
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maggia Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2024 del R.G.E.

promossa da

contro

VERSIONE PRIVACY

UDIENZA di rinvio del 24 marzo 2025



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali	13
Stima / Formazione lotti.....	14
Precisazioni.....	15
Allegati	15

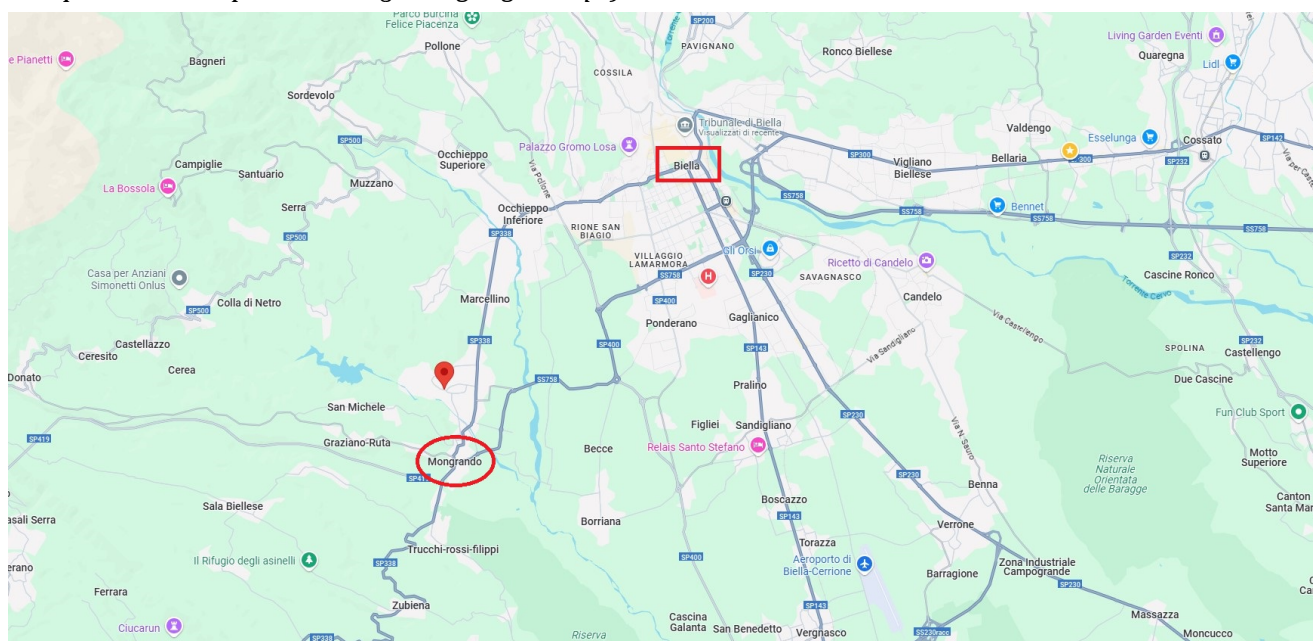
INCARICO

All'udienza del 27/06/2024, il sottoscritto Arch. Maggia Paolo, con studio in Via Pietro Micca, 12 - 13900 - Biella (BI), email info@studiomaggia.it, PEC paolo.maggia@archiworldpec.it, Tel. 015 22668, Fax 015 22668, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mongrando (BI) - via Camillo Guabello, 4
(Coord. Geografiche: 45.52732305405075, 8.00349401368761)
- Inquadramento provinciale (fonte google maps)



Inquadramento particolare (fonte google maps)



L'ambito di ubicazione del fabbricato è di tipo periferico rispetto al centro del comune di appartenenza, alla frazione Curanuova, distante circa 1 chilometro dal medesimo ove sono ubicati minimi servizi di interesse generale (esercizi di vicinato, uffici pubblici, ecc...).

La zona è caratterizzata da edificazione di tipo residenziale di antica costruzione. La viabilità è di tipo interno non molto agevole, caratterizzata da strade di modesta ampiezza; le urbanizzazioni sono complete.

I servizi di interesse generale, fatta eccezione di quelli ubicati nel centro del comune di appartenenza sono posti ad una distanza di circa 7 chilometri nel capoluogo provinciale, Biella.

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione compreso in una schiera di antica formazione elevato a tre piani fuori terra entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 20, particella 279, comprendete:

- a piano terreno: corte esclusiva di pertinenza, portico con scala esterna di collegamento, ingresso, tre locali cantina, ripostiglio e lavanderia;
- al piano primo: scala esterna di collegamento, terrazzo coperto, corridoio/ingresso, cucina, tinello, una camera, WC con anti WC e ripostiglio;
- al piano secondo: scala esterna di collegamento, veranda chiusa, cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno e balcone.

NOTA: La composizione dell'fabbricato, come sopra descritta, è riferita a quanto rinvenuto in corso di sopralluogo ove ha accertato l'attuale utilizzo del fabbricato.

Deve essere prestata particolare attenzione a quanto descritto al paragrafo della regolarità edilizia circa le difformità riscontrate.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mongrando (BI) - via Camillo Guabello, 4

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:

-
-

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

-
-

CONFINI

La porzione immobiliare in oggetto confina a nord altra proprietà e con la particella 285 del foglio 20, ad est con la particella 285 del foglio 20, a sud con le particelle 285 e 320, ad ovest con la particella 276 del foglio 20.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali accessori P.T.	45,00 mq	65,00 mq	0,50	32,50 mq	3,00 m	T
Terrazzo coperto (Loggia) P.T	16,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	3,00 m	T
Abitazione obsoleta P.1	50,00 mq	65,00 mq	0,50	32,50 mq	2,70 m	1
Terrazzo coperto (loggia) P.1.	16,00 mq	20,00 mq	0,30	6,00 mq	2,70 m	1
Abitazione P.2.	48,00 mq	65,00 mq	1	65,00 mq	2,40 m	2
Veranda P.2.	12,00 mq	15,00 mq	0,60	9,00 mq	2,40 m	2
Balcone coperto P:2	2,00	2,00	0,20	0,40 mq		
Totale superficie convenzionale:				151,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				151,40 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	279	3		A3	U	10,5 vani	178 mq	677,85 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi per avvenuta modificazione della destinazione dei locali e dello stato dei luoghi al piano secondo, inoltre, modifica della distribuzione interna dei locali.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta per i piani terreni e primo in stato di conservazione mediocre necessitante di interventi di straordinaria manutenzione volti al ripristino delle finiture interne consone alla destinazione dei locali ed al piano secondo in condizioni di conservazioni decorose.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il fabbricato in questione trova accesso dalla strada comunale attraverso servitù apparente, da sempre praticata, in quanto intercluso, identificabile su porzione di area a sud del fabbricato in mappa al foglio 20 particella 276 di proprietà di terzi, dalla quale lo scrivente ha provveduto ad eseguire l'accesso.

La corte di pertinenza esclusiva a sud risulta gravata da servitù apparente di passaggio a favore di terzi in ragione della presenza di aperture e cancelli prospettanti sulla medesima a servizio di fabbricati in proprietà di terzi (presumibilmente quelli in mappa al foglio 20 particelle 284, 291 e 320).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è di antichissima costruzione e presenta strutture portanti verticali in muratura di laterizi pieni, quella orizzontale è costituita da solai in legno, in parte controsoffittati con cannicciati ed intonaco. La copertura presenta orditura in legno con manto in tegole di cotto, in tutto in stato conservativo mediocre.

Il collegamento tra i piani del fabbricato è garantito da scala esterna a doppia rampa che collega tutti i loggiati del fronte del fabbricato. La scala presenta pedate rivestite in pietra. Ai piani terreno e primo i loggiati presentano pavimentazioni in graniglia con parapetto a ringhiera in ferro così come quelli della scala. Al piano secondo la porzione di loggiato non chiusa costituente terrazzo coperto a servizio della camera e pianerottolo di ingresso esterno è pavimentata in piastrelle di monocottura.

Internamente il fabbricato risulta così rifinito.

Al piano terreno presenta finiture risalenti all'epoca di costruzione costituite da pavimenti in cotto, in graniglia e solo in parte in piastrelle di monocottura, idonee all'uso alle quali sono destinati i locali (accessori) anche se originariamente erano per grossa parte destinati a locali di civile abitazione; il soffitto corrisponde con la struttura portante in legno in travi ed assito. Gli impianti presenti sono limitati all'impianto elettrico eseguito con distribuzione in canaline a vista e scatole con frutti anch'essi a vista. Nel locale lavanderia è presente punto di approvvigionamento e scarico a servizio di lavatoio. I serramenti esterni sono antica fattura in legno, vetro e persiane ad ante, quelli interni in legno, tutti in pessimo stato di conservazione.

Anche il piano primo presenta finiture risalenti all'epoca di costruzione costituite da pavimenti in cotto, in graniglia e marmette di cemento; il soffitto costituito da pannelli applicati alla struttura in legno. Gli impianti presenti sono limitati all'impianto elettrico eseguito con distribuzione in canaline a vista e scatole con frutti anch'essi a vista. Il servizio igienico presente presenta rivestimento in piastrelle di gres smaltato con sanitari e rubinetterie di antichissima formazione. Non vi sono altri impianti fissi. I serramenti esterni sono in legno di antica fattura con vetro e persiane ad anta in cattivo stato di conservazione.

Il piano secondo è attualmente abitato e presenta finiture accettabili in quanto presumibilmente rinnovate nel tempo. La veranda di ingresso è pavimentata in legno laminato prefinito, così il locale utilizzato come soggiorno che si affaccia sulla veranda; il locale attualmente utilizzato come cucina risulta pavimentato in piastrelle di monocottura e rivestito in piastrelle di ceramica; il disimpegno è pavimentato in piastrelle di monocottura così come il bagno, questo rivestito in piastrelle di ceramica; la camera è pavimentata in parquet di legno posato a lisca di pesce. L'impianto elettrico è completamente sottotraccia così come quello di riscaldamento con radiatori in ghisa, quest'ultimo asservito da caldaia alimentata a gas metano, ubicata nel locale bagno, scollegata e posizionata a terra e presumibilmente non a norma; l'acqua calda sanitaria è prodotta a mezzo di boiler elettrico. I serramenti esterni, salvo quelli della veranda, sono di antica formazione in decoroso stato di conservazione; nella veranda i serramenti sono in legno di più recente formazione e posa, in normale stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili risultano occupati da terzi senza titolo opponibile, e precisamente dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che ivi risiede. Il medesimo rappresenta di aver sottoscritto un contratto preliminare di

compravendita con il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, avente ad oggetto i beni pignorati, in forza del quale è stato immesso nel possesso; detto contratto non risulta trascritto e non è opponibile alla procedura esecutiva

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/09/2000		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Tavolaccini	29/09/2000	252136	13764
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/10/2000	8173	5802
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	18/10/2000	2362	Serie 1V

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 03/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo**
Iscritto a Biella il 03/10/2000
Reg. gen. 8174 - Reg. part. 1511
Quota: 1/1
Importo: € 108.455,94
A favore
Contro:
Capitale: € 54.227,97
Rogante: Dott. Paolo Tavolaccini
Data: 29/09/2000
N° repertorio: 252137
- **Ipoteca in rinnovazione nascente da ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo
Iscritto a Biella il 10/09/2020
Reg. gen. 5796 - Reg. part. 560

Quota: 1/1

Importo: € 108.455,94

A favore di

Contro

Capitale: € 54.227,97

Rogante: Dott. Paolo Tavolaccini

Data: 29/09/2000

N° repertorio: 252137

Formalità a carico della procedura

Note: La presente è rinnovazione dell'ipoteca originaria iscritta in data 03/10/2000 ai nn. 8174/1511

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 08/04/2022

Reg. gen. 2995 - Reg. part. 2296

Quota: 1/2

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 03/04/2024

Reg. gen. 3200 - Reg. part. 2522

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato oggetto della presente risulta azionato dal vigente P.R.G. all'interno del centro storico, di seguito estratto delle norme.

Art. 31 - Centri storici

a. Definizioni ed obiettivi

All'interno dei centri storici, il P.R.G.I, ai sensi dell'art. 24 della legge regionale n. 56/77 individua e delimita porzioni di aree, nuclei o complessi isolati, con caratteri di omogeneità di maggior valore storico, documentario e ambientale, le cui identità fisiche e formali, testimonianza irripetibile di tecnologie e tipi costruttivi tradizionali, vanno maggiormente salvaguardate e valorizzate.

La loro identificazione e perimetrazione è stata operata ai sensi della L.R. 56/1977 s.m.i e riportata nella tavola P4.

Nella perimetrazione sono state individuate le aree libere di pertinenza da considerarsi inscindibili dagli edifici.

b. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- Sono da intendersi destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali di cui all'art. 20 e accessorie, i servizi e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, il commercio al dettaglio, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

- Sono da intendersi destinazioni ammesse, quando non nocive o moleste, la residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e quando non giudicate incompatibili (dagli organi preposti) con le residenze, l'artigianato di servizio a carattere familiare svolto in immobili di carattere residenziale o pertinenziale alla residenza.

- Sono da intendersi destinazioni in contrasto tutte quelle non comprese nei commi precedenti.

c. Tipi di intervento ammessi:

In tali aree le modalità d'intervento sono indicate per ogni edificio nella tavola P4.

È ammesso il cambio di destinazione d'uso alle sole destinazioni proprie.

Per tutti quegli edifici con destinazione in contrasto, purché non nociva o molesta, (vedi lettera b) ultimo comma del presente articolo) e preesistenti l'entrata in vigore delle presenti N.A., si ammette la ristrutturazione edilizia di tipo RE1 nonché l'adeguamento degli stessi alle norme igieniche ed in materia di sicurezza, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche del fabbricato stesso e di quelli circostanti.

Si ammettono le seguenti modalità di intervento, salvo quanto precisato sulle tavole P4:

- Manutenzione ordinaria (art. 13)
- Manutenzione straordinaria (art. 14)
- Restauro e risanamento conservativo (art. 15)
- Ristrutturazione edilizia senza incremento di Sul RE1 (art. 16)
- Ristrutturazione edilizia con incremento di Sul RE2 (art. 16)
- Demolizione con ricostruzione (art. 17)
- Demolizione senza ricostruzione (art. 17)
- Completamento di fabbricati esistenti (art. 35/2).
- Fabbricati accessori (art. 20).

d. Parametri:

Dc: Distanza dal confine = nel rispetto dei limiti del Codice Civile.

Ds: Distanza dalle strade = vedasi tabella art. 29 delle presenti N.A.

Nel caso di allineamenti consolidati nei quali le opere in progetto costituiscono tratto minoritario, è ammessa, in deroga all'art. 29, edificazione a confine con la strada.

Dl: Visuale libera verso spazi pubblici = gli affacci verso siti pubblici dovranno essere mantenuti sui fili di fabbricazione esistenti.

Dl: Visuale libera minima verso = se le confrontanze hanno valore \geq m 6,00 gli altri edifici = è ammessa la vicendevolesopraelevazione con il mantenimento della distanza esistente

H: Altezza della costruzione = dove è ammesso un sopralzo, questo non dovrà superare quello dell'edificio contiguo più alto con un massimo di m 12,00

e. Altre disposizioni:

Eventuali recinzioni di siti liberi e pertinenze di fabbricati esistenti dovranno avere caratteristiche tipologiche, forma e decorazioni affini a quelle preesistenti, di fattura originaria, presenti in lotti vicini.

L'arretramento delle eventuali nuove recinzioni dal ciglio della strada dovrà essere di almeno m 3,00, salvo che esistano allineamenti stradali consolidati in tale caso l'autorità comunale potrà consentire od imporre l'allineamento alle recinzioni esistenti, con un minimo di m.4,50 dall'asse stradale. Per eventuali cancelli carrai ricavati lungo la recinzione, l'arretramento minimo dovrà essere di almeno m.4,50 dal ciglio della strada. In tali ambiti, in presenza di significativi allineamenti preesistenti, l'accesso veicolare potrà essere praticato sul filo di detti allineamenti a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Per gli interventi ammessi il richiedente il permesso di costruire o l'avente titolo alla presentazione della denuncia di inizio di attività dovrà presentare oltre che i disegni di progetto in scala adeguata completi di relazione tecnica sui materiali esterni che si intendono utilizzare, anche un rilievo quotato, sia delle piante che delle facciate, dello stato di fatto corredato da documentazione fotografica evidenziante esaurientemente i caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Tutti i tipi di intervento sopra elencati, oltre a perseguire lo scopo di migliorare la qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originari ed il recupero di quelli compromessi o impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente realizzati in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio.

Il parere vincolante dell'apposita sezione provinciale decentrata per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui al comma 15 dell'art. 49 della L.R. 56/1977 e s.m.i. dovrà essere richiesto per tutti quegli edifici di pregio storico - artistico documentario, indicati sulle tavole di piano della serie P4, anche se esterni ai centri storici, per i quali viene consentito un intervento di risanamento conservativo. Per tutti gli edifici vincolati dal D.lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939) integrati da quelli di proprietà pubblica aventi più di cinquant'anni, anche se non oggetto di specifico provvedimento di vincolo, diventa obbligatoria la richiesta

autorizzativa di intervento alla Soprintendenza Regionale.

Sia nei centri storici che nei nuclei di antica formazione l'Amministrazione comunale, ai sensi degli articoli 41bis e 43 della L.R. 56/1977, può individuare Piani di Recupero per migliorare lo stato di fatto dei siti e di edifici in condizioni di degrado fisico e funzionale, definendone di volta in volta le dimensioni.

Per il fabbricato in questione risulta attuabile come limite l'intervento di ristrutturazione edilizia RE1 normato all'Art. 16.-

Art. 16 - Ristrutturazione edilizia (RE)

Si intendono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto, o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; il riutilizzo di edifici esistenti o di parti degli stessi attraverso la trasformazione edilizia e cambio di destinazione d'uso.

Per forme compositive, dei prospetti e del tetto, materiali usati, lavorazione e colore delle parti in vista l'edificio dovrà armonizzare con l'ambiente contiguo, oltre a conservare le parti decorative e tipologiche di valore documentario e ambientale.

Elementi costruttivi e decorativi preesistenti in contrasto dovranno essere rimossi.

Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico artistico di cui all'art. 24, 4° comma, lettera a) della L.R. 56/1977 e s.m.i..

È data facoltà di aggregare organismi edilizi adiacenti e di utilizzare loggiati aperti, soffitte e sottotetti, nel rispetto delle altezze minime di legge per i vani abitabili. Solo a seguito di accertamento eseguito e comprovato dall'Amministrazione Comunale, per gli edifici in precarie condizioni di stabilità, potrà essere consentito l'abbattimento parziale od integrale con ricostruzione della cubatura preesistente. In tal caso la stessa Amministrazione Comunale, per motivare esigenze di carattere pubblico, potrà imporre, verso gli spazi pubblici, fili di fabbricazione diversi dagli esistenti. Per gli interventi di cui al 5° comma è richiesto il permesso di costruire assoggettato ai contributi di cui all'art. 3 della legge 10/1977, ad eccezione dei casi elencati all'art. 9 della stessa legge.

Sono previste due sotto-categorie d'intervento intese a specificare ulteriormente il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

- **RE1 – ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica e di superficie utile;**
- RE2 – ristrutturazione edilizia con incremento delle superfici utili, di riutilizzo volumi esistenti destinati ad usi diversi, modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture;

RE1 – Ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica e di superficie utile

Appartiene a tale categoria il complesso delle seguenti opere con relative prescrizioni quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali, storico-tradizionali, strutturali il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio.

Gli interventi edilizi peculiari a questa categoria, suddivisi tra opere ammesse ed opere non ammesse, sono i seguenti:

Opere ammesse:

- chiusura di spazi coperti quali logge e verande;
- rifacimento e nuova costruzione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali;
- rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali qualora siano degradati o crollati;
- realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni (< 15 mq) che non comportino modifiche dell'involucro esterno del fabbricato;
- rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto delle tipologie prevalenti nel contesto;
- modifiche dell'assetto planimetrico interno, l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
- realizzazione, senza aumento della superficie utile, degli impianti tecnologici e delle relative reti.

Opere non ammesse:

- realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora ciò comporti aumento della superficie utile;
- modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla Circolare n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 del Presidente della Giunta regionale del Piemonte.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non presenta dichiarazioni di agibilità.

Il fabbricato è di antichissima costruzione realizzato in data anteriore il 1° settembre 1967 ed in relazione all'accesso eseguito presso U.T. del Comune di Mongrando non si sono reperiti titoli amministrativi fatta eccezione di :

- D.I.A. Prot. 2344 del 21/03/2005 per opere di “.. *posa di cordolo prefabbricato lungo la linea di confine del cortile ed a delimitazione dello stesso...* (intervento non attuato).

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.

STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE E LA SUA CONFORMITA'

Oggetto della presente è immobile di antichissima costruzione per il quale non si è reperito il titolo abilitativo originario; per la definizione dello stato legittimo è utile rammentare quanto previsto all'Art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 69/2024, “*lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui **al quarto periodo** si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili la copia o gli estremi**”.*

Di quanto sopra, unico elemento reperito sono le planimetrie catastali di impianto.

Circa le informazioni catastali di primo impianto dell'unità oggi censita al foglio 20 particella 279 sub. 3, a seguito di istanza fatta all'Agenzia delle Entrate di Biella di sono reperite planimetrie risalenti al 1940 ed al 1959, relative ad unità immobiliari soppresse e variate dalle quali deriva l'unità oggi vigente catastalmente ed oggetto di procedura, che qui vengono **allegate con la lettera “E”** unitamente alle visure catastali storiche.

Nelle planimetrie catastali storiche la consistenza in esame, ubicata ai piani terreni terreno, primo e secondo era di fatto abitabile, fatta eccezione di due locali a lato ovest del piano terreno, destinati a lavanderia e ripostiglio, questi ultimi con destinazione confermata nella scheda catastale dell'unità oggi vigente, ed era costituita da più unità immobiliari già identificate:

- al foglio 514 numeri 9 – 19 graffati (presumibilmente planimetria n. 1, datata 23/02/1940, dell'allegato E);
- al foglio 514 n. 20 sub. 1 (presumibilmente planimetria n. 2, datata 20/03/1959, dell'allegato E)

- al foglio 514 n. 20 sub. 2 (presumibilmente planimetria 3 datata 20/03/1959 dell'allegato E)

Antecedentemente la consistenza già censita al foglio 514 n. 20 subalterni 1 e 2, in due diverse unità immobiliari, all'impianto risultava rappresentata in unica planimetria datata 22/02/1940 (presumibilmente planimetria 4 dell'allegato E).

Da quanto reperito viene desunto lo stato legittimo dell'immobile sul quale fare i raffronti a verifica della regolarità edilizia.

Dai raffronti effettuati tra lo stato legittimo iniziale e quanto indicato nella planimetria catastale attualmente vigente si sono rilevati:

- **AL PIANO TERRENO** : nulla da rilevarsi dal punto di vista della distribuzione interna dei locali, circa la loro destinazione pressoché nulla da rilevarsi, salvo l'avvenuta attribuzione di destinazione accessoria ad alcuni locali che in origine (1940) erano principali, nonché la presenza di una piccola finestra a lato nord del locale cantina che all'esame visivo è di antichissima formazione, presumibilmente esistente sin dall'epoca di costruzione del fabbricato;
- **AL PIANO PRIMO**: dal punto di vista planimetrico la formazione di WC ed anti WC in locale che era originariamente (nel 1940) era un ripostiglio, wc peraltro già presente nella scheda catastale storica del 1959 con annotazioni a matita fatte in seguito a sopralluogo dell'Agenzia, diversa destinazione di un locale non influente sulla regolarità edilizia in quanto già abitabile, lievi difformità nelle aperture di collegamento tra i locali, nuove aperture verso l'esterno a lato nord, queste peraltro già presenti nella successiva scheda catastale storica del 1959 che dall'esame visivo risultano di antichissima formazione;
- **AL PIANO SECONDO**: diverse destinazioni dei locali, non influenti sulle regolarità edilizia in quanto i locali erano tutti di fatto abitabili, lievi difformità nelle aperture di collegamento tra i locali; una diversa distribuzione degli spazi interni, per la presenza di ripostiglio, bagno, disimpegno e antibagno, nuove aperture verso l'esterno a lato nord, queste peraltro già presenti nelle schede catastali storica del 1959 che dall'esame visivo risultano di antica formazione;

in generale, l'avvenuta costituzione di unica unità immobiliare derivante dalla fusione più unità precedentemente esistenti al 1940.

Circa lo stato dei luoghi e la sua conformità urbanistica PER RAFFRONTO TRA LA SCHEDA CATASTALE DEPOSITATA ED ATTUALMENTE VIGENTE e LO STATO DEI LUOGHI RILEVATO in considerazione delle valutazioni fatte in precedenza di raffronto con lo stato legittimo, sommariamente si sono rilevate le seguenti difformità:

- al **PIANO TERRENO**: piccola finestra a lato nord nel locale cantina (presumibilmente da sempre esistente), chiusura della porta verso l'esterno del locale ripostiglio e modifica da porta a finestra di una preesistente apertura verso l'esterno del locale cantina, "oltre a modifica della destinazione a locali non abitativi";
 - al **PIANO PRIMO**: la formazione di WC ed anti WC e di apertura esterna nel Wc e nel ripostiglio, situazione questa già indicata nella scheda catastale storica del 1959 con annotazioni a matita eseguite in corso di sopralluogo dall'Agenzia, come sopra evidenziato;
 - al **PIANO SECONDO**:
 - la chiusura di porzione "ballatoio", definito terrazzo nella scheda catastale vigente a costituzione di veranda chiusa con finestratura in parte apribile;
 - modifiche nella distribuzione interna con realizzazione di bagno, disimpegno, e demolizione di tramezzo ove era compartimentato ripostiglio, inoltre, nuove aperture esterne a servizio del rilevato bagno, come sopra già evidenziato presumibilmente di antica formazione già esistenti nel 1959;
- in generale l'avvenuta costituzione di unica unità immobiliare derivante dalla fusione di unità precedentemente esistenti, inoltre, circa le nuove aperture o quelle modificate rammenta che le medesime erano già presenti nelle porzioni già censite con il numero 20 subalterni 1 e 2 nelle schede catastali storiche del 1959 ed appaiono di antichissima formazione.

In relazione alle difformità di cui sopra, a seguito di convegni sommari intervenuti con gli attuali funzionari dell'ufficio tecnico comunale, occorrerà provvedere alla sanatoria a mezzo di pratica da definirsi, presumibilmente S.C.I.A. o permesso di costruire in sanatoria.

Ciò che risulta sostanziale a formazione della regolarità urbanisticamente è l'avvenuta chiusura della loggia e formazione di veranda che, per caratteristiche delle aperture apribili presenti nei serramenti, non assolve ai requisiti igienico sanitari necessariamente previsti dal regolamento comunale vigente e dalle norme igienico sanitarie.

Le aperture apribili della veranda, unitamente ad altre aperture apribili esistenti nei locali che vi si affacciano (presente nel solo locale soggiorno) non consentono il rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dal regolamento (trattandosi di centro storico dovrebbero essere almeno 1/10 della superficie complessiva di tutti i locali che si affacciano sulla veranda, quest'ultima compresa), inoltre, ogni locale che si affaccia sulla veranda dovrebbe avere un'apertura verso la veranda medesima o verso l'esterno che rispetti il principio del 1/8 o 1/10 della superficie utile del locale medesimo, quest'ultima condizione risulta verificata.

La conservazione dello stato di fatto rilevato, da conseguirsi a mezzo di necessaria pratica presso il comune, comporterà l'esecuzione di opere. Nello specifico la modifica dei serramenti esterni in legno di chiusura della veranda con altri con aperture apribili che garantiscano un maggiore rapporto aeroilluminante ad incremento di quello presente, oggi pari a circa 2,80 m², di ulteriori circa 1,20 m², sin al raggiungimento di una superficie aeroilluminante di circa 4,00 m² (soggiorno m² 17 ca. + cucina m² 10 ca.+ veranda m² 12 ca. = 39,00 m² ca / 10 = 3,90 m² ca.), inoltre la dotazione del locale cucina di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli con scarico diretto a all'esterno.

Oltre a quanto sopra dovranno essere sanate le modifiche alla distribuzione interna nell'ambito di locali abitabili preesistenti e, ove del caso, sentiti i tecnici comunali in relazione alle schede planimetriche storiche, anche le nuove aperture esterne, sicuramente quelle modificate.

Le difformità sopra indicate sono sommariamente annotate nella PLANIMETRIA DIFFORMITA' compresa nell'allegato "C" alla presente.

Per la regolarizzazione di quanto sopra, prudenzialmente, considerandola la situazione meno onerosa e con il minor impatto sulla fruibilità della consistenza, lo scrivente ritiene sia quella dell'adeguamento a mezzo della modifica dei serramenti della veranda, aumentando così la superficie aeroilluminante richiesta per l'adeguamento e la formazione di aspirazione nella cucina.

Il costo di tali operazioni viene stimato dallo scrivente in euro 8.000,00, comprendenti sanzioni, opere e prestazioni professionali che alla fine verranno dedotte dalla stima.

Nel caso in esame:

- modifica del serramento esistente con ampliamento della superficie aeroilluminante e formazione di aspirazione per la cucina, costo ipotizzato euro 4.000,00;
- pratica di regolarizzazione amministrativa comprendente prestazioni professionali per attività tecniche intese al perfezionamento di titolo necessario alla sanatoria delle difformità ed al successivo riaccastamento (circa 2.500,00 euro), oltre a sanzioni amministrative, diritti, bolli, ecc... (questi circa 1.500,00 euro) con precisazione che le sanzioni potranno essere compiutamente quantificate solo dall'amministrazione competente; quanto sopra a corpo complessivamente stimato in complessivi euro 4.000,00.

Segnala, inoltre, che nella corte esclusiva antistante il fabbricato è installato manufatto avente sostanzialmente le caratteristiche di pergolato attribuibile alle opere in edilizia libera con struttura in ferro che pur essendo infisso al suolo non presenta manto di copertura. Sarà a cura dell'aggiudicatario definire la tipologia costruttiva di tale manufatto ed ove non compatibile con il contesto provvedere alla sua rimozione.

La presente relazione non tiene conto di tale manufatto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, dello stato di affittanza ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, trattandosi di unico fabbricato,, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mongrando (BI) – via Camillo Guabello, 4
Fabbricato di civile abitazione compreso in una schiera di antica formazione elevato a tre piani fuori terra entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 20, particella 279, comprendete nello stato dei luoghi:
 - al piano terreno: corte esclusiva di pertinenza, portico con scala esterna di collegamento, ingresso, tre locali cantina, ripostiglio e lavanderia;
 - al piano primo: scala esterna di collegamento, terrazzo coperto, corridoio/ingresso, cucina, tinello, una camera, WC con anti WC e ripostiglio;
 - al piano secondo: scala esterna di collegamento, veranda chiusa, cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. **20**, Part. **279**, Sub. **3**, via Camillo Guabello n. 4 Piano T-1-2, Categoria A3, classe U, Cons. 10,5 vani, superficie catastale 178 m² totale: escluse aree scoperte 158 m², rendita Euro 677,85.

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

Valore di stima del bene: € 37.850,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mongrando (BI) - via C. Guabello, 4	151,40 mq	250,00 €/mq	€ 37.875,00	100,00%	€ 37.850,00
				Valore di stima:	€ 37.850,00

Valore di stima: € 37.850,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	8.000,00	€

Valore finale di stima: € 29.850,00

PRECISAZIONI

Si presti particolare attenzione a quanto contenuto ai capi SERVITU' e REGOLARITA' EDILIZIA

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

Biella, li 18/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Maggia Paolo

ALLEGATI

A completamento costituente parte integrante e sostanziale allega

- A. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
- B. Scheda immobile da allegarsi all'ordinanza di vendita
- C. Fascicolo documentazione tecnica lotto unico, comprendente
 - Documentazione fotografica
 - Estratto mappa catasto terreni con evidenza della consistenza
 - Visura catastale del catasto terreni del lotto pertinenziale
 - Visura catastale del catasto fabbricati relative ai soggetti
 - Planimetria catasto fabbricati vigente
 - Planimetria difformità riscontrate
- D. copia atto di provenienza agli esecutati;
- E. Visure storiche immobile e planimetri catastali d'impianto relative all'immobile