

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Leo Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 18/2025 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa .....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Precisazioni .....	8
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	11
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	15
Lotto 2 .....	19
Descrizione .....	20
Completezza documentazione ex art. 567.....	21
Titolarità .....	21
Confini .....	21
Consistenza .....	21
Cronistoria Dati Catastali.....	22
Dati Catastali .....	22
Precisazioni.....	22
Stato conservativo .....	23
Parti Comuni.....	23
Servitù, censo, livello, usi civici.....	23
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
Stato di occupazione .....	24
Provenienze Ventennali .....	25
Formalità pregiudizievoli .....	25

Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia .....	29
Lotto 3 .....	33
Descrizione .....	34
Completezza documentazione ex art. 567 .....	34
Titolarità .....	34
Confini .....	35
Consistenza .....	35
Cronistoria Dati Catastali .....	35
Dati Catastali .....	35
Precisazioni .....	36
Stato conservativo .....	36
Parti Comuni .....	36
Servitù, censo, livello, usi civici .....	36
Stato di occupazione .....	37
Provenienze Ventennali .....	37
Formalità pregiudizievoli .....	38
Normativa urbanistica .....	39
Regolarità edilizia .....	42
Stima / Formazione lotti .....	43
<b>Lotto 1</b> .....	43
<b>Lotto 2</b> .....	45
<b>Lotto 3</b> .....	47
Riserve e particolarità da segnalare .....	48

## INCARICO

---

All'udienza del 04/04/2025, 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 19/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cossato (BI) - Via Martiri della Libertà 168, piano T-1-2-S1
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Cossato (BI) - Via Martiri della Libertà 168, piano T-1-2-S1
- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Cossato (BI) - Via Martiri della Libertà 168, piano T

LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cossato (BI) - Via Martiri della Libertà 168, piano T-1-2-S1

## DESCRIZIONE

---

LOTTO 1 (abitazione e autorimesse attualmente censite al Catasto Fabbricati al Fg. 30 particella 4 subalterni 2, 5, 6 corrispondente al Fg. 30 particella 4 del Catasto Terreni)

Porzione Est, da terra a tetto, di fabbricato di civile abitazione facente parte di villa con finiture in stile liberty, con accessorio pertinenziale composto da n. 2 autorimesse sito a Sud-Est, oltre parco esterno comune con il lotto n. 2 della presente procedura, il tutto avente accesso pedonale e carraio direttamente collegato alla Via Martiri della Libertà tramite cancello e cancelletto; il lotto 1 è così attualmente composto:

### Abitazione

-Piano terreno: scaletta esterna che immette nell'ingresso, studio, salone/soggiorno, disimpegno, cucina, n. 2 camere e n. 3 bagni, scala di collegamento verticale al piano superiore e al piano sottostante, terrazzo lato Sud con scaletta esterna di accesso comune;

-Piano primo: scala interna di collegamento verticale, disimpegno, cucina, salone/soggiorno, n. 2 camere, n. 2 bagni, n. 3 balconi, n. 2 terrazzi;

-Piano secondo/sottotetto: scala interna di collegamento verticale, disimpegno, n. 2 camere, bagno, n. 2 soffitte;

-Piano seminterrato: scala interna di collegamento verticale, vari disimpieghi, ripostigli di vario genere, cantine e taverna, wc con anti-wc, lavanderia, locale caldaia, corridoio di collegamento con scaletta esterna con uscita su lato Sud.

La parte abitativa risulta in sufficienti condizioni manutentive e disabitata da alcuni anni (circa 5, così come affermato da uno dei soci della società proprietaria), con presenza di arredi e suppellettili vari all'interno dei locali.

### Accessorio ad uso autorimessa

-Piano terreno/cortile: n. 2 autorimesse singole.

Il fabbricato pertinenziale risulta in cattivo stato di conservazione e è invaso dalla vegetazione.

### Parti comuni con lotto n. 2

-Parco esterno, recinzione perimetrale, cancello carraio e pedonale, vano di contenimento contatori gas e luce, scaletta di accesso al terrazzo lato Sud, pozzo.

In ultima analisi giova evidenziare che l'area esterna risulta attualmente non mantenuta e in stato di abbandono.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

---

Immobile abitativo, autorimesse e parco in un solo corpo (lotto 1 e lotto 2), distinti al Catasto Terreni al fg. 30 particella 4, hanno i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale, stesso foglio n. 10), in senso orario, a partire da Nord:

- SS142 Via Martiri della Libertà (Nord);
- mappali n. 5 e n. 1233 (Est);
- particella n. 24 (Sud);
- mappali 1207, 1783 e 757 (Ovest).

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	133,70 mq	183,20 mq	1	183,20 mq	4,00 m	T
Terrazza	20,81 mq	20,81 mq	0,30	6,24 mq	0,00 m	T
Abitazione	150,40 mq	165,64 mq	1	165,64 mq	3,70 m	1
Balcone scoperto	30,41 mq	30,41 mq	0,25	7,60 mq	0,00 m	1
Abitazione	126,65 mq	165,61 mq	0,33	54,65 mq	2,55 m	2
Cantina	144,58 mq	187,00 mq	0,20	37,40 mq	2,60 m	S1
Porzione comune parco	1585,00 mq	1585,00 mq	0,05	79,25 mq	0,00 m	T

Autorimessa	26,00 mq	27,98 mq	0,25	7,00 mq	2,25 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				540,98 mq		
<b>Incidenza condominiale:</b>				0,00	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				540,98 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze indicate sono quelle risultanti dalla documentazione probante

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronologia catastale si vedano le visure catastali storiche allegate alla presente

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	4	2		A8	2	14,5 vani	547 mq	3182,67 €	S1-T-1-2	
	30	4	5		C6	2	13 mq	15 mq	49,01 €	T	
	30	4	6		C6	2	13 mq	16 mq	49,01 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

## PRECISAZIONI

- 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.

## STATO CONSERVATIVO

---

La parte abitativa risulta in sufficienti condizioni manutentive e disabitata da alcuni anni (circa 5, così come affermato da uno dei soci della società proprietaria); l'autorimessa pertinenziale risulta in cattivo stato di conservazione e invasa dalla vegetazione. In ultima analisi giova evidenziare che l'area esterna risulta attualmente non mantenuta e in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

---

Parti comuni con lotto n. 2

-Parco esterno, recinzione perimetrale, cancello carraio e pedonale, vano di contenimento contatori gas e luce, scaletta di accesso al terrazzo lato Sud, pozzo.

Parti comuni con lotto n. 3

-Cancello carraio e pedonale, strada interna di accesso alla consistenza (il tutto verso Via Martiri della Libertà)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

•Ossatura principale in calcestruzzo armato e/o muratura portante di mattoni. Struttura prefabbricata per autorimesse.

- Tamponamenti in muratura di mattoni.
- Solai/orizzontamenti misti in putrelle e laterizi o misti in c.a. e laterizio.
- Tetto abitazione a falde inclinate con orditura lignea e manto di copertura in tegole curve di laterizio tipo portoghesi, lattoneria idraulica in rame e/o pvc. Presenza di materiale isolante all'interno del pacchetto di copertura racchiuso tra legname/assito e controsoffittatura interna.
- Facciate esterne intonacate e tinteggiate.
- Divisori interni in laterizio o cartongesso o pareti mobili.
- Pareti interne intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite con carta da parati.
- Pavimentazioni interne in parte in piastrelle ceramiche, in parte in legno, in parte in marmo o graniglia di marmo, in parte in moquette.
- Cucine con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche.
- Bagno con pavimenti in piastrelle ceramiche, con pareti rivestite in ceramica o in carta da parati; accessori sanitari in ceramica (piatto doccia e/o vasca, lavabo, wc e bidet).
- Scala interna di collegamento verticale tra i piani rivestita in marmo.
- Balconi/terrazzi esterni con pavimentazione in battuto di cemento o teck galleggiante o sintetico verde o guaina bituminosa, ringhiere metalliche e/o in muratura.
- Porte interne, ove presenti, in legno in parte cieche e in parte con vetri.
- Infissi esterni in legno di vecchia fattura con vetri singoli, senza taglio termico, e persiane ad ante battenti in legno o tapparelle avvolgibili in pvc per la maggior parte lesionate da grandine. Basculanti metalliche in pessimo stato per le autorimesse.
- Impianti tecnologici esistenti, privi di D.I.CO (dichiarazione di conformità) e/o non reperibile, da adeguare alla normativa vigente e che necessitano di revisione totale:
  - elettrico: in parte sottotraccia a 220 V con punti luce, prese ed attacchi comando di tipo standard;
  - idrico e fognario con allacciamenti alle rispettive reti pubbliche;
  - riscaldamento autonomo a gas costituito da elementi radianti variamente dislocati all'interno dei locali abitativi.
- Le autorimesse hanno copertura piana prefabbricata con strato superiore in guaina bituminosa impermeabilizzante in pessime condizioni, con pareti e pavimentazioni al rustico, prive di impianti tecnologici.
- Altezza interna
  - piano seminterrato: variabile tra 2,55 m e 2,60 m, con alcuni vani ad altezza inferiore (2,40 m circa);
  - piano terreno: la maggior parte dei locali risultano con altezza variabile tra ml. 3,95 e ml. 3,98, con vani ad altezza inferiore (bagno sottoscala 2,11 m circa, ingresso camera e un bagno con altezza tra ml. 3,25 e ml. 3,35). Autorimesse aventi altezza interna di ml. 2,25;
  - piano primo: la maggior parte dei locali risultano con altezza variabile tra ml. 3,65 circa e ml. 3,69, con vani ad altezza inferiore (n. 1 bagno con altezza ml. 3,50 circa);
  - piano secondo/sottotetto: le camere hanno altezza di ml. 2,68 e ml. 2,29, mentre gli altri vani (bagni, soffitte, ripostiglio, disimpegni) hanno altezze variabili, a seconda della quota di imposta e conformazione delle falde del tetto, tra un valore minimo di ml. 1,20 circa ed un massimo di ml. 2,76 circa (considerando entrambi i lotti abitativi).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Presenza di arredi e suppellettili vari all'interno dei locali.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1976 al 13/12/1996	**** Omissis ****	<b>ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MARIO MAZZOLA	12/07/1976	37129	4163
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	30/07/1976	4982	4217
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
TORINO	19/07/1976	1326			
Dal 13/12/1996	**** Omissis ****	<b>ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MASSIMO GHIRLANDA	13/12/1996	85035	8374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	24/02/1997	1443	1139
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
BIELLA	30/12/1996	3942			

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

IN DATA ANTERIORE AL 12/07/1976 A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* GLI IMMOBILI SONO PERVENUTI PER GIUSTI TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO; E' DEGNO DI NOTA CHE DAGLI SVILUPPI DEI PRECEDENTI REPERITI NON SI RILEVANO ULTERIORI ATTI DI PROVENIENZA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 01/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BIELLA il 29/09/2009  
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 1444  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.740.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 870.000,00  
Percentuale interessi: 3,575 %  
Rogante: NOTAIO MASSIMO GHIRLANDA  
Data: 28/09/2009  
N° repertorio: 141339  
N° raccolta: 23565

#### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a BIELLA il 24/02/2025  
Reg. gen. 1582 - Reg. part. 1284  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trascrizione del pignoramento per cui si procede GIOVA EVIDENZIARE CHE NELLA "SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI" DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E STATA INSERITA TALE PRECISAZIONE: "SI PRECISA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO 1.3, DEL PRESENTE QUADRO 'B', SITA IN COSSATO E CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 30 PARTICELLA 4 SUBALTERNO 3, RISULTA QUALE C/6 ANZICHE' A/8, COME ERRONEAMENTE RIPORTATO NEL TITOLO", MA E' OPPORTUNO PRECISARE E RILEVARE CHE TALE UNITA' IMMOBILIARE, COME CORRETTAMENTE RIPORTATO NEL TITOLO, E' IDONEAMENTE CENSITA QUALE C/6, TRATTANDOSI INEQUIVOCABILMENTE DI IMMOBILE AVENTE CARATTERISTICHE DI ACCESSORIO PERTINENZIALE AD USO AUTORIMESSA, E NON E' UN A/8

Si segnala il deposito già in atti del ricorso per intervento da parte de \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un credito totale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oltre agli ulteriori interessi di mora determinati ai sensi di legge e che verranno quantificati in sede di precisazione dei crediti

#### NORMATIVA URBANISTICA

LOTTO 1 e LOTTO 2 (Villa, autorimesse e parco pertinenziale)

Cartografia catastale

Terreni, COSSATO Foglio 30 Num. 4 Sup. catastale mq. 3540  
Fabbricati, COSSATO Foglio 30 Num. 4

Strumenti urbanistici

- Piano Regolatore Generale Comunale - Var. XV

Aree normative

-H - AREE E IMMOBILI OGGETTO DI SALVAGUARDIA E TUTELA: aree a parco privato H - Art. 71 N.T.A. (parco pertinenziale e autorimesse);

-RC - AREE ED IMMOBILI OGGETTO DI SALVAGUARDIA E TUTELA: risanamento conservativo RC2 (fabbricato abitativo)

Vincoli

Classe 1 pericolosità geomorfologica ridotta - Art. 41 N.T.A.

- Piano Paesaggista Regionale 2017

P3 - Ambiti e unità di paesaggio

-Rurale/insediato non rilevante alterato - Unità di paesaggio rurale/insediato non rilevante alterato

-Ambito:Baraggia tra Biella e Cossato

P4 - Componenti paesaggistiche

-Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4 (art.36)

P5 - Rete di connessione paesaggistica

-Aree urbanizzate - Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze

P6 - Strategie e politiche per il paesaggio

-Paesaggio pedemontano - Macroambito: Paesaggio pedemontano

I mappali non ricadono in territori percorsi dal fuoco e non sono soggetti ai relativi vincoli, ai sensi dell'art. 10 della legge 21/11/2000, n. 353, ss.mm.ii., né risultano soggetti ad Usi Civici o ad altri vincoli di natura pubblicistica, tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di procedura si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) regolarmente richiesto dal sottoscritto e rilasciato dagli uffici comunali in data 12/05/2025 n. 47/2025.

Si rimanda, ad ogni modo, 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 materia e in ambito edilizio.

Articoli specifici di riferimento delle N.T.A. vigenti

#### ART. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)

"Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84 secondo la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

- restauro conservativo (RC1)
- risanamento conservativo (RC2).

Per gli edifici soggetti all'intervento di tipo RC2 è comunque consentito il recupero abitativo di sottotetti,

secondo quanto previsto dalla L.R. 06.08.98 n° 21.

#### ART. 41 - CLASSE I - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA

Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico.

Si tratta di aree, pianeggianti o poco acclivi, non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche.

In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del D.M. 11.3.1988, in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione.

#### ART. 71 - AREE A PARCO PRIVATO - H

Parti del territorio che presentano un elevato valore botanico, ambientale, paesaggistico, storico e ricreazionale, caratterizzate dalla presenza di impianti colturali, attrezzature ed essenze vegetali da salvaguardare.

Destinazioni prevalente: PARCO

Interventi ammessi

Gli interventi relativi a:

- abbattimento di alberi e alberature e modificazione degli impianti colturali;
- messa a dimora di elementi arbustivi e/o arborei che dovranno appartenere alle specie ritenute idonee all'habitat;
- posa in opera di elementi di arredo urbano quali panchine, fontane, gazebi ecc;
- costruzione di serre fisse leggere con i seguenti parametri:  
Rc max = 10% della superficie libera del lotto - H max = ml 2,5 - struttura in ferro con tamponamento in vetro, copertura a doppia falda se isolata, a falda unica se addossata a recinzione in muratura;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente (secondo le indicazioni di cui ai punti seguenti);  
sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento del verde previa relazione di un tecnico esperto nel settore; nel caso di interventi che incidono sulla composizione e su disegno complessivo del parco, è necessario presentare un progetto di riqualificazione da sottoporre ai tecnici comunali.

Usi ammessi nei fabbricati esistenti

##### a) USI RESIDENZIALI

a.1 abitazione private di ogni tipo

a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili

a.3 autorimesse

##### b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)

b.1 uffici e studi privati

b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi

##### c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI

c.3 uffici pubblici

c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie

c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti

c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili

c.9 limitatamente a sale concerti e spettacoli

##### f) USI AGRICOLI: casa di abitazione - attività agrituristiche

Interventi ammessi sui fabbricati esistenti (art. 6)

Nel rispetto delle prescrizioni cartografiche sulle singole unità edilizie

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A. Per l'esecuzione degli interventi sopra

elencati, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, dovrà essere presentata, oltre agli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali che si intendono adottare.

#### Parametri

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi connessi ad interventi del tipo DR-A-S non potranno essere superiori al 50% del volume esistente, con un massimo di 300 mc. e nel rispetto dei seguenti parametri:

H max=preesistente Dc min=ml 6,00

D min=ml 10,00

Vl min=ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

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 COSSATO; la ricerca è stata così caratterizzata:

- in data 11/04/2025 è stato concordato l'accesso per consultare direttamente i registri contenenti gli estremi degli atti amministrativi inerenti i titoli edilizi richiesti e rilasciati presenti in archivio;
- rivenuti n. 3 titoli edilizi regolarmente rilasciati, gli addetti del servizio tecnico provvidero a ricercare i medesimi per poi consentire, nei giorni seguenti, la visione al sottoscritto;
- in data 02/05/2025 venne concordato appuntamento presso il servizio edilizia privata comunale per prendere visione di quanto presente agli atti, ovvero:
  1. licenza n. 80 del 25/06/1937 per restauri del fabbricato civile (tale dato è desumibile dal solo registro ma gli elaborati costituenti il titolo non sono più consultabili poiché andati distrutti in passato);
  2. autorizzazione edilizia n. 185-85 del 26/06/1985 per diverso posizionamento del cancello di accesso;
  3. concessione in sanatoria n. 78 del 06/09/2000 (condono edilizio prot. n. 77 del 28/02/1995) per realizzazione di fabbricati accessori ad uso autorimessa.

Nulla è stato rinvenuto in riferimento al periodo di esatta edificazione dell'immobile abitativo, risalente presumibilmente agli inizi del 1900 e, pertanto, la documentazione probante sono le attuali planimetrie catastali in atti, che sono contemporanee all'impianto e datate 30/05/1940.

#### ***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.

Visti i titoli edilizi rinvenuti agli atti e facendo riferimento, quindi, alle planimetrie catastali di impianto, occorre precisare quanto segue:

- non è mai stato eseguito l'arretramento di ml. 1,25, rispetto al marciapiede, del cancello carraio e pedonale, provvedendo alla sola automazione del manufatto (rif. autorizzazione edilizia n. 185-85 del 26/06/1985);
- la villa risulta già presente e raffigurata nelle mappe catastali di impianto e la presenza della licenza dell'anno 1937 per opere di restauro attesta la precedente preesistenza dello stabile, risalente verosimilmente, come già detto, agli inizi del 1900;
- emergono svariate difformità rispetto alle planimetrie catastali di impianto;
- risulta complicato stabilire le effettive misurazioni originarie, ma, a seguito di sommario rilievo dello stato dei luoghi e confronto con la documentazione in atti, si riscontrano le seguenti difformità:

#### PIANO TERRENO

- esecuzione di opere variamente dislocate, su porzioni murarie portanti e/o non portanti, con diversa distribuzione degli spazi interni e/o ricavo di ulteriori locali rispetto all'autorizzato;
- demolizione della scaletta laterale di accesso secondario lato Sud e ricavo di terrazzo;
- chiusura di finestre lato Sud (zona bagno da planimetria catastale di impianto) e su parete camera lato Ovest (sempre in riferimento a planimetria di impianto);
- apertura di finestre lato Nord (zona ingresso da planimetria catastale di impianto);
- altezze interne dei locali che non corrispondono tutte a quella risultante dal catasto di impianto (unica misura, arrotondata, di ml. 4,00);
- il bagno ricavato nel sottoscala ha altezza inferiore a quella dettata dalle norme igienico-sanitarie vigenti e/o dalle ipotesi di deroga in esse previste;
- i bagni che risultano sprovvisti di ventilazione naturale o apertura verso l'esterno non sono dotati di idonea ventilazione meccanica (vedasi art. 6 e 7 D.M. 05/07/1975);

#### PIANO PRIMO

- esecuzione di opere variamente dislocate, su porzioni murarie portanti e/o non portanti, con diversa distribuzione degli spazi interni e/o ricavo di ulteriori locali rispetto all'autorizzato;
- a copertura del terrazzo preesistente, lato Sud, è stata realizzata una copertura in lastre ondulate trasparenti di materia plastica (manufatto che sarà da rimuovere data l'incompatibilità del materiale con le caratteristiche di pregio dello stabile soggetto a salvaguardia e tutela paesaggistico-ambientale).
- apertura di finestra lato Nord (zona soggiorno/salone) e lato Sud (zona bagno adiacente il terrazzo);
- altezze interne dei locali che non corrispondono tutte a quella risultante dal catasto di impianto (unica misura, arrotondata, di ml. 3,70);

E' degno di nota che una delle due camere poste a Sud del vano scala interno è stata incorporata nel lotto 1, ma la medesima è parte integrante del lotto 2, così come risultante dalla documentazione probante e, pertanto, dovrà essere resa nuovamente di pertinenza del lotto 2, ripristinando lo stato legittimo, chiudendo l'attuale porta di collegamento interna con il lotto 1 e riaprendo il vano di comunicazione con il lotto 2.

#### PIANO SECONDO/SOTTOTETTO

- esecuzione di opere variamente dislocate, su porzioni murarie portanti e/o non portanti, con diversa distribuzione degli spazi interni e/o ricavo di ulteriori locali rispetto all'autorizzato;
- altezze interne dei locali che non corrispondono tutte a quella risultante dal catasto di impianto (unica misura, arrotondata, di ml. 2,55);
- alcuni locali a destinazione soffitta sono stati convertiti a camera da letto, ma i medesimi vani non hanno le caratteristiche di camera come dettate dalle norme vigenti in materia e vengono appunto considerate soffitte;

#### PIANO SEMINTERRATO

- esecuzione di opere variamente dislocate, su porzioni murarie portanti e/o non portanti, con diversa distribuzione degli spazi interni e/o ricavo di ulteriori locali rispetto all'autorizzato;

- spostamento, rispetto alla documentazione probante, della scaletta di uscita sul lato Sud, che risulta traslata verso l'esterno, con ricavo di disimpegno di collegamento tra la scaletta e il piano cantinato;
- altezze interne dei locali che non corrispondono tutte a quella risultante dal catasto di impianto (unica misura, arrotondata, di ml. 2,60).

Giova evidenziare che:

1. il lotto 1 risulta anche suddiviso, verticalmente, in due unità distinte, ciascuna dotata di relativi servizi (cucina e bagno), tutti collegati ai medesimi impianti del citato lotto, con primo alloggio al piano terreno/seminterrato e secondo alloggio al piano primo/secondo;
2. stando a quanto riferito verbalmente dal socio della proprietà che ha presenziato alle operazioni di verifica in loco, le irregolarità principali sono sorte tra la fine degli anni sessanta e l'inizio degli anni settanta del secolo scorso (alcuni illeciti sono stati realizzati in epoca più recente, ma riguardano solo opere distributive interne);
3. è opportuno, ad ogni modo e per buona prassi, che l'aggiudicatario, prima di procedere con stesura e deposito di ogni pratica in sanatoria del caso, entri in contatti con gli addetti del competente ufficio tecnico comunale, confrontandosi con i medesimi al fine di concordare l'ottimale e corretta procedura da adottare (quanto indicato in seguito dal sottoscritto è da intendersi puramente indicativo ed oggetto di approfondimenti che saranno a totale discrezione dell'aggiudicatario);
4. la planimetria catastale dell'immobile abitativo, in conseguenza della corretta sanatoria che verrà approntata, sarà da aggiornare;
5. come già accennato, la copertura del terrazzo preesistente, lato Sud, costituita da lastre ondulate trasparenti di materia plastica, sarà da rimuovere data l'incompatibilità del materiale con le caratteristiche di pregio dello stabile soggetto a salvaguardia e tutela paesaggistico-ambientale;
6. si fa presente che, trattandosi di stabile soggetto a salvaguardia e tutela, sarà necessario regolarizzare l'immobile anche mediante la soprintendenza competente per territorio che potrà ritenere di applicare ulteriori sanzioni, oltre a quanto indicato in seguito dal sottoscritto;
7. saranno da affrontare, da parte degli aggiudicatari, le spese di corretta suddivisione, da terra a tetto, dei due lotti abitativi in ottemperanza alle disposizioni impartite dal Codice civile in relazione a visuale libera, veduta laterale e diretta, ovvero dividendo adeguatamente:
  - a) il terrazzo lato Sud al piano terreno, contestualmente all'ottenimento dei dovuti permessi in sanatoria per ricavo del medesimo, che in origine non esisteva con le attuali forme e dimensioni;
  - b) il terrazzo lato Sud al piano primo;
  - c) il balcone lato Nord al piano primo;
 con oneri che saranno da suddividere al 50% tra i due aggiudicatari dei due rispettivi lotti.

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

1. Pratica edilizia in sanatoria parziale per illeciti ante L. 10 del 28/01/1977 ai sensi dell'art. 34 ter D.P.R. 380/2001 e presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA):

Spese tecniche: € 3.500,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Oblazione: da € 516 ad € 1.032 circa, oltre a eventuali contributi di costruzione aggiuntivi valutati in accordo con i competenti uffici comunali e/o eventuale raddoppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate

Tributi comunali e valori bollati: € 200,00 circa

2. Pratica strutturale per denuncia postuma per realizzazione opere strutturali varie:

Spese tecniche: € 2.000,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Tributi comunali e valori bollati: € 120,00 circa

3. Pratica edilizia in sanatoria parziale per regolarizzazione ulteriore unità ricavata nel lotto 1 e presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA):

Spese tecniche: € 2.000,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale  
Oblazione: € 1.000 circa, oltre a eventuali contributi di costruzione aggiuntivi valutati in accordo con i competenti uffici comunali e/o eventuale raddoppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate  
Tributi comunali e valori bollati: € 200,00 circa

4. Pratica catasto fabbricati per presentazione planimetria aggiornata dell'abitazione:  
Spese tecniche: € 700,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale  
Tributi catastali: € 70,00 circa

I costi per adeguare gli impianti tecnologici, in considerazione del fatto che necessitano di importanti e notevoli interventi di adeguamento alle vigenti normative, oltre che revisione e rinnovamento pressoché totale, non sono definibili in questa sede in quanto discrezionali e da valutare approfonditamente, unitamente alle opere manutentive che l'aggiudicatario intenderà eseguire a sua totale giudizio.

Per ogni determinazione del caso si consiglia, come già precedentemente precisato, di prendere preventivi contatti ed accordi con i tecnici comunali e catastali, oltre che con i professionisti e tecnici impiantisti di fiducia dell'aggiudicatario.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Cossato (BI) - Via Martiri della Libertà 168, piano T-1-2-S1

## DESCRIZIONE

---

LOTTO 2 (abitazione e autorimesse attualmente censite al Catasto Fabbricati al Fg. 30 particella 4 subalterni 1, 3, 4 corrispondente al Fg. 30 particella 4 del Catasto Terreni)

Porzione Ovest, da terra a tetto, di fabbricato di civile abitazione facente parte di villa con finiture in stile liberty, con accessorio pertinenziale composto da n. 2 autorimesse sito a Sud-Ovest, oltre parco esterno comune con il lotto n. 1 della presente procedura, il tutto avente accesso pedonale e carraio direttamente collegato alla Via Martiri della Libertà tramite cancello e cancelletto; il lotto 2 è così attualmente composto:

### Abitazione

-Piano terreno: scaletta esterna che immette nell'ingresso, ampio corridoio/disimpegno, studio, salone, soggiorno, tinello, cucina, bagno, scala di collegamento verticale al piano superiore e al piano sottostante, terrazzo lato Sud con scaletta esterna di accesso comune;

-Piano primo: scala interna di collegamento verticale, ampio corridoio/disimpegno, n. 4 camere, n. 2 bagni, n. 3 balconi, n. 2 terrazzi;

-Piano secondo/sottotetto: scala interna di collegamento verticale, ampio corridoio/disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere, bagno, n. 3 soffitte;

-Piano seminterrato: scala interna di collegamento verticale, vari disimpegni, ripostigli di vario genere, guardaroba, cantine e taverna, wc con anti-wc, caveaux, locale caldaia, corridoio di collegamento con scaletta esterna con uscita su lato Sud.

La parte abitativa risulta in cattive condizioni manutentive e disabitata da svariati anni (circa 35, così come affermato da uno dei soci della società proprietaria), con presenza di arredi e suppellettili vari all'interno dei locali; è degno di nota che il piano secondo/sottotetto è infestato da piccioni con diffusa presenza di guano.

### Accessorio ad uso autorimessa

-Piano terreno/cortile: n. 2 autorimesse singole.

Il fabbricato pertinenziale risulta in cattivo stato di conservazione e invaso dalla vegetazione.

### Parti comuni con lotto n. 1

-Parco esterno, recinzione perimetrale, cancello carraio e pedonale, vano di contenimento contatori gas e luce, scaletta di accesso al terrazzo lato Sud, pozzo.

In ultima analisi giova evidenziare che l'area esterna risulta attualmente non mantenuta e in stato di abbandono.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Immobile abitativo, autorimesse e parco in un solo corpo (lotto 1 e lotto 2), distinti al Catasto Terreni al fg. 30 particella 4, hanno i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale, stesso foglio n. 10), in senso orario, a partire da Nord:

- SS142 Via Martiri della Libertà (Nord);
- mappali n. 5 e n. 1233 (Est);
- particella n. 24 (Sud);
- mappali 1207, 1783 e 757 (Ovest).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	148,25 mq	183,20 mq	1	183,20 mq	4,00 m	T
Terrazza	20,81 mq	20,81 mq	0,30	6,24 mq	0,00 m	T
Abitazione	150,40 mq	165,64 mq	1	165,64 mq	3,70 m	1
Balcone scoperto	30,41 mq	30,41 mq	0,25	7,60 mq	0,00 m	1
Abitazione	126,65 mq	165,61 mq	0,33	54,65 mq	2,55 m	2
Cantina	144,58 mq	187,00 mq	0,20	37,40 mq	2,60 m	S1
Porzione comune parco	1585,00 mq	1585,00 mq	0,05	79,25 mq	0,00 m	T

Autorimessa	26,00 mq	27,98 mq	0,25	7,00 mq	2,25 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>540,98 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>540,98 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le altezze indicate sono quelle risultanti dalla documentazione probante

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronologia catastale si vedano le visure catastali storiche allegate alla presente

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	30	4	1		A8	2	15 vani	471 mq	3292,41 €	S1-T-1-2	
	30	4	3		C6	2	13 mq	15 mq	49,01 €	T	
	30	4	4		C6	2	13 mq	15 mq	49,01 €	T	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

## PRECISAZIONI

- 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.

## STATO CONSERVATIVO

---

La parte abitativa risulta in cattive condizioni manutentive e disabitata da svariati anni (circa 35, così come affermato da uno dei soci della società proprietaria); è degno di nota che il piano secondo/sottotetto è infestato da piccioni con diffusa presenza di guano. Il fabbricato pertinenziale (autorimessa) risulta in cattivo stato di conservazione e invaso dalla vegetazione. In ultima analisi giova evidenziare che l'area esterna risulta attualmente non mantenuta e in stato di abbandono.

## PARTI COMUNI

---

Parti comuni con lotto n. 1

-Parco esterno, recinzione perimetrale, cancello carraio e pedonale, vano di contenimento contatori gas e luce, scaletta di accesso al terrazzo lato Sud, pozzo.

Parti comuni con lotto n. 3

-Cancello carraio e pedonale, strada interna di accesso alla consistenza (il tutto verso Via Martiri della Libertà)

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

•Ossatura principale in calcestruzzo armato e/o muratura portante di mattoni. Struttura prefabbricata per autorimesse.

- Tamponamenti in muratura di mattoni.
- Solai/orizzontamenti misti in putrelle e laterizi o misti in c.a. e laterizio.
- Tetto abitazione a falde inclinate con orditura lignea e manto di copertura in tegole curve di laterizio tipo portoghesi, lattoneria idraulica in rame e/o pvc. Presenza di materiale isolante all'interno del pacchetto di copertura racchiuso tra legname/assito e controsoffittatura interna.
- Facciate esterne intonacate e tinteggiate.
- Divisori interni in laterizio o cartongesso o pareti mobili.
- Pareti interne intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite con carta da parati.
- Pavimentazioni interne in parte in piastrelle ceramiche, in parte in legno, in parte in marmo o graniglia di marmo, in parte in moquette.
- Cucine con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche.
- Bagno con pavimenti in piastrelle ceramiche, con pareti rivestite in ceramica o in carta da parati; accessori sanitari in ceramica (piatto doccia e/o vasca, lavabo, wc e bidet).
- Scala interna di collegamento verticale tra i piani rivestita in marmo.
- Balconi/terrazzi esterni con pavimentazione in battuto di cemento o teck galleggiante o sintetico verde o guaina bituminosa, ringhiere metalliche e/o in muratura.
- Porte interne, ove presenti, in legno in parte cieche e in parte con vetri.
- Infissi esterni in legno di vecchia fattura con vetri singoli, senza taglio termico, e persiane ad ante battenti in legno o tapparelle avvolgibili in pvc per la maggior parte lesionate da grandine. Basculanti metalliche in pessimo stato per le autorimesse.
- Impianti tecnologici esistenti, privi di D.I.CO (dichiarazione di conformità) e/o non reperibile, da adeguare alla normativa vigente e che necessitano di revisione totale:
  - elettrico: in parte sottotraccia a 220 V con punti luce, prese ed attacchi comando di tipo standard;
  - idrico e fognario con allacciamenti alle rispettive reti pubbliche;
  - riscaldamento autonomo a gas costituito da elementi radianti variamente dislocati all'interno dei locali abitativi.
- Le autorimesse hanno copertura piana prefabbricata con strato superiore in guaina bituminosa impermeabilizzante in pessime condizioni, con pareti e pavimentazioni al rustico, prive di impianti tecnologici.
- Altezza interna
  - piano seminterrato: variabile tra 2,55 m e 2,60 m, con alcuni vani ad altezza inferiore (2,40 m circa);
  - piano terreno: i locali risultano con altezza variabile tra ml. 3,94 e ml. 3,98, eccezion fatta per il bagno sottoscala avente altezza di ml. 2,14 circa. Autorimesse aventi altezza interna di ml. 2,25;
  - piano primo: i locali risultano con altezza variabile tra ml. 3,65 circa e ml. 3,69;
  - piano secondo/sottotetto: le camere hanno altezza di ml. 2,68 e ml. 2,29, mentre gli altri vani (bagni, soffitte, ripostiglio, disimpegni) hanno altezze variabili, a seconda della quota di imposta e conformazione delle falde del tetto, tra un valore minimo di ml. 1,20 circa ed un massimo di ml. 2,76 circa (considerando entrambi i lotti abitativi).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Presenza di arredi e suppellettili vari all'interno dei locali

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1976 al 13/12/1996	**** Omissis ****	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO MARIO MAZZOLA	12/07/1976	37129	4163
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	30/07/1976	4982	4217
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		TORINO	19/07/1976	1326	
		Dal 13/12/1996	**** Omissis ****	ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
NOTAIO MASSIMO GHIRLANDA	13/12/1996			85035	8374
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
BIELLA	24/02/1997			1443	1139
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
BIELLA	30/12/1996			3942	

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

IN DATA ANTERIORE AL 12/07/1976 A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* GLI IMMOBILI SONO PERVENUTI PER GIUSTI TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO; E' DEGNO DI NOTA CHE DAGLI SVILUPPI DEI PRECEDENTI REPERITI NON SI RILEVANO ULTERIORI ATTI DI PROVENIENZA

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 01/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BIELLA il 29/09/2009  
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 1444  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.740.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 870.000,00  
Percentuale interessi: 3,575 %  
Rogante: NOTAIO MASSIMO GHIRLANDA  
Data: 28/09/2009  
N° repertorio: 141339  
N° raccolta: 23565

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a BIELLA il 24/02/2025  
Reg. gen. 1582 - Reg. part. 1284  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trascrizione del pignoramento per cui si procede GIOVA EVIDENZIARE CHE NELLA "SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI" DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E STATA INSERITA TALE PRECISAZIONE: "SI PRECISA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO 1.3, DEL PRESENTE QUADRO 'B', SITA IN COSSATO E CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 30 PARTICELLA 4 SUBALTERNO 3, RISULTA QUALE C/6 ANZICHE' A/8, COME ERRONEAMENTE RIPORTATO NEL TITOLO", MA E' OPPORTUNO PRECISARE E RILEVARE CHE TALE UNITA' IMMOBILIARE, COME CORRETTAMENTE RIPORTATO NEL TITOLO, E' IDONEAMENTE CENSITA QUALE C/6, TRATTANDOSI INEQUIVOCABILMENTE DI IMMOBILE AVENTE CARATTERISTICHE DI ACCESSORIO PERTINENZIALE AD USO AUTORIMESSA, E NON E' UN A/8

Si segnala il deposito già in atti del ricorso per intervento da parte de \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un credito totale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oltre agli ulteriori interessi di mora determinati ai sensi di legge e che verranno quantificati in sede di precisazione dei crediti

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

LOTTO 1 e LOTTO 2 (Villa, autorimesse e parco pertinenziale)

Cartografia catastale

Terreni, COSSATO Foglio 30 Num. 4 Sup. catastale mq. 3540  
Fabbricati, COSSATO Foglio 30 Num. 4

Strumenti urbanistici

• Piano Regolatore Generale Comunale - Var. XV

Aree normative

-H - AREE E IMMOBILI OGGETTO DI SALVAGUARDIA E TUTELA: aree a parco privato H - Art. 71 N.T.A. (parco pertinenziale e autorimesse);

-RC - AREE ED IMMOBILI OGGETTO DI SALVAGUARDIA E TUTELA: risanamento conservativo RC2 (fabbricato abitativo)

Vincoli

Classe 1 pericolosità geomorfologica ridotta - Art. 41 N.T.A.

• Piano Paesaggistico Regionale 2017

P3 - Ambiti e unità di paesaggio

-Rurale/insediato non rilevante alterato - Unità di paesaggio rurale/insediato non rilevante alterato

-Ambito:Baraggia tra Biella e Cossato

P4 - Componenti paesaggistiche

-Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4 (art.36)

P5 - Rete di connessione paesaggistica

-Aree urbanizzate - Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze

P6 - Strategie e politiche per il paesaggio

-Paesaggio pedemontano - Macroambito: Paesaggio pedemontano

I mappali non ricadono in territori percorsi dal fuoco e non sono soggetti ai relativi vincoli, ai sensi dell'art. 10 della legge 21/11/2000, n. 353, ss.mm.ii., né risultano soggetti ad Usi Civici o ad altri vincoli di natura pubblicistica, tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di procedura si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) regolarmente richiesto dal sottoscritto e rilasciato dagli uffici comunali in data 12/05/2025 n. 47/2025.

Si rimanda, ad ogni modo, 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 materia e in ambito edilizio.

Articoli specifici di riferimento delle N.T.A. vigenti

#### ART. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)

"Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84 secondo la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

•restauro conservativo (RC1)

•risanamento conservativo (RC2).

Per gli edifici soggetti all'intervento di tipo RC2 è comunque consentito il recupero abitativo di sottotetti,

secondo quanto previsto dalla L.R. 06.08.98 n° 21.

#### ART. 41 - CLASSE I - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA

Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico.

Si tratta di aree, pianeggianti o poco acclivi, non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche.

In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del D.M. 11.3.1988, in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione.

#### ART. 71 - AREE A PARCO PRIVATO - H

Parti del territorio che presentano un elevato valore botanico, ambientale, paesaggistico, storico e ricreazionale, caratterizzate dalla presenza di impianti culturali, attrezzature ed essenze vegetali da salvaguardare.

Destinazioni prevalente: PARCO

##### Interventi ammessi

Gli interventi relativi a:

- abbattimento di alberi e alberature e modificazione degli impianti culturali;
- messa a dimora di elementi arbustivi e/o arborei che dovranno appartenere alle specie ritenute idonee all'habitat;
- posa in opera di elementi di arredo urbano quali panchine, fontane, gazebi ecc;
- costruzione di serre fisse leggere con i seguenti parametri:  
Rc max = 10% della superficie libera del lotto - H max = ml 2,5 - struttura in ferro con tamponamento in vetro, copertura a doppia falda se isolata, a falda unica se addossata a recinzione in muratura;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente (secondo le indicazioni di cui ai punti seguenti);  
sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento del verde previa relazione di un tecnico esperto nel settore; nel caso di interventi che incidono sulla composizione e su disegno complessivo del parco, è necessario presentare un progetto di riqualificazione da sottoporre ai tecnici comunali.

Usi ammessi nei fabbricati esistenti

##### a) USI RESIDENZIALI

a.1 abitazione private di ogni tipo

a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili

a.3 autorimesse

##### b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)

b.1 uffici e studi privati

b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi

##### c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI

c.3 uffici pubblici

c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie

c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti

c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili

c.9 limitatamente a sale concerti e spettacoli

##### f) USI AGRICOLI: casa di abitazione - attività agrituristiche

Interventi ammessi sui fabbricati esistenti (art. 6)

Nel rispetto delle prescrizioni cartografiche sulle singole unità edilizie

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A. Per l'esecuzione degli interventi sopra

elencati, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, dovrà essere presentata, oltre agli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali che si intendono adottare.

Parametri

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi connessi ad interventi del tipo DR-A-S non potranno essere superiori al 50% del volume esistente, con un massimo di 300 mc. e nel rispetto dei seguenti parametri:

H max=preesistente Dc min=ml 6,00

D min=ml 10,00

Vl min=ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

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 COSSATO; la ricerca è stata così caratterizzata:

- in data 11/04/2025 è stato concordato l'accesso per consultare direttamente i registri contenenti gli estremi degli atti amministrativi inerenti i titoli edilizi richiesti e rilasciati presenti in archivio;

- rivenuti n. 3 titoli edilizi regolarmente rilasciati, gli addetti del servizio tecnico provvidero a ricercare i medesimi per poi consentire, nei giorni seguenti, la visione al sottoscritto;

- in data 02/05/2025 venne concordato appuntamento presso il servizio edilizia privata comunale per prendere visione di quanto presente agli atti, ovvero:

1. licenza n. 80 del 25/06/1937 per restauri del fabbricato civile (tale dato è desumibile dal solo registro ma gli elaborati costituenti il titolo non sono più consultabili poiché andati distrutti in passato);

2. autorizzazione edilizia n. 185-85 del 26/06/1985 per diverso posizionamento del cancello di accesso;

3. concessione in sanatoria n. 78 del 06/09/2000 (condono edilizio prot. n. 77 del 28/02/1995) per realizzazione di fabbricati accessori ad uso autorimessa.

Nulla è stato rinvenuto in riferimento al periodo di esatta edificazione dell'immobile abitativo, risalente presumibilmente agli inizi del 1900 e, pertanto, la documentazione probante sono le attuali planimetrie catastali in atti, che sono contemporanee all'impianto e datate 30/05/1940.

### ***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.

Visti i titoli edilizi rinvenuti agli atti e facendo riferimento, quindi, alle planimetrie catastali di impianto, occorre precisare quanto segue:

- non è mai stato eseguito l'arretramento di ml. 1,25, rispetto al marciapiede, del cancello carraio e pedonale, provvedendo alla sola automazione del manufatto (rif. autorizzazione edilizia n. 185-85 del 26/06/1985);
- la villa risulta già presente e raffigurata nelle mappe catastali di impianto e la presenza della licenza dell'anno 1937 per opere di restauro attesta la precedente preesistenza dello stabile, risalente verosimilmente, come già detto, agli inizi del 1900;
- emergono svariate difformità rispetto alle planimetrie catastali di impianto;
- risulta complicato stabilire le effettive misurazioni originarie, ma, a seguito di sommario rilievo dello stato dei luoghi e confronto con la documentazione in atti, si riscontrano le seguenti difformità:

#### PIANO TERRENO

- esecuzione di opere variamente dislocate, su porzioni murarie portanti e/o non portanti, con diversa distribuzione degli spazi interni e/o ricavo di ulteriori locali rispetto all'autorizzato;
- demolizione della scaletta laterale di accesso secondario lato Sud e ricavo di terrazzo;
- chiusura di finestra lato Sud (zona tinello);
- apertura di finestre lato Nord (zona ingresso da planimetria catastale di impianto) e su parete Est che immette su terrazzo Sud;
- altezze interne dei locali che non corrispondono tutte a quella risultante dal catasto di impianto (unica misura, arrotondata, di ml. 4,00);
- il bagno ricavato nel sottoscala ha altezza inferiore a quella dettata dalle norme igienico-sanitarie vigenti e/o dalle ipotesi di deroga in esse previste;
- i bagni che risultano sprovvisti di ventilazione naturale o apertura verso l'esterno non sono dotati di idonea ventilazione meccanica (vedasi art. 6 e 7 D.M. 05/07/1975);

#### PIANO PRIMO

- esecuzione di opere variamente dislocate, su porzioni murarie portanti e/o non portanti, con diversa distribuzione degli spazi interni e/o ricavo di ulteriori locali rispetto all'autorizzato;
- a copertura del terrazzo preesistente, lato Sud, è stata realizzata una copertura in lastre ondulate trasparenti di materia plastica (manufatto che sarà da rimuovere data l'incompatibilità del materiale con le caratteristiche di pregio dello stabile soggetto a salvaguardia e tutela paesaggistico-ambientale).
- apertura di finestre lato Nord (zona camera da letto) e su parete Est del corridoio/disimpegno che immette su terrazzo Sud;
- chiusura di finestra su parete Sud della camera da letto;
- altezze interne dei locali che non corrispondono tutte a quella risultante dal catasto di impianto (unica misura, arrotondata, di ml. 3,70);

E' degno di nota che una delle due camere poste a Sud del vano scala interno è stata incorporata nel lotto 1, ma la medesima è parte integrante del lotto 2, così come risultante dalla documentazione probante e, pertanto, dovrà essere resa nuovamente di pertinenza del lotto 2 al fine di ripristinare lo stato legittimo, chiudendo l'attuale porta di collegamento interna con il lotto 1 e riaprendo il vano di comunicazione con il lotto 2.

#### PIANO SECONDO/SOTTOTETTO

- esecuzione di opere variamente dislocate, su porzioni murarie portanti e/o non portanti, con diversa distribuzione degli spazi interni e/o ricavo di ulteriori locali rispetto all'autorizzato;
- altezze interne dei locali che non corrispondono tutte a quella risultante dal catasto di impianto (unica misura, arrotondata, di ml. 2,55);
- alcuni locali a destinazione soffitta sono stati convertiti a camera da letto, ma i medesimi vani non hanno le caratteristiche di camera come dettate dalle norme vigenti in materia e vengono appunto considerate soffitte;

## PIANO SEMINTERRATO

- esecuzione di opere variamente dislocate, su porzioni murarie portanti e/o non portanti, con diversa distribuzione degli spazi interni e/o ricavo di ulteriori locali rispetto all'autorizzato;
- spostamento, rispetto alla documentazione probante, della scaletta di uscita sul lato Sud, che risulta traslata verso l'esterno, con ricavo di disimpegno di collegamento tra la scaletta e il piano cantinato;
- altezze interne dei locali che non corrispondono tutte a quella risultante dal catasto di impianto (unica misura, arrotondata, di ml. 2,60).

Giova evidenziare che:

1.stando a quanto riferito verbalmente dal socio della proprietà che ha presenziato alle operazioni di verifica in loco, le irregolarità principali sono sorte tra la fine degli anni sessanta e l'inizio degli anni settanta del secolo scorso (alcuni illeciti sono stati realizzati in epoca più recente, ma riguardano solo opere distributive interne);

2.è opportuno, ad ogni modo e per buona prassi, che l'aggiudicatario, prima di procedere con stesura e deposito di ogni pratica in sanatoria del caso, entri in contatti con gli addetti del competente ufficio tecnico comunale, confrontandosi con i medesimi al fine di concordare l'ottimale e corretta procedura da adottare (quanto indicato in seguito dal sottoscritto è da intendersi puramente indicativo ed oggetto di approfondimenti che saranno a totale discrezione dell'aggiudicatario);

3.la planimetria catastale dell'immobile abitativo, in conseguenza della corretta sanatoria che verrà approntata, sarà da aggiornare;

4.come già accennato, la copertura del terrazzo preesistente, lato Sud, costituita da lastre ondulate trasparenti di materia plastica, sarà da rimuovere data l'incompatibilità del materiale con le caratteristiche di pregio dello stabile soggetto a salvaguardia e tutela paesaggistico-ambientale;

5. si fa presente che, trattandosi di stabile soggetto a salvaguardia e tutela, sarà necessario regolarizzare l'immobile anche mediante la soprintendenza competente per territorio che potrà ritenere di applicare ulteriori sanzioni, oltre a quanto indicato in seguito dal sottoscritto;

6.saranno da affrontare, da parte degli aggiudicatari, le spese di corretta suddivisione, da terra a tetto, dei due lotti abitativi in ottemperanza alle disposizioni impartite dal Codice civile in relazione a visuale libera, veduta laterale e diretta, ovvero dividendo adeguatamente:

a)il terrazzo lato Sud al piano terreno, contestualmente all'ottenimento dei dovuti permessi in sanatoria per ricavo del medesimo, che in origine non esisteva con le attuali forme e dimensioni;

b)il terrazzo lato Sud al piano primo;

c)il balcone lato Nord al piano primo;

con oneri che saranno da suddividere al 50% tra i due aggiudicatari dei due rispettivi lotti.

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

1. Pratica edilizia in sanatoria parziale per illeciti ante L. 10 del 28/01/1977 ai sensi dell'art. 34 ter D.P.R. 380/2001 e presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA):

Spese tecniche: € 3.500,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Oblazione: da € 516 ad € 1.032 circa, oltre a eventuali contributi di costruzione aggiuntivi valutati in accordo con i competenti uffici comunali e/o eventuale raddoppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate

Tributi comunali e valori bollati: € 200,00 circa

2. Pratica strutturale per denuncia postuma per realizzazione opere strutturali varie:

Spese tecniche: € 2.000,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Tributi comunali e valori bollati: € 120,00 circa

3. Pratica catasto fabbricati per presentazione planimetria aggiornata dell'abitazione:

Spese tecniche: € 700,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale  
Tributi catastali: € 70,00 circa

I costi per adeguare gli impianti tecnologici, in considerazione del fatto che necessitano di importanti e notevoli interventi di adeguamento alle vigenti normative, oltre che revisione e rinnovamento pressoché totale, non sono definibili in questa sede in quanto discrezionali e da valutare approfonditamente, unitamente alle opere manutentive che l'aggiudicatario intenderà eseguire a sua totale giudizio.

Per ogni determinazione del caso si consiglia, come già precedentemente precisato, di prendere preventivi contatti ed accordi con i tecnici comunali e catastali, oltre che con i professionisti e tecnici impiantisti di fiducia dell'aggiudicatario.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Cossato (BI) - Via Martiri della Libertà 168, piano T

## DESCRIZIONE

---

LOTTO 3 (terreni di diverse qualità catastali e contraddistinti al Fg. 30 particelle 22/23/24/25 del Catasto Terreni del Comune di Cossato)

Terreni di diversa qualità catastale (vigneto, frutteto e seminativo) a giacitura pianeggiante, attualmente non mantenuti e in stato di abbandono, al momento non utilizzati per le destinazioni agricole definite a catasto e che risultano in parte edificabili e in parte da adibire a parcheggio pubblico nella classificazione del Piano Regolatore Comunale vigente; nella fattispecie la situazione urbanistica è la seguente:

-Mq. 2608 circa risultano edificabili quali Aree di completamento (B6), più precisamente i mappali 22, parte del 23 (34,70%) e parte del 24 (69,40%). Indice fondiario max 0,6 mc/mq e H max 7,50;

-Mq. 1296 circa risultano quali usi e destinazioni di tipo pubblico (AP), ovvero aree per servizi e attrezzature a livello comunale, più precisamente i mappali 25, parte del 23 (65,30%) e parte del 24 (30,60%).

Per un totale di mq. 3904 circa (superficie nominale) aventi accesso sia da Via Martiri della Libertà, sia da Via Milano (lato Sud), possibilità che attualmente resta interclusa dalla massiccia presenza di vegetazione; non è definibile né esattamente delineata la linea di confine tra il presente lotto e gli altri due costituenti la procedura.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

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

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

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

## CONFINI

Terreni in un sol corpo, distinti al Catasto Terreni al fg. 30 particelle 22, 23, 24 e 25, che hanno i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale, stesso foglio n. 10), in senso orario, a partire da Nord:

- particella n. 4 (Nord);
- mappali n. 1233 e 26 (Est);
- particella n. 1593 e Via Milano (Sud);
- mappale n. 1207 (Ovest).

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreni in un sol corpo, edificabili e compresa parte di superficie da cedere al Comune per uso pubblico	3904,00 mq	3904,00 mq	1	3904,00 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3904,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3904,00 mq</b>		

La superficie indicata è da intendersi nominale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale vedasi le visure catastali storiche allegate alla presente

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
30	22				Vigneto	2	00 07 90 mq	4,69 €	1,63 €	
30	23				Frutteto	1	00 09 40 mq	6,8 €	8,25 €	
30	24				Seminativ	2	00 21 50	12,21 €	14,43 €	

					o		mq			
30	25				Seminativ o	1	00 00 24 mq	0,15 €	0,18 €	

### **Corrispondenza catastale**

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

### **PRECISAZIONI**

- 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 eventuali spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale 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;
- I terreni devono essere posti 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;

### **STATO CONSERVATIVO**

I terreni risultano attualmente non mantenuti e in stato di abbandono, con fitta presenza di vegetazione

### **PARTI COMUNI**

Parti comuni con lotti n. 1 e n. 2

-Cancello carraio e pedonale, strada interna di accesso alla consistenza (il tutto verso Via Martiri della Libertà)

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

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

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/07/1976 al 13/12/1996	**** Omissis ****	<b>ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MARIO MAZZOLA	12/07/1976	37129	4163
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	30/07/1976	4982	4217
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		TORINO	19/07/1976	1326	
Dal 13/12/1996	**** Omissis ****	<b>ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO MASSIMO GHIRLANDA	13/12/1996	85035	8374
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	24/02/1997	1443	1139
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		BIELLA	30/12/1996	3942	

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 invariata;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

IN DATA ANTERIORE AL 12/07/1976 A \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* GLI IMMOBILI SONO PERVENUTI PER GIUSTI TITOLI ANTERIORI AL VENTENNIO; E' DEGNO DI NOTA CHE DAGLI SVILUPPI DEI PRECEDENTI REPERITI NON SI RILEVANO ULTERIORI ATTI DI PROVENIENZA

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 01/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BIELLA il 29/09/2009  
Reg. gen. 8031 - Reg. part. 1444  
Quota: 1/1  
Importo: € 1.740.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 870.000,00  
Percentuale interessi: 3,575 %  
Rogante: NOTAIO MASSIMO GHIRLANDA  
Data: 28/09/2009  
N° repertorio: 141339  
N° raccolta: 23565

### *Trascrizioni*

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**  
Trascritto a BIELLA il 24/02/2025  
Reg. gen. 1582 - Reg. part. 1284  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trascrizione del pignoramento per cui si procede GIOVA EVIDENZIARE CHE NELLA "SEZIONE D - ULTERIORI INFORMAZIONI" DELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E STATA INSERITA TALE PRECISAZIONE: "SI PRECISA CHE L'UNITA' IMMOBILIARE DI CUI AL PUNTO 1.3, DEL PRESENTE QUADRO 'B', SITA IN COSSATO E CENSITA NEL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 30 PARTICELLA 4 SUBALTERNO 3, RISULTA QUALE C/6 ANZICHE' A/8, COME ERRONEAMENTE RIPORTATO NEL TITOLO", MA E' OPPORTUNO PRECISARE E RILEVARE CHE TALE UNITA' IMMOBILIARE, COME CORRETTAMENTE RIPORTATO NEL TITOLO, E' IDONEAMENTE CENSITA QUALE C/6, TRATTANDOSI INEQUIVOCABILMENTE DI IMMOBILE AVENTE CARATTERISTICHE DI ACCESSORIO PERTINENZIALE AD USO AUTORIMESSA, E NON E' UN A/8

Si segnala il deposito già in atti del ricorso per intervento da parte de \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per un credito totale di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* oltre agli ulteriori interessi di mora determinati ai sensi di legge e che verranno quantificati in

sede di precisazione dei crediti

## NORMATIVA URBANISTICA

---

LOTTO 3 (terreni in parte edificabili e in parte ad uso pubblico)

Cartografia catastale

Terreni, COSSATO

Foglio 30 Num. 22 Sup. catastale mq. 790

Foglio 30 Num. 23 Sup. catastale mq. 940

Foglio 30 Num. 24 Sup. catastale mq. 2150

Foglio 30 Num. 25 Sup. catastale mq. 24

Strumenti urbanistici

- Piano Regolatore Generale Comunale - Var. XV

Aree normative

-B6 - AREE EDIFICATE - EDIFICABILI: aree di completamento B6 - Art.61, Allegato 4 (indice fondiario max 0,6 mc/mq e H max 7,50). Mappali 22, parte del 23 (34,70%) e parte del 24 (69,40%)

-AP - USI E DESTINAZIONI DI TIPO PUBBLICO - Art.50. Mappali 25, parte del 23 (65,30%) e parte del 24 (30,60%)

Vincoli

- Classe 1 pericolosità geomorfologica ridotta - Art. 41 N.T.A.

- DC - Comparto minimo di attuazione zona B6 (per mappali 22, 23, 24)

- Piano Paesaggista Regionale 2017

P3 - Ambiti e unità di paesaggio

-Rurale/insediato non rilevante alterato - Unità di paesaggio rurale/insediato non rilevante alterato

-Ambito:Baraggia tra Biella e Cossato

P4 - Componenti paesaggistiche

-Tessuti discontinui suburbani - m.i. 4 (art.36)

P5 - Rete di connessione paesaggistica

-Aree urbanizzate - Aree urbanizzate, di espansione e relative pertinenze

P6 - Strategie e politiche per il paesaggio

-Paesaggio pedemontano - Macroambito: Paesaggio pedemontano

I mappali non ricadono in territori percorsi dal fuoco e non sono soggetti ai relativi vincoli, ai sensi dell'art. 10 della legge 21/11/2000, n. 353, ss.mm.ii., né risultano soggetti ad Usi Civici o ad altri vincoli di natura pubblicistica, tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di procedura si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) regolarmente richiesto dal sottoscritto e rilasciato dagli uffici comunali in data 12/05/2025 n. 47/2025.

Si rimanda, ad ogni modo, 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 materia e in ambito edilizio.

Articoli specifici di riferimento delle N.T.A. vigenti

#### ART. 41 - CLASSE I - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA

Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico.

Si tratta di aree, pianeggianti o poco acclivi, non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche.

In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del D.M. 11.3.1988, in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione.

#### CAPO I - USI PUBBLICI

##### ART. 50 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (SP)

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP), nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano (destinazioni SP specifiche diverse sono ammesse nel rispetto degli standard), salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In tali aree SP possono essere realizzate dall'Ente Pubblico, o dietro approvazione del Comune, da privati enti ed associazioni di interesse pubblico attrezzature di uso pubblico, mediante la stipula di apposita convenzione col Comune, che contempra le modalità di realizzazione delle opere, la loro eventuale cessione al Comune stesso o il loro assoggettamento ad uso pubblico. Le destinazioni specifiche previste sono:

a) a servizio di insediamenti residenziali (art. 21 punto 1 L.R. 56/77)

- Aree con attrezzature per l'istruzione ed aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 13,50 (salvo altezze maggiori preesistenti e strutture o volumi tecnici), la distanza dai confini pari ad un minimo di ml. 5,00 (salvo accordi registrati e trascritti per distanze minori), la visuale libera pari ad un minimo di ml 10,00 o preesistente. Per l'area di Castellengo è prevista la possibilità di realizzare un edificio destinato alle attività di interesse generale con un limite di superficie coperta massima di mq. 1500 ed un'altezza massima di ml 4,00 secondo le prescrizioni stabilite dalle norme di carattere geologico-tecnico. Per l'area destinata a Caserma dei Carabinieri individuata con il simbolo 1 sugli elaborati, è consentita la realizzazione di un edificio di servizio e di un edificio per la residenza connessa con un'altezza massima di ml 16,50, il tutto secondo le esigenze funzionali e di sicurezza previste dalle disposizioni in materia, compresa la recinzione da realizzarsi secondo il modello in uso, arretrata al confine interno dell'area a parcheggio pubblico prevista sul fronte della via; la volumetria residenziale massima consentita è di mc. 3500.

- Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative d'uso collettivo e per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:

Rc = 0,30 mq/mq

H = 12,00 ml. per le attrezzature (salvo maggiori altezze per l'omologazione di impianti sportivi) Dc = 6,00 ml minimo.

- Aree a parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate; in esecuzione di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dalla Legge 122/89.

Sulle seguenti aree:

- SP Frazione Borio - SP Frazione Cerro - SP Frazione Margherita

è ammessa, previo convenzionamento e per una superficie coperta massima del 30%, la costruzione di autorimesse private a servizio di residenti nel relativo insediamento A1. La convenzione regolerà la cessione al Comune o l'assoggettamento ad uso pubblico della porzione rimanente dell'area, nonché le modalità di

esecuzione dell'intervento che dovrà essere unitario e conforme alla tipologia costruttiva indicata. L'accesso può avvenire anche attraverso la porzione di area assoggettata ad uso pubblico.

b) a servizio di insediamenti produttivi (punto 2)

• la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto di cui alle lettere

a) e d) dell'art. 26 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto, per gli interventi su lotti liberi in aree di cui alla lettera

b) art. 26 L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. la dotazione è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria interessata;

• per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;

• per insediamenti in ambiti residenziali (anche derivanti da cambio di destinazione d'uso), la dotazione non sarà inferiore al 20% della superficie fondiaria oggetto di intervento;

le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici di cui ai punti precedenti, potranno essere reperite nell'ambito degli appositi spazi vincolati dal PRG e destinati a standard produttivi o terziari, la quota destinata a parcheggio pubblico (con caratteristiche tali da garantire accessibilità ed effettiva sosta degli automezzi) dovrà comunque essere localizzata nell'ambito dell'insediamento o in aree direttamente confinanti se già destinate a standard misti

#### ART. 61 - AREE DI COMPLETAMENTO - B6

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 48)

a) USI RESIDENZIALI (minimo 50%)

a.1 abitazioni private di ogni tipo

a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili

a.3 autorimesse

b) USI TERZIARI DIFFUSI (massimo 50% - nei limiti della normativa commerciale)

b.1 uffici e studi privati

b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi

b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto se localizzati nell'unità edilizia di residenza posta su lotto singolo di proprietà e previo parere A.S.L.)

b.4(1) magazzini e locali di deposito

b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto

c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI (massimo 50%)

c.1 direzionali, finanziari, assicurativi

c.2 case di cura e ospedali limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii

c.3 uffici pubblici

c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati

c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie

c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti

c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro

c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili

c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli

c.13 attività pubblica di culto

g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici G.3 - parcheggi G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

Modalità: Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato

Parametri

It max=pari all'indice fondiario

If max=da 0,60 a 0,80 mc/mq (vedi ALLEGATO 4 alle presenti norme)

Rc max=50%

H max=da ml 7,50 a ml 10,50 (vedi ALLEGATO 4 alle presenti norme)

Sm=mq 400

Ci=come da indicazione cartografica quando prevista

Dc min=ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

D min=ml 10,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

Vl min=ml 10,00

DL min=ml 5,00 dai limiti di zona D

Sp min=50% di SI

Standard urbanistici e prescrizioni di attuazione:

5 mq/ab per usi residenziali con un minimo di 25 mq/unità immobiliare (di norma tramite monetizzazione) per interventi su aree singole (come individuate in cartografia e nell'allegato 4) eccedenti l'unità edilizia mono o bifamiliare o comportanti la suddivisione in lotti. Per i lotti delimitati come Ci (comparti minimi di intervento) e nel caso di suddivisione in lotti di aree singole, la previsione delle eventuali OO.UU. da realizzare (con particolare riguardo a quelle inerenti l'accessibilità all'insediamento e l'allacciamento alla rete idrica e fognaria) deve avvenire in modo unitario. Gli interventi possono essere assoggettati alle procedure dell'intervento edilizio diretto convenzionato. Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 50.

Prescrizioni particolari

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per l'area identificata dalla sigla 20.1 sulla cartografia del PRG (elaborato 4P2), l'edificazione deve avvenire nel rispetto del contesto architettonico di vecchio impianto in cui è inserito l'intervento. Per l'area identificata dalla sigla

30.13 sulla cartografia del PRG (elaborato 4P2) è ammesso, nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo (escluso l'indice fondiario), un intervento di nuova costruzione per una volumetria massima pari a mc 2.057. L'intervento sarà soggetto a concessione convenzionata con obbligo di realizzazione e cessione gratuita al Comune del parcheggio pubblico contiguo previsto in cartografia.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

I terreni risultano effettivamente destinati all'uso urbanistico di cui al CDU 47/2025 allegato alla presente

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è così costituito:

- Villa ad uso residenziale, con finiture in stile liberty, suddivisa in due unità distinte da terra a tetto, uguali simmetricamente, con ampio parco ad essa afferente, oltre a due bassi fabbricati ad uso autorimessa e ciascuno costituito da n. 2 posti auto separati situati ai margini Sud-Est e Sud-Ovest della consistenza contraddistinta al mappale 4 del foglio 30 Catasto Terreni di Cossato (ente urbano di mq. 3540);
- Terreni di diversa qualità catastale (vigneto, frutteto e seminativo) che, a prescindere dalle caratteristiche agricole, hanno la particolarità di risultare in buona parte edificabili nella classificazione del Piano Regolatore Comunale vigente.

Il tutto risulta delimitato da recinzione muraria posta ai confini dell'intero compendio e il cui accesso carraio e pedonale, per villa autorimesse e parco, avviene direttamente dal civico 168 di via Martiri della Libertà (SS142); i terreni sono accessibili anche da Via Milano ma tale possibilità risulta attualmente interclusa a causa della presenza di fitta ed estesa vegetazione in corrispondenza del lato Sud del confine di proprietà.

In considerazione della disomogeneità urbanistica (la cui destinazione verrà in seguito più approfonditamente dettagliata), delle evidenti diverse condizioni manutentive e della svariata commerciabilità dei beni, il sottoscritto ha ritenuto opportuno e pressoché inevitabile costituire n. 3 lotti.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Cossato (BI) - Via Martiri della Libertà 168, piano T-1-2-S1  
LOTTO 1 (abitazione e autorimesse attualmente censite al Catasto Fabbricati al Fg. 30 particella 4 subalterni 2, 5, 6 corrispondente al Fg. 30 particella 4 del Catasto Terreni) Porzione Est, da terra a tetto, di fabbricato di civile abitazione facente parte di villa con finiture in stile liberty, con accessorio pertinenziale composto da n. 2 autorimesse sito a Sud-Est, oltre parco esterno comune con il lotto n. 2 della presente procedura, il tutto avente accesso pedonale e carraio direttamente collegato alla Via Martiri della Libertà tramite cancello e cancelletto; il lotto 1 è così attualmente composto: Abitazione - Piano terreno: scaletta esterna che immette nell'ingresso, studio, salone/soggiorno, disimpegni, cucina, n. 2 camere e n. 3 bagni, scala di collegamento verticale al piano superiore e al piano sottostante, terrazzo lato Sud con scaletta esterna di accesso comune; -Piano primo: scala interna di collegamento verticale, disimpegni, cucina, salone/soggiorno, n. 2 camere, n. 2 bagni, n. 3 balconi, n. 2 terrazzi; -Piano secondo/sottotetto: scala interna di collegamento verticale, disimpegno, n. 2 camere, bagno, n. 2 soffitte; -Piano seminterrato: scala interna di collegamento verticale, vari disimpegni, ripostigli di vario genere, cantine e taverna, wc con anti-wc, lavanderia, locale caldaia, corridoio di collegamento con scaletta esterna con uscita su lato Sud. La parte abitativa risulta in sufficienti condizioni manutentive e disabitata da alcuni anni (circa 5, così come affermato da uno dei soci della società proprietaria), con presenza di arredi e suppellettili vari all'interno dei locali. Accessorio ad uso autorimessa -Piano terreno/cortile: n. 2 autorimesse singole. Il fabbricato pertinenziale risulta in cattivo stato di conservazione e invaso dalla vegetazione. Parti comuni con lotto n. 2 -Parco esterno, recinzione perimetrale, cancello carraio e pedonale, vano di contenimento contatori gas e luce, scaletta di accesso al terrazzo lato Sud, pozzo. In ultima analisi giova evidenziare che l'area esterna risulta attualmente non mantenuta e in stato di abbandono.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 4, Sub. 2, Categoria A8 - Fg. 30, Part. 4, Sub. 5, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 4, Sub. 6, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 351.637,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villa Cossato (BI) - Via Martiri della Libertà 168, piano T-1-2-S1	540,98 mq	650,00 €/mq	€ 351.637,00	100,00%	€ 351.637,00
				Valore di stima:	€ 351.637,00

Valore di stima: € 351.637,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 316.500,00**

1. E' stata presa in considerazione, come valore di stima di base, la tabella OMI, zona centrale del Comune di Cossato; a tal proposito giova evidenziare che la tabella OMI indica per ville e villini in stato conservativo normale un valore che oscilla dai 710 €/m2 agli 1000 €/m2;
2. I soffitti interni di altezza elevata e le ampie superficie aerate dell'abitazione rendono certamente gli ambienti luminosi e aerati, ma è indubbio il dispendio dal punto di vista energetico;
3. In riferimento ai terreni in parte edificabili è stata condotta una ricerca di mercato al fine di stabilire un valore unitario al metro quadrato consono e coerente con l'andamento immobiliare della zona, per immobili di pari e similari caratteristiche;
4. La valutazione che segue sarà indubbiamente condizionata dall'attuale stato manutentivo e conservativo degli immobili, oltre che dalle spese da sostenere per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'abitazione (il valore ottenuto sarà al netto di ogni spesa precedentemente quantificata);
5. La posizione all'interno del centro abitato e in prossimità dei vari servizi cittadini è indubbiamente favorevole per abitazioni medio-piccole e uffici/negozi di vario genere, ma lo è molto meno, nella fattispecie, per la villa di lusso oggetto di procedura, risultante di difficile collocazione commerciale, circostanza che, unitamente allo stato manutentivo e conservativo, comporta una notevole riduzione del prezzo finale, con oscillazioni significative e discrezionali, indefinibili, del prezzo di mercato;
6. Il criterio di valutazione è stato improntato alla ricerca, pertanto, di valori distinti tra la parte abitativa e parco da quella riferita ai terreni, aventi commerciabilità ben definite e dal momento che non risultano attendibili, allo scrivente, metodi per valore complementare o di trasformazione (questi ultimi richiedono, ad esempio, valutazioni soggette a svariate variabili atte a definire in concreto ulteriori investimenti economici

sugli immobili);

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

8. 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 simili ubicate in zona, nella città di Cossato, oltre ad ogni altra condizione intrinseca ed estrinseca del compendio immobiliare.

VALORE DI STIMA PARI AD € 351.637,00.

VALORE DEPREZZATO DEL 10% = € 316.473,30 ARROTONDATO AD € 316.500,00 (VALORE FINALE DI STIMA)

## LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Villa ubicata a Cossato (BI) - Via Martiri della Libertà 168, piano T-1-2-S1**  
LOTTO 2 (abitazione e autorimesse attualmente censite al Catasto Fabbricati al Fg. 30 particella 4 subalterni 1, 3, 4 corrispondente al Fg. 30 particella 4 del Catasto Terreni) Porzione Ovest, da terra a tetto, di fabbricato di civile abitazione facente parte di villa con finiture in stile liberty, con accessorio pertinenziale composto da n. 2 autorimesse sito a Sud-Ovest, oltre parco esterno comune con il lotto n. 1 della presente procedura, il tutto avente accesso pedonale e carraio direttamente collegato alla Via Martiri della Libertà tramite cancello e cancelletto; il lotto 2 è così attualmente composto: Abitazione - Piano terreno: scaletta esterna che immette nell'ingresso, ampio corridoio/disimpegno, studio, salone, soggiorno, tinello, cucina, bagno, scala di collegamento verticale al piano superiore e al piano sottostante, terrazzo lato Sud con scaletta esterna di accesso comune; -Piano primo: scala interna di collegamento verticale, ampio corridoio/disimpegno, n. 4 camere, n. 2 bagni, n. 3 balconi, n. 2 terrazzi; - Piano secondo/sottotetto: scala interna di collegamento verticale, ampio corridoio/disimpegno, ripostiglio, n. 2 camere, bagno, n. 3 soffitte; -Piano seminterrato: scala interna di collegamento verticale, vari disimpegni, ripostigli di vario genere, guardaroba, cantine e taverna, wc con anti-wc, caveaux, locale caldaia, corridoio di collegamento con scaletta esterna con uscita su lato Sud. La parte abitativa risulta in cattive condizioni manutentive e disabitata da svariati anni (circa 35, così come affermato da uno dei soci della società proprietaria), con presenza di arredi e suppellettili vari all'interno dei locali; è degno di nota che il piano secondo/sottotetto è infestato da piccioni con diffusa presenza di guano. Accessorio ad uso autorimessa -Piano terreno/cortile: n. 2 autorimesse singole. Il fabbricato pertinenziale risulta in cattivo stato di conservazione e invaso dalla vegetazione. Parti comuni con lotto n. 1 -Parco esterno, recinzione perimetrale, cancello carraio e pedonale, vano di contenimento contatori gas e luce, scaletta di accesso al terrazzo lato Sud, pozzo. In ultima analisi giova evidenziare che l'area esterna risulta attualmente non mantenuta e in stato di abbandono.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 30, Part. 4, Sub. 1, Categoria A8 - Fg. 30, Part. 4, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 30, Part. 4, Sub. 4, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 270.490,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Villa Cossato (BI) - Via	540,98 mq	500,00 €/mq	€ 270.490,00	100,00%	€ 270.490,00

Martiri della Libertà 168, piano T-1-2-S1					
					Valore di stima: € 270.490,00

Valore di stima: € 270.490,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	10,00	%

**Valore finale di stima: € 243.400,00**

1. E' stata presa in considerazione, come valore di stima di base, la tabella OMI, zona centrale del Comune di Cossato; a tal proposito giova evidenziare che la tabella OMI indica per ville e villini in stato conservativo normale un valore che oscilla dai 710 €/m2 agli 1000 €/m2;
2. I soffitti interni di altezza elevata e le ampie superficie aerate dell'abitazione rendono certamente gli ambienti luminosi e aerati, ma è indubbio il dispendio dal punto di vista energetico;
3. In riferimento ai terreni in parte edificabili è stata condotta una ricerca di mercato al fine di stabilire un valore unitario al metro quadrato consono e coerente con l'andamento immobiliare della zona, per immobili di pari e similari caratteristiche;
4. La valutazione che segue sarà indubbiamente condizionata dall'attuale stato manutentivo e conservativo degli immobili, oltre che dalle spese da sostenere per regolarizzare urbanisticamente e catastalmente l'abitazione (il valore ottenuto sarà al netto di ogni spesa precedentemente quantificata);
5. La posizione all'interno del centro abitato e in prossimità dei vari servizi cittadini è indubbiamente favorevole per abitazioni medio-piccole e uffici/negozi di vario genere, ma lo è molto meno, nella fattispecie, per la villa di lusso oggetto di procedura, risultante di difficile collocazione commerciale, circostanza che, unitamente allo stato manutentivo e conservativo, comporta una notevole riduzione del prezzo finale, con oscillazioni significative e discrezionali, indefinibili, del prezzo di mercato;
6. Il criterio di valutazione è stato improntato alla ricerca, pertanto, di valori distinti tra la parte abitativa e parco da quella riferita ai terreni, aventi commerciabilità ben definite e dal momento che non risultano attendibili, allo scrivente, metodi per valore complementare o di trasformazione (questi ultimi richiedono, ad esempio, valutazioni soggette a svariate variabili atte a definire in concreto ulteriori investimenti economici sugli immobili);
7. Il CTU inoltre ha ritenuto di applicare l'ulteriore 10% di deprezzamento richiesto nell'incarico.
8. 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 Cossato, oltre ad ogni altra condizione intrinseca ed estrinseca del compendio immobiliare.

VALORE DI STIMA PARI AD € 270.490,00.

VALORE DEPREZZATO DEL 10% = € 243.441,00 ARROTONDATO AD € 243.400,00 (VALORE FINALE DI STIMA)

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Cossato (BI) - Via Martiri della Libertà 168, piano T LOTTO 3 (terreni di diverse qualità catastali e contraddistinti al Fg. 30 particelle 22/23/24/25 del Catasto Terreni del Comune di Cossato) Terreni di diversa qualità catastale (vigneto, frutteto e seminativo) a giacitura pianeggiante, attualmente non mantenuti e in stato di abbandono, al momento non utilizzati per le destinazioni agricole definite a catasto e che risultano in parte edificabili e in parte da adibire a parcheggio pubblico nella classificazione del Piano Regolatore Comunale vigente; nella fattispecie la situazione urbanistica è la seguente: -Mq. 2608 circa risultano edificabili quali Aree di completamento (B6), più precisamente i mappali 22, parte del 23 (34,70%) e parte del 24 (69,40%). Indice fondiario max 0,6 mc/mq e H max 7,50; -Mq. 1296 circa risultano quali usi e destinazioni di tipo pubblico (AP), ovvero aree per servizi e attrezzature a livello comunale, più precisamente i mappali 25, parte del 23 (65,30%) e parte del 24 (30,60%). Per un totale di mq. 3904 circa (superficie nominale) aventi accesso sia da Via Martiri della Libertà, sia da Via Milano (lato Sud), possibilità che attualmente resta interclusa dalla massiccia presenza di vegetazione; non è definibile né esattamente delineata la linea di confine tra il presente lotto e gli altri due costituenti la procedura. Identificato al catasto Terreni - Fg. 30, Part. 22, Qualità Vigneto - Fg. 30, Part. 23, Qualità Frutteto - Fg. 30, Part. 24, Qualità Seminativo - Fg. 30, Part. 25, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 97.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Terreno edificabile Cossato (BI) - Via Martiri della Libertà 168, piano T	3904,00 mq	25,00 €/mq	€ 97.600,00	100,00%	€ 97.600,00
				Valore di stima:	€ 97.600,00

Valore di stima: € 97.600,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	15,00	%

**Valore finale di stima: € 82.960,00**

1. In riferimento ai terreni in parte edificabili è stata condotta una ricerca di mercato al fine di stabilire un valore unitario al metro quadrato consono e coerente con l'andamento immobiliare della zona, per immobili di pari e similari caratteristiche;
2. La valutazione che segue sarà indubbiamente condizionata dall'attuale stato manutentivo e conservativo degli immobili;
3. La posizione all'interno del centro abitato e in prossimità dei vari servizi cittadini è indubbiamente favorevole per terreni edificabili in genere, ma lo è molto meno, nella fattispecie, per l'ambito in cui collocati gli immobili in zona urbanisticamente pressochè satura, risultante di difficile collocazione commerciale, circostanza che, unitamente allo stato manutentivo e conservativo, comporta una notevole riduzione del prezzo finale, con oscillazioni significative e discrezionali, indefinibili, del prezzo di mercato;
4. Il CTU inoltre ha ritenuto di applicare l'ulteriore 15% di deprezzamento richiesto nell'incarico.
5. 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 dei terreni, le caratteristiche costruttive adottate e quanto già riportato nell'elaborato, oltre a vagliare l'attuale situazione del mercato immobiliare per terreni similari ubicati in zona, nella città di Cossato, oltre ad ogni altra condizione intrinseca ed estrinseca del compendio immobiliare.

VALORE DI STIMA PARI AD € 97.600,00.

VALORE DEPREZZATO DEL 15% = € 82.960,00 (VALORE FINALE DI STIMA)

---

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

E' degno di nota che una delle due camere poste a Sud del vano scala interno è stata incorporata nel lotto 1, ma la medesima è parte integrante del lotto 2, così come risultante dalla documentazione probante e, pertanto, dovrà essere resa nuovamente di pertinenza del lotto 2 al fine di ripristinare lo stato legittimo (operazione a totale carico degli aggiudicatari dei rispettivi lotti), ovvero chiudendo l'attuale porta di collegamento interno con il lotto 1 e riaprendo il vano di comunicazione con il lotto 2, il tutto come da planimetrie catastali di impianto (si rimanda alle planimetrie esplicative stilate dal sottoscritto in riferimento alle porzioni abitative dei lotti 1 e 2, laddove è stata raffigurata l'attuale distribuzione interna).

Giova evidenziare che il sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, socio e rappresentante della ditta proprietaria, è deceduto a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e non risultano intraprese, mediante atti pubblici, ulteriori operazioni societarie da parte degli attuali soci, nonché dagli eredi.

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 03/06/2025

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' DEL 12/07/1976 (NOTAIO MARIO MAZZOLA) (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ATTO DI TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' DEL 13/12/1996 (NOTAIO MASSIMO GHIRLANDA) (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU 47/2025 (Aggiornamento al 12/05/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - VISURE CAMERALI ORDINARIA E STORICA DELL'ESECUTATO (Aggiornamento al 01/05/2025)
- ✓ N° 5 Altri allegati - CERTIFICATI ANAGRAFICI DEGLI ATTUALI SOCI (Aggiornamento al 07/05/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA CT DEGLI IMMOBILI, DISTINTI PER LOTTI (Aggiornamento al 05/04/2025)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Planimetrie catastali versione privacy (Aggiornamento al 05/04/2025)
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali - Planimetrie catastale dell'u.i.u. (Aggiornamento al 05/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI PIGNORAMENTO TRASCritto IL 24/02/2025 (Aggiornamento al 01/05/2025)
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE DEI VARI BENI (Aggiornamento al 05/04/2025)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo con identificazione completa dei beni oggetto del pignoramento (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità da cancellare col decreto di trasferimento (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Planimetrie stilate dal CTU, con attuale distribuzione interna delle porzioni abitative dei lotti 1 e 2 (Aggiornamento al 03/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Stralcio PRGC Via Martiri Liberta` 168 (Aggiornamento al 17/04/2025)

