
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Scarpa Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Ponzzone 53.....	4
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - frazione Ponzzone 53.....	4
Lotto 1.....	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali	8
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Lotto 2	11
Titolarità	11
Confini	12
Consistenza	12
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Dati Catastali	13
Stato conservativo	13
Parti Comuni.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione	14
Provenienze Ventennali	14
Formalità pregiudizievoli	15
Normativa urbanistica	16
Regolarità edilizia	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17



Lotto 1	18
Lotto 2	18
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 93/2024 del R.G.E.....	21
Lotto 1	21
Lotto 2	21



INCARICO

All'udienza del 05/12/2024, il sottoscritto Geom. Scarpa Paolo, con studio in Via Brovarone, 26 - 13900 - Biella (BI), email studio.se@virgilio.it;paolo.scarpa@virgilio.it, PEC paolo.scarpa@geopec.it, Tel. 015 20033, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Ponzzone 53
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - frazione Ponzzone 53

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE PONZZONE 53

Alloggio posto al piano terreno di fabbricato a tre piani fuori terra prevalentemente residenziale. Composta da camera, cucina, bagno ed ingresso, oltre due locali deposito / cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE PONZZONE 53

Alloggio posto al piano secondo di fabbricato a tre piani fuori terra prevalentemente residenziale. Composta due camere, soggiorno, cucina, bagno, ripostigli ed ingresso, oltre a locale soffitta nel sotto tetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Ponzone 53

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

L'unità sorge all'interno di area condominiale.

L'area condominiale confina:

Nord - strada comunale

Est - Foglio 40 mappale 41

Sud - Foglio 40 mappali 236 e 234

Ovest - Foglio 40 mappale 88

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	42,33 mq	50,22 mq	1	50,22 mq	3,18 m	T
Pertinenze comunicanti con vani principali	31,99 mq	35,85 mq	0,5	17,93 mq	3,18 m	T
Totale superficie convenzionale:				68,15 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



Nella consistenza il locale attualmente utilizzato come camera da letto è stato considerato pertinenza (cantina) in quanto non ha le caratteristiche igienico sanitarie per essere considerato locale abitabile.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/2006 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 532, Part. 204, Sub. 10 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 813,42 Piano T
Dal 23/02/2007 al 07/03/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 532, Part. 204, Sub. 5 Categoria A10 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 813,42 Piano T
Dal 07/03/2007 al 06/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 532, Part. 204, Sub. 10 Categoria A2 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T
Dal 06/05/2021 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 532, Part. 204, Sub. 10 Categoria A2 Cl.U, Cons. 3,5 vani Rendita € 334,41 Piano T

Variazione territoriale del 01/01/2019 in atti 06/05/2021 Legge Regionale 29 del 21/12/2018 - Costituzione comune di Valdilana - accorpamento comune Trivero

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	532	204	10		A2	U	3,50		334,41 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Il locale cantina posto sul lato NORD dell'unità è adibito a camera, il locale ripostiglio con accesso dal disimpegno è adito a doccia

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione

PARTI COMUNI

Sono comuni con le altre unità il subalterno 4 - costituito da ai beni comuni non censibili: Corte comune, centrale termica, atrio sul lato Nord Ovest, ingresso comune sul lato sud est, corridoio al piano terreno e vano scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato realizzato in conglomerato cementizio armato con tamponamenti in muratura di laterizio.
Copertura parte terrazzo piano di proprietà di terzi e parte a tetto a falda con struttura in lignea e manto di copertura in tegole di laterizio, tetto di proprietà condominiale.
Orizzontamenti in latero cemento.
Pareti esterne parte intonacata e parte al rustico mattone a vista.
Finiture interne: Pavimenti in piastrelle in ceramica, pareti e volte intonacate a civile e semplicemente tinteggiate, ad esclusione del bagno pareti rivestite in materiale ceramico.
Porta interne in legno tamburato con pannello vetrato, porta d'ingresso in lamiera di ferro. Serramenti in esterni in legno con vetro semplice.
Impianti elettrico elettrico vetusto, quadro di zona provvisto dei necessari dispositivi di protezione, di recente realizzazione.
Impianto di riscaldamento, sono presenti due termo convettori scollegati da qualsiasi caldaia, il riscaldamento viene garantito mediante stufa a legna.
Impianto idrico sanitario, l'alloggio è allacciato alla rete idrica, la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da boiler elettrico. il bagno è provvisto di lavabo e vaso igienico, la doccia è dislocata in altro locale. manca il bidet.
L'alloggio non è provvisto di allaccio alla rete del gas metano o ad impianto gpl.
Strutturalmente non sono evidenti fessurazioni, lesioni e quant'altro possa evidenziare un possibile cedimento e/o ammaloramento della struttura.
Esternamente il complesso condominiale si presenta in mediocre stato di conservazione ed in parte non completato.
Tutte le finiture interne e gli impianti sono di vetuste si stima coeve con l'edificazione dell'unità e si presentano in mediocre stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Attualmente l'immobile risulta occupato dal Signor **** Omissis **** dell'esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1985 al 04/09/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1985	10378	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	12/02/1985	1145	865
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2006 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/09/2006	265	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	26/09/2006	12501	8637
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2007	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/2007	66228	9417
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	26/02/2007	2207	1278
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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

Iscrizioni

- **Ipoteca Volonatria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 28/05/2007
Reg. gen. 6062 - Reg. part. 1561
Importo: € 40.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 25.000,00
Percentuale interessi: 5,75 %
Rogante: .
Data: 25/05/2007
N° repertorio: 66566
N° raccolta: 9575

Trascrizioni

- **Atto giudiziario - Pignoramento**
Trascritto a Biella il 13/11/2024
Reg. gen. 10156 - Reg. part. 8141
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità sorge in area distinta dal Piano Regolatore Generale:

AREE EDIFICATE (B1)

Destinazione prevalente: residenziale

FUNZIONI AMMESSE

FUNZIONE ABITATIVA

abitazione di ogni tipo da A/1 a A/9

autorimesse:

FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE

funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D/5

funzioni commerciali: C/1 - C/3 - C/2

funzioni di servizio: A/10 - B/1 - B/4 - B/5 - B/6 - C/4 - D/3 - D/6 - E/7

funzioni ricettive fisse: D/2

INTERVENTI AMMESSE:



MO – Manutenzione Ordinaria;
MS – Manutenzione straordinaria;
RC1 – Restauro conservativo 1;
RC2 – Restauro Conservativo 2;
REA – ristrutturazione edilizia di tipo A;
REB – ristrutturazione edilizia di tipo B;
DS – Demolizione senza ricostruzione;
DR – Demolizione con ricostruzione;
A – Ampliamento;
S - Soprelevazione;
Ca - fabbricati accessori

MODALITÀ:

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.

PARAMETRI:

Sono ammessi: per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 500 mc

nel rispetto dei seguenti parametri:

IF max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sa (una tantum) sono comunque consentiti, anche in eccedenza all'indice fondiario

Q max = 60%

H max = ml 10,50 o pari all'esistente

Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo scritto fra le parti confinanti

Df min = ml 6,00 o preesistente - ml 6,00 minimo nei casi di demolizione e ricostruzione

Vl min = ml 10,00 o preesistente

Parcheggio privato = 1mq/10 mc ai sensi della L. 122 /89.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato originario fu edificato in forza della licenza edilizia 106/70 del 07/07/1970, rilasciata a**** Omissis ****, per la costruzione di magazzino con sovrastante alloggio, edificio su due piani fuori terra, con al piano terreno locali magazzino ed al piano primo abitazione con una superficie coperta in pianta di 14,50 metri x 12,60 metri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



Lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde con le autorizzazioni su descritte.

I lavori di cui alla licenza 106/70, non furono completati, come dichiarato nella domanda di sopraelevazione presentata il 21/07/1977 dal signor **** Omissis ****. Nella documentazione grafica allegata alla suddetta domanda le misure del fabbricato originario risultavano essere 14,30 metri x 17,10 metri, e veniva rappresentata l'unità abitativa oggetto di esecuzione, unità abitativa non autorizzata da nessun titolo precedente. Questa unità abitativa occupa tutta la superficie dell'ampliamento abusivo.

L'opera è sanabile ai sensi dell'art 34 ter DPR 380 del 06/06/2001, sarà necessario alla presentazione della pratica di sanatoria, a titolo di oblazione, il pagamento del doppio degli oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione. L'intervento di sanatoria interessa anche l'alloggio identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 532 mappale 204 subalterno 6 intestato a **** Omissis ****, in quanto la copertura piana costituisce il terrazzo di pertinenza della suddetta unità immobiliare.

Inoltre si segnala l'utilizzo come camera da letto locale catastalmente segnato come cantina, il quale non ha le caratteristiche igienico sanitarie per essere utilizzato come locale abitabile - insufficienza di superficie aereo illuminante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'unità fa parte di fabbricato in regime di condominio, costituito da tre unità abitative, di cui una di proprietà di soggetto diverso dall'esecutato.

Non è stato nominato un amministratore condominiale, non sono stati redatti ed approvati la tabella dei millesimi di proprietà e il regolamento di condominio.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - frazione Ponzzone 53

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'unità sorge all'interno di area condominiale.

L'area condominiale confina:

Nord - strada comunale

Est - Foglio 40 mappale 41

Sud - Foglio 40 mappali 236 e 234

Ovest - Foglio 40 mappale 88

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,53 mq	122,53 mq	1	122,53 mq	2,78 m	2
Balconi	17,84 mq	17,84 mq	0,25	4,46 mq	0,00 m	2
Soffitta	59,89 mq	66,74 mq	0,20	13,35 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				140,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/11/2006 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 532, Part. 204, Sub. 8 Categoria A2 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 573,27 Piano 2-3
Dal 23/02/2007 al 06/05/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 532, Part. 204, Sub. 8 Categoria A2 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 573,27 Piano 2-3
Dal 06/05/2021 al 18/02/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 532, Part. 204, Sub. 8 Categoria A2 Cl.U, Cons. 6 vani Rendita € 573,27 Piano 2-3



Variazione territoriale del 01/01/2019 in atti 06/05/2021 Legge Regionale 29 del 21/12/2018 - Costituzione comune di Valdilana - accorpamento comune Trivero

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	532	204	8		A2	U	6,0 vani		573,27 €	1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Le planimetrie catastali depositate non corrispondono allo stato di fatto, alcune tramezze non sono corrispondenti, ma la difformità non influisce sulla rendita catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'unità si presenta in ottimo stato di conservazione, è stata oggetto recentissimamente di completo intervento di manutenzione straordinaria degli elementi di finitura e degli impianti

PARTI COMUNI

Sono comuni con le altre unità il subalterno 4 - costituito da ai beni comuni non censibili: Corte comune, centrale termica, atrio sul lato Nord Ovest, ingresso comune sul lato sud est, corridoio al piano terreno e vano scala.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato realizzato in conglomerato cementizio armato con tamponamenti in muratura di laterizio. Copertura, tetto a falda con struttura in lignea e manto di copertura in tegole di laterizio, tetto di proprietà condominiale.

Orizzontamenti in latero cemento.

Pareti esterne parte intonacata e parte al rustico mattone a vista.

Finiture interne: Pavimenti in piastrelle in ceramica, pareti e volte intonacate a civile e semplicemente



tinteggiate, ad esclusione del bagno e della cucina pareti rivestite in materiale ceramico.

Porta interne in legno tamburato con pannello vetrato.

Serramenti in alluminio con vetro semplice.

Impianti elettrico elettrico di recente fattura, quadro di zona provvisto dei necessari dispositivi di protezione, di recente realizzazione.

Impianto di riscaldamento, autonomo con caldaia a gas metano, posta in locale comune condominiale al piano terreno, elementi radianti radiatori in ghisa.

Impianto idrico sanitario, l'alloggio è allacciato alla rete idrica, la produzione di acqua calda sanitaria è garantita dalla caldaia a gas metano. il bagno è provvisto di lavabo e vaso igienico, bidet e vasca.

Strutturalmente non sono evidenti fessurazioni, lesioni e quant'altro possa evidenziare un possibile cedimento e/o ammaloramento della struttura.

Esternamente il complesso condominiale si presenta in mediocre stato di conservazione ed in parte non completato.

Tutte le finiture interne e gli impianti sono di recente realizzazione e si presentano in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal **** Omissis **** e dalla sua famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/01/1985 al 04/09/2006	**** Omissis ****	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/01/1985	10378	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	12/02/1985	1145	865
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/09/2006 al 23/02/2007	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			04/09/2006	265	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	26/09/2006	12501	8637
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/02/2007		Compravendita			
**** Omissis ****		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/02/2007	66228	9417
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	26/02/2007	2207	1278
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

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 26/02/2007
 Reg. gen. 2208 - Reg. part. 527
 Importo: € 136.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 85.000,00
 Percentuale interessi: 5,60 %
 Rogante:
 Data: 23/02/2007
 N° repertorio: 66229
 N° raccolta: 9418

Trascrizioni

- Atto giudiziario - Pignoramento**
 Trascritto a Biella il 13/11/2024
 Reg. gen. 10156 - Reg. part. 8141



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'unità sorge in area distinta dal Piano Regolatore Generale:

AREE EDIFICATE (B1)

Destinazione prevalente: residenziale

FUNZIONI AMMESSE

FUNZIONE ABITATIVA

abitazione di ogni tipo da A/1 a A/9

autorimesse:

FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE

funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D/5

funzioni commerciali: C/1 - C/3 - C/2

funzioni di servizio: A/10 - B/1 - B/4 - B/5 - B/6 - C/4 - D/3 - D/6- E/7

funzioni ricettive fisse: D/2

INTERVENTI AMMESSE:

MO - Manutenzione Ordinaria;

MS - Manutenzione straordinaria;

RC1 - Restauro conservativo 1;

RC2 - Restauro Conservativo 2;

REA - ristrutturazione edilizia di tipo A;

REB - ristrutturazione edilizia di tipo B;

DS - Demolizione senza ricostruzione;

DR - Demolizione con ricostruzione;

A - Ampliamento;

S - Soprelevazione;

Ca - fabbricati accessori

MODALITÀ:

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.

PARAMETRI:

Sono ammessi: per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 500 mc

nel rispetto dei seguenti parametri:

IF max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sa (una tantum) sono comunque consentiti, anche in eccedenza all'indice fondiario

Q max = 60%

H max = ml 10,50 o pari all'esistente

Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo scritto fra le parti confinanti

Df min = ml 6,00 o preesistente - ml 6,00 minimo nei casi di demolizione e ricostruzione

Vl min = ml 10,00 o preesistente

Parcheggio privato = 1mq/10 mc ai sensi della L. 122 /89.

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

Il fabbricato originario fu edificato in forza della licenza edilizia 106/70 del 07/07/1970, rilasciata a**** Omissis ****, per la costruzione di magazzino con sovrastante alloggio, edificio su due piani fuori terra, con al piano terreno locali magazzino ed al piano primo abitazione, l'edificio non fu completato.

Successivamente fu rilasciata a**** Omissis **** concessione n. 143/77 del 22/07/1977, per la sopraelevazione di due piani del succitato fabbricato inconcluso, per il ricavo di due unità abitative. Di cui quella oggetto di esecuzione è quella sita al secondo piano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non c'è corrispondenza tra i luoghi e la succitata concessione edilizia:

Internamente si è riscontrato leggere differenze tra le tramezzature eseguite e quelle autorizzate.

Esternamente il balcone sulla facciata ovest risulta più lungo di quanto autorizzato e la finestra della camera da letto è in realtà una porta finestra.

Tutte difformità facilmente sanabili.

Inoltre si è riscontrato difformità nella forma de tetto, tetto da considerarsi bene condominiale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

l'unità fa parte di fabbricato in regime di condominio, costituito da tre unità abitative, di cui una di proprietà di soggetto diverso dall'esecutato.

Non è stato nominato un amministratore condominiale, non sono stati redatti ed approvati la tabella dei millesimi di proprietà e i regolamento di condominio.

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Ponzzone 53
Alloggio posto al piano terreno di fabbricato a tre piani fuori terra prevalentemente residenziale. Composta da camera, cucina, bagno ed ingresso, oltre due locali deposito / cantina.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 532, Part. 204, Sub. 10, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.815,00
Si è giunti alla stima dell'immobile prendendo visione dei prezzi medi di mercato di immobili simili, esaminando le tabelle della camera di commercio e dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle entrate, considerando la vetustà degli elementi di finitura e degli impianti.
Inoltre si è anche tenuto conto degli oneri necessari per sanare l'abuso edilizio precedentemente descritto e i costi per adeguare l'unità alla normativa vigente in materia di risparmio energetico per l'ottenimento della Concessione Edilizia in sanatoria.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valdilana (BI) - Frazione Ponzzone 53	68,15 mq	100,00 €/mq	€ 6.815,00	100,00%	€ 6.815,00
				Valore di stima:	€ 6.815,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - frazione Ponzzone 53
Alloggio posto al piano secondo di fabbricato a tre piani fuori terra prevalentemente residenziale. Composta due camere, soggiorno, cucina, bagno, ripostigli ed ingresso, oltre a locale soffitta nel sotto tetto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 532, Part. 204, Sub. 8, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.136,00
Si è giunti alla stima dell'immobile prendendo visione dei prezzi medi di mercato di immobili simili, esaminando le tabelle della camera di commercio e dell'osservatorio immobiliare dell'agenzia delle



entrate, considerando la recente manutenzione degli interni e degli impianti eseguite dall'esecutato. Inoltre si è anche tenuto conto degli oneri necessari per sanare le lievi difformità.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Valdilana (BI) - frazione Ponzone 53	140,34 mq	400,00 €/mq	€ 56.136,00	100,00%	€ 56.136,00
				Valore di stima:	€ 56.136,00

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 19/02/2025

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa NCT
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Schede catastali
- ✓ N° 3 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Ponzone 53
Alloggio posto al piano terreno di fabbricato a tre piani fuori terra prevalentemente residenziale. Composta da camera, cucina, bagno ed ingresso, oltre due locali deposito / cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 532, Part. 204, Sub. 10, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità sorge in area distinta dal Piano Regolatore Generale: AREE EDIFICATE (B1) Destinazione prevalente: residenziale FUNZIONI AMMESSE FUNZIONE ABITATIVA abitazione di ogni tipo da A/1 a A/9 autorimesse: FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D/5 funzioni commerciali: C/1 - C/3 - C/2 funzioni di servizio: A/10 - B/1 - B/4 - B/5 - B/6 - C/4 - D/3 - D/6- E/7 funzioni ricettive fisse: D/2 INTERVENTI AMMESSE: MO - Manutenzione Ordinaria; MS - Manutenzione straordinaria; RC1 - Restauro conservativo 1; RC2 - Restauro Conservativo 2; REA - ristrutturazione edilizia di tipo A; REB - ristrutturazione edilizia di tipo B; DS - Demolizione senza ricostruzione; DR - Demolizione con ricostruzione; A - Ampliamento; S - Soprelevazione; Ca - fabbricati accessori MODALITÀ: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo. PARAMETRI: Sono ammessi: per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 500 mc nel rispetto dei seguenti parametri: IF max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sa (una tantum) sono comunque consentiti, anche in eccedenza all'indice fondiario Q max = 60% H max = ml 10,50 o pari all'esistente Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo scritto fra le parti confinanti Df min = ml 6,00 o preesistente - ml 6,00 minimo nei casi di demolizione e ricostruzione Vl min = ml 10,00 o preesistente Parcheggio privato = 1mq/10 mc ai sensi della L. 122 /89.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - frazione Ponzone 53
Alloggio posto al piano secondo di fabbricato a tre piani fuori terra prevalentemente residenziale. Composta due camere, soggiorno, cucina, bagno, ripostigli ed ingresso, oltre a locale soffitta nel sotto tetto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 532, Part. 204, Sub. 8, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'unità sorge in area distinta dal Piano Regolatore Generale: AREE EDIFICATE (B1) Destinazione prevalente: residenziale FUNZIONI AMMESSE FUNZIONE ABITATIVA abitazione di ogni tipo da A/1 a A/9 autorimesse: FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D/5 funzioni commerciali: C/1 - C/3 - C/2 funzioni di servizio: A/10 - B/1 - B/4 - B/5 - B/6 - C/4 - D/3 - D/6- E/7 funzioni ricettive fisse: D/2 INTERVENTI AMMESSE: MO - Manutenzione Ordinaria; MS - Manutenzione straordinaria; RC1 - Restauro conservativo 1; RC2 - Restauro Conservativo 2; REA - ristrutturazione edilizia di tipo A; REB - ristrutturazione edilizia di tipo B; DS - Demolizione senza ricostruzione; DR - Demolizione con ricostruzione; A - Ampliamento; S - Soprelevazione; Ca - fabbricati accessori MODALITÀ: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo. PARAMETRI: Sono ammessi: per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 500 mc nel rispetto dei seguenti parametri: IF max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sa (una tantum) sono comunque consentiti, anche in eccedenza all'indice fondiario Q max = 60% H max = ml 10,50 o pari all'esistente Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo scritto fra le parti confinanti Df min = ml 6,00 o preesistente - ml 6,00 minimo nei casi di demolizione e ricostruzione Vl min = ml 10,00 o preesistente Parcheggio privato = 1mq/10 mc ai sensi della L. 122 /89.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 93/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valdilana (BI) - Frazione Ponzzone 53		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 532, Part. 204, Sub. 10, Categoria A2	Superficie	68,15 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione		
Descrizione:	Alloggio posto al piano terreno di fabbricato a tre piani fuori terra prevalentemente residenziale. Composta da camera, cucina, bagno ed ingresso, oltre due locali deposito / cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Valdilana (BI) - frazione Ponzzone 53		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 532, Part. 204, Sub. 8, Categoria A2	Superficie	140,34 mq
Stato conservativo:	L'unità si presenta in ottimo stato di conservazione, è stata oggetto recentissimamente di completo intervento di manutenzione straordinaria degli elementi di finitura e degli impianti		
Descrizione:	Alloggio posto al piano secondo di fabbricato a tre piani fuori terra prevalentemente residenziale. Composta due camere, soggiorno, cucina, bagno, ripostigli ed ingresso, oltre a locale soffitta nel sotto tetto.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal **** Omissis **** e dalla sua famiglia.		

