

# TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Paola Martinelli, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2023 del R.G.E.

Promossa da

.....

Contro

.....



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
<b>Descrizione beni FRAZIONE FONTANELLA OZINO 30.....</b>	<b>3</b>
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati catastali.....	5
Cronistoria catastale bene 1.....	5
Cronistoria catastale bene 2.....	7
Stato conservativo.....	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze ventennali bene 1.....	10
Provenienze ventennali bene 2.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	10
Regolarità edilizia BENI 1-2.....	11
Stima/Formazione dei lotti.....	12
Lotto 1.....	12
<b>Descrizione beni FRAZIONE FRANCO ZINA.....</b>	<b>13</b>
Titolarità.....	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Dati catastali.....	15
Cronistoria catastale bene 3.....	16
Cronistoria catastale bene 4.....	18
Cronistoria catastale bene 5.....	20
Cronistoria catastale bene 6.....	21
Stato conservativo.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione.....	24
Provenienze ventennali beni 3-4-5.....	25
Provenienze ventennali bene 6.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Regolarità edilizia BENI 3-4-5-6.....	27
Stima/Formazione dei lotti.....	28
Lotto 2.....	28
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto 1.....	30
Lotto 2.....	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	31-33



## INCARICO

---

In data 23/02/2024, 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 27/02/2024 accettava l'incarico tramite GIURAMENTO TELEMATICO, tramite deposito a PCT.

## PREMESSA

---

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

FRAZIONE FONTANELLA OZINO N. 30

- BENE N. 1 – appartamento al piano primo di fabbricato condominiale
- BENE N. 2 – autorimessa al piano seminterrato di fabbricato condominiale

FRAZIONE FRANCO ZINA N. 6

- BENE N. 3 – appartamento al piano terreno di fabbricato condominiale e cantina al piano seminterrato
- BENE N. 4 – autorimessa al piano terreno
- BENE N. 5 – autorimessa al piano terreno
- BENE N. 6 – locale caldaia comune

## DESCRIZIONE

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta:

- non è presente la trascrizione dell'accettazione dell'eredità relativa ai beni 3-4-5-6;
- alla pagina 2 righe 1 e 2 della relazione notarile c'è un errore relativamente alla quota di nuda proprietà dell'unità negoziale 1
- alla pagina 2 riga 15 della relazione notarile c'è un errore viene indicato il sub. 15 anziché il sub. 14

### DESCRIZIONE BENI - FRAZIONE FONTANELLA OZINO

---

FRAZIONE FONTANELLA OZINO N. 30

In fabbricato condominiale ad uso residenziale alloggio al piano primo, con autorimessa al piano seminterrato pertinenziale:

#### BENE N. 1

- PIANO PRIMO – alloggio composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, tre balconi

#### BENE N. 2

- PIANO SEMINTERRATO – autorimessa

### TITOLARITA'

---

Alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono così intestate:

- ..... nata a ..... - Usufrutto 1/1
- ..... nata a ..... - Nuda proprietà 1/1



## CONFINI

### Coerenze PIANO PRIMO

Nord Ovest – muri perimetrali

Nord Est – vano scala comune e altra unità immobiliare

Sud Est – muri perimetrali

Sud Ovest –muri perimetrali

### Coerenze PIANO SEMINTERRATO

Nord Ovest – corridoio comune

Nord Est – Altra unità immobiliare

Sud Est – muro perimetrale verso terrapieno

Sud Ovest – altra unità Immobiliare

mappale 140 del foglio N.C.T. 11

## CONSISTENZA

### BENE N. 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	80,00	95,00	1	95,00	2,80 m	1
Balcone	9,00	9,00	0,25	2,25	---- m	1
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>97,25 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				<b>97,25 mq</b>		

### BENE N. 2

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Autorimessa	24,33	25,00	1	25,00	3,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>25,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				<b>25,00 mq</b>		



## DATI CATASTALI

### BENE N.1

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	11	140	9		A/2	U	5,5 vani	Totale mq 96 totale escl. aree scoperte 95 mq	€ 454,48	1
FRAZIONE FONTANELLA OZINO – Piano 1										

### *Corrispondenza catastale*

La planimetria catastale non rappresenta lo stato dei luoghi, il balcone a Nord Ovest è stato ampliato, all'interno sono state modificate alcune tramezzature e posizioni delle porte, inoltre sulla facciata Nord Ovest la finestra del bagno è spostata.

Per la regolarizzazione catastale si presume un costo pratica circa € 400,00.

## CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 1

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	11	461	9		A/2	U	5,5 vani		L. 1.353	1
COM.LE PER CROCEMOSSO piano 1										

- Intestazione antecedente all'impianto meccanografico relativa ad atto del 21/01/1987
  - ..... nata a ..... – usufrutto 1/6
  - ..... nato a ..... – proprietà 3/8
  - ..... nata a ..... – proprietà 2/8
  - ..... nato a ..... – proprietà 3/8
- Intestazione dal 30/06/1987
  - ..... – usufrutto 1/6
  - ..... nato a ..... – proprietà 3/8
  - .....nata a ..... – proprietà 2/8
  - ..... nato a ..... – proprietà 3/8
  - .....nata a ..... – usufrutto 1/6



- Variazione del 06/05/1983 in atti dal 19/06/1990 – Variazioni interne (n. 415/1983)

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	11	461	9		A/2	U	5,5 vani		€ 0,70 L. 1.353	1
STRADA COMUNALE PER CROCE MOSSO – PIANO 1										

- Intestazione dal 11/06/1992  
..... nata a ..... – usufrutto con diritto di accrescimento 1/1  
..... nato a ..... - usufrutto con diritto di accrescimento 1/1  
..... nata a..... – proprieta' 1/1

- Variazione 20/09/2013 Pratica BI0060334 in atti dal 20/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 36548.1/2013)

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	11	140	9		A/2	U	5,5 vani		€ 454,48	1
STRADA COMUNALE PER CROCE MOSSO – PIANO 1										

- Intestazione dal 20/09/2013  
.....nata a ..... – usufrutto con diritto di accrescimento 1/1  
..... nato a ..... - usufrutto con diritto di accrescimento 1/1  
..... nata a..... – proprieta' 1/1

- Variazione toponomastica del 27/10/2015 pratica BI0053052 in atti dal 27/10/2015 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA – VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO 8n. 27808.1/2015)

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	11	140	9		A/2	U	5,5 vani		€ 454,48	1
FRAZIONE FONTANELLA OZINO – Piano 1										



- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	11	140	9		A/2	U	5,5 vani	Totale 96 mq Totale escluse aree scoperte 95 mq	€ 454,48	1
FRAZIONE FONTANELLA OZINO – Piano 1										

- Intestazione dal 06/02/2022

.....nata a ..... – usufrutto 1/1  
 ..... nata a ..... – nuda proprieta' 1/1

## BENE 2

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	11	140	31		C/6	U	18 mq	Totale 20 mq	€ 45,55	S1
FRAZIONE FONTANELLA OZINO - piano S1										

### *Corrispondenza catastale*

La planimetria catastale non rappresenta lo stato dei luoghi, il muro di fondo ha un'inclinazione diversa rispetto a quanto disegnato e i pilastri sono diversi, inoltre tra le autorimesse non sono stati costruiti dei tramezzi, la divisione tra le varie unità è costituita da una rete.

Per la regolarizzazione catastale si presume un costo pratica circa € 200,00.

### CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 2

- Situazione intestati dal 06/05/1983 (VARIACIONI INTERNE DEL 06/05/1983 IN ATTI DAL 19/06/1990 n. 415/1983)  
 ..... – usufrutto 1/6  
 ..... nato a ..... – proprietà 3/8  
 ..... nata a ..... – proprietà 2/8  
 ..... nato a ..... – proprietà 3/8  
 ..... nata a ..... – usufrutto 1/6



- Variazione del 06/05/1983 in atti dal 19/06/1990 Variazioni interne (n. 415/1983)

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	11	461	31		C/6	U	18 mq		€ 0,07 L. 144	S1
FRAZIONE FONTANELLA OZINO - piano S1										

- Situazione degli intestati dal 21/01/1987
  - ..... nata a ..... – usufrutto 1/6
  - ..... nato a ..... – proprietà 3/8
  - ..... nata a ..... – proprietà 2/8
  - ..... nato a ..... – proprietà 3/8
  
- Intestazione dal 11/06/1992
  - ..... nata a ..... – usufrutto con diritto di accrescimento 1/1
  - ..... nato a ..... - usufrutto con diritto di accrescimento 1/1
  - ..... nata a ..... – proprieta' 1/1

- Variazione del 20/09/2013 Pratica n. BI0060334 in atti dal 20/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	11	140	31		C/6	U	18 mq		€ 45,55	S1
FRAZIONE FONTANELLA OZINO - piano S1										

- Situazione degli intestati dal 20/09/2013
  - ..... nata a ..... – usufrutto con diritto di accrescimento 1/1
  - ..... nato a ..... - usufrutto con diritto di accrescimento 1/1
  - ..... nata a ..... – proprieta' 1/1
  
- variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	11	140	31		C/6	U	18 mq	Totale 20 mq	€ 45,55	S1
FRAZIONE FONTANELLA OZINO - piano S1										

- Situazione degli intestati dal 06/02/2022
  - ..... nata a ..... – usufrutto 1/1
  - ..... nata a ..... – proprieta' 1/1



## **STATO CONSERVATIVO**

---

Il fabbricato si presenta in normale stato conservativo.

L'area di pertinenza si presenta in normale stato conservativo.

## **SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

Non presenti

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Le due unità costituenti rispettivamente il BENE 1 e il BENE 2 fanno parte di un fabbricato a regime condominiale, costruito negli anni 50, la cui tipologia costruttiva è tipica di quell'epoca.

Il fabbricato è costruito con rampa di scale centrale che collega i vari piani del condominio, su ogni piano del condominio si affacciano due alloggi.

La facciata principale d'ingresso (sud est) prospetta sulla strada Provinciale 223 e si eleva quattro piani fuori terra, al piano terreno lungo tutta la facciata è presente un portico su cui si aprono le vetrine di unità commerciali, la facciata sud ovest è parzialmente in aderenza con altro fabbricato, la facciata nord ovest si eleva sei piani fuori terra su strada vicinale, mentre la facciata nord est è parzialmente in aderenza.

Il fabbricato non ha impianto ascensore, il vano scala ha pavimentazione in piastrelle tipo "marmette" e rivestimento della rampa di scale in pietra.

## **ALLOGGIO AL PIANO PRIMO**

L'unità abitativa è costituita dai seguenti locali:

ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, bagno, ripostiglio due camere, due piccoli balconi verso la strada Provinciale 223 un balcone lungo tutta la facciata che prospetta sulla strada vicinale.

Nel corso degli anni è stata eseguita una parziale ristrutturazione:

- rifacimento del bagno
- rifacimento di alcune pavimentazioni
- le restanti finiture sono quelle originarie dell'epoca di costruzione del fabbricato.

Le rifiniture dell'appartamento sono le seguenti:

- ingresso/corridoio, cucina, ripostiglio, piastrelle 30x30 cm in ceramica posate in diagonale;
- soggiorno e camere pavimenti in legno posati a spina di pesce;
- bagno con lavabo, bidet, wc, doccia e vasca, con piastrelle di rivestimento in ceramica alle pareti, uguali a quelle del pavimento;
- balcone piastrellato, con tende avvolgibili trasparenti in plexiglass;
- porte interne in legno con specchiatura in vetro;
- serramenti esterni in legno e vetro singolo con zanzariere;
- tapparelle in plastica;
- Caldaietta murale con perdita di acqua, posata nel bagno;
- Impianto elettrico non certificato;

## **AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO**

Al piano seminterrato si accede pedonalmente dall'interno del fabbricato tramite il vano scala, per quanto riguarda l'accesso carraio è presente una rampa sulla strada ad ovest del fabbricato, è possibile accedere alle autorimesse anche tramite altra rampa presente sul lato Nord Ovest, avente pendenza notevolmente accentuata.

Le autorimesse si aprono su un ampio spazio di manovra chiuso, l'area dell'autorimessa è delimitata verso l'area di manovra da "serranda" costituita da pannello in rete scorrevole tipo ghigliottina, lateralmente, da



ambo i lati, sono posati pannelli in rete, che permettono di vedere l'interno delle altre autorimesse, la pavimentazione è in battuto di cemento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare al momento è occupata dalla proprietaria e dall'usufruttuaria.

## PROVENIENZE VENTENNALI BENE N. 1

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 11/06/1992	..... nata a..... Usufr. Con diritto accrescimento 1/1 ..... nato a ..... Usufr. Con diritto accrescimento 1/1 ..... nata a ..... Proprietà 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>
		Notaio LAVIOSO RAFFAELLO	11/06/1992	22509	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Biella	11/07/1992	6209	4516
		Biella Rettifica trascrizione	22/11/1992	8863	6561
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>

Riunione di usufrutto in morte di .....

## PROVENIENZE VENTENNALI BENE N. 2

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 11/06/1992	..... nata a ..... Usufr. Con diritto accrescimento 1/1 ..... nato a ..... Usufr. Con diritto accrescimento 1/1 ..... nata a ..... Proprietà 1/1	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>
		Notaio LAVIOSO RAFFAELLO	11/06/1992	22509	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Biella	11/07/1992	6209	4516
		Biella Rettifica trascrizione	22/11/1992	8863	6561
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>

Riunione di usufrutto in morte di .....

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto del pignoramento

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



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Biella, aggiornate al 19/04/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli

### ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale sentenza di condanna**  
iscritto a Biella il 18/01/2023  
Reg. gen. 424 – Reg. Part. 21  
quota 1/1  
importo € .....  
a favore .....  
contro .....  
Capitale € .....  
Interessi € -----  
Spese € -----  
rogante notaio TRIBUNALE DI BIELLA  
data 13/09/2022  
Rep. 320/2022

### TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare  
trascritto a Biella il 15/05/2023  
Reg. Gen.4608 – Reg. Part. 3794  
quota 1/1  
a favore .....  
contro .....  
data 18/04/2023  
Rep. 396

## REGOLARITA' EDILIZIA

---

Il fabbricato è stato costruito in seguito a Licenza datata 18/07/1956, la situazione rilevata non corrisponde a quanto licenziato per le seguenti difformità:

BENE N. 1 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO

- alcune tramezzature sono state spostate, il balcone a nord ovest è stato ampliato.

BENE N. 2 – AUTORIMESSA

- il muro sud est ha un'inclinazione diversa, le autorimesse sono state delimitate da pannelli di rete e i pilastri hanno posizione e dimensioni diverse.

**Dalle informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Strona, è possibile sanare le difformità sopra elencate con una CILA IN SANATORIA, la cui sanzione è pari a 1.000,00 € e con diritti di segreteria per la presentazione pari a 30,00 €, oltre alle spese professionali.**

L'area di P.R.G. su cui insiste il fabbricato è USI RESIDENZIALI - AREE EDIFICATE

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

- 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 idrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



## STIMA /FORMAZIONE DEI LOTTI

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

### LOTTO 1

Consistenza immobiliare sita in Strona – frazione Fontanella Ozino n. 30

#### **BENE N. 1 e 2**

- Unità immobiliare civile posta al primo piano di fabbricato condominiale così costituita: ingresso, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, tre balconi;

identificato al catasto fabbricati – Foglio 11 particella 140 sub 9

- Autorimessa posta al piano seminterrato

Identificata al catasto fabbricati – Foglio 11 particella 140 sub 31

La consistenza viene posta in vendita per il diritto di nuda proprietà 1/1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N.1 alloggio al piano primo	97,25 mq	375,00 €/mq	€ 36.468,75	100,00	€ 36.468,75
BENE N. 2 autorimessa	25,00 mq	A corpo	€ 5.000,00	100,00	€ 5.000,00
<b>Valore di stima</b>					<b>€ 41.468,75</b>

**Valore di stima € 41.468,75 (valore piena proprietà)**

età usufruttuario                    83 anni  
Tasso interesse legale            2,50%  
Coefficiente moltiplicatore      8  
Valore usufrutto                    € 8.293,75

**VALORE NUDA PROPRIETÀ                    € 33.175,00**

A cui detrarre

CILA IN SANATORIA                    € 1.030,00

**VALORE DI VENDITA                    € 32.145,00**

a cui restano da detrarre le spese professionali per la presentazione della pratica edilizia e della variazione catastale per due unità immobiliari.

La scrivente CTU sulla base delle considerazioni sopra esposte ha applicato all'immobile valori ricavati dalle tabelle OMI, valore abitazioni di tipo economico.

Per quanto riguarda l'autorimessa valutata a corpo sono stati applicati i valori del listino prezzi della Camera di Commercio.



## **DESCRIZIONE BENI FRAZIONE FRANCO ZINA**

---

### **FRAZIONE FRANCO ZINA 6**

In fabbricato condominiale ad uso residenziale alloggio al piano terreno, con autorimesse al piano terreno e quota parte di locale condominiale:

#### **BENE N. 3**

- PIANO TERRENO – alloggio composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, vano adiacente a balcone
- PIANO SEMINTERRATO - cantina

#### **BENE N. 4**

- PIANO TERRENO – autorimessa

#### **BENE N. 5**

- PIANO TERRENO – autorimessa

#### **BENE N. 6**

- PIANO SEMINTERRATO – locale caldaia comune

## **TITOLARITA'**

---

Alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono così intestate:

Intestazione catastale BENI 3-4-5:

- ..... nata a ..... – proprietà 3/4
- ..... nata a ..... – abitazione 1/2
- ..... nato a ..... – proprietà 1/4

L'intestazione catastale non è corretta infatti si riscontra ancora la presenza del soggetto ..... deceduto il ....., la cui Successione è stata trascritta con Nota Reg. Gen. 10137 /reg. part. 10137 del 24/11/2022 e con Nota Reg. Gen. 7684 / reg. part. 6372 del 07/08/2023.

**E' necessario ripresentare voltura catastale corretta, inserendo:**

- **il nominativo del soggetto ..... per la quota di 1/4,**
- **inoltre non risulta trascritta accettazione tacita eredità.**

Intestazione catastale BENE 6 (si riporta intestazione parziale)

- ..... nata a ..... – proprietà 9/144
- ..... nato a ..... – proprietà 3/144

L'intestazione catastale non è corretta infatti si riscontra ancora la presenza del soggetto ..... deceduto il ....., la cui Successione è stata trascritta con Nota Reg. Gen. 10137 /reg. part. 10137 del 24/11/2022 e con Nota Reg. Gen. 7684 / reg. part. 6372 del 07/08/2023.

**E' necessario ripresentare voltura catastale corretta, inserendo:**

- **il nominativo del soggetto ..... per la quota di 3/144, al posto del nominativo .....**
- **Non è stato inserito il diritto di abitazione a favore del coniuge superstite .....**
- **inoltre non risulta trascritta accettazione tacita eredità.**

## **CONFINI**

---

### **Coerenze PIANO TERRENO ABITAZIONE (BENE 3)**

Nord Ovest – area pertinenziale mappale 95



Nord Est – vano scala comune e altra unità immobiliare  
 Sud Est – area pertinenziale mappale 95  
 Sud Ovest – area pertinenziale mappale 95

**Coerenze PIANO SEMINTERRATO CANTINA (BENE 3)**

Nord Ovest – altra unità  
 Nord Est – area pertinenziale mappale 95  
 Sud Est – area pertinenziale mappale 95  
 Sud Ovest – vano scala e corridoio comune

mappale 95 del foglio N.C.T. 10

**Coerenze PIANO TERRENO AUTORIMESSA (BENE 4)**

Nord Ovest – area pertinenziale mappale 597  
 Nord Est – altra unità immobiliare  
 Sud Est – altra unità subalterno 22  
 Sud Ovest – altra unità immobiliare

**Coerenze PIANO TERRENO AUTORIMESSA (BENE 5)**

Nord Ovest – altra unità subalterno 21  
 Nord Est – altra unità  
 Sud Est – area pertinenziale mappale 597  
 Sud Ovest – altra unità

mappale 597 del foglio N.C.T. 10

**Coerenze PIANO CANTINATO LOCALE TECNICO (BENE 6)**

Nord Ovest – area pertinenziale mappale 95  
 Nord Est – altra unità  
 Sud Est – corridoio comune  
 Sud Ovest – altra unità

mappale 95 del foglio N.C.T. 10

**CONSISTENZA**

**BENE N. 3**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie netta</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Altezza media</b>	<b>Piano</b>
Abitazione	47,87	67,00	1	67,00	2,95 m	T
Balcone	3,31	3,31	0,25	0,83	---- m	T
Cantina	13,86	14,50	0,25	3,62	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>71,45 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				<b>71,45 mq</b>		



**BENE N. 4**

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Autorimessa	17,00	18,00	1	18,00	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>18,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				<b>18,00 mq</b>		

**BENE N. 5**

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Autorimessa	14,86	15,00	1	15,00	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				<b>15,00 mq</b>		

**BENE N. 6**

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Locale tecnico comune	5,00	8,00	0,25	2,00	2,40 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale</b>				<b>2,00 mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva</b>				<b>2,00 mq</b>		

**DATI CATASTALI****BENE N.3**

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	10	95	7		A/3	U	5 vani	Totale mq 68 totale escl. aree scoperte 67 mq	€ 258,23	T-S1
FRAZIONE FRANCO ZINA n. 6 - Piano S1-T										



### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non rappresenta lo stato dei luoghi, la porta della cucina è spostata, sempre in cucina sulla parete verso il bagno è rappresentata la canna fumaria che però da rilievo è presente a partire da un'altezza di circa due metri, inoltre la cameretta che si affaccia sul balcone, non ha le dimensioni minime per essere una camera, si deve correggere la destinazione del locale.

Si rileva inoltre un errore nell'intestazione catastale:

compare il nominativo ..... deceduto in data....., la successione è stata registrata e trascritta ma c'è un errore nella Voltura.

Per la regolarizzazione catastale si presume un costo pratica circa € 500,00.

### CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 3

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	10	491	7		A/3	U	4 vani		L. 824	T-S1
RIONE ZINA - PIANO S1-T										

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico  
..... nata a ..... fino al 15/02/1985
- Situazione degli intestati relativa ad atto 15/02/1985 (antecedente ad impianto meccanografico)  
..... nata a .....  
Proprietà in regime di comunione dei beni  
..... nato a .....  
Proprietà in regime di comunione dei beni
- Variazione DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 29/12/1987 in atti dal 05/08/1988 CHIUSURA DI TERRAZZO COPERTO VAR (n. 12539/1987)

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	10	491	7		A/3	U	4 vani		L. 824	S1-T
FRAZIONE FRANCO ZINA n. 6 – PIANO S1-T										



- Variazione del 25/12/1987 in atti dal 20/01/1995 – VARIAZIONI INTERNE

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	10	491	7		A/3	U	5 vani		€ 0,53 L. 1.030	S1-T
FRAZIONE FRANCO ZINA n. 6 – PIANO S1-T										

- Intestazione dal 20/09/2013  
 ..... nata a ..... – proprietà in regime di comunione legale  
 ..... nato a ..... – proprietà in regime di comunione legale
  
- Variazione 20/09/2013 Pratica BI0060201 in atti dal 20/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 36404.1/2013) costituita dalla soppressione della particella fg. 10 pla 491 sub 7 per allineamento mappe

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	10	95	7		A/3	U	5 vani		€ 258,23	S1-T
FRAZIONE FRANCO ZINA n. 6 – PIANO S1-T										

- Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	10	95	7		A/3	U	5 vani	Totale 68 mq totale escluse aree scoperte 67 mq	€ 258,23	S1-T
FRAZIONE FRANCO ZINA n. 6 – PIANO S1-T										

- Intestazione dal 06/02/2022  
 ..... nata a ..... – proprietà 1/4  
 ..... nata a ..... – abitazione 1/2  
 ..... nata a ..... – proprietà 1/4
  
- Intestazione dal 06/02/2022  
 ..... nata a ..... – proprietà 3/4  
 ..... nata a ..... – abitazione 1/2  
 ..... nato a ..... – proprietà 1/4



**BENE N. 4**

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	10	597	21		C/6	U	17 mq	Totale mq 18	€ 43,02	T
FRAZIONE FRANCO ZINA - Piano T										

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale rappresenta lo stato dei luoghi.

Si rileva inoltre un errore nell'intestazione catastale:

compare il nominativo ..... deceduto in data ....., la successione è stata registrata e trascritta ma c'è un errore nella Voltura.

**CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 4**

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	10	508	21							
FRAZIONE FRANCO ZINA - PIANO T										

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico  
..... nata a.....proprietà 1000/1000 fino al 15/02/1985
- Situazione degli intestati relativa ad atto 15/02/1985 (antecedente ad impianto meccanografico)  
.....nata a .....  
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con .....  
.....nato a .....  
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con .....
- CLASSAMENTO DEL 09/04/1979 in atti dal 16/05/1991 (n. 443.1/1979) (antecedente all'impianto meccanografico)

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	10	508	21		C/6	U	17mq		€ 0,07 L. 136	T
FRAZIONE FRANCO ZINA - PIANO T										



- Intestazione dal 20/09/2013  
 ..... nata a ..... – proprietà 1/2 in regime di comunione dei  
 beni con .....  
 .....nato a ..... – proprietà 1/2 in regime di comunione dei  
 beni con .....
- Variazione 20/09/2013 Pratica BI0060272 in atti dal 20/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO  
 CATASTALE (n. 36478.1/2013) costituita dalla soppressione della particella fg. 10 pla 508 sub 21  
 per allineamento mappe

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	10	597	21		C/6	U	17 mq		€ 43,02	T
FRAZIONE FRANCO ZINA – PIANO T										

- Variazione del 14/09/2016 pratica BI0046673 in atti dal 14/09/2016 – AGGIORNAMENTO  
 PLANIMETRICO (n. 23966.1/2016)

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	10	597	21		C/6	U	17 mq	18 mq	€ 43,02	T
FRAZIONE FRANCO ZINA – PIANO T										

- Intestazione dal 06/02/2022  
 .....nata a ..... – proprietà 1/4  
 ..... nata a ..... – abitazione 1/2  
 ..... nata a..... – proprietà 1/4
- Intestazione dal 06/02/2022  
 ..... nata a ..... – proprietà 3/4  
 ..... nata a ..... – abitazione 1/2  
 ..... nato a ..... – proprietà 1/4

## **BENE N. 5**

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	10	597	22		C/6	U	14 mq	Totale mq 15	€ 35,43	T
FRAZIONE FRANCO ZINA - Piano T										



### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non rappresenta lo stato dei luoghi per la mancata rappresentazione grafica della porta di accesso all'autorimessa.

Si rileva inoltre un errore nell'intestazione catastale:

compare il nominativo ..... deceduto in data ....., la successione è stata registrata e trascritta ma c'è un errore nella Voltura.

Costo della variazione catastale 300,00 €

### CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 5

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	10	508	22							
FRAZIONE FRANCO ZINA - PIANO T										

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico  
.....nata a..... proprietà 1000/1000 fino al 15/02/1985
- Situazione degli intestati relativa ad atto 15/02/1985 (antecedente ad impianto meccanografico)  
..... nata a .....  
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con .....  
..... nato a .....  
Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con .....
- CLASSAMENTO DEL 09/04/1979 in atti dal 16/05/1991 (n. 443.1/1979) (antecedente all'impianto meccanografico)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	10	508	22		C/6	U	14 mq		€ 0,06 L. 112	T
FRAZIONE FRANCO ZINA - PIANO T										

- Intestazione dal 20/09/2013  
.....nata a ..... - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni  
con .....  
.....nato a .....- proprietà 1/2 in regime di comunione dei  
beni con .....



- Variazione 20/09/2013 Pratica BI0060272 in atti dal 20/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 36479.1/2013) costituita dalla soppressione della particella fg. 10 pla 508 sub 22 per allineamento mappe

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	10	597	22		C/6	U	14 mq		€ 35,43	T
FRAZIONE FRANCO ZINA – PIANO T										

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	10	597	22		C/6	U	14 mq	15 mq	€ 35,43	T
FRAZIONE FRANCO ZINA – PIANO T										

- Intestazione dal 06/02/2022  
..... nata a ..... – proprietà 1/4  
..... nata a ..... – abitazione 1/2  
..... nata a ..... – proprietà 1/4
- Intestazione dal 06/02/2022  
..... nata a ..... – proprietà 3/4  
..... nata a ..... – abitazione 1/2  
..... nato a ..... – proprietà 1/4

## BENE 6

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	10	95	14		C/2	U	3 mq	Totale mq 8	€ 4,80	S1
FRAZIONE FRANCO ZINA - Piano S1										

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale rappresenta lo stato dei luoghi.

Si rileva inoltre un errore nell'intestazione catastale:

compare il nominativo ..... deceduto in ....., la successione è stata registrata e trascritta ma c'è un errore nella Voltura.



CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 6

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	10	491	3		A/3	U	5 vani		L. 1.030	1-S1
FRAZIONE FRANCO ZINA - PIANO S1-1										

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico  
..... fino al 13/01/1981
- Situazione degli intestati relativa ad atto 13/01/1981 (antecedente ad impianto meccanografico)  
..... nato a ..... - proprietà 1/2  
.....nata a ..... - proprietà 1/2
- Situazione degli intestati dal 24/05/1993 (variazione del 24/05/1993 – VARIAZIONI INTERNE n. 2830.1/1993)  
..... nato a ..... - proprietà 1/2  
.....nata a ..... - proprietà 1/2
- variazione del 24/05/1993 – VARIAZIONI INTERNE n. 2830.1/1993)

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	10	491	14		C/2	U	3 mq		€ 4,80 L. 9.300	S1
FRAZIONE FRANCO ZINA - PIANO S1										

- situazione degli intestati al 02/08/1993  
\* **si omette parte degli intestatari riportando solamente le quote dei signori**  
.....  
.....nata a ..... - proprietà 6/72 in regime di comunione dei beni con .....
- ..... nato a ..... - proprietà 6/72 in regime di comunione dei beni con .....



- situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2013 – Variazione del 20/09/2013 Pratica n. BI00060201 in atti dal 20/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 36411.1/2013)

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	10	95	14		C/2	U	3 mq		€ 4,80	S1
FRAZIONE FRANCO ZINA - PIANO S1										

- Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>						
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>
-	10	95	14		C/2	U	3 mq	Totale 8 mq	€ 4,80	S1
FRAZIONE FRANCO ZINA - PIANO S1										

- Intestazione dal 06/02/2022  
\* **si omette parte degli intestatari riportando solamente le quote dei signori**  
.....  
..... nata a ..... – abitazione 3/72  
..... nata a ..... – proprietà 3/144  
..... nata a ..... – proprietà 3/144
- Intestazione dal 06/02/2022  
\* **si omette parte degli intestatari riportando solamente le quote dei signori**  
.....  
..... nata a ..... – proprietà 9/144  
..... nato a ..... – proprietà 3/144

## **STATO CONSERVATIVO**

Il fabbricato residenziale si presenta in normale stato conservativo.

Il fabbricato autorimesse si presenta in normale stato conservativo.

L'area di pertinenza si presenta in normale stato conservativo.

## **SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

Non presenti

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N. 3**

#### **ALLOGGIO AL PIANO TERRENO**

L'unità immobiliare fa parte di fabbricato a regime condominiale a tre piani fuori terra oltre al piano cantinato, dalla tipologia costruttiva si può desumere che l'edificazione risalga agli anni '60, è costituito da



due rampe di scala con ingresso entrambe sul lato sud est.

Il vano scala interessato ha pareti tinteggiate, gradini rivestiti con piastrelle tipo marmette e pianerottoli in piastrelle tipo marmette, non è presente ascensore.

L'unità abitativa è costituita dai seguenti locali:

Ingresso, cucina, bagno, soggiorno, camera e piccolo vano adiacente a balcone

Nel corso degli anni sono stati eseguiti piccoli lavori di manutenzione straordinaria

- rifacimento piastrellatura e sostituzione sanitari nel bagno
- rifacimento di alcune pavimentazioni
- le restanti finiture sono quelle originarie dell'epoca di costruzione del fabbricato.

Le rifiniture dell'appartamento sono le seguenti:

- ingresso, cucina, soggiorno, piastrelle 30x30 cm in ceramica posate in diagonale;
- camera e piccolo locale di fianco piastrelle in ceramica anni '60;
- bagno con lavabo, bidet, wc per disabili e doccia a filo pavimento eseguita con pavimentazione in pietra, la restante pavimentazione è in ceramica con piastrelle uguali a quelle di rivestimento delle pareti;
- balcone piastrellato con parapetto in muratura;
- porte interne in legno con specchiatura in vetro;
- serramenti esterni in legno e vetro singolo con zanzariere;
- tapparelle in tutte le finestre salvo che nella porta che da sul balcone dove ci sono persiane a lamelle in legno;
- Impianto di riscaldamento centralizzato, termosifoni in ghisa con tubazioni di collegamento verticali, termovalvole e contabilizzatori posati sul radiatore;
- Impianto elettrico non certificato, parzialmente sottotraccia;

#### **CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO**

Cantina pertinenziale all'abitazione, con pavimento in battuto di cemento, finestra in metallo e vetro singolo e sotto alla finestra lavatoio, porta d'accesso in legno e vetro.

Il piano seminterrato presenta lungo il corridoio comune vistose crepe a cui sono state applicate spie di monitoraggio, costituite da vetri fissati alla muratura a cavallo della crepa.

Nel 1976 il fabbricato è stato oggetto di lavori di sottomurazione e ampliamento della base di appoggio.

Al momento del sopralluogo le spie non presentano rotture.

#### **FABBRICATO AUTORIMESSE**

E' costituito da un fabbricato a se stante posto di fronte all'edificio condominiale, è anch'esso costruito negli anni '60.

Presenta autorimesse disposte in senso longitudinale su ambo i lati, ha struttura in muratura con tetto ad una falda, le porzioni di falda coprono le autorimesse a due a due, la quota delle varie falde segue la naturale pendenza del terreno verso sud ovest.

#### **BENE N. 4**

##### **AUTORIMESSA AL PIANO TERRENO**

Pavimentazione in battuto di cemento, porta di accesso in legno, tetto a vista in tegole piane su orditura in legno, finestra in ferro e vetro singolo sovrastante la porta di accesso, non è presente impianto elettrico, sulla parete di fondo è presente porta interna di comunicazione con il BENE 5.

#### **BENE N. 5**

##### **AUTORIMESSA AL PIANO TERRENO**

Pavimentazione in battuto di cemento, porta di accesso in ferro e vetro, tetto a vista in lamiera ondulata posata su orditura in legno, collegamento interno tramite porta all'autorimessa precedentemente descritta, il pavimento dell'autorimessa è posto a quota inferiore rispetto a quello del BENE 4.



**BENE N. 6****LOCALE CALDAIA COMUNE**

Locale caldaia posto al piano seminterrato con accesso dall'esterno del fabbricato, il locale non comunica con l'interno del piano seminterrato.

Il locale è comune a tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'unità immobiliare al momento non è occupata, è comunque interamente ammobiliata.

Le autorimesse sono occupate da materiale vario.

**PROVENIENZE VENTENNALI BENI N. 3-4-5**

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 15/02/1985	..... nata a ..... ..... propr. in regime di comunione dei beni ..... nato a ..... ..... proprietà in regime di comunione dei beni	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>
		Notaio SCOLARICI CARMELO	15/02/1985	14697	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Biella	12/03/1985	1887	1485
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>
DAL 06/02/2022	..... nata a ..... ..... proprietà per 3/4 .....nata a ..... Proprietà 1/4 ..... nata a ..... diritto di abitazione	SUCCESIONE			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>
			22/11/2022	451565/88888/22	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Biella	24/11/2022	10137	7892
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>
DAL 06/02/2022	..... nata a ..... ..... proprietà per 3/4 .....nata a ..... Proprietà 1/4 ..... nata a ..... diritto di abitazione	RETTIFICA SUCCESIONE			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>
			04/08/2023	314411/88888/23	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Biella	07/08/2023	7684	6372
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>



--	--	--	--	--	--

## PROVENIENZE VENTENNALI BENE N. 6

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 02/08/1993 ..... nata a ..... propr. 6/144 ..... nato a ..... .. propr. 6/144	..... ..... nata a ..... propr. 6/144 ..... nato a ..... .. propr. 6/144	SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA - PERMUTA			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>
		Notaio RAJANI PIERLEVINO	02/08/1993	75741	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Biella	19/08/1993	6353	4905
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 06/02/2022 ..... nata a ..... proprietà per 9/144 ..... nata a ..... Proprietà 3/144	..... ..... nata a ..... proprietà per 9/144 ..... nata a ..... Proprietà 3/144	SUCESSIONE			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>
			22/11/2022	451565/88888/22	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Biella	24/11/2022	10137	7892
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 06/02/2022 ..... nata a ..... proprietà per 9/144 ..... nata a ..... Proprietà 3/144	..... ..... nata a ..... proprietà per 9/144 ..... nata a ..... Proprietà 3/144	RETTIFICA SUCESSIONE			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N.</b>	<b>Raccolta N.</b>
			04/08/2023	314411/88888/23	
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. Gen.</b>	<b>Reg. Part.</b>
		Biella	07/08/2023	7684	6372
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N.</b>	<b>Vol. N.</b>

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto del pignoramento

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento
- non è presente trascrizione accettazione eredità



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Biella, aggiornate al 19/04/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli

### ISCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale sentenza di condanna**  
iscritto a Biella il 18/01/2023  
Reg. gen. 424 – Reg. Part. 21  
quota 1/1  
importo € .....  
a favore .....  
contro .....  
Capitale € .....  
Interessi € -----  
Spese € -----  
rogante notaio TRIBUNALE DI BIELLA  
data 13/09/2022  
Rep. 320/2022

### TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare  
trascritto a Biella il 15/05/2023  
Reg. Gen.4608 – Reg. Part. 3794  
quota 1/1  
a favore .....  
contro .....  
data 18/04/2023  
Rep. 396

## REGOLARITA' EDILIZIA

---

Non è stato possibile reperire atti autorizzativi relativi alla costruzione del fabbricato residenziale e neppure del fabbricato autorimesse, si presuppone siano stati costruiti entrambi ante 1967.

Presso l'Ufficio tecnico del Comune di Strona sono presenti i seguenti atti:

- Autorizzazione datata 19/11/1970 relativa a costruzione marciapiede e costruzione muro di sostegno
- Autorizzazione datata 12/07/1971 relativa realizzazione di pavimento, costruzione n. 7 tramezzi e lavori di ordinaria manutenzione nel fabbricato autorimesse
- Autorizzazione 10/01/1977 relativa a sottomurazione in alcuni punti del fabbricato residenziale e ampliamento della base di appoggio
- Autorizzazione n. 4/85 del 18/03/1985 a nome di ..... relativa a lavori di manutenzione ordinaria nell'unità immobiliare civile
- Autorizzazione 35/86 del 27/10/1986 lavori di manutenzione straordinaria nel condominio
- Concessione gratuita n. 35/88 del 18/08/1988 – sistemazione e adeguamento locale caldaia
- Condono edilizio con autorizzazione in sanatoria n. 29 del 22/04/1993 a nome di ..... per chiusura e ricavo di piccolovano su balcone

### BENE N. 3 – APPARTAMENTO PIANO TERRENO

- Non essendo presente documentazione relativa alla costruzione in considerazione del fatto che



l'immobile è stato costruito ante 1967 si può dichiarare che a livello urbanistico non esistano difformità, essendo stata condonata la formazione di un nuovo vano

#### BENE N. 4 e 5 – AUTORIMESSE

- Non essendo presente documentazione agli atti presso l'Ufficio Tecnico in considerazione del fatto che l'immobile è stato costruito ante 1967 si può dichiarare che a livello urbanistico non esistano difformità.

#### BENE N. 6 – LOCALE CALDAIA COMUNE

- Il locale non presenta difformità

L'area di P.R.G. su cui insiste il fabbricato è USI RESIDENZIALI - AREE EDIFICATE

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

- 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 idrico.
- E' presente dichiarazione impianto termico condominiale.

#### **STIMA /FORMAZIONE DEI LOTTI**

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

#### **LOTTO 2**

Consistenza immobiliare sita in Strona – frazione Franco Zina n. 6

#### **BENE N. 3-4-5-6**

- Unità immobiliare civile posta al piano terreno di fabbricato condominiale così costituita: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, camera, piccolo vano e balcone, cantina al piano seminterrato; identificato al catasto fabbricati – Foglio 10 particella 95 sub. 7
- Due autorimesse poste al piano terreno  
Identificate al catasto fabbricati – Foglio 10 particella 597 sub. 21 e Foglio 10 particella 597 sub. 22
- Quota proprietà locale caldaia  
identificato al catasto fabbricati – Foglio 10 particella 95 sub. 14

La consistenza viene posta in vendita per il diritto proprietà di 1/4 per i beni 3-4-5 mentre per il locale caldaia per il diritto di proprietà di 3/144

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>BENE N.3 alloggio al piano terreno</b>	<b>71,45 mq</b>	<b>375,00 €/mq</b>	<b>€ 26.793,75</b>	<b>1/4</b>	<b>€ 6.698,44</b>
<b>BENE N. 4</b>	<b>18,00 mq</b>	<b>A corpo</b>	<b>€ 4.500,00</b>	<b>1/4</b>	<b>€ 1.125,00</b>



autorimessa					
<b>BENE N. 5 autorimessa</b>	<b>15,00 mq</b>	<b>A corpo</b>	<b>€ 4.000,00</b>	<b>1/4</b>	<b>€ 1.000,00</b>
<b>BENE N. 6</b>	<b>2,00 mq</b>	<b>A corpo</b>	<b>€ 1.400,00</b>	<b>3/144</b>	<b>€ 30,00</b>
<b>Valore di stima</b>					<b>€ 8.853,44</b>

**Valore di stima € 8.853,44 (valore quota in proprietà)**

**VALORE DI VENDITA € 8.853,00**

La scrivente CTU sulla base delle considerazioni sopra esposte ha applicato all'immobile valori ricavati dalle tabelle OMI, valore abitazioni di tipo economico.

Per quanto riguarda l'autorimessa valutata a corpo sono stati applicati i valori del listino prezzi della Camera di Commercio.

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, 20/05/2024

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



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO N. 1

---

In comune di Strona – Frazione Fontanella Ozino n. 30 – individuato al N.C.T. foglio 11 mapp. 140

Consistenza immobiliare così composta:

**BENE N. 1**

Unità immobiliare civile posta al piano primo di fabbricato condominiale, composta da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, tre balconi (nuda proprietà)

**BENE N. 2**

Autorimessa al piano Seminterrato (nuda proprietà)

*Prezzo base d'asta: € 32.145,00*

### LOTTO N. 2

---

In comune di Strona – Frazione Franco Zina – Individuato al N.C.T. foglio 10 mappali 95 - 597

Consistenza immobiliare così composta:

**BENE N. 3**

Unità immobiliare civile posta al piano terreno di fabbricato condominiale, composta da: ingresso, cucina, soggiorno, bagno, camera e piccolo vano adiacente al balcone. (quota di proprietà 1/4)

**BENE N. 4**

In basso fabbricato autorimessa al piano terreno (quota di proprietà 1/4)

**BENE N. 5**

In basso fabbricato autorimessa al piano terreno (quota di proprietà 1/4)

**BENE N. 6**

Locale caldaia comune (quota di proprietà 3/144)

*Prezzo base d'asta: € 8.853,00*



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

**LOTTO 1 – PREZZO BASE D'ASTA: € 32.145,00**

UNITA' CIVILE AL PIANO PRIMO E AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO			
Ubicazione:	Strona – Frazione Fontanella Ozino n. 30		
Diritto reale:	Nuda proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	BENE N. 1 e 2 Unità immobiliari: identificate al Catasto Fabbricati Foglio 11 particella 140 sub. 9 Foglio 11 particella 140 sub 31	Superficie	Alloggio p. 1 mq 97,25  Autorimessa p.S1 mq. 25,00
Stato Conservativo	Normale stato conservativo		
Descrizione	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ALLOGGIO AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO CONDOMINIALE: Ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, tre balconi</li> <li>• AUTORIMESSA AL PIANO SEMINTERRATO</li> </ul>		
Vendita soggetta ad IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	Occupato dal proprietario e dalla madre usufruttuaria		



## FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **ISCRIZIONI**

- **Ipoteca giudiziale sentenza di condanna**  
iscritto a Biella il 18/01/2023  
Reg. gen. 424 – Reg. Part. 21  
quota 1/1  
importo € .....  
a favore .....  
contro .....  
Capitale € .....  
Interessi € -----  
Spese € -----  
rogante notaio TRIBUNALE DI BIELLA  
data 13/09/2022  
Rep. 320/2022

### **TRASCRIZIONI**

- Verbale di Pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare  
trascritto a Biella il 15/05/2023  
Reg. Gen.4608 – Reg. Part. 3794  
quota 1/1  
a favore.....  
contro .....  
data 18/04/2023  
Rep. 396



**LOTTO 2 – PREZZO BASE D'ASTA: € 8.853,00**

UNITA' CIVILE AL PIANO TERRENO, QUOTA DI COMPROPRIETA LOCALE CALDAIA N. 2 AUTORIMESSE AL PIANO TERRENO			
Ubicazione:	Strona – Frazione Franco Zina 6		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	Alloggio e Autorimesse 1/4 Locale caldaia 3/144
Tipologia immobile:	BENE N. 3-4-5-6 Unità immobiliari: identificate al Catasto Fabbricati Foglio 10 particella 95 sub 7 Foglio 10 particella 597 sub 21 Foglio 10 particella 597 sub 22 Foglio 10 particella 95 sub 14	Superficie	Alloggio p. T mq 71,45  Autorimesse p. T mq. 18,00  Autorimesse p. T mq. 15,00  locale caldaia mq. 2
Stato Conservativo	Normale stato conservativo		
Descrizione	<ul style="list-style-type: none"><li>• ALLOGGIO AL PIANO TERRENO DI FABBRICATO CONDOMINIALE: Ingresso, cucina, soggiorno, camera, bagno, locale adiacente al balcone</li><li>• n. 2 AUTORIMESSE AL PIANO TERRENO</li><li>• QUOTA PROPRIETA' LOCALE CALDAIA</li></ul>		
Vendita soggetta ad IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	LIBERO, OCCUPATO DA MOBILI E LE AUTORIMESSE DA MATERIALE VARIO (immobili gravati da diritto di abitazione)		



## FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### **ISCRIZIONI**

– **Ipoteca giudiziale sentenza di condanna**

iscritto a Biella il 18/01/2023

Reg. gen. 424 – Reg. Part. 21

quota 1/1

importo € .....

a favore .....

contro .....

Capitale € .....

Interessi € -----

Spese € -----

rogante notaio TRIBUNALE DI BIELLA

data 13/09/2022

Rep. 320/2022

### **TRASCRIZIONI**

– Verbale di Pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare

trascritto a Biella il 15/05/2023

Reg. Gen.4608 – Reg. Part. 3794

quota 1/1

a favore .....

contro .....

data 18/04/2023

Rep. 396

