

# TRIBUNALE DI RAVENNA

## SEZIONE LIQUIDAZIONE GIUDIZIALI

### PERIZIA IMMOBILI

Nel procedimento

n. **10/2025**

della ditta

-

nonché del socio

-

Giudice delegato

[REDACTED]

Curatore

[REDACTED]

[REDACTED]



VERSIONE PRIVACY

## SOMMARIO

---

Premessa.....	3
Descrizione SOMMARIA CESPITI.....	3
DESCRIZIONE.....	3
Dati Catastali .....	4
Titolarità .....	4
Provenienze Ventennali.....	4
Normativa urbanistica.....	5
Regolarità edilizia.....	5
Formalità pregiudizievoli.....	6
Stato di occupazione .....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti – Stato di conservazione.....	8
Consistenza .....	8
Stima.....	9
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato.....	10
Elenco allegati.....	11

## PREMESSA

Il sottoscritto **Pietro CARLOMAGNO**, [REDAZIONE], è stato incaricato dal Liquidatore giudiziale, Dott. [REDAZIONE] della redazione e dell'estensione di relazione di verifica e stima della consistenza immobiliare in proprietà dei soggetti interessati dalla procedura. Il Tecnico sunnominato ricevuto l'incarico ha provveduto ad effettuare le necessarie indagini presso gli uffici pubblici nonché ad effettuare i necessari sopralluoghi presso gli immobili. In relazione al mandato ricevuto di seguito provvede.

## DESCRIZIONE SOMMARIA CESPITI

I beni oggetto della presente sono costituiti dai seguenti immobili, già- suddivisi per cespiti alienabili:

- **LOTTO UNICO** - FABBRICATO RESIDENZIALE e pertinenziale FABBRICATO ACCESSORIO ubicati a Ponderano (BI) via Partigiani d'Italia n. 5 (Coord. Geografiche: 45.53579618076759, 8.056939584572454).

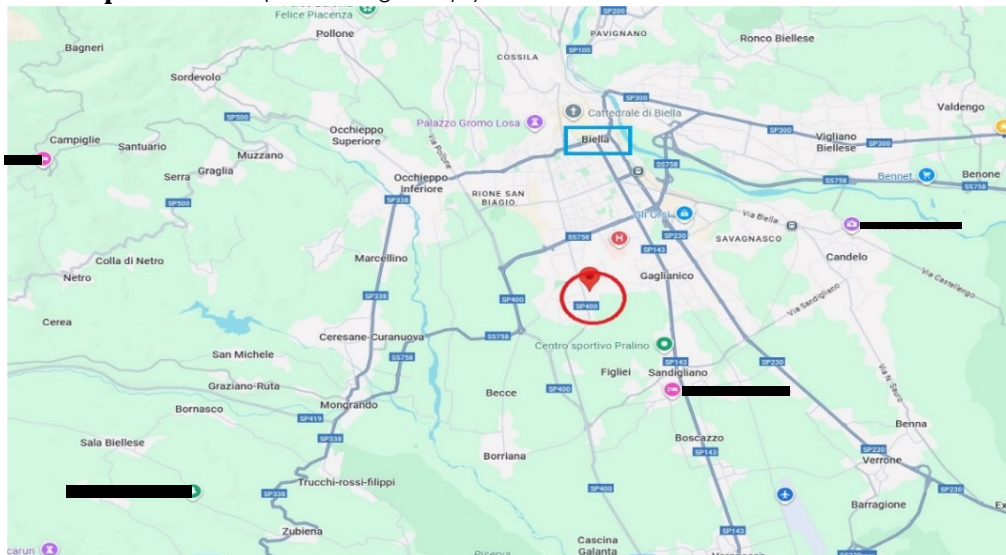
## DESCRIZIONE

In Comune di **Ponderano (BI)**, via Partigiani d'Italia n. 5, In fabbricato residenziale principale costituente porzione di cortina edilizia di antica costruzione affacciata su corte comune con altre porzioni che vi si affacciano e che trova accesso androne comune direttamente collegato alla via Partigiani d'Italia, da cielo a terra, con pertinenziale fabbricato accessorio, che si affaccia sulla corte comune ed ha anche accesso diretto da strada a lato dell'androne di accesso al cortile comune.

In particolare.

- FABBRICATO PRINCIPALE RESIDENZIALE elevato a tre piani fuori terra oltre a sottotetto, composto da:
  - al piano terreno: ingresso, soggiorno, cucina, sottoscala, bagno e scala di collegamento al piano primo;
  - al piano primo: una camera, guardaroba, disimpegno, bagno, balconcino e scala di collegamento al piano secondo;
  - al piano secondo: una camera, ripostiglio, balconcino, veranda e scala di collegamento a sottotetto;
  - al piano sottotetto: unico locale;coerente: particella 417 del foglio 5 del catasto terreni, altra unità immobiliare, cortile comune ed altra unità immobiliare;
- FABBRICATO ACCESSORIO PERTINENZIALE elevato a due piani fuori terra, composto da:
  - al piano terreno: unico locale ad uso ripostiglio;
  - al piano primo: unico locale a nudo tetto accessibile con scala a pioli dal cortile,coerente: particella 515 del foglio 5 del catasto terreni (cortile comune), androne comune, via partigiani d'Italia e altra unità immobiliare.

**Inquadramento provinciale** (fonte Google maps)



**Inquadramento particolare** (fonte Google maps)



L'ambito di ubicazione nell'ambito del territorio comunale è semicentrale posto ad una distanza di circa un chilometro dal centro del paese ove sono ubicati i servizi di interesse generale a livello comunale e piccoli esercizi di vicinato. I restanti servizi sono ubicati nel raggio di tre/quattro chilometri nel capoluogo provinciale (Biella) La zona è completa di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie e la viabilità di collegamento con il centro del paese e con i centri limitrofi è buona.

**DATI CATASTALI**

- Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **PONDERANO (BI)** :
- **Foglio 5** particella **515 sub. 10**, via Partigiani d'Italia n. 5, piano T-1-2-3, cat. A/4, classe 2, Cons. vani 6,5, Sup. catastale totale m<sup>2</sup> 156, Sup. catastale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 151 con la Rendita Catastale di Euro 302,13
  - **Foglio 5** particella **534, sub. 6**, via Partigiani d'Italia n. 5, piano T-1, cat. C/2, classe U, Cons. m<sup>2</sup> 36, Sup. catastale m<sup>2</sup> 36, con la Rendita Catastale di Euro 81,81.

**Corrispondenza catastale**

I dati di identificazione e di intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali sono conformi.

**TITOLARITÀ**

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

-

*Proprietà 1/1*

**PROVENIENZE VENTENNALI**

La consistenza in questione pervenne alla XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXXXXXX (XX) in forza di atto di compravendita a rogito notaio [redacted] di Faenza del

22/02/2021 Rep. 160489/27061, registrato a Faenza il 23/02/2021 al n. 637 serie 1T e trascritto a Biella il 23/02/2021 ai nn. 1669/1383 da:

-  
-

Ai Sigg.ri XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXX e XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX pervenne in forza di atto di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Biella del 02/12/1985, Rep. 146592/30515, registrato a Biella il 06/12/1985 ai n. 6255, e trascritto a Biella il 17/12/1985 ai nn. 8892/6992 da XXXXXXXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXX XXXXX.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Il vigente P.R.G. azzona i fabbricati all'interno del centro storico di cui all' ART. 32 delle vigenti norme di attuazione del quale di seguito si forniscono le indicazioni generali.

Costituisce l'ambito di più antica formazione, individuato ai sensi dell'art.24 della L.r. 56/77 e s.m.i., che assume valore storico e paesaggistico all'interno della pianificazione del PRGC.

Il PRGC riconosce, anche in attuazione alle indicazioni fornite dall'art. 24 delle Nda del PPR approvato con D.C.R. n. 233-35836 del 3 ottobre 2017, il valore paesaggistico del Centro storico, tutelate e valorizzate dalle presenti norme con l'ausilio dell'apparato cartografico del PRG.

In tali ambiti è esclusa la possibilità di realizzare nuove costruzioni ed accessori.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale del Centro Storico, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali, pertanto, tutti gli ambiti del Centro Storico sono classificati "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 -2° comma-punto 7 bis, e art. 41 bis -1° comma- L.R. 56/77.

### 1) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

a) destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

b) destinazioni ammesse se non nocive e moleste: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con la residenza; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale ;

c) destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la SL e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto.

In ogni caso è prescritta la preventiva osservanza delle prescrizioni geologiche finalizzate al corretto uso del suolo. In caso di limitazioni geologiche, prevalgono comunque gli elaborati geologici sulle previsioni cartografiche e normative di natura urbanistica, nonché le prescrizioni contenute nelle schede monografiche degli interventi, riferite alle aree di nuovo impianto di cui all'art.14, punto 2, lett.b) della LR 56/77 e s.m.i. e della relazione geologico-tecnica.

### 2) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (M0);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro conservativo (RC1);
- risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia semplice (RE1);

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

**L'immobile risulta regolare per il D.P.R. 380/2001.**

I fabbricati di cui è caso sono di antichissima costruzione realizzati in data anteriore al 1940. In esito ad accesso eseguito presso l'ufficio tecnico comunale, successivamente alla loro realizzazione i medesimi sono stati interessati dai seguenti assensi amministrativi:

- autorizzazione edilizia n. 41 del 30/11/1962 per sistemazione fabbricato e realizzazione di scala;
- concessione di costruzione n. 61 del 03/10/1977 per esecuzione di passaggio carraio al fabbricato rustico;
- autorizzazione edilizia n. 69 del 13/12/1983 per ricavo di servizio igienico;
- concessione edilizia gratuita n. 52 del 29/09/1997 per posa di rivestimento in pietra
- S.C.I.A. in sanatoria, pratica 6/2021, Prot. 2021/02359 del 09/02/2021, per accertamento conformità per opere interne e modifiche facciata.

Da raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai predetti assensi amministrativi ed in particolare la SCIA in sanatoria del 2021, vi è la conformità urbanistica.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 07/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Biella il 16/06/2025

Reg. gen. 5411 - Reg. part. 4421

**Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale** del 06/03/2025 Rep. 23/2025 – Tribunale di Ravenna

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori

Contro:

Gravante su immobile in Comune di Ponderano (BI), censito al catasto fabbricati :

foglio 5 - Particella 515 Subalterno 10

foglio 5 – Particella 534 Subalterno 6

- **Atto giudiziario**

Trascritto a Biella il 09/09/2021

Reg. gen. 8060 - Reg. part. 6531

**Domanda giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione** del 13/08/2021 Rep. 1954/2021 – Tribunale di Forlì

Quota: 1/1

A favore di:

Contro:

Gravante su immobile in Comune di Ponderano (BI), censito al catasto fabbricati :

foglio 5 - Particella 515 Subalterno 10

foglio 5 – Particella 534 Subalterno 6

### Iscrizioni

- **Atto giudiziario**

Iscritto a Biella il 09/11/2022

Reg. gen. 9574 - Reg. part. 1216

**Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** del 01/02/2022 Rep. 644/2021 – Tribunale di Forlì

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di:

Contro:

Gravante su immobile in Comune di Ponderano (BI), censito al catasto fabbricati :  
foglio 5 - Particella 515 Subalterno 10  
foglio 5 - Particella 534 Subalterno 6

- **Atto giudiziario**

Iscritto a Biella il 09/11/2022  
Reg. gen. 9575 - Reg. part. 1217

**Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo** del 01/02/2022 Rep. 644/2021 - Tribunale di Forlì

Quota: 1/1

Importo: € 80.000,00

A favore di:

Contro:

Gravante su immobile in Comune di Ponderano (BI), censito al catasto fabbricati :  
foglio 5 - Particella 515 Subalterno 10  
foglio 5 - Particella 534 Subalterno 6

### **Annotazioni**

- A margine della trascrizione dell'atto di acquisto di cui alle provenienze a favore della Soc. XXXXX XXXXXXXX XXXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXX X X (trascritto a Biella il 23/02/2021 - Reg. generale 1669 , Reg. particolare 1383), risulta annotazione derivante da

- **Atto giudiziario**

Iscritta a Biella il 11/11/2022  
Reg. gen. 9658 - Reg. part. 908

**Annotazione a trascrizione per inefficacia relativa** derivante da sentenza Rep. 1451 del/2022 del 27/10/2022 - Tribunale di Forlì

Quota: 1/1

A favore (come nella formalità originaria)

Contro (come nella formalità originaria):

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

I fabbricati al sopralluogo condotto dallo scrivente accompagnato dal figlio del soggetto interessato dalla procedura erano liberi da persone, occupati da arredi e suppellettili.

In relazione ad istanza fatta all'agenzia delle entrate di Biella risulta Contratto di Locazione stipulato in data 21/02/2021, registrato a Faenza il 26/02/2021 al n. 555 serie 3T, con il quale la società XXXXXXXXXXXX XXX XX XXXXXXXXXXXX XXXXXX locava gli immobili oggetto di procedura alla XXXXXX XXXXXX XXXXXX XXXXXXXXXXXX.

Successivamente il contratto in questione, presumibilmente con comunicazione telematica, in data 19/01/2022 è stato ceduto al soggetto interessato dalla procedura, XXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX.

Durata dal 22/02//2021 al 21/02/2025 , con rinnovo automatico, per ulteriore periodo di quattro anni, salvo disdetta da del locatore o del Conduttore da inoltrarsi sei mesi prima della scadenza.

Allo stato in relazione agli elementi reperiti presso l'Agenzia entrate il contratto risulta ancora in essere (rinnovato automaticamente sin al 21/02/2029) in quanto non ne è stata comunicata la cessazione ma unicamente la cessione lo scorso 19/01/2022.

Risultano pendenti i pagamenti dell'imposta di registro per le annualità 2024 e 2025, nonché la comunicazione per il rinnovo.

In virtù di quanto sopra lo scrivente stima l'immobile come libero, salvo diverse indicazioni del liquidatore giudiziale.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI – STATO DI CONSERVAZIONE

I fabbricati come detto sono di antica costruzione.

Quello principale di abitazione è stato rinnovato nelle finiture interne ed esterne a metà degli anni '80. Le strutture portanti verticali ed orizzontali sono di tipo tradizionale presumibilmente in muratura di mattoni pieni e solai in laterocemento o putrelle e laterizi. La copertura è a falde con manto in tegole di cotto. La scala di collegamento tra i piani è ad unica rampa rivestita in elementi di cotto.

Le pavimentazioni interne sono ai piani terreno e primo in materiale ceramico, al piano secondo nella camera e nel ripostiglio in parquet di legno di tipo incollato, nel sottotetto il tavole di legno

I serramenti esterni in alluminio anodizzato con vetrocamera e persiane ad anta dello stesso materiale; quelli interni in legno tamburato.

I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in materiale ceramico con sanitari in cerami e rubinetterie in di tipo cromato

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti e mostrine di normale qualità.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano predisposta per la produzione di acqua calda e radiatori in alluminio o acciaio.

Il fabbricato accessorio presenta struttura portante verticale in muratura di mattoni pieni ed orizzontale in solaio il poutrelles ed elementi laterizi. La copertura è a falde con orditura in legno e manto di tegole in cotto. Internamente si presenta con finiture al rustico e portone di ingresso da strada in lamiera zincata di tipo avvolgibile. La dotazione impiantistica è limitata al solo impianto elettrico realizzato con canaline a vista.

Il fabbricato residenziale presenta finiture di media qualità in buono stato di conservazione. Il fabbricato accessorio presenta finiture ordinarie ed si trova in uno stato di conservazione consono alla destinazione a cui è preposto.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m <sup>2</sup> )	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m <sup>2</sup> )
Abitazione, piano T	49,20	1,00	49,20
Abitazione, piano 1	45,60	1,00	45,20
Balcone, piano 1	3,00	0,25	0,75
Abitazione, piano 2	35,20	1,00	35,20
Balcone, piano 2	3,00	0,25	0,75
Veranda, piano 2	9,20	0,35	3,22
Sottotetto, piano 3	36,80	0,30	11,04
Fabbricato accessorio - piano T	23,00	0,50	11,50
Fabbricato accessorio - piano 1	23,00	0,25	5,75
<b>Totale</b>			<b>162,61</b>

## STIMA

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 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, nello specifico un'unità ad uso residenziale ed un'unità ad uso accessorio per natura pertinenziale alla predetta, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **LOTTO UNICO** – FABBRICATO RESIDENZIALE e pertinenziale FABBRICATO ACCESSORIO, ubicati a Ponderano (BI) via Partigiani d'Italia n. 5

In Comune di **Ponderano (BI)**, via Partigiani d'Italia n. 5, In fabbricato residenziale principale costituente porzione di cortina edilizia di antica costruzione affacciata su corte comune con altre porzioni che vi si affacciano e che trova accesso androne comune direttamente collegato alla via Partigiani d'Italia, da cielo a terra, con pertinenziale fabbricato accessorio, che si affaccia sulla corte comune ed ha anche accesso diretto da strada a lato dell'androne di accesso al cortile comune.

In particolare.

FABBRICATO PRINCIPALE RESIDENZIALE elevato a tre piani fuori terra oltre a sottotetto, composto da:

- al piano terreno: ingresso, soggiorno, cucina, sottoscala, bagno e scala di collegamento al piano primo;
- al piano primo: una camera, guardaroba, disimpegno, bagno, balconcino e scala di collegamento al piano secondo;
- al piano secondo: una camera, ripostiglio, balconcino, veranda e scala di collegamento a sottotetto;
- al piano sottotetto: unico locale;

coerente: particella 417 del foglio 5 del catasto terreni, altra unità immobiliare, cortile comune ed altra unità immobiliare;

FABBRICATO ACCESSORIO PERTINENZIALE elevato a due piani fuori terra, composto da:

- al piano terreno: unico locale ad uso ripostiglio;
  - al piano primo: unico locale a nudo tetto accessibile con scala a pioli dal cortile,
- coerente: particella 515 del foglio 5 del catasto terreni (cortile comune), androne comune, via partigiani d'Italia e altra unità immobiliare.

Identificato al catasto fabbricati:

- **Foglio 5** particella **515 sub. 10**, via Partigiani d'Italia n. 5, piano T-1-2-3, cat. A/4, classe 2, Cons. vani 6,5, Sup. catastale totale m<sup>2</sup> 156, Sup. catastale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 151 con la Rendita Catastale di Euro 302,13
- **Foglio 5** particella **534, sub. 6**, via Partigiani d'Italia n. 5, piano T-1, cat. C/2, classe U, Cons. m<sup>2</sup> 36, Sup. catastale m<sup>2</sup> 36, con la Rendita Catastale di Euro 81,81.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore	Quota in vendita (%)	Totale
Fabbricato di civile abitazione e fabbricato accessorio pertinenziale Ponderano via Partigiani d'Italia n. 5	162,61 m <sup>2</sup>	600,00 €/m <sup>2</sup>	€ 97.566,00	100,00	€ 97.566,00
<b>VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDANTO, non deprezzato</b>					<b>97.500,00</b>

**(DICONSI EURO NOVANTASETTEMILACINQUECENTO/00)**

**PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO**

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

<b>VALORE DI STIMA</b>	<b>97.500,00*</b>
A dedurre il 15% circa	€ - <u>17.500,00*</u>

<b>PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita</b>	<b>€ 83.000,00*</b>
	<i>(diconsi euro OTTANTATREMILA/00)</i>

Assolto il proprio mandato, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 26/11/2025

Il Tecnico

Geom. Carlomagno Pietro



## ELENCO ALLEGATI

---

- A. Scheda immobile di riepilogo per ordinanza di vendita.
- B. Fascicolo documentazione tecnica lotto, comprendente:
- Documentazione fotografica;
  - Estratto mappa catasto terreni;
  - Visura nominativa catasto fabbricati ;  
Visura storica catasto fabbricato abitazione  
Visura storica catasto fabbricato accessorio  
Planimetria catastale catasto fabbricati abitazione vigente  
Planimetria catastale catasto fabbricati accessorio vigente
- C. Pratiche edilizie amministrative relative all'immobile  
autorizzazione edilizia n. 41 del 30/11/1962;  
Concessione di costruzione n. 61 del 03/10/1977;  
autorizzazione edilizia n. 69 del 13/12/1983;  
concessione edilizia gratuita n. 52 del 29/09/1997  
SCIA in sanatoria, pratica 6/2021, Prot. 2021/02359 del 09/02/2021.
- D. Titolo di provenienza e trascrizione.
- E. Formalità reperite presso l'ufficio pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate
- F. Contratto di locazione reperito presso l'Agenzia delle Entrate

## LOTTO UNICO - SCHEDA DATI DESCRIZIONE IMMOBILI

### TRIBUNALE DI RAVENNA

**RIFERIMENTI:** Liquidazione giudiziale n. **10 / 2025**

della ditta

- [REDACTED]  
[REDACTED]

nonché del socio

- [REDACTED]  
[REDACTED]

Giudice delegato

[REDACTED]

*Curatore*

[REDACTED]

**Ubicazione:** in Ponderano, (BI), via partigiani d'Italia n. 5

#### **Descrizione:**

In Comune di **Ponderano (BI)**, via Partigiani d'Italia n. 5, In fabbricato residenziale principale costituente porzione di cortina edilizia di antica costruzione affacciata su corte comune con altre porzioni che vi si affacciano e che trova accesso androne comune direttamente collegato alla via Partigiani d'Italia, da cielo a terra, con pertinenziale fabbricato accessorio, che si affaccia sulla corte comune ed ha anche accesso diretto da strada a lato dell'androne di accesso al cortile comune.

In particolare.

- FABBRICATO PRINCIPALE RESIDENZIALE elevato a tre piani fuori terra oltre a sottotetto, composto da:
  - al piano terreno: ingresso, soggiorno, cucina, sottoscala, bagno e scala di collegamento al piano primo;
  - al piano primo, una camera, guardaroba, disimpegno, bagno, balconcino e scala di collegamento al piano secondo;
  - al piano secondo: una camera, ripostiglio, balconcino, veranda e scala di collegamento a sottotetto;
  - al piano sottotetto: unico locale;
- coerente: particella 417 del foglio 5 del catasto terreni, altra unità immobiliare, cortile comune ed altra unità immobiliare;
- FABBRICATO ACCESSORIO PERTINENZIALE elevato a due piani fuori terra, composto da:
  - al piano terreno: unico locale ad uso ripostiglio;
  - al piano primo, unico locale a nudo tetto accessibile con scala a pioli dal cortile,
- coerente: particella 515 del foglio 5 del catasto terreni (cortile comune), androne comune, via partigiani d'Italia e altra unità immobiliare.

#### **Dati catastali:**

Al catasto fabbricati la consistenza risulta censita in comune di Pollone come segue:

La consistenza risulta individuata e censita al **catasto fabbricati** del Comune di **PONDERANO (BI)** :

- **Foglio 5** particella **515 sub. 10**, via Partigiani d'Italia n. 5, piano T-1-2-3, cat. A/4, classe 2, Cons. vani 6,5, Sup. catastale totale m<sup>2</sup> 156, Sup. catastale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 151 con la Rendita Catastale di Euro 302,13
- **Foglio 5** particella **534, sub. 6**, via Partigiani d'Italia n. 5, piano T-1, cat. C/2, classe U, Cons. m<sup>2</sup> 36, Sup. catastale m<sup>2</sup> 36, con la Rendita Catastale di Euro 81,81

**Valore stimato:** dell'intera e piena proprietà € **97.500,00** (*euro novantasettemilacinquecento/00*)

**Valore proposto con riduzione del 15% per vendita in assenza di garanzia:** dell'intera e piena proprietà € **83.000,00** (*diconsi euro OTTANTATREMILA/00*)

**Regolarità edilizia:**

I fabbricati di cui è caso sono di antichissima costruzione realizzati in data anteriore [REDACTED]

Per i medesimi risultano rilasciati i seguenti assenti amministrativi:

- autorizzazione edilizia n. 41 del 30/11/1962 per sistemazione fabbricato e realizzazione di scala;
- Concessione di costruzione n. 61 del 03/10/1977 per esecuzione di passaggio carraio al fabbricato rustico;
- autorizzazione edilizia n. 69 del 13/12/1983 per ricavo di servizio igienico;
- concessione edilizia gratuita n. 52 del 29/09/1997 per posa di rivestimento in pietra
- SCIA in sanatoria, pratica 6/2021, Prot. 2021/02359 del 09/02/2021, per accertamento conformità per opere interne e modifiche facciata.