
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Leo Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	6
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1.....	6
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	7
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1.....	7
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T.....	7
Titolarità.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	8
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1.....	8
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T.....	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	9
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1.....	9
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T.....	9
Consistenza.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	10
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	10
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	11



Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	11
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	12
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	12
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	12
Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	13
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	13
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	13
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	14
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	14
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	15
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	16
Stato di occupazione	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1	16



Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	16
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	16
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	17
Provenienze Ventennali	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	18
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	19
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	19
Formalità pregiudizievoli	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	21
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	22
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	23
Normativa urbanistica	24
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1	24
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	24
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	24
Bene N° 4 - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	25
Regolarità edilizia	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	27
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	27
Stima / Formazione lotti	28



INCARICO

All'udienza del 31/05/2024, il sottoscritto Geom. Leo Roberto, con studio in Via Roma, 33 - 13845 - Ronco Biellese (BI), email georobertoleo@gmail.com, PEC roberto.leo@geopec.it, Tel. 3282878618, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

Fabbricato di civile abitazione avente accesso da Frazione Buzzano n. 5 in Comune di Strona (BI); l'immobile è elevato a n. 3 piani fuori terra, oltre a seminterrato, il tutto entrostante porzione di area contraddistinta al foglio 14 particella 250 del Catasto Terreni, nonché appezzamenti di terreno pertinenziali al suddetto fabbricato distinti con i mappali n. 144 e n. 162 dello stesso foglio di mappa. Lo stabile abitativo è composto da ingresso, cucina e soggiorno al piano terreno con vano scala interno di collegamento verticale con il piano superiore; al piano primo, raggiungibile anche da scala esterna che consente di accedere al vano scala interno, troviamo una camera con balcone ed un bagno; raggiungendo il piano secondo attraverso il vano scala vi è un'altra camera con balcone. Al piano seminterrato esistono n. 2 cantine. Completano il compendio immobiliare l'autorimessa pertinenziale al piano terreno ed il rustico accessorio al piano cortile elevato a n. 2 piani fuori terra, oltre ai citati appezzamenti di terreno su cui insiste piscina interrata regolarmente autorizzata

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.

L'abitazione si presenta allo stato rustico a causa di interventi di manutenzione ordinaria mai portati a termine e con impianti tecnologici da ultimare e/o eseguire oltre che da adeguare alla normativa vigente



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Autorimessa al piano terreno, direttamente comunicante con i locali abitativi, avente accesso da area cortilizia e contraddistinta al mappale n. 250 (parte) del foglio 14 del Catasto Terreni

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.

L'unità immobiliare si presenta allo stato rustico e da rifinire

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

Al piano cortile rispetto al fabbricato abitativo ed entrostante la medesima particella n. 250 del fg. 14 Catasto Terreni esiste rustico accessorio elevato a n. 2 piani fuori terra

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° 4 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Terreni pertinenziali contraddistinti ai mappali n. 144 e n. 162 del fg. 14 Catasto Terreni sui quali insiste piscina regolarmente autorizzata e da censire catastalmente, per la quale non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità.

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.

LOTTO UNICO



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBIcato A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

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

BENE N° 4 - TERRENO UBIcato A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

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

L'intero compendio, distinto al Catasto Terreni al fg. 14 particelle 250/144/162, ha i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale, stesso foglio n. 14), in senso orario, a partire da Nord:

- particelle n. 102 e n. 259 (Nord);
- strada vicinale (Est);
- particelle n. 143 e n. 146 (Sud);
- mappali 142/141/240/260/115/102 (Ovest).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Da certificato anagrafico del Comune di Strona, l'esecutato risulta di stato celibe/nubile

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico del Comune di Strona, l'esecutato risulta di stato celibe/nubile

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico del Comune di Strona, l'esecutato risulta di stato celibe/nubile

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Da certificato anagrafico del Comune di Strona, l'esecutato risulta di stato celibe/nubile

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

L'intero compendio, distinto al Catasto Terreni al fg. 14 particelle 250(part)/144/162, ha i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale, stesso foglio n. 14), in senso orario, a partire da Nord:

- particelle n. 102 e n. 259 (Nord);
- strada vicinale (Est);



- particelle n. 143 e n. 146 (Sud);
- mappali 142/141/240/260/115/102 (Ovest).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

L'intero compendio, distinto al Catasto Terreni al fg. 14 particelle 250(parte)/144/162, ha i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale, stesso foglio n. 14), in senso orario, a partire da Nord:

- particelle n. 102 e n. 259 (Nord);
- strada vicinale (Est);
- particelle n. 143 e n. 146 (Sud);
- mappali 142/141/240/260/115/102 (Ovest).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

L'intero compendio, distinto al Catasto Terreni al fg. 14 particelle 250(parte)/144/162, ha i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale, stesso foglio n. 14), in senso orario, a partire da Nord:

- particelle n. 102 e n. 259 (Nord);
- strada vicinale (Est);
- particelle n. 143 e n. 146 (Sud);
- mappali 142/141/240/260/115/102 (Ovest).

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

L'intero compendio, distinto al Catasto Terreni al fg. 14 particelle 250(parte)/144/162, ha i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale, stesso foglio n. 14), in senso orario, a partire da Nord:

- particelle n. 102 e n. 259 (Nord);
- strada vicinale (Est);
- particelle n. 143 e n. 146 (Sud);
- mappali 142/141/240/260/115/102 (Ovest).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	130,25 mq	188,40 mq	1,00	188,40 mq	2,65 m	T-1-2
Cantine	14,40 mq	39,90 mq	0,20	7,98 mq	2,60 m	S1
Balconi scoperti	3,70 mq	3,70 mq	0,25	0,93 mq	0,00 m	1-2
Totale superficie convenzionale:				197,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				197,31 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze indicate sono da intendersi quali valori medi dei vari vani

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,70 mq	15,20 mq	0,70	10,64 mq	2,50 m	T
Totale superficie convenzionale:				10,64 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				10,64 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	16,75 mq	25,75 mq	0,40	10,30 mq	2,25 m	T
Soffitta	17,80 mq	25,75 mq	0,20	5,15 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				15,45 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,45 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze indicate sono da intendersi quali valori medi dei vari vani

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	239,00 mq	239,00 mq	0,18	43,02 mq	0,00 m	T



Totale superficie convenzionale:	43,02 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	43,02 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nei terreni pertinenziali esiste piscina regolarmente autorizzata, da censire al catasto urbano e che verrà presa debitamente in considerazione nella valutazione del bene.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

Per la cronologia catastale si veda la visura catastale storica allegata alla presente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Per la cronologia catastale si veda la visura catastale storica allegata alla presente

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

Per la cronologia catastale si veda la visura catastale storica allegata alla presente

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Per la cronologia catastale si veda la visura catastale storica allegata alla presente

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	250	1		A4	2	6	198 mq	198,32 €	T-1-2-S1	



Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata agli atti in quanto sussistono lievi difformità interne; la descrizione delle differenze e delle operazioni necessarie per la regolarizzazione catastale/urbanistica dell'immobile sono riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	250	4		C6	U	15		37,96 €	T	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata agli atti in quanto sussistono lievi difformità interne; la descrizione delle differenze e delle operazioni necessarie per la regolarizzazione catastale/urbanistica dell'immobile sono riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	250	2		C2	U	37	33 mq	59,24 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	144				Prato arborato	1	00 01 40 mq	0,51 €	0,29 €	
14	162				Bosco misto	2	00 00 99 mq	0,08 €	0,02 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

- La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico - edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione;
- L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita;
- La vendita per il tipo di fabbricato deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta;
- Il fabbricato deve essere posto in vendita nello stato di fatto in cui si trova in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive e questo deve essere comunicato all'acquirente;
- Il fabbricato non è dotato di certificazione energetica, ovvero di APE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Vedasi le stesse precisazioni già elencate e dettagliate per il Bene n. 1

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

Vedasi le stesse precisazioni già elencate e dettagliate per il Bene n. 1 e n. 2

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Vedasi precisazioni già elencate e dettagliate per il Bene n. 1



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

L'unità immobiliare appare, complessivamente, allo stato rustico e da rendere servibile all'uso

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

L'unità immobiliare appare, complessivamente, allo stato rustico e da rendere servibile all'uso

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

Allo stato rustico e in discrete condizioni manutentive

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

Area esterna non di proprietà esclusiva e ad uso comune con gli altri proprietari di altre unità immobiliari facenti parte del mappale 250 foglio 14 del catasto terreni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Area esterna non di proprietà esclusiva e ad uso comune con gli altri proprietari di altre unità immobiliari facenti parte del mappale 250 foglio 14 del catasto terreni

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

Area esterna non di proprietà esclusiva e ad uso comune con gli altri proprietari di altre unità immobiliari facenti parte del mappale 250 foglio 14 del catasto terreni

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico



BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

- Ossatura principale in pietrame e/o muratura portante di mattoni.
- Tamponamenti in muratura di mattoni.
- Solai/orizzontamenti misti in putrelle e laterizi, legno.
- Tetto a falde inclinate con orditura lignea e manto di copertura in parte in tegole piane tipo marsigliesi e in parte in tegole curve tipo coppi, lattoneria idraulica in lamiera e/o pvc e/o acciaio.
- Facciate esterne intonacate e parzialmente tinteggiate.
- Divisori interni in laterizio.
- Pareti interne parzialmente intonacate e in parte al rustico.
- Pavimentazione interna in parte al rustico e in parte in legno.
- Bagno allo stato rustico, con sola predisposizione allacci e senza finiture.
- Balconi esterni con pavimentazione in battuto di cemento e ringhiere metalliche, verniciate.
- Porte interne in legno, ove presenti, o assenti con predisposizione alla posa (falso telaio fissato alla muratura).
- Infissi esterni in legno di vecchia fattura con vetri singoli, senza taglio termico, e persiane ad ante battenti in legno.
- Impianti tecnologici parzialmente esistenti, privi di D.I.CO (dichiarazione di conformità) e/o non reperibile, tutti da adeguare alla normativa vigente:
 - elettrico: in parte sottotraccia a 220 V con punti luce, prese ed attacchi comando di tipo standard, in parte da ultimare. Il quadro elettrico generale è posizionato all'interno della zona ingresso al piano terreno;
 - idrico e fognario con allacciamenti alle rispettive reti pubbliche;
 - riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano per riscaldamento e acqua calda sanitaria posizionata nella cantina piccola al piano seminterrato, corpi radianti assenti e solo predisposti alla posa;
- Altezza media interna utile: 2,65 m.
- L'immobile in oggetto è privo di area di pertinenza di utilizzo esclusivo.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

- Ossatura principale in pietrame e/o muratura portante di mattoni.
- Tamponamenti in muratura di mattoni.
- Solai/orizzontamenti misti in putrelle e laterizi.
- Copertura piana con impermeabilizzazione costituita da guaina bituminosa, lattoneria idraulica in lamiera e/o pvc e/o acciaio.
- Facciate esterne intonacate.
- Divisori interni in laterizio.
- Pareti interne parzialmente intonacate e in parte al rustico.
- Pavimentazione interna in cemento.
- Porta interna assente con predisposizione alla posa (falso telaio fissato alla muratura).
- Infissi esterni assenti e attuale vano serramento costituito da tamponamento in plexiglass.
- Impianti tecnologici parzialmente esistenti, privi di D.I.CO (dichiarazione di conformità) e/o non reperibile, tutti da adeguare alla normativa vigente:
 - elettrico: in parte sottotraccia a 220 V con punti luce, prese ed attacchi comando di tipo standard, in parte da ultimare. Il quadro elettrico generale è posizionato all'interno della zona ingresso dell'abitazione al piano



terreno;

- Altezza interna utile: 2,50 m.
- L'immobile in oggetto è privo di area di pertinenza di utilizzo esclusivo.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

- Ossatura principale in pietrame e/o muratura portante di mattoni.
- Tamponamenti in muratura di mattoni.
- Solai/orizzontamenti misti in putrelle e laterizi, legno.
- Tetto a falde inclinate con orditura lignea e manto di copertura in tegole curve tipo coppi, lattoneria idraulica in lamiera e/o pvc e/o acciaio.
- Facciate esterne intonacate.
- Divisori interni in laterizio.
- Pareti interne parzialmente intonacate e in parte al rustico.
- Pavimentazione interna al rustico.
- Infissi esterni in legno di vecchia fattura con vetri singoli.
- Impianti tecnologici assenti.
- Altezza media interna utile: 2,50 m.
- L'immobile in oggetto è privo di area di pertinenza di utilizzo esclusivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

L'immobile risulta libero

L'immobile, alla data del sopralluogo del CTU, risultava inoccupato e con presenza di alcuni arredi e/o masserizie dislocate nei vari piani dello stabile

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

L'immobile risulta libero

L'immobile, alla data del sopralluogo del CTU, risultava inoccupato e con presenza di alcuni arredi e/o masserizie dislocate nei vari piani dello stabile

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

L'immobile risulta libero



L'immobile, alla data del sopralluogo del CTU, risultava inoccupato e con presenza di alcuni arredi e/o masserizie dislocate nei vari piani dello stabile

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1999 al 13/05/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/06/1999	108814	10548
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Biella	06/07/1999	6204	4484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	16/07/1999	656	1T
Dal 13/05/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/05/2008	88309	9124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	15/05/2008	4549	3298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	15/05/2008	2637	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1999 al 13/05/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/06/1999	108814	10548
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Biella	06/07/1999	6204	4484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cossato	16/07/1999	656	1T		
Dal 13/05/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/05/2008	88309	9124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	15/05/2008	4549	3298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	15/05/2008	2637	1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1999 al 13/05/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/06/1999	108814	10548
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Biella	06/07/1999	6204	4484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	16/07/1999	656	1T
Dal 13/05/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/05/2008	88309	9124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	15/05/2008	4549	3298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	15/05/2008	2637	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1999 al 13/05/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/06/1999	108814	10548



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Biella	06/07/1999	6204	4484
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	16/07/1999	656	1T
Dal 13/05/2008	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/05/2008	88309	9124
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	15/05/2008	4549	3298
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	15/05/2008	2637	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 15/05/2008
Reg. gen. 4550 - Reg. part. 722
Quota: 1/1
Importo: € 162.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 81.000,00
Interessi: € 81.000,00
Percentuale interessi: 6,09 %
Rogante: |
Data: 13/05/2008
N° repertorio: 88310
N° raccolta: 9125

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 26/07/2019
Reg. gen. 6611 - Reg. part. 681
Importo: € 12.985,13
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.299,63
Spese: € 685,50
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 03/04/2017
N° repertorio: 260

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Biella il 04/04/2024
Reg. gen. 3242 - Reg. part. 2561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione del pignoramento per cui si procede

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 15/05/2008
Reg. gen. 4550 - Reg. part. 722
Quota: 1/1
Importo: € 162.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 81.000,00
Interessi: € 81.000,00
Percentuale interessi: 6,09 %



Rogante:
Data: 13/05/2008
N° repertorio: 88310
N° raccolta: 9125

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 26/07/2019
Reg. gen. 6611 - Reg. part. 681
Importo: € 12.985,13
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.299,63
Spese: € 685,50
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 03/04/2017
N° repertorio: 260

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Biella il 04/04/2024
Reg. gen. 3242 - Reg. part. 2561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione del pignoramento per cui si procede

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 15/05/2008
Reg. gen. 4550 - Reg. part. 722
Quota: 1/1
Importo: € 162.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 81.000,00
Interessi: € 81.000,00
Percentuale interessi: 6,09 %
Rogante:
Data: 13/05/2008
N° repertorio: 88310
N° raccolta: 9125



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 26/07/2019
Reg. gen. 6611 - Reg. part. 681
Importo: € 12.985,13
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 12.299,63
Spese: € 685,50
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 03/04/2017
N° repertorio: 260

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Biella il 04/04/2024
Reg. gen. 3242 - Reg. part. 2561
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Trascrizione del pignoramento per cui si procede

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 11/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 15/05/2008
Reg. gen. 4550 - Reg. part. 722
Quota: 1/1
Importo: € 162.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 81.000,00
Interessi: € 81.000,00
Percentuale interessi: 6,09 %
Rogante:
Data: 13/05/2008
N° repertorio: 88310
N° raccolta: 9125

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Biella il 04/04/2024



Reg. gen. 3242 - Reg. part. 2561

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Note: Trascrizione del pignoramento per cui si procede

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

L'immobile in oggetto è così inserito nel P.R.G.C. vigente del Comune di Strona:

- Aree Cuscinetto, rappresentate nella tavola ST p1/1 dell'assetto generale del piano e normate dall'art. 32.0.2 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Queste zone sono, brevemente, quelle porzioni di territorio esterne ai N.A.F. ma che hanno rilevanza per la loro salvaguardia ambientale e paesaggistica.

Le planimetrie di P.R.G. contengono la delimitazione delle aree cuscinetto; all'interno di tali delimitazioni è indicata, sulla tavola P2, la categoria a cui ogni edificio appartiene.

All'interno delle aree cuscinetto non sono consentite nuove costruzioni; gli edifici esistenti, in mancanza di diverse prescrizioni, sono inseriti in categoria "V" (vedasi, per categoria di intervento, la tavola ST p2).

- Classificazione geomorfologica "Classe II - pericolosità geomorfologica moderata - aree idonee all'utilizzo urbanistico con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici", rappresentata nella tavola ST p0/1

- Zonizzazione acustica "Classe II - aree prevalentemente residenziali", rappresentata nella tavola di zonizzazione acustica

Si rimanda, per ogni aspetto e scelta progettuale esecutiva, ai dettati delle Norme Tecniche d'Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, oltre a tutte le normative vigenti in ambito edilizio (locali, regionali, nazionali, ecc.).

Analizzando, poi, la tavola P2 "Beni Paesaggistici" del Piano Paesaggistico della Regione Piemonte adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015, non emergono vincoli paesaggistici, mentre visionando ancora la tavola ST p1/1 dell'assetto generale del piano emerge che l'immobile non è soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n. 45 del 1989.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Vedasi quanto già indicato per il Bene n. 1, inseriti nello stesso contesto urbanistico

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

L'immobile in oggetto è così inserito nel P.R.G.C. vigente del Comune di Strona:

- Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.), rappresentate nella tavola ST p1/1 dell'assetto generale del piano e nella tavola ST p2 dei nuclei di antica formazione, normate dall'art. 32.0.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

- Classificazione geomorfologica "Classe II - pericolosità geomorfologica moderata - aree idonee all'utilizzo



urbanistico con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici", rappresentata nella tavola ST p0/1

- Zonizzazione acustica "Classe II - aree prevalentemente residenziali", rappresentata nella tavola di zonizzazione acustica

Si rimanda, per ogni aspetto e scelta progettuale esecutiva, ai dettati delle Norme Tecniche d'Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, oltre a tutte le normative vigenti in ambito edilizio.

Analizzando, poi, la tavola P2 "Beni Paesaggistici" del Piano Paesaggistico della Regione Piemonte adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015, non emergono vincoli paesaggistici, mentre visionando ancora la tavola ST p1/1 dell'assetto generale del piano emerge che l'immobile non è soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n. 45 del 1989.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

Si fa preciso riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato, previa richiesta, dall'ufficio comunale preposto ed allegato alla presente

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1-2-S1

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

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia lo scrivente ha svolto le opportune e dovute indagini presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di STRONA; in data 28/06/2024 ha inoltrato, tramite p.e.c., la richiesta di accesso agli atti amministrativi inerenti i titoli edilizi richiesti e rilasciati, istanza che venne poi evasa dal Comune di Strona in data 02/07/2024, allorquando il tecnico comunale, che ha ricercato personalmente e senza coinvolgimento del sottoscritto le pratiche in archivio, fece pervenire, tramite p.e.c., i seguenti titoli edilizi rilasciati, a suo tempo, a nome delle precedenti proprietà:

- concessione edilizia n. 6 del 06/05/1985 per costruzione di recinzione;
- autorizzazione n. 31 del 29/10/1986 per posa di cisterna per combustibile liquido (gasolio) all'esterno del proprio fabbricato; impianto di riscaldamento con installazione di caldaia nell'esistente ripostiglio al p.t.; posa di tubazioni e termosifoni all'interno del fabbricato civile;
- concessione edilizia n. 9/2000 del 06/07/2000 e concessione edilizia n. 23 del 23/04/2001 per esecuzione opere in variante alla C.E. 9/2000 consistenti in formazione di piscina all'interno dei mappali n. 144 e 162 e sistemazione di ingresso al fabbricato sul mappale n. 105 (ora 250). Giova evidenziare che, come specificato dal tecnico comunale, "non è stata reperita in archivio la pratica citata nella concessione 23/2001 che prevedeva la realizzazione di piscina e sistemazione ingresso, in ogni caso essendo agli atti la pratica di variante si ritengono validi e autorizzati i lavori con la Concessione n. 23 del 23/04/2021"
- concessione in sanatoria n. 2 del 10/02/2010 per ampliamento di edificio esistente in frazione Buzzano 5.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



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

E' degno di nota che alcune rappresentazioni planimetriche, desunte dagli atti amministrativi rinvenuti, non sono comunque quotate e, quindi, risulta complicato stabilire le effettive misurazioni originarie, ma, a seguito di sommario rilievo dello stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato:

- la porta di collegamento interno tra soggiorno e box auto al piano terreno è stata creata in posizione diversa rispetto a quanto raffigurato agli atti;
- lungo la parete divisoria tra cucina e ingresso al piano terreno esiste un armadio a muro, lato cucina, non raffigurato;
- al piano secondo, nel vano scala, è stato ricavato un soppalco non conforme alle prescrizioni impartite dal regolamento edilizio comunale e, quindi, da rimuovere;
- ove è stata realizzata la piscina è stata edificata anche una tettoia che risulta abusiva, non conforme allo strumento urbanistico e da demolire;
- esiste una copertura a tetto che collega la zona del box auto con il rustico accessorio, anch'essa non autorizzata, abusiva, non conforme allo strumento urbanistico e da demolire.

Giova evidenziare che:

1. immobile abitativo ed autorimessa risultano allo stato rustico, con impianti in parte da realizzare e/o ultimare (non esiste dichiarazione di conformità dei medesimi), finiture da eseguire, serramenti in parte assenti, servizio igienico solo con predisposizione allacci e privo di sanitari e finiture, il tutto indispensabile per rendere lo stabile servibile all'uso abitativo a cui destinato;
2. la piscina realizzata, a seguito di provvedimento autorizzativo, sui mappali n. 144 e n. 162 catasto terreni non risulta tutt'ora accatastata;
3. la planimetria catastale dell'autorimessa è da aggiornare in quanto ancora raffigurata insieme a capannone di altra proprietà.

In considerazione di quanto esposto ed emerso, a prescindere dalle opere e manufatti da demolire poiché non urbanisticamente sanabili, i costi indicativi per regolarizzare burocraticamente la consistenza sono i seguenti:

1. Pratica edilizia in sanatoria e presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA):
Spese tecniche: € 2.200,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale
Oblazione: € 1.000,00 circa
Tributi comunali: € 150,00 circa
2. Pratiche catasto terreni per inserimento in mappa della piscina e catasto fabbricati per presentazione planimetria aggiornata di abitazione, autorimessa e piscina:
Spese tecniche: € 2.300,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale
Tributi catastali: € 300,00 circa

I costi per adeguare gli impianti tecnologici, considerando finiture e accessori di valore medio-basso e prezzi medi di mercato (tutti passibili di variazioni tanto in più quanto in meno a seconda delle future ed effettive scelte esecutive) si aggirano in circa:

- adeguamento e completamento impianto elettrico: € 4.000,00 oltre i.v.a. di legge;
- adeguamento e completamento impianto idrico-sanitario: € 10.000,00 oltre i.v.a. di legge;
- adeguamento e completamento impianto di riscaldamento: € 8.000,00 oltre i.v.a. di legge.

Per ogni determinazione del caso si consiglia, ad ogni modo, di prendere preventivi contatti ed accordi con i



tecnici comunali e catastali, oltre che con il professionista e tecnici impiantisti di fiducia dell'acquirente. Tutte le indicazioni riportate sono riferite al lotto unico oggetto della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T

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

Vedasi titoli edilizi elencati e dettagliati per il Bene n. 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, PIANO T-1

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

Vedasi titoli edilizi elencati e dettagliati per il Bene n. 1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1
Fabbricato di civile abitazione avente accesso da Frazione Buzzano n. 5 in Comune di Strona (BI); l'immobile è elevato a n. 3 piani fuori terra, oltre a seminterrato, il tutto entrostante porzione di area contraddistinta al foglio 14 particella 250 del Catasto Terreni, nonché appezzamenti di terreno pertinenziali al suddetto fabbricato distinti con i mappali n. 144 e n. 162 dello stesso foglio di mappa. Lo stabile abitativo è composto da ingresso, cucina e soggiorno al piano terreno con vano scala interno di collegamento verticale con il piano superiore; al piano primo, raggiungibile anche da scala esterna che consente di accedere al vano scala interno, troviamo una camera con balcone ed un bagno; raggiungendo il piano secondo attraverso il vano scala vi è un'altra camera con balcone. Al piano seminterrato esistono n. 2 cantine. Completano il compendio immobiliare l'autorimessa pertinenziale al piano terreno ed il rustico accessorio al piano cortile elevato a n. 2 piani fuori terra, oltre ai citati appezzamenti di terreno su cui insiste piscina interrata regolarmente autorizzata
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 250, Sub. 1, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 25.650,30
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T
Autorimessa al piano terreno, direttamente comunicante con i locali abitativi, avente accesso da area cortilizia e contraddistinta al mappale n. 250 (parte) del foglio 14 del Catasto Terreni
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 250, Sub. 4, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.383,20
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1
Al piano cortile rispetto al fabbricato abitativo ed entrostante la medesima particella n. 250 del fg. 14 Catasto Terreni esiste rustico accessorio elevato a n. 2 piani fuori terra
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 250, Sub. 2, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.545,00
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T
Terreni pertinenziali contraddistinti ai mappali n. 144 e n. 162 del fg. 14 Catasto Terreni sui quali insiste piscina regolarmente autorizzata e da censire catastalmente, per la quale non sono state rinvenute dichiarazioni di conformità.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 144, Qualità Prato arborato - Fg. 14, Part. 162, Qualità Bosco misto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.302,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



Bene N° 1 - Fabbricato civile Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1-2-S1	197,31 mq	130,00 €/mq	€ 25.650,30	100,00%	€ 25.650,30
Bene N° 2 - Garage Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	10,64 mq	130,00 €/mq	€ 1.383,20	100,00%	€ 1.383,20
Bene N° 3 - Deposito Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T-1	15,45 mq	100,00 €/mq	€ 1.545,00	100,00%	€ 1.545,00
Bene N° 4 - Terreno Strona (BI) - FRAZIONE BUZZANO 5, piano T	43,02 mq	100,00 €/mq	€ 4.302,00	100,00%	€ 4.302,00
Valore di stima:					€ 32.880,50

Valore di stima: € 32.880,50

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

Valore finale di stima: € 29.600,00

1. E' stata presa in considerazione, come valore di stima di base, la tabella OMI, zona centrale del Comune di Strona; a tal proposito giova evidenziare che la tabella OMI indica per immobili in stato conservativo normale un valore che oscilla dai 260 €/m2 agli 375 €/m2; il CTU ha ritenuto di applicare:

- per abitazione, autorimessa e rustico: considerata la tipologia di immobile e la diffusa assenza di finiture, il valore medio pari a 130 €/m2, quale valore congruo che, accostato alla superficie ragguagliata dell'immobile (da ritenersi puramente indicativa), ha fornito il valore complessivo di stima pari ad € 28.578,50;
- per i terreni pertinenziali: nella valutazione dei medesimi è stata considerata la presenza della piscina regolarmente autorizzata, utilizzando il valore medio di 100 €/m2, quale valore congruo che, accostato alla superficie dei medesimi (da ritenersi nominale e puramente indicativa), ha fornito il valore complessivo di stima pari ad € 4.302,00.

Sommando i due valori così ottenuti si ottiene, globalmente, una valutazione di € 32.880,50, che è da intendersi a corpo compresi: tutte le possibili incidenze sullo stato di fatto in cui si trovano gli immobili, parti comuni, incidenze derivanti dalla situazione edilizia e catastale, compresa incidenza del valore degli accessori pertinenziali.

2. Il CTU inoltre ha ritenuto di applicare l'ulteriore 10% di deprezzamento richiesto nell'incarico.

3. Il valore è quindi desunto tenendo in debita considerazione lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, le condizioni generali dello stesso, lo stato di eventuali lavori, l'ubicazione, la consistenza dell'unità, le caratteristiche costruttive adottate e quanto già riportato nell'elaborato, oltre a vagliare l'attuale situazione del mercato immobiliare per unità similari ubicate in zona, nella città di Strona, oltre ad ogni altra condizione



intrinseca ed estrinseca del compendio immobiliare.

VALORE DI STIMA PARI AD € 32.880,50.

VALORE DEPREZZATO DEL 10% = € 29.592,45 ARROTONDATO AD € 29.600,00 (VALORE FINALE DI STIMA)

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.

Ronco Biellese, li 19/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Leo Roberto

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ROGITO DEL 13052008 (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ROGITO DEL 29061999 (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU TERRENI (MAPPALI 144 e 162) (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO ANAGRAFICO DELL'ESECUTATO (Aggiornamento al 02/07/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO NCT FG. 14 N. 250 (PARTE) _ 144 _ 162 (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Planimetrie catastali versione privacy (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali delle tre uiu (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TABELLA OMI (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI PIGNORAMENTO TRASCritto IL 04042024 (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 5 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE DEI VARI BENI (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 19/09/2024)



- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo con identificazione completa dei beni oggetto del pignoramento (Aggiornamento al 19/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità da cancellare col decreto di trasferimento (Aggiornamento al 19/09/2024)



COMUNE DI STRONA

Fraz. Fontanella Ozino 54 - 13823 STRONA (BI) - tel. 015742212 fax. 015742532 C.F. 83000330023 - P.I.V.A.00410180020 p.e.c.: strona@pec.ptbiellese.it - e-mail: strona@ptb.provincia.biella.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30 D.P.R.380/2001 e ss.mm. ed ii.)

n. 15/2024

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la domanda presentata in data 28/06/2024 dal Geom. Leo Roberto, studio in Ronco Biellese via Roma n. 33, per il rilascio di certificazione di destinazione urbanistica ad uso esecuzione immobiliare;

VISTO l'art.30 D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380 e ss.mm.ii.;

VISTI gli atti d'Ufficio;

CONSIDERATO che il Comune di Strona è dotato di P.R.G.I. denominato "Terza Variante Strutturale al P.R.G.I. della Sub Area F costituita dai Comuni di Crosa, Curino, Mezzana M.go e Strona" e che il medesimo è stato approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 21-11070 in data 23-03-2009;

CERTIFICA

che i sottoannotati immobili distinti in mappa N.C.T. di questo Comune, hanno la seguente destinazione urbanistica e sono soggetti alle relative prescrizioni di cui alle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G.I., alla data odierna:

Foglio	Mapp.	Usi del suolo
14	144	AREE CUSCINETTO – CLASSE GEOLOGICA II
14	162	Parte AREE AGRICOLE (circa 10%) Parte AREE CUSCINETTO (circa 90%) – CLASSE GEOLOGICA II

Vincolo paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004: occorre fare riferimento al Piano paesaggistico regionale, adottato dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015.

Ai sensi del 3° comma art. 30 D.P.R. 380/01, il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio sempreché non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, comma 2 DPR 445/2000, come modificato dall'art. 15 della Legge 183/2011).

Strona, 02/07/2024

IL Tecnico incaricato

