b>Lotto Unico</b> .....	26
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 76/2023 del R.G.E. ....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29



## INCARICO

---

All'udienza del 19/01/2024, il sottoscritto Geom. Scarpa Paolo, con studio in Via Liliano Brovarone, 26 - 13900 - Biella (BI), email studio.se@virgilio.it;paolo.scarpa@virgilio.it, PEC paolo.scarpa@geopec.it, Tel. 015 20033, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/01/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 (Coord. Geografiche: 45.5113, 7.9480)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4 (Coord. Geografiche: 45.5113, 7.9482)
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4 (Coord. Geografiche: 45.5114, 7.9480)

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

---

Villino isolato costituito da due piani fuori terra oltre a un piano interrato, con giardino di pertinenza.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

---

Autorimessa al piano terreno di pertinenza all'unità abitativa, locali uso residenziale al primo piano

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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



## **BENE N° 3 - TETTOIA UBIcata A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

---

Tettoia aperta di pertinenza dell'unità abitativa

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4
- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBIcata A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

---

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



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

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

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

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

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

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

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

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

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

## **CONFINI**

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

L'unità sorge sul mappale 206 del foglio 7 che costituisce pertinenza, il suddetto mappale confina:

NORD: Via Rongre

EST: mappale 211 foglio 7 NCT

SUD: mappale 205 foglio 7 NCT e Via per Andrate

OVEST: mappali 191, 205 foglio 7 NCT

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

L'unità sorge sul mappale 206 del foglio 7 che costituisce pertinenza, il suddetto mappale confina:

NORD: Via Rongre

EST: mappale 211 foglio 7 NCT

SUD: mappale 205 foglio 7 NCT e Via per Andrate

OVEST: mappali 191, 205 foglio 7 NCT

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**



L'unità sorge sul mappale 206 del foglio 7 che costituisce pertinenza, il suddetto mappale confina:  
 NORD: Via Rongre  
 EST: mappale 211 foglio 7 NCT  
 SUD: mappale 205 foglio 7 NCT e Via per Andrate  
 OVEST: mappali 191, 205 foglio 7 NCT

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - piano terreno	87,00 mq	109,77 mq	1	109,77 mq	2,70 m	T
Abitazione - piano primo	43,30 mq	57,84 mq	1	57,84 mq	2,70 m	1
Locale di deposito	67,85 mq	84,55 mq	0,20	16,91 mq	2,70 m	S1
Portico SUD	14,31 mq	14,79 mq	0,20	2,96 mq	0,00 m	T
Portico EST	12,93 mq	12,93 mq	0,20	2,59 mq	0,00 m	T
Centrale termica	3,68 mq	5,15 mq	0,20	1,03 mq	0,00 m	T
Giardino - superficie 5 volte vani principali ed accessori la superficie	838,00 mq	838,00 mq	0,1	83,80 mq	0,00 m	
Giardino - rimanente superficie	2082,00 mq	2082,00 mq	0,02	41,64 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>316,54 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>316,54 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	32,45 mq	36,92 mq	0,25	9,23 mq	0,00 m	
Scala	2,54 mq	1,98 mq	0,20	0,40 mq	0,00 m	
sottotetto autorimessa - deposito	32,00 mq	36,92 mq	0,20	7,38 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,01 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>17,01 mq</b>		



I locali posti al primo piano del blocco autorimessa vengono stimati come soffitta / deposito, pur essendo utilizzati come camere da letto, in quanto non hanno le necessarie caratteristiche igienico sanitarie previste dalla normativa vigente.

### BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	13,46 mq	13,46 mq	0,50	6,73 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>6,73 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>6,73 mq</b>		

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/2001 al 20/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 316, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28,0 mq Rendita € 54,95 Piano T
Dal 04/12/2001 al 20/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 316, Sub. 2 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8,5 vani Rendita € 724,33 Piano S1, T, 1
Dal 20/03/2003 al 18/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 206, Sub. 6 Categoria C1 Cl.2, Cons. 91 mq Rendita € 1.156,14 Piano T
Dal 18/10/2010 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 206, Sub. 7 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8,5 vani Rendita € 724,33 Piano S1, T, 1
Dal 20/03/2023 al 18/01/2010	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 206, Sub. 3 Categoria A3





		Cl.U, Cons. 3,0 vani Rendita € 128,60 Piano S1, T, 1
--	--	--

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/2001 al 20/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 316, Sub. 2 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8,5 vani Rendita € 724,33 Piano S1, T, 1
Dal 04/12/2001 al 20/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 316, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28,0 mq Rendita € 54,95 Piano T
Dal 20/03/2003 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 206, Sub. 4 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28,0 mq Rendita € 54,95 Piano T

### BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/12/2001 al 20/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 316, Sub. 2 Categoria A7 Cl.U, Cons. 8,50 Rendita € 724,33 Piano S1, T, 1
Dal 04/12/2001 al 20/03/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 316, Sub. 1 Categoria C6 Cl.3, Cons. 28 mq Rendita € 54,95 Piano T
Dal 20/03/2003 al 23/02/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 206, Sub. 5 Categoria C7 Cl.U, Cons. 10 mq Rendita € 3,81 Piano T

### DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	500	206	7		A7	U	8,5 vani	252 mq	724,33 €	S1 - T - 1	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Il locale caldaia non corrisponde a quanto depositato al catasto, ha dimensioni diverse.

Il locale cantina non corrisponde allo stato di fatto, nella planimetria catastale non è riportata la tramezza di divisione posta in mezzo alla cantina e non è riportata una risegna del locale.

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	500	206	4		C6	3	28 mq	31 mq	54,95 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Quanto depositato al catasto non corrisponde in distribuzione interna e superficie, manca la scala di accesso al primo piano e manca tutto il primo piano, adibito ad uso abitativo.

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



								e			
	500	206	5		C7		9 mq	10 mq	3,81 €	T	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

le dimensioni riportate nella scheda catastale non corrispondono al reale stato di fatto, in oltre presenza di muro che divide in due la tettoia, la difformità comunque non incide sulla destinazione dell'immobile e sulla rendita catastale.

## STATO CONSERVATIVO

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

L'unità si presenta in buono stato conservativo, esternamente si evidenzia solamente il pessimo stato di conservazione della pavimentazione dei marciapiedi perimetrali, che presentano ampie zone in cui manca la pavimentazione in piastrelle

### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

L'unità si presenta in buono stato conservativo, esternamente si evidenzia solamente il pessimo stato di conservazione della pavimentazione dei marciapiedi perimetrali, che presentano ampie zone in cui manca la pavimentazione in piastrelle

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

L'unità si presenta in buono stato conservativo, esternamente si evidenzia solamente il pessimo stato di conservazione della pavimentazione dei marciapiedi perimetrali, che presentano ampie zone in cui manca la pavimentazione in piastrelle

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

Muratura portante perimetrale in blocchi di laterizio porizzato  
 Solaio di copertura del piano interrato e del piano terreno latero cemento e copertura del secondo piano struttura tetto a vista  
 Copertura a falde, con grossa e piccola orditura il legno e manto di copertura in tegole di laterizio piane.  
 Scala interna di collegamento fra il piano terreno ed il primo, a giorno con struttura e finiture in legno.  
 Pareti esterne in intonacate e tinteggiate  
 Pareti interne intonacate a civile e tinteggiate, i locali bagni e cucina rivestiti in piastrelle di materiale ceramico.  
 Pavimenti esterni in piastrelle di materiale ceramico.



pavimenti interni in piastrelle di materiale ceramico.

Infissi esterni in legno verniciati RAL con vetro camera

Infissi interni il legno

Impianti: impianto elettrico, riscaldamento con caldaia a gas posta in locale dedicato, impianto raccolta acque reflue, impianto idrico acqua calda / fredda, impianto TV, impianto d'allarme ed impianto di video sorveglianza.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

---

Muratura portante perimetrale in blocchi di laterizio porizzato

Solaio di copertura piano terreno latero cemento e copertura del secondo piano struttura tetto a vista

Copertura a falde, con grossa e piccola orditura il legno e manto di copertura in tegole di laterizio piane.

Scala interna di collegamento fra il piano terreno ed il primo con accesso dall'esterno in conglomerato cementizio armato.

Pareti esterne in intonacate e tinteggiate

Pareti interne intonacate a civile e tinteggiate, i locali bagno al primo piano rivestito in materiale ceramico.

Pavimenti esterni in piastrelle di materiale ceramico.

pavimenti interni in piastrelle di materiale ceramico.

Infissi esterni in legno verniciati RAL con vetro camera

Infissi interni il legno

Impianti: impianto elettrico, impianto raccolta acque reflue, impianto idrico acqua calda / fredda.

#### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

---

Pilastrini in muratura di laterizio

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

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

#### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

---

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comproprietaria non eseguita:

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

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

---

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comproprietaria non eseguita:

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



**BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

L'immobile risulta occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comproprietaria non eseguita:  
\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1999 al 05/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tavolaccini Paolo	18/06/1999	247797	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	09/07/1999	6392	4610
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Con atto del 18/06/1999 notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistarono il terreno su cui successivamente edificarono l'unità oggetto di pignoramento in forza di regolare concessione edilizia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1999 al 05/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tavolaccini Paolo	18/06/1999	247797	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	09/07/1999	6392	4610
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con atto del 18/06/1999 notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistarono il terreno su cui successivamente edificarono l'unità oggetto di pignoramento in forza di regolare concessione edilizia.

### BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/1999 al 05/03/2024	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Tavolaccini Paolo	18/06/1999	247797	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	09/07/1999	6392	4610
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Con atto del 18/06/1999 notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* i Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquistarono il terreno su cui successivamente edificarono l'unità oggetto di pignoramento in forza di regolare concessione edilizia.

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

#### BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### Iscrizioni

- Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
 Iscritto a Biella il 02/04/2009  
 Reg. gen. 2812 - Reg. part. 424  
 Quota: 1000/1000  
 Importo: € 47.564,31  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 40.000,00  
 Spese: € 5.860,09  
 Interessi: € 1.704,22



Rogante: Tribunale di Brescia  
Data: 20/10/2008  
N° repertorio: 19437

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 17/12/2010  
Reg. gen. 10326 - Reg. part. 1756  
Quota: 500/1000  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 15.167,09  
Spese: € 4.832,91  
Rogante: Tribunale ordinario Como  
Data: 12/10/2010  
N° repertorio: 1570
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 10/09/2012  
Reg. gen. 6816 - Reg. part. 654  
Quota: 500/1000  
Importo: € 17.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 8.822,05  
Rogante: Tribunale civile di Savona  
Data: 22/09/2008  
N° repertorio: 310
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 10/09/2012  
Reg. gen. 6817 - Reg. part. 655  
Quota: 500/1000  
Importo: € 13.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.500,00  
Rogante: Tribunale Civile di Savona  
Data: 22/09/2011  
N° repertorio: 135
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 14/11/2012  
Reg. gen. 8471 - Reg. part. 817  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 57.878,85  
Spese: € 6.060,58  
Interessi: € 6.060,57  
Rogante: Tribunale di Biella  
Data: 24/10/2012  
N° repertorio: 1035
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Biella il 24/06/2021



Reg. gen. 5736 - Reg. part. 570

Quota: 1000/1000

Importo: € 330.532,41

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

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

Capitale: € 165.266,20

Interessi: € 126.266,21

Percentuale interessi: 5,69 %

Rogante: Tavolaccini Paolo

Data: 12/07/2001

N° repertorio: 254705

Note: identificativi dell'immobile nella formalità precedente Sezione urbana Foglio 500 particella 316 subalterno 1 Sezione urbana Foglio 500 particella 316 subalterno 2 Formalità precedente iscritta a Biella il 13/07/2001 RG 6373 RP 1131

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Biella il 20/12/2023

Reg. gen. 11765 - Reg. part. 9473

Quota: 1/2

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

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

### BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 02/04/2009

Reg. gen. 2812 - Reg. part. 424

Quota: 1000/1000

Importo: € 47.564,31

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

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

Capitale: € 40.000,00

Spese: € 5.860,09

Interessi: € 1.704,22

Rogante: Tribunale di Brescia

Data: 20/10/2008

N° repertorio: 19437

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 17/12/2010

Reg. gen. 10326 - Reg. part. 1756

Quota: 500/1000





Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 15.167,09  
Spese: € 4.832,91  
Rogante: Tribunale ordinario Como  
Data: 12/10/2010  
N° repertorio: 1570

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 10/09/2012  
Reg. gen. 6816 - Reg. part. 654  
Quota: 500/1000  
Importo: € 17.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 8.822,05  
Rogante: Tribunale civile di Savona  
Data: 22/09/2008  
N° repertorio: 310
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 10/09/2012  
Reg. gen. 6817 - Reg. part. 655  
Quota: 500/1000  
Importo: € 13.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 6.500,00  
Rogante: Tribunale Civile di Savona  
Data: 22/09/2011  
N° repertorio: 135
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 14/11/2012  
Reg. gen. 8471 - Reg. part. 817  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 70.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 57.878,85  
Spese: € 6.060,58  
Interessi: € 6.060,57  
Rogante: Tribunale di Biella  
Data: 24/10/2012  
N° repertorio: 1035
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Biella il 24/06/2021  
Reg. gen. 5736 - Reg. part. 570  
Quota: 1000/1000  
Importo: € 330.532,41  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 165.266,20  
Interessi: € 126.266,21



Percentuale interessi: 5,69 %

Rogante: Tavolaccini Paolo

Data: 12/07/2001

N° repertorio: 254705

Note: identificativi dell'immobile nella formalità precedente Sezione urbana Foglio 500 particella 316 subalterno 1 Sezione urbana Foglio 500 particella 316 subalterno 2 Formalità precedente iscritta a Biella il 13/07/2001 RG 6373 RP 1131

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Biella il 20/12/2023

Reg. gen. 11765 - Reg. part. 9473

Quota: 1/2

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

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

### BENE N° 3 - TETTOIA UBIcata A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 23/02/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Biella il 24/06/2021

Reg. gen. 5736 - Reg. part. 570

Quota: 1000/1000

Importo: € 330.532,41

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

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

Capitale: € 165.266,20

Interessi: € 126.266,21

Percentuale interessi: 5,69 %

Rogante: Tavolaccini Paolo

Data: 12/07/2001

N° repertorio: 254705

Note: identificativi dell'immobile nella formalità precedente Sezione urbana Foglio 500 particella 316 subalterno 1 Sezione urbana Foglio 500 particella 316 subalterno 2 Formalità precedente iscritta a Biella il 13/07/2001 RG 6373 RP 1131

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Biella il 20/12/2023

Reg. gen. 11765 - Reg. part. 9473

Quota: 1/2



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

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

---

L'unità sorge in area identificata dal Piano Regolatore Generale come AREE EDIFICATE (AER) – B2

Con destinazione d'uso prevalente Residenziale

In queste aree sono ammesse le seguenti funzioni:

Abitativa - Abitazioni di ogni tipo;

Accessoria - Autorimesse e locali accessori alla residenza;

Direzionale - Istituti di credito, cambio ed assicurazione

Commerciale – Pubblici esercizi, negozi, botteghe ed esposizioni, magazzini e depositi, fabbricati accessori alle attività commerciali;

Di servizio - Uffici, studi privati, case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili, uffici pubblici, scuole, laboratori scientifici, attività sportive di enti operanti senza fine di lucro, teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli, edifici per il culto, parchi e giardini pubblici;

Produttiva - Laboratori manifatturieri;

Alberghiera e Ricettiva permanente – Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e rifugi.

Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse, purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale, nella misura massima del 50% del volume totale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini del PRG, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero.

Interventi ammessi:

MO – manutenzione ordinaria;

MS – manutenzione straordinaria;

RC1 – restauro conservativo tipo 1;

RC2 – restauro conservativo tipo 2;

REA – ristrutturazione edilizia tipo A;

REB – ristrutturazione edilizia tipo B;

A – ampliamento;

S – sopraelevazione;

DS – demolizione senza ricostruzione;

DR – demolizione con ricostruzione;

Nca – Nuova costruzione accessoria;

Parametri urbanistici ed edilizi

E' ammesso per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia;

nel rispetto dei seguenti parametri:

If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita

Rc max = 50%

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

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

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

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



Modalità d'intervento:

Intervento edilizio diretto Strumento Urbanistico Esecutivo.

Disposizioni particolari:

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per gli interventi del tipo DR-A-S relativi a funzioni non residenziali (se compatibili ed inclusi tra gli usi di cui al comma 2 del presente articolo) è ammesso un incremento del 50% della superficie lorda esistente (Sul), nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo (da If a VI) e senza il limite massimo di 360 mc.

Inoltre il piano Piano Regolatore Generale individuali il fabbricato all'interno delle seguenti aree

Sito di interesse comunitario (SIC) "Serra d'Ivrea":

Vincolo idrogeologico (ex RD 3267/23)

Fascia dei laghi e dei corsi d'acqua (art. 142 DLgs 42/2004)

## **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

L'unità sorge in area identificata dal Piano Regolatore Generale come AREE EDIFICATE (AER) – B2

Con destinazione d'uso prevalente Residenziale

In queste aree sono ammesse le seguenti funzioni:

Abitativa - Abitazioni di ogni tipo;

Accessoria - Autorimesse e locali accessori alla residenza;

Direzionale - Istituti di credito, cambio ed assicurazione

Commerciale – Pubblici esercizi, negozi, botteghe ed esposizioni, magazzini e depositi, fabbricati accessori alle attività commerciali;

Di servizio - Uffici, studi privati, case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili, uffici pubblici, scuole, laboratori scientifici, attività sportive di enti operanti senza fine di lucro, teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli, edifici per il culto, parchi e giardini pubblici;

Produttiva - Laboratori manifatturieri;

Alberghiera e Ricettiva permanente – Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e rifugi.

Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse, purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale, nella misura massima del 50% del volume totale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini del PRG, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero.

Interventi ammessi:

MO – manutenzione ordinaria;

MS – manutenzione straordinaria;

RC1 – restauro conservativo tipo 1;

RC2 – restauro conservativo tipo 2;

REA – ristrutturazione edilizia tipo A;

REB – ristrutturazione edilizia tipo B;

A – ampliamento;

S – sopraelevazione;

DS – demolizione senza ricostruzione;

DR – demolizione con ricostruzione;

Nca – Nuova costruzione accessoria;

Parametri urbanistici ed edilizi

E' ammesso per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia;

nel rispetto dei seguenti parametri:

If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita

Rc max = 50%



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

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

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

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

Modalità d'intervento:

Intervento edilizio diretto Strumento Urbanistico Esecutivo.

Disposizioni particolari:

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per gli interventi del tipo DR-A-S relativi a funzioni non residenziali (se compatibili ed inclusi tra gli usi di cui al comma 2 del presente articolo) è ammesso un incremento del 50% della superficie lorda esistente (Sul), nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo (da If a VI) e senza il limite massimo di 360 mc.

Inoltre il piano Piano Regolatore Generale individuali il fabbricato all'interno delle seguenti aree

Sito di interesse comunitario (SIC) "Serra d'Ivrea":

Vincolo idrogeologico (ex RD 3267/23)

Fascia dei laghi e dei corsi d'acqua (art. 142 DLgs 42/2004)

### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

L'unità sorge in area identificata dal Piano Regolatore Generale come AREE EDIFICATE (AER) – B2

Con destinazione d'uso prevalente Residenziale

In queste aree sono ammesse le seguenti funzioni:

Abitativa - Abitazioni di ogni tipo;

Accessoria - Autorimesse e locali accessori alla residenza;

Direzionale - Istituti di credito, cambio ed assicurazione

Commerciale – Pubblici esercizi, negozi, botteghe ed esposizioni, magazzini e depositi, fabbricati accessori alle attività commerciali;

Di servizio - Uffici, studi privati, case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili, uffici pubblici, scuole, laboratori scientifici, attività sportive di enti operanti senza fine di lucro, teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli, edifici per il culto, parchi e giardini pubblici;

Produttiva - Laboratori manifatturieri;

Alberghiera e Ricettiva permanente – Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e rifugi.

Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse, purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale, nella misura massima del 50% del volume totale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini del PRG, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero.

Interventi ammessi:

MO – manutenzione ordinaria;

MS – manutenzione straordinaria;

RC1 – restauro conservativo tipo 1;

RC2 – restauro conservativo tipo 2;

REA – ristrutturazione edilizia tipo A;

REB – ristrutturazione edilizia tipo B;

A – ampliamento;

S – sopraelevazione;

DS – demolizione senza ricostruzione;



DR – demolizione con ricostruzione;

Nca – Nuova costruzione accessoria;

Parametri urbanistici ed edilizi

E' ammesso per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia;

nel rispetto dei seguenti parametri:

If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita

Rc max = 50%

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

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

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

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

Modalità d'intervento:

Intervento edilizio diretto Strumento Urbanistico Esecutivo.

Disposizioni particolari:

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per gli interventi del tipo DR-A-S relativi a funzioni non residenziali (se compatibili ed inclusi tra gli usi di cui al comma 2 del presente articolo) è ammesso un incremento del 50% della superficie lorda esistente (Sul), nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo (da If a Vl) e senza il limite massimo di 360 mc.

Inoltre il piano Piano Regolatore Generale individuali il fabbricato all'interno delle seguenti aree

Sito di interesse comunitario (SIC) "Serra d'Ivrea":

Vincolo idrogeologico (ex RD 3267/23)

Fascia dei laghi e dei corsi d'acqua (art. 142 DLgs 42/2004)

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Edificio edificato in forza di concessione edilizia n. 25/98 del 18/12/1998 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* volturata in data 05/11/1999 ai signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* numero voltura 4/1999, il quale presentava Variante in corso d'opera in data 13/06/2000 autorizzata con concessione edilizia n.10 del 25/08/2000.

successivamente con Autorizzazione edilizia n. 16 del 03/01/2003 veniva autorizzato il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terreno da abitazione a locali di ristorazione.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato.

1 - I locali al piano terreno attualmente sono adibiti ad abitazione come anche censiti al catasto e non ad uso ristorazione come ultimo titolo abilitativo edilizio.

2 - al primo piano nella C.E. 10/2000 erano state autorizzate numero due camere da letto, un laboratorio, bagno ed un locale disimpegno, attualmente sono presenti due camere da letto un bagno ed un disimpegno con



dimensioni e distribuzione diverse da quanto autorizzato.

3 - Il locale centrale termica posto in fabbricato di pertinenza posto sul lato Est dell'unità, autorizzato con le seguenti misure interne 4,90 x 2,00, è stato realizzato in difformità il locale ha le seguenti misure 1,88 x 1,96.

#### **BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

---

Edificio edificato in forza di concessione edilizia n. 25/98 del 18/12/1998 intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* volturata in data 05/11/1999 ai signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* numero voltura 4/1999, il quale presentava Variante in corso d'opera in data 13/06/2000 autorizzata con concessione edilizia n.10 del 25/08/2000.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato.

1 - Parte del locale caldaia come autorizzato dai titoli edilizi è stato conglobato nel locale autorimessa.

2 - Il locale autorimessa era stato autorizzato a tutta altezza, è stato realizzato un solaio a divisione del locale, ricavando un piano adibito camera da letto ed un bagno, locali che non hanno le altezze regolamentari per questo utilizzo, oltre ad un accesso dall'esterno sul lato Nord ed una scala.

#### **BENE N° 3 - TETTOIA UBICATA A SALA BIELLESE (BI) - VIA PER ANDRATE 4**

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Autorizzazione edilizia n. 16 del 03/01/2003.

Nel progetto depositato in comune era stata autorizzata una tettoia aperta dalle misure di 4,01 x 3,10, è stata realizzata una tettoia aperta dalle misure di 3,60 x 3.74. In oltre senza alcuna divisione interna, è stato realizzato muro in blocchi alveolari a divisione della tettoia in due parti comunque rimanendo sempre tettoia aperta

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4  
Villino isolato costituito da due piani fuori terra oltre a un piano interrato, con giardino di pertinenza.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 206, Sub. 7, Categoria A7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)  
Valore di stima del bene: € 142.443,00  
Raffronto con prezzi medi di mercato di fabbricati simili



- Bene N° 2** - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4  
 Autorimessa al piano terreno di pertinenza all'unità abitativa, locali uso residenziale al primo piano  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 206, Sub. 4, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)  
 Valore di stima del bene: € 7.654,50  
 Raffronto con prezzi medi di mercato di fabbricati simili
- Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4  
 Tettoia aperta di pertinenza dell'unità abitaiva  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 206, Sub. 5, Categoria C7  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)  
 Valore di stima del bene: € 3.028,50  
 Raffronto con prezzi medi di mercato di fabbricati simili

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Villetta Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4	316,54 mq	900,00 €/mq	€ 284.886,00	50,00%	€ 142.443,00
<b>Bene N° 2</b> - Garage Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4	17,01 mq	900,00 €/mq	€ 15.309,00	50,00%	€ 7.654,50
<b>Bene N° 3</b> - Tettoia Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4	6,73 mq	900,00 €/mq	€ 6.057,00	50,00%	€ 3.028,50
				Valore di stima:	€ 153.126,00

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

Biella, li 09/03/2024

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

**ELENCO ALLEGATI:**





- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa NCT
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visure catastali
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Schede catastali
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetria stato di fatto
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - elenco completo dei beni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - elenco trascrizioni e iscrizioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4  
Villino isolato costituito da due piani fuori terra oltre a un piano interrato, con giardino di pertinenza. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 206, Sub. 7, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000) Destinazione urbanistica: L'unità sorge in area identificata dal Piano Regolatore Generale come AREE EDIFICATE (AER) - B2 Con destinazione d'uso prevalente Residenziale In queste aree sono ammesse le seguenti funzioni: Abitativa - Abitazioni di ogni tipo; Accessoria - Autorimesse e locali accessori alla residenza; Direzionale - Istituti di credito, cambio ed assicurazione Commerciale - Pubblici esercizi, negozi, botteghe ed esposizioni, magazzini e depositi, fabbricati accessori alle attività commerciali; Di servizio - Uffici, studi privati, case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili, uffici pubblici, scuole, laboratori scientifici, attività sportive di enti operanti senza fine di lucro, teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli, edifici per il culto, parchi e giardini pubblici; Produttiva - Laboratori manifatturieri; Alberghiera e Ricettiva permanente - Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e rifugi. Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse, purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale, nella misura massima del 50% del volume totale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini del PRG, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero. Interventi ammessi: MO - manutenzione ordinaria; MS - manutenzione straordinaria; RC1 - restauro conservativo tipo 1; RC2 - restauro conservativo tipo 2; REA - ristrutturazione edilizia tipo A; REB - ristrutturazione edilizia tipo B; A - ampliamento; S - sopraelevazione; DS - demolizione senza ricostruzione; DR - demolizione con ricostruzione; Nca - Nuova costruzione accessoria; Parametri urbanistici ed edilizi E' ammesso per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia; nel rispetto dei seguenti parametri: If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita Rc max = 50% H max = ml 10,50 o pari all'esistente se superiore Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine - inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche V1 min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci. Modalità d'intervento: Intervento edilizio diretto Strumento Urbanistico Esecutivo. Disposizioni particolari: Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Per gli interventi del tipo DR-A-S relativi a funzioni non residenziali (se compatibili ed inclusi tra gli usi di cui al comma 2 del presente articolo) è ammesso un incremento del 50% della superficie lorda esistente (Sul), nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo (da If a V1) e senza il limite massimo di 360 mc. Inoltre il piano Piano Regolatore Generale individuali il fabbricato all'interno delle seguenti aree Sito di interesse comunitario (SIC) "Serra d'Ivrea": Vincolo idrogeologico (ex RD 3267/23) Fascia dei laghi e dei corsi d'acqua (art. 142 DLgs 42/2004)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4  
Autorimessa al piano terreno di pertinenza all'unità abitativa, locali uso residenziale al primo piano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 206, Sub. 4, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000) Destinazione urbanistica: L'unità sorge in area identificata dal Piano Regolatore Generale come AREE EDIFICATE (AER) - B2 Con destinazione d'uso prevalente Residenziale In queste aree sono ammesse le seguenti funzioni: Abitativa - Abitazioni di ogni tipo; Accessoria - Autorimesse e locali accessori alla



residenza; Direzionale - Istituti di credito, cambio ed assicurazione Commerciale - Pubblici esercizi, negozi, botteghe ed esposizioni, magazzini e depositi, fabbricati accessori alle attività commerciali; Di servizio - Uffici, studi privati, case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili, uffici pubblici, scuole, laboratori scientifici, attività sportive di enti operanti senza fine di lucro, teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli, edifici per il culto, parchi e giardini pubblici; Produttiva - Laboratori manifatturieri; Alberghiera e Ricettiva permanente - Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e rifugi. Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse, purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale, nella misura massima del 50% del volume totale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini del PRG, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero. Interventi ammessi: MO - manutenzione ordinaria; MS - manutenzione straordinaria; RC1 - restauro conservativo tipo 1; RC2 - restauro conservativo tipo 2; REA - ristrutturazione edilizia tipo A; REB - ristrutturazione edilizia tipo B; A - ampliamento; S - sopraelevazione; DS - demolizione senza ricostruzione; DR - demolizione con ricostruzione; Nca - Nuova costruzione accessoria; Parametri urbanistici ed edilizi E' ammesso per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia; nel rispetto dei seguenti parametri: If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita Rc max = 50% H max = ml 10,50 o pari all'esistente se superiore Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine - inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche Vl min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci. Modalità d'intervento: Intervento edilizio diretto Strumento Urbanistico Esecutivo. Disposizioni particolari: Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Per gli interventi del tipo DR-A-S relativi a funzioni non residenziali (se compatibili ed inclusi tra gli usi di cui al comma 2 del presente articolo) è ammesso un incremento del 50% della superficie lorda esistente (Sul), nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo (da If a Vl) e senza il limite massimo di 360 mc. Inoltre il piano Piano Regolatore Generale individuali il fabbricato all'interno delle seguenti aree Sito di interesse comunitario (SIC) "Serra d'Ivrea": Vincolo idrogeologico (ex RD 3267/23) Fascia dei laghi e dei corsi d'acqua (art. 142 DLgs 42/2004)

- **Bene N° 3** - Tettoia ubicata a Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4

Tettoia aperta di pertinenza dell'unità abitativa  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 206, Sub. 5, Categoria C7  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (500/1000)  
Destinazione urbanistica: L'unità sorge in area identificata dal Piano Regolatore Generale come AREE EDIFICATE (AER) - B2 Con destinazione d'uso prevalente Residenziale In queste aree sono ammesse le seguenti funzioni: Abitativa - Abitazioni di ogni tipo; Accessoria - Autorimesse e locali accessori alla residenza; Direzionale - Istituti di credito, cambio ed assicurazione Commerciale - Pubblici esercizi, negozi, botteghe ed esposizioni, magazzini e depositi, fabbricati accessori alle attività commerciali; Di servizio - Uffici, studi privati, case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili, uffici pubblici, scuole, laboratori scientifici, attività sportive di enti operanti senza fine di lucro, teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli, edifici per il culto, parchi e giardini pubblici; Produttiva - Laboratori manifatturieri; Alberghiera e Ricettiva permanente - Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e rifugi. Le elencate attività, diverse dall'uso residenziale, sono ammesse, purché non risultino nocive o moleste all'uso residenziale, nella misura massima del 50% del volume totale. Sono possibili variazioni di destinazione d'uso all'interno delle funzioni ammesse e nei termini del PRG, anche per i volumi attualmente rustici o accessori a seguito di recupero. Interventi ammessi: MO - manutenzione ordinaria; MS - manutenzione straordinaria; RC1 - restauro conservativo tipo 1; RC2 - restauro conservativo tipo 2; REA - ristrutturazione edilizia tipo A; REB - ristrutturazione edilizia tipo B; A - ampliamento; S - sopraelevazione; DS - demolizione senza ricostruzione; DR - demolizione con



ricostruzione; Nca - Nuova costruzione accessoria; Parametri urbanistici ed edilizi E' ammesso per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia; nel rispetto dei seguenti parametri: If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita Rc max = 50% H max = ml 10,50 o pari all'esistente se superiore Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine - inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche Vl min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci. Modalità d'intervento: Intervento edilizio diretto Strumento Urbanistico Esecutivo. Disposizioni particolari: Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Per gli interventi del tipo DR-A-S relativi a funzioni non residenziali (se compatibili ed inclusi tra gli usi di cui al comma 2 del presente articolo) è ammesso un incremento del 50% della superficie lorda esistente (Sul), nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo (da If a Vl) e senza il limite massimo di 360 mc. Inoltre il piano Piano Regolatore Generale individuali il fabbricato all'interno delle seguenti aree Sito di interesse comunitario (SIC) "Serra d'Ivrea": Vincolo idrogeologico (ex RD 3267/23) Fascia dei laghi e dei corsi d'acqua (art. 142 DLgs 42/2004)



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 76/2023 DEL R.G.E.

### LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	500/1000
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 206, Sub. 7, Categoria A7	<b>Superficie</b>	316,54 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si presenta in buono stato conservativo, esternamente si evidenzia solamente il pessimo stato di conservazione della pavimentazione dei marciapiedi perimetrali, che presentano ampie zone in cui manca la pavimentazione in piastrelle		
<b>Descrizione:</b>	Villino isolato costituito da due piani fuori terra oltre a un piano interrato, con giardino di pertinenza.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** comproprietaria non eseguita: **** Omissis ****		

Bene N° 2 - Garage			
<b>Ubicazione:</b>	Sala Biellese (BI) - Via Per Andrate 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	500/1000
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 206, Sub. 4, Categoria C6	<b>Superficie</b>	17,01 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si presenta in buono stato conservativo, esternamente si evidenzia solamente il pessimo stato di conservazione della pavimentazione dei marciapiedi perimetrali, che presentano ampie zone in cui manca la pavimentazione in piastrelle		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa al piano terreno di pertinenza all'unità abitativa, locali uso residenziale al primo piano		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** comproprietaria non eseguita: **** Omissis ****		

Bene N° 3 - Tettoia			
<b>Ubicazione:</b>	Sala Biellese (BI) - Via per Andrate 4		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	500/1000
<b>Tipologia immobile:</b>	Tettoia Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 206, Sub. 5,	<b>Superficie</b>	6,73 mq



	Categoria C7		
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità si presenta in buono stato conservativo, esternamente si evidenzia solamente il pessimo stato di conservazione della pavimentazione dei marciapiedi perimetrali, che presentano ampie zone in cui manca la pavimentazione in piastrelle		
<b>Descrizione:</b>	Tettoia aperta di pertinenza dell'unità abitaiva		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato da **** Omissis **** comproprietaria non eseguita: **** Omissis ****		

