
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scarpa Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 90/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10	4
Lotto Unico	4
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10	5
Consistenza.....	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10	6
Cronistoria Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10	7
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10	8
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10	8
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	8
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10	9
Provenienze Ventennali	9



Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10	12
Normativa urbanistica	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10	14
Regolarità edilizia	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10.....	14
Stima / Formazione lotti.....	15
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 90/2025 del R.G.E.....	19
Lotto Unico	19



INCARICO

All'udienza del 03/01/2026, il sottoscritto Geom. Scarpa Paolo, con studio in Strada Della Nera 26 - 13900 - Biella (BI), email studio.se@virgilio.it;paolo.scarpa@virgilio.it, PEC paolo.scarpa@geopec.it, Tel. 015 20033, Fax 015 20033, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/01/2026 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 Casapinta (BI) - Via Bosco, 10
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Fabbricato di testa su tre piani fuori terra più locale interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Terreno agricolo incolto

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1000/1000)

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

NORD - Fg. 6 map. 775, 224

EST - Fg. 6 map. 225

SUD - Fg. 6 map. 236

OVEST - Fg. 6 map. 228, 229, 230, 761

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

NORD - Fg. 6 map. 235, 225

EST - Fg. 6 map. 706

SUD - Fg. 6 map. 321

OVEST - Fg. 6 map. 761

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione - parte ristrutturata	36,40 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	PT e P1
Abitazione parte non ristrutturata	65,90 mq	102,20 mq	0,65	66,43 mq	0,00 m	PT e P1
Soffitta / sottotetto	38,30 mq	53,60 mq	0,33	17,69 mq	0,00 m	P2
Cantina	18,20 mq	30,00 mq	0,20	6,00 mq	0,00 m	S1
Androne	16,30 mq	16,30 mq	0,40	6,52 mq	0,00 m	PT
Balconi coperti	19,60 mq	19,60 mq	0,40	7,84 mq	0,00 m	P1 e P2
Balconi scoperti	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	P1
terreno di pertinenza	370,00 mq	370,00 mq	0,10	37,00 mq	0,00 m	PT
Totale superficie convenzionale:				203,23 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				203,23 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1080,00 mq	1080,00 mq	1	1080,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1080,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1080,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 234 Categoria A5 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 0,32 Piano T
Dal 01/01/1992 al 18/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 234 Categoria A5



		Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T
Dal 18/05/2006 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 234 Categoria A5 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T Graffato 235, 712
Dal 10/04/2024 al 06/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 234 Categoria A5 Cl.2, Cons. 6,5 vani Rendita € 120,85 Piano T Graffato 235, 712

La scheda depositata risalente al 19/12/1939 non corrispondono esattamente stato di fatto dei luoghi, sono difformi per l'apertura di alcune porte / passate, che comunque non comportano incremento per la rendita Catastale, e per la destinazione d'uso del locale al piano terreno testata EST che è censito come legnaia che in realtà è una camera porta una differenza nella consistenza.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1975 al 18/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 236 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1080 Reddito dominicale € 4,46 Reddito agrario € 2,23
Dal 18/05/2006 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 236 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1080 Reddito dominicale € 4,46 Reddito agrario € 2,23
Dal 10/04/2024 al 06/03/2026	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 236 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 1080 Reddito dominicale € 4,46 Reddito agrario € 2,23

Il terreno è censito come vigneto, attualmente non sono presenti viti sono presenti solamente alberi da frutto.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	234			A5	2	6,5 vani		120,85 €	T	235,712

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
6	236				Vigneto	1	1080	4,46 €	2,23 €		

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

L'immobile risulta in stato di abbandono, disabitato. ad eccezione dei due locali sulla testa EST tutti gli altri sono in fase di ristrutturazione inagibili. I due locali sulla testata EST sono in buono stato di conservazione ristrutturati recentemente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Il terreno è abbandonato e non sono si evincono interventi di manutenzione e colture in atto

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Fa parte della proprietà il pozzo identificato al foglio 6 mappale 234 partita 2 (Partita utilizzata quando una porzione di terreno è considerata accessoria e comune tra più entità)

In fatti l'accesso al pozzo che avviene attraverso il terreno di proprietà non è recintato e/o chiuso da cancello, lasciando libero accesso ad esso a tutte le altre proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10



Fabbricato realizzato su tre piani fuori terra più piano interrato, con struttura portante verticale prevalentemente in conci di pietra e parte in laterizio, orizzontamenti in ferro (putrelle) e laterizio ad eccezione del solaio di copertura del piano interrato, realizzato a volta a padiglione in laterizio. Copertura con struttura a falde inclinate con struttura alla piemontese in materiale ligneo, manto di copertura in tegole piane in laterizio. Le pareti esterne parte sono intonacate e parte a rustico lasciando a vista la muratura.

Internamente parte e solai sono intonacati ma questi ad eccezione dei due locali posti sulla testata EST sono danneggiati dagli interventi di ristrutturazione non portati a termine.

IMPIANTI

impianto elettrico completo solo nei due locali posti nella testata EST in tutti gli altri sono inesistenti e/o fatiscenti ed insicuri.

Impianto di riscaldamento inesistente

Impianto acqua calda sanitaria

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1973 al 18/05/2006	**** Omissis ****	sino al 1973 non è stato reperito alcun atto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/05/2006 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/05/2006	6085	2766
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23/05/2006	5744	3721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2024	**** Omissis ****	Riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/06/1973 al 18/05/2006	**** Omissis ****	non è stato reperito alcun atto sino al 1973			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 18/05/2006 al 10/04/2024	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/05/2006	6085	2766
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23/05/2006	5744	3721
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/04/2024 al 14/01/2026	**** Omissis ****	Riunione d'usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
 Iscritto a Biella il 23/05/2006
 Reg. gen. 5745 - Reg. part. 1143
 Importo: € 100.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 50.000,00
 Spese: € 50.000,00
 Percentuale interessi: 6,24 %
 Rogante:
 Data: 18/05/2006



N° repertorio: 6086
N° raccolta: 2767

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Biella il 05/11/2025
Reg. gen. 9970 - Reg. part. 8127
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In relazione all'iscrizione di ipoteca a garanzia del mutuo in data 23/05/2006, il signor **** Omissis **** usufruttuario è deceduto in data 10/04/2024 ed l'esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'bene.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 23/05/2006
Reg. gen. 5745 - Reg. part. 1143
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 50.000,00
Spese: € 50.000,00
Percentuale interessi: 6,24 %
Rogante:
Data: 18/05/2006
N° repertorio: 6086
N° raccolta: 2767

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Biella il 05/11/2025
Reg. gen. 9970 - Reg. part. 8127
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

In relazione all'iscrizione di ipoteca a garanzia del mutuo in data 23/05/2006, il signor **** Omissis **** usufruttuario è deceduto in data 10/04/2024 ed l'esecutato ha acquisito la piena proprietà dell'bene.

NORMATIVA URBANISTICA



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Il fabbricato e le aree esterne di pertinenza sono individuate nel Piano Regolatore Generale come "Aree edificate" (AER), parti del territorio con prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di lotti edificati.

Destinazioni d'uso:

Proprie: residenziale e le relative pertinenze funzionali (autorimesse depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.) i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

Ammesse: residenze rurali con relativi depositi e stalle, purchè limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

In contrasto. L'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la C.I.E. e l'ufficiale sanitario.

Tipi di interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia senza modifiche volumetriche sostanziali

Ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione

Demolizione senza ricostruzione

Demolizione con ricostruzione

Nuova costruzione di fabbricati accessori per il residenziale

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purchè debitamente accatastati o autorizzati;

Parametri:

in sede di interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, demolizione con ricostruzione è ammesso un aumento una tantum della volumetria esistente pari al 50% con un massimo di 300 metri cubi, fatta salva la possibilità di sopraelevazione di un piano per gli esistenti edifici di civile abitazione con un solo piano fuori terra e nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice fondiario (IF) 2 mc/mq;

Rapporto di copertura massimo (Q) 50%;

Altezza massima (H) 9,00 m o pari all'esistente se superiore;

Distanza minima dai confini (dc) 5,00 m, nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti;

Visuale libera minima(VI) 10,00 m;

Numero massimo piani (Np) 3;

Distanza tra i fabbricati (df) 5 m.

Qualora la densità fondiaria esistente superi già il limite di 2 mc/mq è ammesso comunque, anche in eccedenza a tale limite, un aumento una tantum del 10% del volume già esistente con un massi di 100 mc.

Pericolosità geomorfologica

Classe 2, porzione di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici espliciti a livello di norme di attuazione ispirate al DM 11/03/88 e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificato o dell'intorno significativo circostante.

Beni Paesaggistici

Parte delle aree scoperte di pertinenza sono individuate dal piano paesaggistico regionale nella tavola P2 in "Territori coperti da foreste e da boschi " di cui all'art 16 delle Nda del suddetto piano.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

Il terreno è individuato nel Piano Regolatore Generale come "E2 - aree a prato e prato pascolo permanenti", aree destinate all'allevamento del bestiame ed alle attrezzature ed abitazioni agricole.

Destinazioni d'uso:

Proprie: pascoli, allevamenti, zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali;

Ammesse: abitazioni non rurali temporanee tramite il riuso di edifici esistenti; attività nel settore florovivaistico.

Tipi di interventi ammessi:

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro conservativo

Ristrutturazione

Nuova costruzione edifici rurali per i soli soggetti di cui all'art. 9 della legge 10/77 sub a);

Parametri:

il rapporto di copertura sul lotto non può superare il valore di 1/3 computato al lordo degli edifici destinati all'abitazione e delle attrezzature agricole.

Per le attrezzature agricole:

Altezza massima (H) 6,00 m;

distanza dai confini (dc) 5,00 m.

distanza delle stalle da ogni più vicina area residenziale 300 m per i suini, 100 m per ogni altro animale.

Per le abitazioni rurali:

Altezza massima (H) 6,00 m;

indice di densità fondiaria (IF) 0,001 mc/mq per le abitazioni no n superiori a 500 mc per ogni azienda.

distanza minima fra abitazioni rurali e attrezzature destinate a stalla, ecc. 20 m.

nel caso di ristrutturazione edilizia (RE) è ammesso un incremento volumetrico del 20%.

Pericolosità geomorfologica

Classe 2, porzione di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al DM 11/03/88 e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificato o dell'intorno significativo circostante.

Beni Paesaggistici

Il terreno è individuato dal piano paesaggistico regionale nella tavola P2 in "Territori coperti da foreste e da boschi " di cui all'art 16 delle Nda del suddetto piano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASAPINTA (BI) - VIA BOSCO, 10

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Trattandosi di edificio antecedente la legge 17 agosto 1942 n.1150 la legittimità viene determinata dalla documentazione catastale reperita presso l'agenzia dell'entrate di Biella sezione catasto, scheda che risale al 19/12/1939, la quale corrispondente alla situazione riportata nei titoli successivi rintracciati presso l'ufficio tecnico del comune ad eccezione nella destinazione d'uso di alcuni locali.

Successivamente sono è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (DIA) 61/2006 n. prot. 1602 del 06/07/2006 presentata **** Omissis ****, per lavori di ristrutturazione parziale interna senza modifiche esterne del fabbricato, ad eccezione dell'apertura di finestra al piano primo sul lato NORD. Lavori iniziati e non portati a termine - solo due locali sono stati ultimate precisamente le camere sulla testata Est, rispettivamente



al piano terreno e piano primo.
Non sono stati reperiti altri titoli.

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 idrico.

lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto autorizzato con DIA 61/2006 n. prot. 1602 del 06/07/2006 in quanto i lavori non sono stati ultimati.

Al piano terreno non sono stati ultimati i locali sia dal punto di vista edile che impiantistico, sono state chiuse due passate verso il vano scala.

Al piano primo non sono stati ultimati i locali sia dal punto di vista edile che impiantistico, non è stato realizzato il bagno, non è stata aperta la finestra sulla parete Nord.

Per l'adeguamento necessita presentare segnalazione di lavori i non ultimati segnalando le opere non eseguite. Si stima un costo per la presentazione di circa € 500,00

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10
Fabbricato di testa su tre piani fuori terra più locale interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 234, Categoria A5, Graffato 235, 712
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 30.484,50
Si è provveduto a raffrontare i prezzi di proprietà simili in zona, tenendo conto anche dello stato di degrado dell'immobile.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10
Terreno agricolo incolto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 236, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.080,00
Si è considerato un valore medio per i terreni agricoli in quanto non è in essere alcuna coltura di vite.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Casapinta (BI) - Via Bosco, 10	203,23 mq	150,00 €/mq	€ 30.484,50	100,00%	€ 30.484,50
Bene N° 2 - Terreno Casapinta (BI) - Via Bosco, 10	1080,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.080,00	100,00%	€ 1.080,00
				Valore di stima:	€ 31.564,50

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 06/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Scarpa Paolo

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa Foglio 6
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure castatli
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Scheda catastale
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A - identificazione completa dei beni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B - elenco trascrizioni e iscrizioni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10
Fabbricato di testa su tre piani fuori terra più locale interrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 234, Categoria A5, Graffato 235, 712
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il fabbricato e le aree esterne di pertinenza sono individuate nel Piano Regolatore Generale come "Aree edificate" (AER), parti del territorio con prevalente destinazione residenziale, caratterizzata dalla presenza di lotti edificati. Destinazioni d'uso: Proprie: residenziale e le relative pertinenze funzionali (autorimesse depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.) i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive. Ammesse: residenze rurali con relativi depositi e stalle, purchè limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti. In contrasto. L'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la C.I.E. e l'ufficiale sanitario. Tipi di interventi ammessi: Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia senza modifiche volumetriche sostanziali Ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o soprelevazione Demolizione senza ricostruzione Demolizione con ricostruzione Nuova costruzione di fabbricati accessori per il residenziale E' ammessa la modifica di destinazione d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purchè debitamente accatastati o autorizzati; Parametri: in sede di interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, demolizione con ricostruzione è ammesso un aumento una tantum della volumetria esistente pari al 50% con un massimo di 300 metri cubi, fatta salva la possibilità di soprelevazione di un piano per gli esistenti edifici di civile abitazione con un solo piano fuori terra e nel rispetto dei seguenti parametri: Indice fondiario (IF) 2 mc/mq; Rapporto di copertura massimo (Q) 50%; Altezza massima (H) 9,00 m o pari all'esistente se superiore; Distanza minima dai confini (dc) 5,00 m, nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti; Visuale libera minima (Vl) 10,00 m; Numero massimo piani (Np) 3; Distanza tra i fabbricati (df) 5 m. Qualora la densità fondiaria esistente superi già il limite di 2 mc/mq è ammesso comunque, anche in eccedenza a tale limite, un aumento una tantum del 10% del volume già esistente con un massi di 100 mc. Pericolosità geomorfologica Classe 2, porzione di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici espliciti a livello di norme di attuazione ispirate al DM 11/03/88 e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificato o dell'intorno significativo circostante. Beni Paesaggistici Parte delle aree scoperte di pertinenza sono individuate dal piano paesaggistico regionale nella tavola P2 in "Territori coperti da foreste e da boschi " di cui all'art 16 delle NdA del suddetto piano.
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Casapinta (BI) - Via Bosco, 10
Terreno agricolo incolto
Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 236, Qualità Vigneto
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Il terreno è individuato nel Piano Regolatore Generale come "E2 - aree a prato e prato pascolo permanenti", aree destinate all'allevamento del bestiame ed alle attrezzature ed abitazioni agricole. Destinazioni d'uso: Proprie: pascoli, allevamenti, zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali; Ammesse: abitazioni non rurali temporanee tramite il riuso di edifici esistenti; attività nel settore florovivaistico. Tipi di interventi ammessi: Manutenzione ordinaria Manutenzione straordinaria Restauro conservativo Ristrutturazione Nuova costruzione edifici rurali



per i soli soggetti di cui all'art. 9 della legge 10/77 sub a); Parametri: il rapporto di copertura sul lotto non può superare il valore di 1/3 computato al lordo degli edifici destinati all'abitazione e delle attrezzature agricole. Per le attrezzature agricole: Altezza massima (H) 6,00 m; distanza dai confini (dc) 5,00 m. distanza delle stalle da ogni più vicina area residenziale 300 m per i suini, 100 m per ogni altro animale. Per le abitazioni rurali: Altezza massima (H) 6,00 m; indice di densità fondiaria (IF) 0,001 mc/mq per le abitazioni no n superiori a 500 mc per ogni azienda. distanza minima fra abitazioni rurali e attrezzature destinate a stalla, ecc. 20 m. nel caso di ristrutturazione edilizia (RE) è ammesso un incremento volumetrico del 20%. Pericolosità geomorfologica Classe 2, porzione di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al DM 11/03/88 e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificato o dell'intorno significativo circostante. Beni Paesaggistici Il terreno è individuato dal piano paesaggistico regionale nella tavola P2 in "Territori coperti da foreste e da boschi " di cui all'art 16 delle Nda del suddetto piano.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 90/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Casapinta (BI) - Via Bosco, 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 234, Categoria A5, Graffato 235, 712	Superficie	203,23 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in stato di abbandono, disabitato. ad eccezione dei due locali sulla testa EST tutti gli altri sono in fase di ristrutturazione inagibili. I due locali sulla testata EST sono in buono stato di conservazione ristrutturati recentemente.		
Descrizione:	Fabbricato di testa su tre piani fuori terra più locale interrato.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Casapinta (BI) - Via Bosco, 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 236, Qualità Vigneto	Superficie	1080,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è abbandonato e non sono si evincono interventi di manutenzione e colture in atto		
Descrizione:	Terreno agricolo incolto		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Libero		

