



---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE. II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare N. 81/2024 del R.G.E. promossa da

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

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

Contro

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

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

## INCARICO

---

Con udienza del 25/10/2024, il sottoscritto Arch. Rossi Stefano, con studio in Via Bonino, 2 Pralungo (BI), email [stefanrossi@virgilio.it](mailto:stefanrossi@virgilio.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28 ottobre 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Riferimento N. 1:** Edificio di civile abitazione a destinazione residenziale ubicato a Biella (BI), Fraz. Cossila San Giovanni via Case Sparse San Giovanni N. 31;
- **Riferimento N. 2:** Autorimessa ubicata a Biella (BI), Fraz. Cossila San Giovanni via Case Sparse San Giovanni N. 31;
- **Riferimento N. 3:** Terreno agricolo ubicato a Biella (BI), Fraz. Cossila San Giovanni via Case Sparse San Giovanni.

## DESCRIZIONE

---

I beni oggetto di pignoramento formano un unico immobile residenziale isolato raggiungibile da una strada sterrata (detta strada Cavelio), ristrutturato ed ampliato: le unità immobiliari sono distribuite nei piani del fabbricato che si sviluppa in: piano terreno/rialzato e primo piano mansardato abitabile.

Il terreno è adiacente alla proprietà recintata (individuata come ente urbano).

**RIF. 1** – FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 – PIANO TERRENO, PRIMO

---

Unità abitativa isolata che si sviluppa su due piani fuori terra.

**RIF. 2** – AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO

---

Autorimessa a servizio dell'abitazione.

**RIF. 3** – TERRENO AGRICOLO UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI

---

Terreno confinante con l'Ente urbano dei due immobili precedentemente descritto, nato dal frazionamento dei terreni originari al tempo dei lavori di modifica della costruzione originaria: per quello presenta una numerazione del mappale diversa ed una diversa superficie.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567.

---

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

## LOTTO UNICO

---

### TITOLARITÀ

---

**RIF. 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO, PRIMO

**RIF. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO

**RIF. 3** - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI

---

Questi immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente esecutata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Regime patrimoniale bene personale

## CONFINI

**RIF. 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO, PRIMO**

**RIF. 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO**

Lo stabile in cui sono inserite le unità sono distinte in mappa N.C.T. del comune di Biella, al Foglio N. 3 particella N. 688 confinante: a Nord con la particella N. 684, a Est con la particella N. 288, a Sud con la particella N. 687, ad Ovest con la particella N. 687.

**RIF. 3 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI**

Il terreno è distinto in mappa N.C.T. del comune di Biella, al Foglio N. 3 particella N. 687 confinante: a Nord con le particelle N. 684 e N. 688, a Est con la particella N. 288, a Sud con la strada vicinale di accesso (detta strada Cavelio), ad Ovest con le particelle N. 293 e 291.

## CONSISTENZA

**RIF. 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO, PRIMO**

Si precisa che le superfici sono state dedotte dalle planimetrie catastali e quindi potrebbero esserci delle approssimazioni sulle superfici.

| Destinazione   | Superficie Netta      | Superficie Lorda     | Coefficiente   | Superficie Convenzionale    | Altezza                                   | Piano   |
|--|-----------------------|----------------------|--|-----------------------------|---|---------|
| Abitazione   | 52,50 m <sup>2</sup>  | 64,60 m <sup>2</sup> | 1,00   | 64,60 m <sup>2</sup>        | 2,50 m                                    | Terreno |
|  | 52,50 m <sup>2</sup>  | 64,60 m <sup>2</sup> | 1,00   | 64,60 m <sup>2</sup>        | Variabile per via della copertura a tetto | Primo   |
| Portico  | 16,80 m <sup>2</sup>  | 16,80 m <sup>2</sup> | 0,35   | 5,88 m <sup>2</sup>         | Variabile                                 | Terreno |
| Intercapedine / cantina                                | 22,95 m <sup>2</sup>  | 27,15 m <sup>2</sup> | 0,60   | 16,29 m <sup>2</sup>        |   | Terreno |
| Balconi/terrazzi scoperti                              | 29,00 m <sup>2</sup>  | 29,00 m <sup>2</sup> | 0,20   | 5,80 m <sup>2</sup>         |   | Primo   |
| Marcia piede e terrazzo scoperto di accesso al portico | 43,80 m <sup>2</sup>  | 43,80 m <sup>2</sup> | 0,20   | 8,76 m <sup>2</sup>         |   |         |
| Area di pertinenza circostante (ENTE URBANO)           | 960,00 m <sup>2</sup> |                      | 0,10 sui primi 25 m <sup>2</sup><br>0,02 sui rimanenti | 21,20 m <sup>2</sup>        |   |         |
| <b>Totale superficie convenzionale</b>                 |                       |                      |  | <b>187,13 m<sup>2</sup></b> |   |         |

L'abitazione si sviluppa su due piani sovrapposti: il piano terreno, la zona giorno, un unico ampio locale formato da cucina e soggiorno (con l'ingresso) ed un piccolo bagno a servizio del piano; sempre dalla zona soggiorno si accede alla scala che porta la piano primo mansardato formato da corridoio, dal quale si accede alla camera padronale, ad uno studio ed al bagno. La camera matrimoniale ha un piccolo guardaroba ed il corridoio un disimpegno un po' più ampio organizzato ad angolo "lavanderia".

Completano l'unità un portico ed un terrazzo (prospetto opposto) al piano terra e, al piano primo, un altro terrazzo ed un balcone.

Sempre parte nella zona residenziale si individua un ampio locale denominato "intercapedine" (accessibile dall'esterno o dall'autorimessa) adibito anch'esso a studio e ben rifinito.

**RIF. 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO**

| Destinazione                            | Superficie Netta     | Superficie Lorda     | Coefficiente | Superficie Convenzionale   | Altezza                                   | Piano   |
|---|----------------------|----------------------|--------------|----------------------------|---|---------|
| Autorimessa                             | 32,80 m <sup>2</sup> | 36,85 m <sup>2</sup> | 1,00         | 36,85 m <sup>2</sup>       | Variabile per via della copertura a tetto | Terreno |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                      |                      |              | <b>36,85 m<sup>2</sup></b> |   |         |

E' un unico locale ben rifinito e curato adibito ad autorimessa doppia.

**RIF. 3 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI**

| Destinazione                            | Superficie Netta        | Superficie Lorda        | Coefficiente | Superficie Convenzionale      | Altezza | Piano   |
|---|-------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------------|---------|---------|
| Terreno agricolo                        | 3.070,00 m <sup>2</sup> | 3.070,00 m <sup>2</sup> | 1,00         | 3.070,00 m <sup>2</sup>       | 0,00 m  | Terreno |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                         |                         |              | <b>3.070,00 m<sup>2</sup></b> |         |         |

Il terreno è contraddistinto da un andamento a forte pendenza e da una forte vegetazione non particolarmente curata.

**PARTI COMUNI**

Non ci sono parti comuni in quanto è un'unica proprietà. La strada di accesso è comune ai fondi limitrofi pur essendo, la proprietà, l'unico fabbricato servito.

**DATI CATASTALI**

**RIF. 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO, PRIMO**

**RIF. 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO**

| Catasto terreni (NCT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |
|-----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|
| Dati identificativi   |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |
| Foglio                | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 3                     | 688   |      |       |                     | ENTE URBANO |        | 00 09 60             |                    |                 |

Terreno sul quale insiste l'intero fabbricato e di cui fa parte integrante.

**RIF. 3 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI**

| Catasto terreni (NCT) |       |      |       |                     |         |        |                      |                    |                 |
|-----------------------|-------|------|-------|---------------------|---------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|
| Dati identificativi   |       |      |       | Dati di classamento |         |        |                      |                    |                 |
| Foglio                | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario |
| 3                     | 687   |      |       |                     | PRATO   | 3      | 00 30 70             | 8,72 €             | 9,51 €          |

**RIF. 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO, PRIMO**

| Catasto fabbricati (NCEU) |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |
|---------------------------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|
| Dati identificativi       |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |
| Foglio                    | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano |
| 611                       | 688   | 1    |                     | A/2       | U      | 7 VANI      |                      | 849,57 € | T-1   |

**Corrispondenza catastale**

Non esiste corrispondenza catastale con lo stato attuale, in quanto è presente un basso fabbricato/tettoia (che si può individuare nelle foto, adiacente all'autorimessa) che non è indicato né in planimetria, né in mappa (e nemmeno nei progetti approvati); non è nemmeno indicato il marciapiede perimetrale dell'abitazione (verso l'area di manovra delle autorimesse) che nel suo sviluppo, all'incontro con il portico, si estende in terrazzo scoperto aggettante sull'area a verde.

**RIF. 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO PRIMO**

| Catasto fabbricati (NCEU) |       |      |                     |           |        |                   |                      |          |       |
|---------------------------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|----------|-------|
| Dati identificativi       |       |      | Dati di classamento |           |        |                   |                      |          |       |
| Foglio                    | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie catastale | Rendita  | Piano |
| 611                       | 688   | 2    |                     | C/6       | 2      | 35 m <sup>2</sup> |                      | 198,84 € | T     |

**Corrispondenza catastale:** Esiste corrispondenza catastale con lo stato attuale.

## SERVITÙ

---

La proprietà pignorata non ha, in sé, servitù: altro discorso sulla strada di accesso che ha sicuramente delle servitù a favore dei fruitori.

## CONDIZIONI

---

**RIF. 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO, PRIMO**

---

L'unità abitativa si presenta in ottime condizioni di manutenzione con finiture qualità in tutte le sue componenti; i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di diverse dimensioni al piano terreno/rialzato: nell'ingresso, soggiorno ed in cucina; nel bagno al piano si presenta anche un rivestimento verticale di 2,00 m.

Al piano primo troviamo pavimento in listoni di legno in tutti i locali; il bagno ha pavimento in piastrelle ceramiche ed uguale rivestimento verticale a tutt'altezza. Tutti i locali al piano sono mansardati con travi a vista e controsoffittatura tra una trave e l'altra. I serramenti, di qualità, sono in legno con vetro doppio; le porte interne sono in legno.

L'impianto di riscaldamento, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria, è autonomo con distribuzione mediante radiatori. L'impianto elettrico è sotto traccia con comandi di qualità.

I terrazzi distribuiti ai vari piani hanno pavimentazione in gres porcellanato.

E' presente, al piano terreno, un locale "intercapedine" adiacente sia all'abitazione che alle autorimesse con accesso dall'esterno e dall'autorimessa ben rifinito ed ampio.

**RIF. 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO**

---

Il locale autorimessa è ampio e può offrire ricovero a più automobili, è ben rifinito con orditura del tetto a vista ed impianto elettrico.

**RIF. 3 - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI**

---

Il terreno è contraddistinto da un andamento a forte pendenza e da una forte vegetazione non particolarmente curata.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**RIF. 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO, PRIMO**

**RIF. 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO**

---

La struttura portante è mista in cemento armato e muratura (in parte è stata recuperata l'originaria muratura mista in laterizio e pietra), quella orizzontale è mista in cemento e laterizio; la copertura è a tetto a capanna con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole curve in laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate; il portone di ingresso è blindato.

Lo stato conservativo del fabbricato è ottimo

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**RIF. 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO, PRIMO**

**RIF. 2 - AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO**

---

Gli immobili risultano essere occupati dall'esecutata e dal marito.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**RIF. 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO, PRIMO

**RIF. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO

**RIF. 3** - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI

| Periodo           | Proprietà  | Atti                 |                      |                      |                    |
|-------------------|--|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| Dal<br>30/06/2003 | CONTRO: **** Omissis ****,<br>**** Omissis ****,<br>**** Omissis ****,<br><br>A FAVORE: **** Omissis ****                            | <b>Compravendita</b> |                      |                      |                    |
|                   |  | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b>          | <b>Repertorio N.</b> | <b>Raccolta N.</b> |
|                   |  | Notaio ** Omissis ** | 30/06/2003           | ** Omissis **        | ** Omissis **      |
|                   |  | <b>Trascrizione</b>  |                      |                      |                    |
|                   |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>          | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                   |  | Biella               | 09/07/2003           | ** Omissis **        | ** Omissis **      |
|                   |  | <b>Registrazione</b> |                      |                      |                    |
|                   |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>          | <b>Reg. N.</b>       | <b>Vol. N.</b>     |
| Dal<br>29/05/2007 | Per il terreno Individuato al <b>F. 3 Part. 287</b> (ora 687)<br>CONTRO: **** Omissis ****,<br>;<br><br>A FAVORE: **** Omissis ****, | <b>Compravendita</b> |                      |                      |                    |
|                   |  | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b>          | <b>Repertorio N.</b> | <b>Raccolta N.</b> |
|                   |  | Notaio ** Omissis ** | 29/05/2007           | ** Omissis **        | ** Omissis **      |
|                   |  | <b>Trascrizione</b>  |                      |                      |                    |
|                   |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>          | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                   |  | Biella               | 11/06/2007           | ** Omissis **        | ** Omissis **      |
|                   |  | <b>Registrazione</b> |                      |                      |                    |
|                   |  | <b>Presso</b>        | <b>Data</b>          | <b>Reg. N.</b>       | <b>Vol. N.</b>     |
|                   |  |                      |                      |                      |                    |
|                   | <b>Rogante</b>   | <b>Data</b>          | <b>Repertorio N.</b> | <b>Raccolta N.</b>   |                    |

Ai fratelli \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era giunta in seguito a divisione in data 18/03/1961 in atto a firma del Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, trascritta a Biella ai NN. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il 28/03/1961.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

**RIF. 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO, PRIMO

**RIF. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO

**RIF. 3** - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BIELLA in data 07/11/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria da Atto di concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Biella (BI) il 28/08/2024  
Reg. gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1  
Capitale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Totale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Totale: Omissis \*\*\*  
Rogante: Notaio Omissis \*\*\*  
Data: 01/09/2024  
N. repertorio: Omissis \*\*\*

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 12/09/2024  
Reg. gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1  
Capitale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà' 1/1),  
Totale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Rogante: Ufficiale Giudiziario di BIELLA  
Data: 25/07/2024  
N. repertorio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati inseriti nella relazione notarile ipocatastale allegata alla documentazione agli atti corrispondono a quelli riscontrati nelle Ispezioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, con una profonda ristrutturazione avvenuta tra il 2005 ed il 2008.

Si sono trovate, con l'accesso agli atti, le seguenti pratiche:

- Permesso di costruire N. 54/04 del 26/03/2004, intestata alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di sistemazione fabbricato con realizzazione di autorimessa;
- Permesso di costruire N. 87/05 del 11/05/2005 per Variante in Corso d'opera, intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,
- Permesso di costruire N. 240/07 del 17/12/2007 per Seconda Variante in Corso d'opera, intestata alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

E' presente un locale accessorio (tettoia al rustico) adiacente all'autorimessa, addossato alla muratura di confine del quale non si è trovata alcuna pratica autorizzativa, inoltre non è presente nemmeno nella planimetria catastale nell'estratto di mappa, né nelle schede catastali all'urbano.

*Non si è trovata alcuna pratica relativa all'agibilità/abitabilità.*

- Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto termico;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

**RIF. 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO, PRIMO

**RIF. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO

**RIF. 3** - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI

---

### **32. - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE (E)**

Per quanto non evidenziato nelle presenti norme, o in contrasto, valgono le disposizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### 32.1. - Norme generali per tutte le zone agricole

Rientrano in questa categoria le aree destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico naturale ed ecologico.

Fatte salve le limitazioni di cui al successivo paragrafo 32.5, in queste aree sono ammesse le attività e le destinazioni di cui al precedente Art.10, paragrafo 10.5 - Attività agricole - E: ed in particolare:

- attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole (depositi per attrezzi, materiali e prodotti da impiegare nell'attività agricola);
- attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli provenienti dalla coltivazione di fondi o necessari alla conduzione delle aziende agricole;
- impianti ed attrezzature per l'allevamento di animali (es.: stalle concimaie, recinti),
- serre per la coltivazione;
- residenze rurali per gli imprenditori agricoli professionali,
- attrezzature per lo svolgimento di attività agrituristiche.

Sono comunque fatte salve le destinazioni e le attività in atto nell'edificio al momento dell'adozione del P.R.G., anche se diverse per tipo e quantità da quelle consentite dalle norme di zona, purché esse siano state legittimamente autorizzate.

In relazione alle loro caratteristiche territoriali le zone agricole sono suddivise in due sottozone:

Zona agricola normale (**E1**) e Zona agricola di interesse paesistico ambientale (**E2**).

Il P.R.G. in queste zone si attua per mezzo di intervento edilizio diretto che deve essere finalizzato alla valorizzazione ed al recupero del paesaggio e del patrimonio agricolo, alla tutela ed all'efficienza delle unità produttive, al miglioramento delle condizioni economiche, abitative e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli. I soggetti attuatori sono definiti dall'Art.25 della L.R. 56/77.

In particolare, nelle parti di aree agricole (E1 ed E2) ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, dovranno essere tutelati e opportunamente valorizzati gli elementi di interesse documentario, culturale e paesaggistico che caratterizzano detto paesaggio (ad es. filari di alberi, muri a secco, rete irrigua, viabilità agricola).

In questa zona l'altezza delle costruzioni, misurata secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente, non deve superare i 7 metri.

La costruzione di autorimesse a servizio di edifici residenziali insistenti in area agricola, limitatamente al soddisfacimento dello standard di parcheggio privato di cui all'art. 39 Parcheggi Privati, interrati o aventi le caratteristiche di "basso fabbricato" secondo la definizione del Regolamento Edilizio, può avvenire sulle porzioni di area di stretta pertinenza dell'edificio, nel rispetto delle alberature esistenti, ove non risulti possibile ricavarli nei corpi di fabbrica esistenti.

#### 32.2 - Interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente

Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c1) Restauro Conservativo, c2) Risanamento Conservativo, d) Ristrutturazione edilizia.

Sono altresì ammessi gli interventi di: l) Mutamento di destinazione d'uso, e) Ricostruzione, g) Ampliamento nel rispetto delle finalità e delle destinazioni individuate nel precedente paragrafo e nel rispetto degli indici di cui ai paragrafi successivi per quanto riguarda gli interventi di ampliamento.

Per gli interventi di ampliamento, anche di sagoma, contenuti nel 20% della superficie utile lorda esistente, o comunque non superiori a 25 m<sup>2</sup>, non è necessaria la verifica degli indici; tali interventi possono essere richiesti dagli aventi diritto una sola volta nell'arco di validità del P.R.G. e potranno essere concessi in presenza delle opere essenziali sotto il profilo igienico e viario.

Negli edifici esistenti alla data del 1/9/1967, al fine di incentivare la loro riutilizzazione, sono ammessi interventi di l) Mutamento di destinazione d'uso con destinazioni residenziali. In questi casi, oltre agli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione, sono consentiti interventi di ampliamento in franchigia di cui al comma precedente.

E' fatta salva, ove più favorevole l'applicazione della Legge Regionale 29.04.2003 n° 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

### 32.3 Interventi di nuova edificazione per le abitazioni rurali

Per la realizzazione di abitazioni rurali, il titolare del permesso di costruire deve essere in possesso del titolo di imprenditore agricolo professionale ovvero dei requisiti di cui all'art. 25 comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., e non deve disporre di altro fabbricato residenziale situato in area agricola nel territorio del Comune; ciascun soggetto non potrà realizzare più di una abitazione sul territorio del Comune a meno che non ceda quella precedentemente utilizzata ad altro soggetto che dispone dei requisiti di imprenditore agricolo professionale.

Le abitazioni rurali, fatto salvo il rispetto degli indici di cui al comma seguente, non potranno comunque avere superficie superiore a 300 m<sup>2</sup>, incrementabile a m<sup>2</sup> 400 nel caso di svolgimento di attività agrituristica. La realizzazione di superfici aperte quali logge o portici dovrà essere contenuta nel 20% della superficie utile lorda massima ammissibile.

Ai sensi dell'Art. 25 della L.R. N.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, gli indici di Utilizzazione fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti, in funzione della coltura praticata sui terreni della ditta:

- a) terreni a colture protette in serre fisse:  $U_f = 0,020 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate:  $U_f = 0,016 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- c) terreni a colture legnose specializzate:  $U_f = 0,010 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- d) terreni a seminativo ed a prato:  $U_f = 0,006 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;

a) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole:  $U_f = 0,003 \text{ m}^2/\text{m}^2$  in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

b) terreni a pascolo e prato - pascolo di aziende silvopastorali:  $U_f = 0,0003 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per abitazioni non superiori a 170 m<sup>2</sup> per ogni azienda.

Nel computo delle superfici realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la produzione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se comprese nel corpo dell'abitazione, per le quali dovranno essere effettuate le separate verifiche degli indici di cui ai successivi articoli.

Ai fini del presente articolo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale di Km 10, a condizione che la superficie coperta non superi complessivamente il 30% del lotto di pertinenza.

Per ciò che riguarda l'eventuale mutamento di destinazione, si rimanda alle prescrizioni dell'Art.25 della L.R. N. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

[...]

### 32.5 - Norme per la costruzione di edifici di servizio all'attività agricola nella zona E 2 di interesse paesistico ambientale

Gli indici di utilizzazione fondiaria per la costruzione di strutture per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, non possono superare i limiti seguenti:

- a) 0,05 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> per terreni a colture orticole, floricole non in serra, legnose, a seminativo e a prato specializzate;
- c) 0,02 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> per i terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno e per terreni a pascolo e prato-pascolo.

Ai fini del calcolo degli indici di utilizzazione fondiaria è ammessa l'utilizzazione di tutti i terreni dell'azienda anche non contigui ed in Comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale di km 10, a condizione che la superficie coperta non superi complessivamente il 30% del lotto di pertinenza.

Gli indici di utilizzazione fondiaria per la costruzione di serre fisse costituite da strutture verticali metalliche, in muratura o in cemento armato e comunque stabilmente infisse al terreno e copertura rigida trasparente od opaca non possono superare i limiti seguenti:

$U_f < 0,20 \text{ m}^2 \text{ per m}^2$ .

In ogni caso la superficie coperta e quella pavimentata non potranno superare il 30% del lotto di pertinenza.

Ai fini del calcolo degli indici di utilizzazione fondiaria è ammessa soltanto l'utilizzazione del fondo continuo entro il quale le serre stesse vengono installate.

Le serre fisse non possono essere realizzate a distanza inferiore a 100 metri dalla viabilità attrezzata territoriale e primaria (Strade regionali, provinciali, comunali urbane principali e comunali extraurbane di scorrimento).

Per le serre a carattere precario e stagionale, esclusivamente finalizzate alla protezione invernale di colture in zolla, prive di zone pavimentate e con altezza media non superiore a m 2,50, non sussistono le limitazioni di cui ai commi precedenti.

b) 0,02 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> per i terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno e per terreni a pascolo e prato-pascolo.

Il titolare del permesso di costruire deve essere in possesso del titolo di imprenditore agricolo professionale ovvero dei requisiti di cui all'art. 25 comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In questa zona non è ammessa la realizzazione di serre di alcun tipo, salvo di quelle ad uso familiare con superficie non superiore a 50 m<sup>2</sup>, per ciascuna azienda.

Ai fini del presente articolo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale di km 10, a condizione che la superficie coperta non superi complessivamente il 30% del lotto di pertinenza.

## 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 confort, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

### LOTTO UNICO

**RIF. 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO, PRIMO

**RIF. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO

**RIF. 3** - TERRENO AGRICOLO UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI

Le unità immobiliari sono distribuite nei piani piano terreno e primo.

Identificati; al catasto Fabbricati:

**Rif. 1:** Foglio N. 611 particella N. 688 Sub. 1, Cat. A/2, classe U, consistenza 7 vani, Rendita 849,57 €;

**Rif. 2:** Foglio N. 611 particella N. 688 Sub. 2, Cat. C/6, classe 2, consistenza 35 m<sup>2</sup>, Rendita 198,84 €.

**L'intero immobile è individuato al catasto Terreni: Foglio N. 3 particella N. 688, Cat. ENTE URBANO.**

Catasto Terreni:

**Rif. 3:** Foglio N. 3 particella N. 687, Qualità Prato irriguo; Superficie 3.070 m<sup>2</sup>, Red. Dominicale 8,72 €; Red. Agrario 9,51 €.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del LOTTO: € 203.735,00**  
**(Duecentotremilasettecentotrentacinque/00)**

Valore deprezzato del 15%: € 173.174,75.

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario           | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto        |
|---|--------------------------|---------------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Rif. 1: Fabbricato Civile ubicato a Biella (Bi), Fraz. Cossila S. Giovanni Via Case Sparse S. Giovanni N. 31 - Piano Terreno, Primo | 187,13 m <sup>2</sup>    | 1.000,00 €/m <sup>2</sup> | € 187.130,00       | 100,00           | € 187.130,00        |
| Rif. 2: Autorimessa ubicata a Biella (Bi), Fraz. Cossila S. Giovanni Via Case Sparse S. Giovanni N. 31 - Piano Terreno              | 36,85 m <sup>2</sup>     | A CORPO                   | € 12.000,00        | 100,00           | € 12.000,00         |
| Rif. 3: Terreno ubicato a Biella (Bi), Fraz. Cossila S. Giovanni Via Case Sparse S. Giovanni  | 3.070,00 m <sup>2</sup>  | 1,50 €/m <sup>2</sup>     | € 4.605,00         | 100,00           | € 4.605,00          |
| <b>Totale lotto:</b>  |                          |                           |                    |                  | <b>€ 203.735,00</b> |

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

---

Come già accennato in precedenza non si sono trovati documenti autorizzativi relativi al basso fabbricato adiacente all'autorimessa, che non risulta nemmeno a catasto; non si è in grado di dire se regolarmente realizzate o meno, a riguardo non è stato trovato nulla negli archivi del comune.

Se abusiva, si potrebbe cercare di regolarizzarla mediante una sanatoria che potrebbe costare intorno ai 2.500 € più l'accatastamento di 500 € per un totale di 3.000 € alle quali aggiungere le sanzioni da parte della pubblica autorità (da un minimo di 1.032 €).

Vista la presenza di vincoli paesaggistici, a mio avviso, risulta di difficile sanabilità.

Nell'eventualità che si preferisse la demolizione (per via della difficoltà a sanarla) il costo potrebbe oscillare tra i 2.500-3.000 €: cifra alta per la difficoltà ad allontanare le macerie per via della strada angusta.

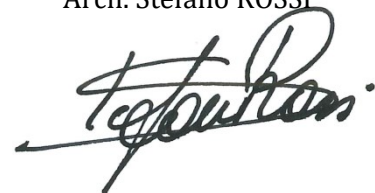
Rimane anche il problema dell'agibilità-abitabilità che, nel caso non sia stata richiesta, bisognerà richiederla con una pratica volta ad ottenerla: non sapendo la situazione dei documenti da, eventualmente, produrre, non posso sbilanciarmi sul costo (sicuramente superiore ai 1.000 €).

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 confort, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimento.

Biella, li 5 febbraio 2025

Il C.T.U.  
Arch. Stefano ROSSI



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

Fabbricato civile ubicato a Biella (Bi), Fraz. Cossila S. Giovanni via Case Sparse S. Giovanni N. 31 - Piano terreno e primo; terreno confinante con la proprietà il tutto composto da:

**Riferimento N. 1:** L'unità abitativa si presenta in ottime condizioni di manutenzione con finiture qualità in tutte le sue componenti; i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di diverse dimensioni al piano terreno/rialzato: nell'ingresso, soggiorno ed in cucina; nel bagno al piano si presenta anche un rivestimento verticale di 2,00 m

Al piano primo troviamo un pavimento in listoni di legno in tutti i locali; il bagno ha pavimento in piastrelle ceramiche ed uguale rivestimento verticale a tutt'altezza. Tutti i locali al piano sono mansardati con travi a vista e controsoffittatura tra un puntone e l'altro. I serramenti, di qualità, sono in legno con vetro doppio; le porte interne sono in legno.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria, con distribuzione mediante radiatori. L'impianto elettrico è sotto traccia con comandi di qualità.

I terrazzi distribuiti ai vari piani hanno pavimentazione in gres porcellanato.

E' presente, al piano terreno, un locale "intercapedine" adiacente sia all'abitazione che alle autorimesse con accesso dall'esterno e dall'autorimessa ben rifinito ed ampio.

**Riferimento N. 2:** Il locale autorimessa è ampio e può offrire ricovero a più automobili, è ben rifinito con orditura del tetto a vista ed impianto elettrico.

Gli immobili sono identificati al catasto Fabbricati:

**Rif. 1:** Foglio N. 611 particella N. 688 Sub. 1, Cat. A/2, classe U, consistenza 7 vani, Rendita 849,57 €;

**Rif. 2:** Foglio N. 611 particella N. 688 Sub. 2, Cat. C/6, classe 2, consistenza 35 m<sup>2</sup>, Rendita 198,84 €;

Vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**L'intero immobile è individuato al catasto Terreni del comune di Biella al Foglio N. 3 particella N. 688, Cat. ENTE URBANO.**

**Riferimento N. 3:** Terreno confinante con l'Ente urbano integrante i due immobili precedentemente descritti, nato dal frazionamento dei terreni originari al tempo dei lavori di modifica della costruzione originaria: per quello presenta una numerazione del mappale diversa ed una diversa superficie: ha un andamento a forte pendenza ed una vegetazione non particolarmente curata.

Il terreno è identificato al catasto Terreni:

**Rif. 3:** Foglio N. 3 particella N. 687, Qualità Prato; Superficie 3.070 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale 8,72 €;  
Reddito Agrario 9,51 €.

Viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

## DESTINAZIONE URBANISTICA

---

**RIF. 1** - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO, PRIMO

**RIF. 2** - AUTORIMESSA UBICATA A BIELLA (BI), FRAZ. COSSILA S. GIOVANNI VIA CASE SPARSE S. GIOVANNI N. 31 - PIANO TERRENO

---

### **32. - ZONE DESTINATE ALLE ATTIVITA' AGRICOLE (E)**

Per quanto non evidenziato nelle presenti norme, o in contrasto, valgono le disposizioni dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### **32.1. - Norme generali per tutte le zone agricole**

Rientrano in questa categoria le aree destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico naturale ed ecologico.

Fatte salve le limitazioni di cui al successivo paragrafo 32.5, in queste aree sono ammesse le attività e le destinazioni di cui al precedente Art.10, paragrafo 10.5 - Attività agricole - E: ed in particolare:

- attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole (depositi per attrezzi, materiali e prodotti da impiegare nell'attività agricola);
- attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli provenienti dalla coltivazione di fondi o necessari alla conduzione delle aziende agricole;
- impianti ed attrezzature per l'allevamento di animali (es.: stalle concimaie, recinti),
- serre per la coltivazione;
- residenze rurali per gli imprenditori agricoli professionali,
- attrezzature per lo svolgimento di attività agrituristiche.

Sono comunque fatte salve le destinazioni e le attività in atto nell'edificio al momento dell'adozione del P.R.G., anche se diverse per tipo e quantità da quelle consentite dalle norme di zona, purché esse siano state legittimamente autorizzate.

In relazione alle loro caratteristiche territoriali le zone agricole sono suddivise in due sottozone:

Zona agricola normale (**E1**) e Zona agricola di interesse paesistico ambientale (**E2**).

Il P.R.G. in queste zone si attua per mezzo di intervento edilizio diretto che deve essere finalizzato alla valorizzazione ed al recupero del paesaggio e del patrimonio agricolo, alla tutela ed all'efficienza delle unità produttive, al miglioramento delle condizioni economiche, abitative e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli. I soggetti attuatori sono definiti dall'Art.25 della L.R. 56/77.

In particolare, nelle parti di aree agricole (E1 ed E2) ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, dovranno essere tutelati e opportunamente valorizzati gli elementi di interesse documentario, culturale e paesaggistico che caratterizzano detto paesaggio (ad es. filari di alberi, muri a secco, rete irrigua, viabilità agricola).

In questa zona l'altezza delle costruzioni, misurata secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente, non deve superare i 7 metri.

La costruzione di autorimesse a servizio di edifici residenziali insistenti in area agricola, limitatamente al soddisfacimento dello standard di parcheggio privato di cui all'art. 39 Parcheggi Privati, interrati o aventi le caratteristiche di "basso fabbricato" secondo la definizione del Regolamento Edilizio, può avvenire sulle porzioni di area di stretta pertinenza dell'edificio, nel rispetto delle alberature esistenti, ove non risulti possibile ricavarli nei corpi di fabbrica esistenti.

#### **32.2 - Interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente**

Sugli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di a) Manutenzione ordinaria, b) Manutenzione straordinaria, c1) Restauro Conservativo, c2) Risanamento Conservativo, d) Ristrutturazione edilizia.

Sono altresì ammessi gli interventi di: l) Mutamento di destinazione d'uso, e) Ricostruzione, g) Ampliamento nel rispetto delle finalità e delle destinazioni individuate nel precedente paragrafo e nel rispetto degli indici di cui ai paragrafi successivi per quanto riguarda gli interventi di ampliamento.

Per gli interventi di ampliamento, anche di sagoma, contenuti nel 20% della superficie utile lorda esistente, o comunque non superiori a 25 m<sup>2</sup>, non è necessaria la verifica degli indici; tali interventi possono essere richiesti dagli aventi diritto una sola volta nell'arco di validità del P.R.G. e potranno essere concessi in presenza delle opere essenziali sotto il profilo igienico e viario.

Negli edifici esistenti alla data del 1/9/1967, al fine di incentivare la loro riutilizzazione, sono ammessi interventi di l) Mutamento di destinazione d'uso con destinazioni residenziali. In questi casi, oltre agli

interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione, sono consentiti interventi di ampliamento in franchigia di cui al comma precedente.

E' fatta salva, ove più favorevole l'applicazione della Legge Regionale 29.04.2003 n° 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

### 32.3 Interventi di nuova edificazione per le abitazioni rurali

Per la realizzazione di abitazioni rurali, il titolare del permesso di costruire deve essere in possesso del titolo di imprenditore agricolo professionale ovvero dei requisiti di cui all'art. 25 comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i., e non deve disporre di altro fabbricato residenziale situato in area agricola nel territorio del Comune; ciascun soggetto non potrà realizzare più di una abitazione sul territorio del Comune a meno che non ceda quella precedentemente utilizzata ad altro soggetto che dispone dei requisiti di imprenditore agricolo professionale.

Le abitazioni rurali, fatto salvo il rispetto degli indici di cui al comma seguente, non potranno comunque avere superficie superiore a 300 m<sup>2</sup>, incrementabile a m<sup>2</sup> 400 nel caso di svolgimento di attività agrituristica. La realizzazione di superfici aperte quali logge o portici dovrà essere contenuta nel 20% della superficie utile lorda massima ammissibile.

Ai sensi dell'Art.25 della L.R. N.56/77 e successive modifiche ed integrazioni, gli indici di Utilizzazione fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti, in funzione della coltura praticata sui terreni della ditta:

- a) terreni a colture protette in serre fisse:  $U_f = 0,020 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate:  $U_f = 0,016 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- c) terreni a colture legnose specializzate:  $U_f = 0,010 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
- d) terreni a seminativo ed a prato:  $U_f = 0,006 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;

a) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole:  $U_f = 0,003 \text{ m}^2/\text{m}^2$  in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

b) terreni a pascolo e prato - pascolo di aziende silvopastorali:  $U_f = 0,0003 \text{ m}^2/\text{m}^2$  per abitazioni non superiori a 170 m<sup>2</sup> per ogni azienda.

Nel computo delle superfici realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la produzione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se comprese nel corpo dell'abitazione, per le quali dovranno essere effettuate le separate verifiche degli indici di cui ai successivi articoli.

Ai fini del presente articolo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale di Km 10, a condizione che la superficie coperta non superi complessivamente il 30% del lotto di pertinenza.

Per ciò che riguarda l'eventuale mutamento di destinazione, si rimanda alle prescrizioni dell'Art.25 della L.R. N.56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

[...]

### 32.5 - Norme per la costruzione di edifici di servizio all'attività agricola nella zona E 2 di interesse paesistico ambientale

Gli indici di utilizzazione fondiaria per la costruzione di strutture per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, non possono superare i limiti seguenti:

- a) 0,05 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> per terreni a colture orticole, floricole non in serra, legnose, a seminativo e a prato specializzate;
- c) 0,02 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> per i terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno e per terreni a pascolo e prato-pascolo.

Ai fini del calcolo degli indici di utilizzazione fondiaria è ammessa l'utilizzazione di tutti i terreni dell'azienda anche non contigui ed in Comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale di km 10, a condizione che la superficie coperta non superi complessivamente il 30% del lotto di pertinenza.

Gli indici di utilizzazione fondiaria per la costruzione di serre fisse costituite da strutture verticali metalliche, in muratura o in cemento armato e comunque stabilmente infisse al terreno e copertura rigida trasparente od opaca non possono superare i limiti seguenti:

$U_f < 0,20 \text{ m}^2 \text{ per m}^2$ .

In ogni caso la superficie coperta e quella pavimentata non potranno superare il 30% del lotto di pertinenza.

Ai fini del calcolo degli indici di utilizzazione fondiaria è ammessa soltanto l'utilizzazione del fondo continuo entro il quale le serre stesse vengono installate.

Le serre fisse non possono essere realizzate a distanza inferiore a 100 metri dalla viabilità attrezzata territoriale e primaria (Strade regionali, provinciali, comunali urbane principali e comunali extraurbane di scorrimento).

Per le serre a carattere precario e stagionale, esclusivamente finalizzate alla protezione invernale di colture in zolla, prive di zone pavimentate e con altezza media non superiore a m 2,50, non sussistono le limitazioni di cui ai commi precedenti.

b) 0,02 m<sup>2</sup> per m<sup>2</sup> per i terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno e per terreni a pascolo e prato-pascolo.

Il titolare del permesso di costruire deve essere in possesso del titolo di imprenditore agricolo professionale ovvero dei requisiti di cui all'art. 25 comma 3 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In questa zona non è ammessa la realizzazione di serre di alcun tipo, salvo di quelle ad uso familiare con superficie non superiore a 50 m<sup>2</sup>, per ciascuna azienda.

Ai fini del presente articolo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale di km 10, a condizione che la superficie coperta non superi complessivamente il 30% del lotto di pertinenza.

**Prezzo base d'asta: € 203.735,00**

Schema riassuntivo per la pubblicità  
Esecuzione Immobiliare 81/2024 del R.G.E.

**LOTTO UNICO**

| <b>RIF. 1 - Fabbricato civile ubicato a Biella (Bi), Fraz. Cossila S. Giovanni Via Case Sparse S. Giovanni N. 31 - Piano terreno e primo</b> |   |                   |                       |
|--|---|-------------------|-----------------------|
| <b>Ubicazione:</b>   | Biella (Bi), Fraz. Cossila S. Giovanni Via Case Sparse S. Giovanni N. 31  |                   |                       |
| <b>Diritto reale:</b>  | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1                   |
| <b>Tipologia immobile:</b>   | Unità abitativa identificata al catasto Fabbricati , Fg. 611, particella N. 688 Sub. 1, Cat. A/2, classe U, consistenza 7 VANI;<br>Catasto Terreni - Fg. 3 particella N. 688. Qualità ENTE URBANO.  | <b>Superficie</b> | 187,13 m <sup>2</sup> |
| <b>Pertinenze:</b>   |   | <b>Superficie</b> |                       |
| <b>Stato conservativo:</b>   | <p>L'unità abitativa si presenta in ottime condizioni di manutenzione con finiture qualità in tutte le sue componenti; i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di diverse dimensioni al piano terreno/rialzato: nell'ingresso, soggiorno ed in cucina; nel bagno al piano si presenta anche un rivestimento verticale di 2,00 m.</p> <p>Al piano primo troviamo un pavimento in listoni di legno in tutti i locali; il bagno ha pavimento in piastrelle ceramiche ed uguale rivestimento verticale a tutt'altezza. Tutti i locali al piano sono mansardati con travi a vista e controsoffittatura tra un puntone e l'altro. I serramenti, di qualità, sono in legno con vetro doppio; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria, è autonomo con distribuzione mediante radiatori. L'impianto elettrico è sotto traccia con comandi di qualità.</p> <p>I terrazzi distribuiti ai vari piani hanno pavimentazione in gres porcellanato.</p> <p>E' presente, al piano terreno, un locale "intercapedine" adiacente sia all'abitazione che alle autorimesse con accesso dall'esterno e dall'autorimessa ben rifinito ed ampio. Completa la proprietà un'ampia area a giardino-area di manovra</p> |                   |                       |
| <b>Descrizione:</b>  | <p>L'abitazione si sviluppa su due piani sovrapposti: il piano terreno, la zona giorno, un unico ampio locale formato da cucina e soggiorno (con l'ingresso) ed un piccolo bagno a servizio del piano; sempre dalla zona soggiorno si accede alla scala che porta la piano primo mansardato formato da corridoio, dal quale si accede alla camera padronale, ad uno studio ed al bagno. La camera matrimoniale ha un piccolo guardaroba ed il corridoio un disimpegno un po' più ampio organizzato ad angolo "lavanderia".</p> <p>Completano l'unità un portico ed un terrazzo (prospetto opposto) al piano terra e, al piano primo, un altro terrazzo ed un balcone.</p> <p>Sempre parte nella zona residenziale si individua un ampio locale denominato "intercapedine" (accessibile dall'esterno o dall'autorimessa) adibito anch'esso a studio e ben rifinito.</p>  |                   |                       |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>   | NO  |                   |                       |

| <b>RIF. 2 - Autorimessa ubicata a Biella (Bi), Fraz. Cossila S. Giovanni Via Case Sparse S. Giovanni N. 31 piano terreno</b> |   |                   |                      |
|--|---|-------------------|----------------------|
| <b>Ubicazione:</b>   | Biella (Bi), Fraz. Cossila S. Giovanni Via Case Sparse S. Giovanni N. 31  |                   |                      |
| <b>Diritto reale:</b>  | Proprietà   | <b>Quota</b>      | 1/1                  |
| <b>Tipologia immobile:</b>   | Autorimessa identificata al catasto Fabbricati - Foglio N. 611 particella N. 688 Sub. 2, Cat. C/6, classe 2, consistenza 35 m <sup>2</sup> ;<br>Catasto Terreni - Fg. 3 particella N. 688. Qualità ENTE URBANO. | <b>Superficie</b> | 36,85 m <sup>2</sup> |
| <b>Pertinenze:</b>   |   | <b>Superficie</b> |                      |
| <b>Stato conservativo:</b>   | Il locale autorimessa è ampio e può offrire ricovero a più automobili, è ben rifinito con orditura del tetto a vista ed impianto elettrico.   |                   |                      |
| <b>Descrizione:</b>  | E' un unico locale ben rifinito e curato adibito ad autorimessa doppia.   |                   |                      |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>   | NO  |                   |                      |

| <b>Rif. 3 - Terreno ubicato a Biella, Fraz. Cossila S. Giovanni Via Case Sparse S. Giovanni</b> |  |                            |                         |
|---|--|----------------------------|-------------------------|
| <b>Ubicazione:</b>  | Biella (Bi), Fraz. Cossila S. Giovanni Via Case Sparse S. Giovanni   |                            |                         |
| <b>Diritto reale:</b>   | Proprietà  | <b>Quota</b>               | 1/1                     |
| <b>Tipologia immobile:</b>  | Terreno Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Mapp. 687 Qualità PRATO.   | <b>Superficie</b>          | 3.070,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Pertinenze:</b>  |  | <b>Superficie scoperta</b> |                         |
| <b>Stato conservativo:</b>  | Terreno adiacente alle unità precedentemente descritte sulla quale passa la strada vicinale di accesso alla proprietà. |                            |                         |
| <b>Descrizione:</b>   | Il terreno è contraddistinto da un andamento a forte pendenza e da una vegetazione non particolarmente curata.         |                            |                         |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>  | NO   |                            |                         |

## LOTTO UNICO

ALLEGATO "A"

### ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

con

Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

contro:

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

con

Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO

L'abitazione si sviluppa su due piani sovrapposti: il piano terreno, la zona giorno, un unico ampio locale formato da cucina e soggiorno (con l'ingresso) ed un piccolo bagno a servizio del piano; sempre dalla zona soggiorno si accede alla scala che porta la piano primo mansardato formato da corridoio, dal quale si accede alla camera padronale, ad uno studio ed al bagno. La camera matrimoniale ha un piccolo guardaroba ed il corridoio un disimpegno un po' più ampio organizzato ad angolo "lavanderia".

Completano l'unità un portico ed un terrazzo (prospetto opposto) al piano terra e, al piano primo, un altro terrazzo ed un balcone.

Sempre parte nella zona residenziale si individua un ampio locale denominato "intercapedine" (accessibile dall'esterno o dall'autorimessa) adibito anch'esso a studio e ben rifinito.

Le unità sono identificate al catasto Fabbricati:

Foglio N. 611 particella N. 688 Sub. 1, Cat. A/2, classe U, consistenza 7 vani, Rendita 849,57 €;

Foglio N. 611 particella N. 688 Sub. 2, Cat. C/6, classe 2, consistenza 35 m<sup>2</sup>, Rendita 198,84 €;

Catasto Terreni - N. 3 particella N. 688, Categoria. ENTE URBANO

**Riferimento N. 1:** L'unità abitativa si presenta in ottime condizioni di manutenzione con finiture qualità in tutte le sue componenti; i pavimenti sono in piastrelle di gres porcellanato di diverse dimensioni al piano terreno/rialzato: nell'ingresso, soggiorno ed in cucina; nel bagno al piano si presenta anche un rivestimento verticale di 2,00 m.

Al piano primo troviamo un pavimento in listoni di legno in tutti i locali; il bagno ha pavimento in piastrelle ceramiche ed uguale rivestimento verticale a tutt'altezza. Tutti i locali al piano sono mansardati con travi a vista e controsoffittatura tra un puntone e l'altro. I serramenti, di qualità, sono in legno con vetro doppio; le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento, che fornisce anche l'acqua calda sanitaria, è autonomo con distribuzione mediante radiatori. L'impianto elettrico è sotto traccia con comandi di qualità.

I terrazzi distribuiti ai vari piani hanno pavimentazione in gres porcellanato.

E' presente, al piano terreno, un locale "intercapedine" adiacente sia all'abitazione che alle autorimesse con accesso dall'esterno e dall'autorimessa ben rifinito ed ampio. Completa la proprietà un'ampia area a giardino-area di manovra.

**Riferimento N. 2:** Il locale autorimessa è ampio e può offrire ricovero a più automobili, è ben rifinito con orditura del tetto a vista ed impianto elettrico

**Riferimento N. 3:** Il terreno ha un andamento a forte pendenza e da una vegetazione non particolarmente curata.

Catasto Terreni - Foglio N. 3 particella N. 687, Qualità Prato; Superficie 3.070 m<sup>2</sup>, Reddito Dominicale 8,72 €; Reddito Agrario 9,51 €.

**Valore di stima del LOTTO: € 203.735,00** (Duecentotremilasettecentotrentacinque/00)

**QUOTA POSTA IN VENDITA:** Intera Proprietà.

**STATO DI POSSESSO:** L'immobile risulta utilizzato dall'esecutata e dal marito.

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967, con una profonda ristrutturazione avvenuta tra il 2005 ed il 2008.

Si sono trovate, con l'accesso agli atti, le seguenti pratiche:

Permesso di costruire N. 54/04 del 26/03/2004, intestata alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di sistemazione fabbricato con realizzazione di autorimessa;

Permesso di costruire N. 87/05 del 11/05/2005 per Variante in Corso d'opera, intestata alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

Permesso di costruire N. 240/07 del 17/12/2007 per Seconda Variante in Corso d'opera, intestata alla Signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

E' presente un locale accessorio (tettoia al rustico) adiacente all'autorimessa, addossato alla muratura di confine del quale non si è trovata alcuna pratica autorizzativa, inoltre non è presente nemmeno nella planimetria catastale nell'estratto di mappa, né nelle schede catastali all'urbano.

*Non si è trovata alcuna pratica relativa all'agibilità/abitabilità.*

- Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto termico;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto idrico.

Biella, li 5 febbraio 2025

Il C.T.U.  
Arch. Stefano ROSSI



**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI, DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI E DELLE  
ISCRIZIONI IPOTECARIE  
TRIBUNALE DI BIELLA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 81/2024 del R.G.E.**

promossa da

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,

con

Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

contro:

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

con

Avv. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;

**ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BIELLA in data 07/11/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***

- **IPOTECA VOLONTARIA** Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria da Atto di concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Biella (BI) il 28/08/2024  
Reg. gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1  
Capitale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Totale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Totale: Omissis \*\*\*  
Rogante: Notaio Omissis \*\*\*  
Data: 01/09/2024  
N. repertorio: Omissis \*\*\*

***Trascrizioni***

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 12/09/2024  
Reg. gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1  
Capitale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà' 1/1),  
Totale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Rogante: Ufficiale Giudiziario di BIELLA  
Data: 25/07/2024  
N. repertorio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati inseriti nella relazione notarile ipocatastale allegata alla documentazione agli atti corrispondono a quelli riscontrati nelle Ispezioni.

Biella, li 5 febbraio 2025

Il C.T.U.

Arch. Stefano ROSSI

