

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Leo Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 88/2024 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

## SOMMARIO

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                                                           | 4  |
| Premessa .....                                                                                          | 4  |
| Descrizione .....                                                                                       | 4  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 4  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T .....     | 4  |
| Lotto Unico .....                                                                                       | 5  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                            | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T .....     | 5  |
| Titolarità .....                                                                                        | 5  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 5  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T .....     | 6  |
| Confini.....                                                                                            | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T .....     | 6  |
| Consistenza.....                                                                                        | 7  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 7  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T .....     | 7  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                        | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T .....     | 8  |
| Dati Catastali .....                                                                                    | 8  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 8  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T .....     | 9  |
| Precisazioni .....                                                                                      | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T .....     | 10 |
| Stato conservativo .....                                                                                | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 10 |
| Parti Comuni.....                                                                                       | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 10 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                               | 10 |

|                                                                                                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T.....      | 10 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                             | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 11 |
| Stato di occupazione .....                                                                              | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T.....      | 12 |
| Provenienze Ventennali .....                                                                            | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T.....      | 13 |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                                         | 14 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 14 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T.....      | 15 |
| Normativa urbanistica .....                                                                             | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 16 |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T.....      | 16 |
| Regolarità edilizia .....                                                                               | 16 |
| <b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2 ..... | 16 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                           | 19 |

## INCARICO

---

All'udienza del 05/12/2024, il sottoscritto Geom. Leo Roberto, con studio in Via Roma, 33 - 13845 - Ronco Biellese (BI), email georobertoleo@gmail.com, PEC roberto.leo@geopec.it, Tel. 3282878618, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

---

Fabbricato di civile abitazione avente accesso da Frazione Franco Zina n. 24 in Comune di Strona (BI); l'immobile è elevato a n. 3 piani fuori terra il tutto entrostante porzione di area contraddistinta al foglio 10 particella 323 del Catasto Terreni, nonché appezzamento di terreno adiacente e pertinenziale al suddetto fabbricato distinto con il mappale n. 336 dello stesso foglio di mappa. Lo stabile abitativo è composto da ingresso/vano scala, sala, cucina, bagno, ripostiglio esterno al piano terreno; al piano primo troviamo il disimpegno/vano scala, n. 2 camere da letto, un bagno e n. 2 balconi; raggiungendo il piano secondo attraverso il disimpegno/vano scala vi è un'altra camera con balcone. Completano il compendio immobiliare il citato terreno pertinenziale. Giova evidenziare che su entrambe le aree direttamente pertinenti al fabbricato abitativo sussiste una porzione gravata da servitù di passaggio a favore di terzi, così come risultante dalla planimetria catastale agli atti e come riscontrabile in loco.

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 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - REGIONE CAUDANA E REGIONE FOSSATI, PIANO T**

---

Terreni contraddistinti alle particelle n.ri 445 / 450 / 454 del Fg. 10 Catasto Terreni e mappali identificati ai n.ri 126 / 139 del Fg. 15 del Catasto Terreni non identificabili con esattezza in riferimento alla loro posizione, che è persino sconosciuta all'esecutato (presente in sede di sopralluogo), trattandosi di appezzamenti non recintati, distanti dall'abitazione e invasi da sterpaglie e rovi, oltre che costituenti parte del bosco a Sud dello stabile residenziale.

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 UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

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

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - REGIONE CAUDANA E REGIONE FOSSATI, PIANO T**

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

### TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Da certificato anagrafico del Comune di Strona, entrambi gli esecutati risultano di stato libero

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - REGIONE CAUDANA E REGIONE FOSSATI, PIANO T**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Da certificato anagrafico del Comune di Strona, entrambi gli esecutati risultano di stato libero

## **CONFINI**

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

---

Immobile abitativo e terreno adiacente, distinti al Catasto Terreni al fg. 10 particelle 323/336, considerati in un sol corpo, hanno i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale, stesso foglio n. 10), in senso orario, a partire da Nord:

- particelle n. 315 e n. 321 (Nord);
- mappali n. 606 e n. 570 (Est);
- particelle n. 570 e n. 335 (Sud);
- strada vicinale e mappale 315 (Ovest).

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - REGIONE CAUDANA E REGIONE FOSSATI, PIANO T**

---

L'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al fg. 10 particella 450 ha i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale, stesso foglio n. 10), in senso orario, a partire da Nord:

- particelle n. 414 e n. 415 (Nord);
- strada vicinale (Est);
- particella n. 449 (Sud);
- mappali n. 413 e n. 414 (Ovest).

L'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al fg. 10 particella 445 ha i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale, stesso foglio n. 10), in senso orario, a partire da Nord:

- particelle n. 410 e n. 447 (Nord);
- mappale n. 446 (Est);
- particella n. 444 (Sud);
- mappali n. 441 e n. 410 (Ovest).

L'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al fg. 10 particella 454 ha i seguenti confini, in senso orario, a partire da Nord:

- particella n. 453 del Fg. 10 (Nord);
- mappali n. 49 e n. 55 del Fg. 15 (Est);

- particella n. 455 del Fg. 10 (Sud);
- mappale n. 451 del Fg. 10 (Ovest).

L'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al fg. 15 particella 126 ha i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale, stesso foglio n. 15), in senso orario, a partire da Nord:

- particelle n. 125 e n. 132 (Nord);
- mappale n. 130 (Est);
- particella n. 131 (Sud);
- mappali n. 123 e n. 124 (Ovest).

L'appezzamento di terreno distinto al Catasto Terreni al fg. 15 particella 139 ha i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale, stesso foglio n. 15), in senso orario, a partire da Nord:

- particelle n. 133 e n. 137 (Nord);
- mappale n. 140 (Est);
- particella n. 184 (Sud);
- mappale n. 138 (Ovest).

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 78,70 mq         | 108,00 mq        | 1,00         | 108,00 mq                | 2,40 m  | T-1-2 |
| Balcone scoperto                      | 14,90 mq         | 14,90 mq         | 0,25         | 3,73 mq                  | 0,00 m  | 1-2   |
| Giardino                              | 91,00 mq         | 91,00 mq         | 0,18         | 16,38 mq                 | 0,00 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 128,11 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 128,11 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata per la civile abitazione è da intendersi quale valore medio dei vari vani; l'appezzamento identificato al mappale 336 è stato considerato come giardino, ovvero pertinenziale e adiacente all'abitazione

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - REGIONE CAUDANA E REGIONE FOSSATI, PIANO T

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
|--------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|

|                                       |            |            |      |            |        |   |
|---------------------------------------|------------|------------|------|------------|--------|---|
| Terreno agricolo                      | 1790,00 mq | 1790,00 mq | 1,00 | 1790,00 mq | 0,00 m | T |
| Totale superficie convenzionale:      |            |            |      | 1790,00 mq |        |   |
| Incidenza condominiale:               |            |            |      | 0,00       | %      |   |
| Superficie convenzionale complessiva: |            |            |      | 1790,00 mq |        |   |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie indicata è da intendersi nominale

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

Per la cronologia catastale si veda la visura catastale storica allegata alla presente

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - REGIONE CAUDANA E REGIONE FOSSATI, PIANO T**

Per la cronologia catastale si veda la visura catastale storica allegata alla presente

DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |               |        |                 |                                 |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|---------------|--------|-----------------|---------------------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |               |        |                 |                                 |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categori<br>a | Classe | Consiste<br>nza | Superfic<br>ie<br>catastal<br>e | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 10     | 323   |      |                     | A4            | 2      | 6,0             | 112 mq                          | 198,32 € | T-1-2 |          |

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |          |        |                             |                           |                    |          |  |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|----------|--------|-----------------------------|---------------------------|--------------------|----------|--|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |          |        |                             |                           |                    |          |  |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità  | Classe | Superfici<br>e<br>ha are ca | Reddito<br>dominica<br>le | Reddito<br>agrario | Graffato |  |
| 10                   | 336   |      |       |                     | Frutteto | 2      | 00 00 91                    | 0,14 €                    | 0,23 €             |          |  |



|  |  |  |  |  |  |  |    |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|----|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  | mq |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|----|--|--|--|

### Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi (in riferimento all'abitazione) non corrisponde alla planimetria catastale depositata agli atti in quanto sussistono lievi difformità interne; la descrizione delle differenze e delle operazioni necessarie per la regolarizzazione catastale/urbanistica dell'immobile sono riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - REGIONE CAUDANA E REGIONE FOSSATI, PIANO T

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |                |        |                       |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|----------------|--------|-----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |                |        |                       |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità        | Classe | Superfici e ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 10                   | 445   |      |       |                     | Bosco ceduo    | 2      | 00 01 30 mq           | 0,09 €             | 0,05 €          |          |
| 10                   | 450   |      |       |                     | Bosco ceduo    | 2      | 00 03 80 mq           | 0,27 €             | 0,14 €          |          |
| 10                   | 454   |      |       |                     | Prato arborato | 1      | 00 03 30 mq           | 1,19 €             | 0,68 €          |          |
| 15                   | 126   |      |       |                     | Prato arborato | 1      | 00 04 70 mq           | 1,7 €              | 0,97 €          |          |
| 15                   | 139   |      |       |                     | Bosco ceduo    | 3      | 00 04 80 mq           | 0,1 €              | 0,1 €           |          |

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

### BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2

- La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico - edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione;
- L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;

- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita;
- La vendita per il tipo di fabbricato deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta;
- Il fabbricato deve essere posto in vendita nello stato di fatto in cui si trova in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive e questo deve essere comunicato all'acquirente;
- Il fabbricato non è dotato di certificazione energetica, ovvero di APE.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - REGIONE CAUDANA E REGIONE FOSSATI, PIANO T**

Vedasi precisazioni già elencate e dettagliate per il Bene n. 1

## **STATO CONSERVATIVO**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

Abitazione in discrete condizioni manutentive, terreno pertinenziale non curato e sul quale sono stati riversati rifiuti e macerie di vario genere

## **PARTI COMUNI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

L'immobile abitativo ha diritto alla comproprietà sul pozzo di cui al mappale 324 del foglio 10 (vedasi, a tal proposito, le scritture di compravendita autenticate nelle firme in data 26/03/1992 e 21/06/1995)

## **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Su porzione dei mappali 323 e 336, lati Est e Sud, insiste servitù di passaggio a favore di terzi

### **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - REGIONE CAUDANA E REGIONE FOSSATI, PIANO T**

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

---

- Ossatura principale muratura portante di mattoni intervallata dalla presenza di pietra di diversa pezzatura e dimensioni.
- Tamponamenti in muratura di mattoni.
- Solai/orizzontamenti misti in putrelle e laterizi o volte in muratura.
- Tetto a falde inclinate con orditura lignea e manto di copertura in parte in tegole piane di laterizio tipo marsigliesi e in parte in tegole curve di laterizio tipo portoghesi, lattoneria idraulica in lamiera e/o pvc. Perlatura lignea.
- Facciate esterne intonacate e attualmente non tinteggiate.
- Divisori interni in laterizio.
- Pareti interne intonacate e tinteggiate, parzialmente rivestite in legno nella sala al piano terreno.
- Pavimentazione interna in parte in piastrelle ceramiche e in parte in legno.
- Bagno al piano terreno allo stato rustico, con sola predisposizione di allacci (che sono da rinnovare) e senza finiture.
- Cucina al piano terreno con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche e con presenza di boiler murale a gas per produzione acqua calda sanitaria.
- Bagno al piano primo con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche ed accessori sanitari in ceramica (piatto doccia, lavabo, wc e bidet).
- Scala interna di collegamento verticale tra i piani rivestita in granito.
- Balconi esterni con pavimentazione in battuto di cemento e ringhiere metalliche, verniciate.
- Porte interne, ove presenti, in legno in parte cieche e in parte con vetri.
- Infissi esterni in legno o alluminio anodizzato di vecchia fattura con vetri singoli, senza taglio termico, e persiane ad ante battenti in legno. Solo nella camera al piano primo, rivolta verso Est, sono stati posizionati serramenti in legno, di recente realizzazione, con vetri doppi; sempre al piano primo, nella camera direttamente comunicante con il bagno, è stata posizionata una porta di alluminio cieca nell'unico vano rivolto verso il balcone esterno che non consente, attualmente, la corretta illuminazione del locale come impartito dalle normative vigenti.
- Impianti tecnologici esistenti, privi di D.I.CO (dichiarazione di conformità) e/o non reperibile, in parte da adeguare alla normativa vigente:
  - elettrico: sottotraccia a 220 V con punti luce, prese ed attacchi comando di tipo standard, in parte da adeguare alla normativa vigente;
  - idrico e fognario con allacciamenti alle rispettive reti pubbliche;
  - riscaldamento autonomo costituito da termoconvettori a gas collegati in serie. Presenza di caminetto a legna all'interno della sala al piano terreno
- Altezza media interna utile: 2,40 m.
- L'immobile in oggetto è dotato di piccola area esterna pertinenziale ad uso esclusivo, che confina anche con altro appezzamento di terreno di proprietà ed anch'esso oggetto della presente procedura (particella 336 del foglio 10 Catasto Terreni); giova evidenziare che su entrambe le aree direttamente pertinentziali al fabbricato abitativo sussiste una porzione gravata da servitù di passaggio a favore di terzi, così come risultante dalla planimetria catastale agli atti e come riscontrabile in loco.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

L'immobile risulta libero

L'immobile, alla data del sopralluogo del CTU, risultava inoccupato e con presenza di svariati arredi e/o masserizie dislocate nei vari piani dello stabile

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - REGIONE CAUDANA E REGIONE FOSSATI, PIANO T**

L'immobile risulta libero

**PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                                       |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/03/1992 al 21/06/1995 | **** Omissis **** | SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA AUTENTICATA NELLE FIRME |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | NOTAIO PIETRO SORMANI                                      | 26/03/1992 | 99179         | 28732       |
|                              |                   | Trascrizione                                               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | BIELLA                                                     | 09/04/1992 | 3737          | 2739        |
|                              |                   | Registrazione                                              |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 21/06/1995 al 26/09/2006 | **** Omissis **** | MILANO                                                     | 02/04/1992 | 7145          | 2V          |
|                              |                   | SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA AUTENTICATA NELLE FIRME |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | NOTAIO ALFONSO AJELLO                                      | 21/06/1995 | 163130        | 31111       |
|                              |                   | Trascrizione                                               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | BIELLA                                                     | 13/07/1995 | 5700          | 4348        |
|                              |                   | Registrazione                                              |            |               |             |

|                |                   | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|----------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |                   | MILANO                   | 03/07/1995 | 12663         | 2V          |
| Dal 26/09/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA            |            |               |             |
|                |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | NOTAIO EMANUELA GAROFALO | 26/09/2006 | 20818         | 2052        |
|                |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | BIELLA                   | 30/09/2006 | 12674         | 8694        |
|                |                   | Registrazione            |            |               |             |
|                |                   | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | BIELLA                   | 28/09/2006 | 3342          |             |

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 attualmente invariata.

Giova evidenziare che la scrittura privata autenticata del 26/03/1992 aveva ad oggetto tutti gli immobili oggetto di procedura, mentre quella del 21/06/1995 ha riguardato il solo immobile abitativo contraddistinto al Fig. 10 n. 323 del Catasto Fabbricati; in ultima analisi è degno di nota che il rogito notarile di compravendita del 26/09/2006 ha riguardato nuovamente tutti gli immobili oggetto di procedura.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - REGIONE CAUDANA E REGIONE FOSSATI, PIANO T**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                                                       |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/03/1992 al 26/09/2006 | **** Omissis **** | SCRITTURA PRIVATA DI COMPRAVENDITA AUTENTICATA NELLE FIRME |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | NOTAIO PIETRO SORMANI                                      | 26/03/1992 | 99179         | 28732       |
|                              |                   | Trascrizione                                               |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                     | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | BIELLA                                                     | 09/04/1992 | 3737          | 2739        |
|                              |                   | Registrazione                                              |            |               |             |
|                              |                   | Presso                                                     | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | MILANO                                                     | 02/04/1992 | 7145          | 2V          |

|                |                   |                          |            |               |             |
|----------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/09/2006 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA            |            |               |             |
|                |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | NOTAIO EMANUELA GAROFALO | 26/09/2006 | 20818         | 2052        |
|                |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   | BIELLA                   | 30/09/2006 | 12674         | 8694        |
|                |                   | Registrazione            |            |               |             |
|                |                   | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | BIELLA                   | 28/09/2006 | 3342          |             |

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 attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 06/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
 Iscritto a BIELLA il 30/09/2006  
 Reg. gen. 12675 - Reg. part. 2403  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 150.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 100.000,00  
 Interessi: € 50.000,00  
 Percentuale interessi: 4,40 %  
 Rogante: NOTAIO GAROFALO EMANUELA  
 Data: 26/09/2006  
 N° repertorio: 20819  
 N° raccolta: 2053

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a BIELLA il 09/10/2024

Reg. gen. 8975 - Reg. part. 7193

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Note: Trascrizione del pignoramento per cui si procede

### BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - REGIONE CAUDANA E REGIONE FOSSATI, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 06/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a BIELLA il 30/09/2006

Reg. gen. 12675 - Reg. part. 2403

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Capitale: € 100.000,00

Interessi: € 50.000,00

Percentuale interessi: 4,40 %

Rogante: NOTAIO GAROFALO EMANUELA

Data: 26/09/2006

N° repertorio: 20819

N° raccolta: 2053

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a BIELLA il 09/10/2024

Reg. gen. 8975 - Reg. part. 7193

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

Note: Trascrizione del pignoramento per cui si procede

### NORMATIVA URBANISTICA

---

## **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

---

L'immobile in oggetto è così inserito nel P.R.G.C. vigente del Comune di Strona:

- Nuclei di Antica Formazione (N.A.F.), rappresentate nella tavola ST p1/1 dell'assetto generale del piano e normate dall'art. 32.0.1 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Queste zone sono, brevemente, gli agglomerati urbani o sequenze edilizie, individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii., aventi carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario e le aree esterne ad essi pertinenti.

Al loro interno si riscontra, oltre alla presenza di edifici dotati di valore documentario e di manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale, una sostanziale permanenza dell'impianto urbanistico e della trama viaria ed edilizia.

La forma e l'ubicazione dei borghi storici si adeguava un tempo alla morfologia del suolo inserendosi perfettamente nel contesto; è quindi di fondamentale importanza tutelare, oltre alle tipologie edilizie, questa caratteristica.

Pertanto, l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici e le loro pertinenze, ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinarne i valori di insieme.

Le planimetrie di P.R.G. contengono la delimitazione dei nuclei di antica formazione; all'interno di tali delimitazioni è indicata, sulla tavola ST P2, la categoria a cui ogni edificio appartiene. L'immobile di specie appartiene alla categoria di intervento "X" (vedasi, a tal proposito, la tavola ST p2).

- Classificazione geomorfologica "Classe II – pericolosità geomorfologica moderata – aree idonee all'utilizzo urbanistico con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici", rappresentata nella tavola ST p0/1

Analizzando, poi, la tavola P2 "Beni Paesaggistici" del Piano Paesaggistico della Regione Piemonte adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015, non emergono vincoli paesaggistici, mentre visionando ancora la tavola ST p1/1 dell'assetto generale del piano emerge che una porzione degli immobili è soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n. 45 del 1989.

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di procedura si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) regolarmente richiesto dal sottoscritto e rilasciato dagli uffici comunali in data 21/01/2025.

Si rimanda, ad ogni modo, per ogni aspetto e scelta progettuale esecutiva, ai dettati delle Norme Tecniche d'Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, oltre a tutte le normative vigenti in ambito edilizio.

## **BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A STRONA (BI) - REGIONE CAUDANA E REGIONE FOSSATI, PIANO T**

---

Per quanto concerne la destinazione urbanistica dei terreni oggetto di procedura si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) regolarmente richiesto dal sottoscritto e rilasciato dagli uffici comunali in data 21/01/2025 (documento allegato al presente elaborato)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

## **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A STRONA (BI) - FRAZIONE FRANCO ZINA 24, PIANO T-1-2**

---



La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia lo scrivente ha svolto le opportune e dovute indagini presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di STRONA; in data 18/12/2024 ha inoltrato, tramite p.e.c., la richiesta di accesso agli atti amministrativi inerenti i titoli edilizi richiesti e rilasciati, istanza che venne poi evasa dal Comune di Strona in data 22/01/2025, allorquando il tecnico comunale, che ha ricercato personalmente e senza coinvolgimento del sottoscritto le pratiche in archivio, fece pervenire, tramite p.e.c., i seguenti titoli edilizi rilasciati, a suo tempo, a nome delle precedenti proprietà in riferimento all'abitazione oggetto di procedura:

- autorizzazione edilizia n. 3/1979 del 07/04/1979 per rifacimento del tetto (istanza di richiesta prot. n. 2657 del 20/10/1978);
- concessione edilizia n. 33/82 del 06/10/1982 per sistemazione di fabbricato civile con civilizzazione sottotetto (istanza di richiesta prot. n. 1197 del 06/10/1982). Comunicazione di inizio lavori del 20/10/1983 e fine lavori del 30/07/1986.

Giova evidenziare che l'ente comunale fornì anche l'autorizzazione edilizia n. 21 del 26/06/1981, riferita ad immobile identificato al mappale 322 del foglio 10 C.T., non oggetto di procedura e pertanto non di interesse poiché non riguardante lo stabile abitativo di cui al presente procedimento.

#### ***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.

E' degno di nota che alcune rappresentazioni planimetriche, desunte dagli atti amministrativi rinvenuti, non sono comunque quotate e, quindi, risulta complicato stabilire le effettive misurazioni originarie, ma, a seguito di sommario rilievo dello stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato, facendo preciso riferimento, nella fattispecie, agli elaborati grafici progettuali depositati e approvati a seguito del rilascio della C.E. n. 33/82 del 06/10/1982:

##### **PIANO TERRENO**

- la porta esterna di accesso al nuovo vano scala è stata realizzata lungo la parete Est e non su quella Sud, a differenza di quanto assentito;
- non risulta realizzato il disimpegno previsto in progetto tra cucina e wc;
- è stata chiusa dal solo lato interno la finestrella che era presente lungo la parete Nord della cucina;

##### **PIANO PRIMO**

- la camera rivolta verso Ovest (ovvero quella direttamente comunicante con il bagno adiacente) è dotata di porta-finestra anziché di finestra lungo la parete Sud e, sempre nel medesimo lato, è stato realizzato un balcone esterno non raffigurato negli elaborati progettuali e non autorizzato; è degno di nota che la porta finestra è costituita da un infisso cieco in alluminio che non consente, attualmente, la corretta illuminazione del locale come impartito dalle normative vigenti;
- le altezze interne di camera e bagno, che erano tra quanto oggetto di concessione edilizia, risultano inferiori

rispetto a quanto assentito (circostanza rilevabile confrontando la planimetria catastale agli atti, laddove sono indicate le altezze riscontrabili in loco per bagno e cucina, e gli elaborati grafici depositati agli atti comunali, laddove sono indicate le quote oggetto di titolo edilizio autorizzato). Tale anomalia verrà ulteriormente approfondita in seguito;

#### CONSIDERANDO L'INSIEME DI QUANTO OGGETTO DI CONCESSIONE EDILIZIA

- le finestre del nuovo vano scala, al piano primo e secondo, sono state effettivamente ricavate lungo la parete Sud del vano ma in posizione opposta rispetto all'autorizzato;
- le dimensioni e le quote rilevabili in loco sono difformi rispetto a quanto assentito con il titolo edilizio rilasciato;
- in considerazione delle opere previste nella concessione edilizia non venne richiesta, successivamente alla comunicazione di fine lavori, l'agibilità/abitabilità di quanto realizzato.

In ultima analisi, confrontando gli altri vani preesistenti e non oggetto di interventi di cui alla concessione edilizia n. 33/82, i medesimi appaiono inalterati, ma, ad ogni modo, non essendo quotate le rappresentazioni planimetriche di tali locali, risulta complicato stabilire le effettive misurazioni originarie e confrontarle con quanto misurabile attualmente sul posto.

Giova evidenziare che:

1. è opportuno, ad ogni modo e per buona prassi, che l'aggiudicatario, prima di procedere con stesura e deposito di ogni pratica in sanatoria del caso, entri in contatti con gli addetti del competente ufficio tecnico comunale, confrontandosi con i medesimi al fine di concordare l'ottimale e corretta procedura edilizia da adottare (quanto indicato in seguito dal sottoscritto è da intendersi puramente indicativo ed oggetto di approfondimenti che saranno a totale discrezione dell'aggiudicatario);
2. il bagno al piano terreno risulta attualmente allo stato rustico ed è da ultimare, oltre che adeguare alle vigenti normative;
3. la planimetria catastale dell'immobile, in conseguenza della corretta sanatoria che verrà approntata, sarà da aggiornare;
4. si pone particolare attenzione alle altezze interne di bagno e cucina al piano primo, che risultano, come detto, inferiori e difformi rispetto all'assentito e per le quali si ribadisce la necessità di confrontarsi approfonditamente con i tecnici comunali al fine di determinare la soluzione congeniale della problematica; in questa sede non è possibile determinare con estrema precisione tale decisione trattandosi di scelte discrezionali che non sono quantificabili e l'aggiudicatario le potrà valutare in maniera prettamente soggettiva.

In considerazione di quanto esposto ed emerso, a prescindere dalle eventuali opere e manufatti da demolire poiché non urbanisticamente sanabili, i costi indicativi per regolarizzare burocraticamente la consistenza sono i seguenti:

#### 1. Pratica edilizia in sanatoria e presentazione di Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA):

Spese tecniche: € 4.000,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Oblazione: € 1.100,00 circa

Tributi comunali e valori bollati: € 250,00 circa

#### 2. Pratica strutturale per denuncia postuma per realizzazione di balcone su lato Sud e varie:

Spese tecniche: € 1.500,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Tributi comunali e valori bollati: € 120,00 circa

#### 3. Pratica catasto fabbricati per presentazione planimetria aggiornata dell'abitazione:

Spese tecniche: € 600,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Tributi catastali: € 70,00 circa

I costi per adeguare gli impianti tecnologici, considerando finiture e accessori di valore medio-basso e prezzi medi di mercato (tutti passibili di variazioni tanto in più quanto in meno a seconda delle future ed effettive scelte esecutive) si aggirano in circa:

- adeguamento e sistemazione impianto elettrico: € 1.500,00 oltre i.v.a. di legge;
- adeguamento e completamento impianto idrico-sanitario: € 10.000,00 oltre i.v.a. di legge.

Per ogni determinazione del caso si consiglia, come già precedentemente precisato, di prendere preventivi contatti ed accordi con i tecnici comunali e catastali, oltre che con i professionisti e tecnici impiantisti di fiducia dell'aggiudicatario.

Tutte le indicazioni riportate sono riferito al lotto unico oggetto della procedura

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Strona (BI) - Frazione Franco Zina 24, piano T-1-2  
Fabbricato di civile abitazione avente accesso da Frazione Franco Zina n. 24 in Comune di Strona (BI); l'immobile è elevato a n. 3 piani fuori terra il tutto entrostante porzione di area contraddistinta al foglio 10 particella 323 del Catasto Terreni, nonché appezzamento di terreno adiacente e pertinenziale al suddetto fabbricato distinto con il mappale n. 336 dello stesso foglio di mappa. Lo stabile abitativo è composto da ingresso/vano scala, sala, cucina, bagno, ripostiglio esterno al piano terreno; al piano primo troviamo il disimpegno/vano scala, n. 2 camere da letto, un bagno e n. 2 balconi; raggiungendo il piano secondo attraverso il disimpegno/vano scala vi è un'altra camera con balcone. Completano il compendio immobiliare il citato terreno pertinenziale. Giova evidenziare che su entrambe le aree direttamente pertinentziali al fabbricato abitativo sussiste una porzione gravata da servitù di passaggio a favore di terzi, così come risultante dalla planimetria catastale agli atti e come riscontrabile in loco. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 323, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 336, Qualità Frutteto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 39.714,10
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T  
Terreni contraddistinti alle particelle n.ri 445 / 450 / 454 del Fg. 10 Catasto Terreni e mappali identificati ai n.ri 126 / 139 del Fg. 15 del Catasto Terreni non identificabili con esattezza in riferimento alla loro posizione, che è persino sconosciuta all'esecutato (presente in sede di sopralluogo), trattandosi di appezzamenti non recintati, distanti dall'abitazione e invasi da sterpaglie e rovi, oltre che costituenti parte del bosco a Sud dello stabile residenziale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 445, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 450, Qualità Bosco ceduo - Fg. 10, Part. 454, Qualità Prato arborato - Fg. 15, Part. 126, Qualità Prato arborato - Fg. 15, Part. 139, Qualità Bosco ceduo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 3.580,00

| Identificativo corpo                                                                       | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| <b>Bene N° 1</b> -<br>Fabbricato civile<br>Strona (BI) - Frazione<br>Franco Zina 24, piano | 128,11 mq                | 310,00 €/mq     | € 39.714,10        | 100,00%          | € 39.714,10 |

|                                                                                     |            |           |            |         |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------|---------|-------------|
| T-1-2                                                                               |            |           |            |         |             |
| <b>Bene N° 2</b> - Terreno Strona (BI) - Regione Caudana e Regione Fossati, piano T | 1790,00 mq | 2,00 €/mq | € 3.580,00 | 100,00% | € 3.580,00  |
| Valore di stima:                                                                    |            |           |            |         | € 43.294,10 |

Valore di stima: € 43.294,10

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|-------------------------|--------|------|
| Altro                   | 10,00  | %    |

**Valore finale di stima: € 39.000,00**

1. E' stata presa in considerazione, come valore di stima di base, la tabella OMI, zona centrale del Comune di Strona; a tal proposito giova evidenziare che la tabella OMI indica per immobili in stato conservativo normale un valore che oscilla dai 260 €/m2 agli 375 €/m2; il CTU ha ritenuto di applicare:

- per abitazione: considerata la tipologia di immobile, il valore medio pari a 310 €/m2, quale valore congruo che, accostato alla superficie ragguagliata dell'immobile (da ritenersi puramente indicativa), ha fornito il valore complessivo di stima pari ad € 39.714,10;

- per i terreni pertinenziali e/o di proprietà, nonché oggetto di procedura: nella valutazione dei medesimi è stato utilizzando il valore medio di 2 €/m2, quale valore congruo che, accostato alla superficie dei medesimi (da ritenersi nominale e puramente indicativa), ha fornito il valore complessivo di stima pari ad € 3.580,00.

Sommando i due valori così ottenuti si ottiene, globalmente, una valutazione di € 43.294,10, che è da intendersi a corpo compresi: tutte le possibili incidenze sullo stato di fatto in cui si trovano gli immobili, parti comuni, incidenze derivanti dalla situazione edilizia e catastale, compresa incidenza del valore degli accessori pertinenziali.

2. Il CTU inoltre ha ritenuto di applicare l'ulteriore 10% di deprezzamento richiesto nell'incarico.

3. Il valore è quindi desunto tenendo in debita considerazione lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, le condizioni generali dello stesso, lo stato di eventuali lavori, l'ubicazione, la consistenza dell'unità, le caratteristiche costruttive adottate e quanto già riportato nell'elaborato, oltre a vagliare l'attuale situazione del mercato immobiliare per unità simili ubicate in zona, nella città di Strona, oltre ad ogni altra condizione intrinseca ed estrinseca del compendio immobiliare.

VALORE DI STIMA PARI AD € 43.294,10.

VALORE DEPREZZATO DEL 10% = € 38.964,69 ARROTONDATO AD € 39.000,00 (VALORE FINALE DI STIMA)

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.

Ronco Biellese, li 10/03/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Leo Roberto

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ROGITO DI COMPRAVENDITA NOTAIO GAROFALO DEL 26/09/2006 (Aggiornamento al 07/03/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - NOTA DI TRASCRIZIONE SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DEL 21/06/1995 (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - NOTA DI TRASCRIZIONE SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA DEL 26/03/1992 (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - CDU TERRENI (Aggiornamento al 21/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATI ANAGRAFICI DEGLI ESECUTATI (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - ESTRATTI DI MAPPA CT DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale versione privacy (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale dell'u.i.u. (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TABELLA OMI (semestre 01/2024) (Aggiornamento al 29/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI PIGNORAMENTO TRASCRITTO IL 09102024 (Aggiornamento al 06/03/2025)
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE DEI VARI BENI (Aggiornamento al 10/12/2024)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 20/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo con identificazione completa dei beni oggetto del pignoramento (Aggiornamento al 10/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità da cancellare col decreto di trasferimento (Aggiornamento al 10/03/2025)