
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zorio Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18.....	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO.....	5
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO.....	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO.....	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18.....	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO.....	6
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO.....	7
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO.....	7
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18.....	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO.....	8
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO.....	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO.....	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO.....	9
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	10
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	10



Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	11
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18	11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	11
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	12
Provenienze Ventennali	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	15
Formalità pregiudizievoli	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	18
Normativa urbanistica	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18	19
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	23
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	26
Regolarità edilizia	29
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18	29
Stima / Formazione lotti.....	30
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 40/2023 del R.G.E.	32
Lotto Unico	32
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	34
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18	34





INCARICO

All'udienza del 08/08/2023, il sottoscritto Arch. Zorio Andrea, con studio in Via Serralunga 2 - 13900 - Biella (BI), email andrea@zorioarchitetti.it, PEC andrea.zorio@archiworldpec.it, Tel. 015 3561038 - 3356313704, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/09/2023 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 Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18 (Coord. Geografiche: Latitudine: 45.671363 | Longitudine: 8.183687)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, il tutto in stato di abbandono, così composto: al piano terreno, ingresso/vano scala, bagno e cucina/soggiorno; al piano primo camera, disimpegno, camera e due balconi; al piano secondo sottotetto al rustico. Il fabbricato si trova in un piccolo nucleo abitato e fa parte di una schiera di fabbricati di vecchia costruzione. E' un fine schiera, libero pertanto su tre lati.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

Terreno di 75 mq, adiacente al fabbricato di civile abitazione da cui ha accesso diretto.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

Terreno di 40 mq, prospiciente al fabbricato di civile abitazione appartenente allo stesso lotto. parte della particella risulta asfaltata

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



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

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 PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

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)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

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)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

I confini catastali al NCT del fg.14 mappale n.552 da nord in senso orario sono:
FG.14 MAP. 678, MAP. 553, STRADA COMUNALE, FG.14 MAP.475.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

I confini catastali al NCT del fg.14 mappale n.678 da nord in senso orario sono:
FG.14 MAP. 475, MAP. 555 e 552.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

I confini catastali al NCT del fg.14 mappale n.550 da nord in senso orario sono:
strada, FG.14 MAP. 551, MAP. 569, MAPP.549 e 823.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,57 mq	47,95 mq	1	47,95 mq	0,00 m	
Soffitta	38,53 mq	47,95 mq	0,20	9,59 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	13,25 mq	13,25 mq	0,25	3,31 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				60,85 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	60,85 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	75,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				75,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				75,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	40,00 mq	40,00 mq	1	40,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				40,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 15/02/1986 al 28/06/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 552 Categoria A6 Cl.U, Cons. 4 vani
Dal 30/06/1987 al 15/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 552 Categoria A6 Cl.U, Cons. 4 vani Piano t



Dal 28/06/1989 al 03/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 552 Categoria A6 Cl.U, Cons. 4 vani
Dal 03/12/2004 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 552 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Rendita € 103,29
Dal 06/06/2005 al 24/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 552, Zc. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 4 vani Superficie catastale 122 mq Rendita € 103,29 Piano T-1-2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 11/11/1959 al 28/06/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 678 Qualità Prato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.75 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,14
Dal 28/06/1989 al 06/06/2006	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 678 Qualità Prato arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.75 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,14
Dal 06/06/2005 al 28/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 678 Qualità Pascolo arborato Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.00.75 Reddito dominicale € 0,10 Reddito agrario € 0,14

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/01/1975 al 15/02/1986	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 550 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,10
Dal 15/02/1986 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 550 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,14



		Reddito agrario € 0,10
Dal 06/06/2005 al 28/11/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 14, Part. 550 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.00.40 Reddito dominicale € 0,14 Reddito agrario € 0,10

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	552			A4	1	4 VANI	122 mq	103,29 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	678				Pascolo arborato	3	00.00.75 mq	0,1 €	0,14 €		

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

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
14	550				Seminativo	2	00.00.40 mq	0,14 €	0,1 €	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

Il fabbricato si presenta in stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione e manutenzione. All'interno vi sono arredi privi di valore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

Il terreno risulta in stato di abbandono con presenza di vegetazione infestante.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

La particella risulta in parte asfaltata ed in parte a prato in riva.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

Non sono presenti parti comuni

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

Non sono presenti parti comuni

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

Non sono presenti parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

Trattasi di fabbricato di vecchia costruzione, circa metà dell'ottocento, posto a fine schiera in una frazione del Comune di Portula, distante circa 2 km dal centro abitato.

La frazione in cui è ubicato il fabbricato, è individuata sul P.R.G.C. di Portula, come N-A.F (nucleo antica formazione) e regolamentata dall'art.36 delle norme tecniche di attuazione.

Come già indicato nel capitolo dedicato, lo scrivente non ha reperito alcun titolo edilizio e in base al sopralluogo effettuato ed alle planimetrie catastali, non sarebbero emerse difformità urbanistiche; sembra, infatti, che la struttura e la distribuzione interna sia rimasta invariata dall'epoca di edificazione.

A fine del 2004, è stata presentata una variazione catastale che riconduce semplicemente all'inserimento del sottotetto in planimetria

Il fabbricato è stato costruito in struttura portante di muratura mista e solai in legno. Il tetto, a doppia falda, è in struttura lignea con manto di copertura in laterizio. Quest'ultimo sembrerebbe in buono stato. I serramenti esterni sono in legno vetro singolo dotati di persiane a due battenti. Lo stato conservativo è pessimo in quanto è in stato di abbandono da molti anni.

Esiste un impianto elettrico, anch'esso ormai fatiscente. E' inesistente l'impianto di riscaldamento. E' presente un camino a legna. C'è la predisposizione per l'allaccio alla rete gas. I pavimenti sono in parte in gres ed in parte legno (rivestito in alcune parti con del linoleum). La scala di accesso ai piani è in legno e necessita di manutenzione. Tutto il fabbricato necessita di una ristrutturazione di tipo pesante. Il sottotetto, rustico, grazie alle altezze di imposta e colmo, ha un grande potenziale nella previsione di una ristrutturazione importante.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

L'immobile risulta libero

All'interno si trovano arredi di nessun valore.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/02/1986 al 28/06/1989	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			15/02/1986		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Biella	10/11/1987	8216	6039
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del registro di Cantu'	10/11/1987	9	322		
Dal 28/06/1989 al 06/06/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/1989	53	506
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Biella	06/04/1990	2624	1833
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Borgosesia	03/04/1990	53	506		
Dal 06/06/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierlevino Rajani	06/06/2005	131638	17171
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Biella	10/06/2005	6253	3771
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle ispezioni effettuate in capo ai nominativi **** Omissis **** e **** Omissis **** dal 24/07/1957 non sono stato rilevate formalità riconducibili all'acquisto dei beni. La provenienza è ultraventennale con impianto di paternità.

SI PRECISA INOLTRE CHE CON ATTO RAJANI REP.131638 DEL 06/06/2005 SI TRASCRIVEVA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DEL SIGNOR **** Omissis **** NATO A PORTULA IL 23/05/1908 E DECEDUTO A INVERIGO IL 15/02/1986 DA PARTE DEGLI

EREDI **** Omissis **** (CONIUGE)]**** Omissis **** (FIGLI) - TRATTASI DI

ATTO I N RIFERIMENTO ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO RAJANI PI ERLEVINO IN DATA 06/06/2005 N.REP. 131638/17171 TRASCRITTO IL 10/06/20 05 AI N.RI 6253/3771, OLTRE AD ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA **** Omissis **** NATA IL 23/09/1911 A PORTULA E DECEDUTA IL 28/06/1989 DA PARTE DEI NIPOTI EREDI SIGNORI **** Omissis ****

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1959 al 28/06/1989	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RUGGIERO ALESSANDRO	11/11/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/1959	5491	4886
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	13/11/1959	378	182		
Dal 28/06/1989 al 06/06/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	22/08/2006	10302	6907		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		ufficio del registro di Borgosesia	16/12/2004	39	594
Dal 06/06/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierlevino Rajani	06/06/2005	131638	17171
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/06/2005	6254	3772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

SI PRECISA INOLTRE CHE CON ATTO RAJANI REP.131638 DEL 06/06/2005 SI TRASCRIVEVA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA **** Omissis **** NATA IL 23/09/1911 A PORTULA E DECEDU TA IL 28/06/1989 DA PARTE DEI NIPOTI EREDI SIGNORI **** Omissis ****

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/11/1959 al 28/06/1989	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO RUGGIERO ALESSANDRO	11/11/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/11/1959	5491	4886



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COSSATO	13/11/1959	378	182
Dal 28/06/1989 al 06/06/2005	**** Omissis ****	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/06/1959		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			22/08/2006	10302	6907
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	ufficio del registro di Borgosesia	16/12/2004	39	594	
Dal 06/06/2005	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierlevino Rajani	06/06/2005	131638	17171
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/06/2005	6254	3772
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

SI PRECISA INOLTRE CHE CON ATTO RAJANI REP.131638 DEL 06/06/2005 SI TRASCRIVEVA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIGNORA **** Omissis **** NATA IL 23/09/1911 A PORTULA E DECEDU TA IL 28/06/1989 DA PARTE DEI NIPOTI EREDI SIGNORI **** Omissis ****



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Biella il 10/06/2005
Reg. gen. 6255 - Reg. part. 1386
Importo: € 94.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 47.000,00
Spese: € 47.000,00
Percentuale interessi: 3,356 %
Rogante: Notaio Pielevino Rajani
Data: 06/06/2005
N° repertorio: 131639
N° raccolta: 17172

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 21/06/2023
Reg. gen. 5874 - Reg. part. 4825
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle due formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: cancellazione pignoramento reg. part. 655 del 2023 per complessivi €294,00, di cui €200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria; cancellazione ipoteca volontaria reg. part. 131639 del 2005 per complessivi € 429,00 di cui € 110,86 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% dell'importo minore tra quello dell'ipoteca e quello del decreto di trasferimento oggi ipotizzato pari al valore stimato), € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria. Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in € 633,86, fatte salve variazioni di tariffa e/o di norme specifiche posteriori alla data della presente.

Alla data del 28/11/2023 ultimo aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Biella il 10/06/2005
Reg. gen. 6255 - Reg. part. 1386
Importo: € 94.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 47.000,00
Spese: € 47.000,00
Percentuale interessi: 3,356 %
Rogante: Notaio Pielevino Rajani
Data: 06/06/2005
N° repertorio: 131639
N° raccolta: 17172

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 21/06/2023
Reg. gen. 5874 - Reg. part. 4825
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle due formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: cancellazione pignoramento reg. part. 655 del 2023 per complessivi €294,00, di cui €200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria; cancellazione ipoteca volontaria reg. part. 131639 del 2005 per complessivi € 429,00 di cui € 110,86 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% dell'importo minore tra quello dell'ipoteca e quello del decreto di trasferimento oggi ipotizzato pari al valore stimato), € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria. Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in € 633,86, fatte salve variazioni di tariffa e/o di norme specifiche posteriori alla data della presente.

Alla data del 28/11/2023 ultimo aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Biella il 10/06/2005
Reg. gen. 6255 - Reg. part. 1386
Importo: € 94.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 47.000,00
Spese: € 47.000,00
Percentuale interessi: 3,356 %
Rogante: Notaio Pielevino Rajani
Data: 06/06/2005
N° repertorio: 131639
N° raccolta: 17172

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 21/06/2023
Reg. gen. 5874 - Reg. part. 4825
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle due formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: cancellazione pignoramento reg. part. 655 del 2023 per complessivi €294,00, di cui €200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria; cancellazione ipoteca volontaria reg. part. 131639 del 2005 per complessivi € 429,00 di cui € 110,86 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% dell'importo minore tra quello dell'ipoteca e quello del decreto di trasferimento oggi ipotizzato pari al valore stimato), € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria. Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in € 633,86, fatte salve variazioni di tariffa e/o di norme specifiche posteriori alla data della presente.

Alla data del 28/11/2023 ultimo aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

Il fabbricato ricade in area Nucleo di Antica Formazione e così normato:

ARTICOLO 36) NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

Il P.R.G.C. individua quali N.A.F. le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine



e datazione, anche in presenza di alterazioni di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva e come tali sono normati ai sensi dell'art.24 della LR 56/77 e ss.mm.ii..

Gli immobili in questione sono individuati dall'art.24 della LR 56/1977 e ss.mm.ii, ove si riscontra una cospicua presenza di edifici dotati di valore storico, artistico e/o ambientale e documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria e/o edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

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

Variante Generale 2008_Controdeduzioni del Comune di Portula_NTA 42

Regione Piemonte Provincia di Biella

COMUNE DI PORTULA

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono l'indicazione del nucleo di antica formazione e, all'interno di esse, l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale, e quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale.

DESTINAZIONI D'USO

PROPRIE Residenziale

COMPATIBILI

- Abitativa (abitazioni di ogni tipo)
- Pertinenze funzionali alla residenza (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.)
- Attività commerciali al dettaglio, (nei limiti di riconoscimento e caratterizzazione indicati nei "Criteri di programmazione commerciale comunale" approvati con D.C.C. n°2 del 29.01.2008 e successive integrazioni approvate con D.C.C. n°14 del 09.06.2008)
- Servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, attività sportive, attività di studio, ricerca e sperimentazione, attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche, alberghiere e ricettive: tali attività sono ammesse purché ospitabili in strutture edilizie aventi caratteristiche di residenza
- Direzionale
- Attività di tipo terziario le quali potranno essere ubicate in strutture edilizie residenziali, limitatamente alle parti del pian terreno e/o rialzato dell'edificio
- Esercizi pubblici ed attività artigianali di servizio non nocivo ne molesto che comportano prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni e compatibili con la residenza (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai ecc.)

NON AMMESSE Tutte quelle non contemplate nei punti precedenti

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI

Il P.R.G.C. contiene specifiche planimetrie con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

TIPO U. M. VALORE INDICAZIONI

If m3/m2 Coincidenti con i valori preesistenti.

Nel caso di interventi Re di tipo B con ampliamento e/o sopraelevazione, sono concessi incrementi, una sola volta, in ragione del 10% di aumento massimo della superficie utile abitabile (Sul) esistente, nel rispetto, nei casi di sopraelevazione, dell'altezza non superiore a quella degli edifici circostanti e di un innalzamento parziale della quota di imposta e di colmo non superiore a 1,00 m.

Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M.

02/04/1968, n°1444 (Zone A)

Nei Nuclei di Antica Formazione la ristrutturazione edilizia sia di tipo A che B dovrà essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI



Nelle aree N.A.F. non sono ammesse nuove costruzioni.

Per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di corpi edilizi, all'interno dei N.A.F. sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso per i quali, la CE, possa prescrivere eventuali deroghe dovute ad esigenze ambientali o di viabilità.

Per ogni altro parametro si fa riferimento al Codice Civile.

Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità e di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o comunque documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi.

Pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi caratterizzanti (andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali logge, archi, volte, pitture murali).

Analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario, quali pozzi, muri di recinzione di tipo tradizionale.

Le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forma e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

I pannelli solari e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, nel caso dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio.

Gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

- è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tessere vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici, rivestimenti in cemento faccia a Variante Generale 2008_Controdeduzioni del Comune di Portula_NTA 43

Regione Piemonte Provincia di Biella

COMUNE DI PORTULA

vista, materiali metallici come rivestimento e facciate a vetro;

- gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:

? con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno o tavelle in laterizio al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;

? con sagomature intonacate o con modiglioni porta-gronda negli edifici di tipo urbano e signorile;

? con puntoni in travetti di legno in vista e con copertura in lose negli edifici di tipo rurale e popolare;

- i manti di copertura dovranno essere realizzati con materiali preesistenti, tegole in laterizio di tipo marsigliese o in coppi;

- le coperture avranno forma a falde inclinate ove potrà essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per l'illuminazione del sottotetto, oppure l'inserimento di abbaini tradizionali;

- le aperture di finestre e di porte dovranno essere preferibilmente del tipo rettangolare verticale; i serramenti saranno preferibilmente in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato; si esclude l'utilizzo di cemento per la formazione delle soglie e dei davanzali; ovunque le condizioni di illuminazione siano sufficienti, negli edifici a carattere signorile e nei palazzi dall'aspetto storicamente consolidato si esclude categoricamente la variazione di forma e numero delle aperture;

- le scale esterne a vista in facciata dovranno essere realizzate secondo tecniche tradizionali e comunque solamente dove si vada a ripristinare una scala preesistente; è esclusa la formazione di collegamenti verticali in cemento armato o materiali dissimili da quelli della tradizione costruttiva locale, ovvero pietra in blocchi rozzamente squadrati e legno;

- è consentita la chiusura di scale esistenti e la formazione di nuovi collegamenti verticali a condizione che i volumi relativi risultino coerenti morfologicamente e compositivamente con l'edificio principale e a condizione che vengano posizionati sui fronti secondari e con un limite di superficie coperta di 25 mq;

- gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto,



comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;

- i balconi dovranno essere puntualmente recuperati e ripristinati, al fine di conservare l'aspetto storicamente consolidato delle facciate; le ringhiere anch'esse dovranno essere conservate e ripristinate, previa pulitura e sostituzione delle parti "ammalorate"; ove le condizioni dell'esistente non lo consentano, è permessa la sostituzione degli elementi originali con elementi di materiale simile; i nuovi balconi potranno essere in pietra a vista su mensole, dotati di ringhiere metalliche di semplice fattura, a bacchette verticali parallele con semplice piattina mano corrente;
- sono ammesse nuove recinzioni in muratura piena a secco secondo la tradizione costruttiva locale, o con cancellate e rete con interposta siepe, anche a filo di strada, ma non all'interno di cortili, percorsi e passaggi, mentre quelle esistenti potranno essere ricostruite secondo i criteri fissati per le nuove;
- per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici soggetti a restauro e a risanamento conservativo è da recuperare e conservare l'intonaco antico ogniqualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere con rappezzi, nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario; in ogni caso si preferisca l'aggiunta di uno strato piuttosto dell'eliminazione dell'intonaco esistente;
- per gli edifici dotati di valore documentario la tinteggiatura dovrà essere il più possibile vicina, se non ripetitiva di quella originaria; i colori della tinteggiatura potranno essere prescelti tra tonalità preferibilmente del bianco, grigio, giallo, rosso mattone, comunque tinte il più naturali possibile. I colori di una singola facciata devono sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso;
- è consentita anche in deroga a quanto indicato dal presente articolo, la realizzazione di interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da un'impostazione architettonica basata sull'impiego di tecniche costruttive tradizionali, che non dovranno essere impiegate in maniera mimetica, bensì allo scopo di consentire ad una cultura materiale costruttiva di sopravvivere e di aggiornarsi per poter essere sempre contemporanea.

Si escludono nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano fondersi con l'insieme, restando riconoscibili come interventi contemporanei, ma che allo stesso tempo mostrino il perdurare della cultura costruttiva di Portula.

Variante Generale 2008_Controdeduzioni del Comune di Portula_NTA 44

Regione Piemonte Provincia di Biella

COMUNE DI PORTULA

Sono pertanto da escludersi rivestimenti e contrasti di colori e materiali vistosi, parapetti pieni per balconi, aperture di finestre ad andamento orizzontale, sporti di gronda di disegno complesso.

Per quanto concerne gli elementi di chiusura esterni, ovvero le imposte, l'utilizzo di persiane, piuttosto che antoni e/o tapparelle è lasciato alla discrezionalità della commissione edilizia, la quale può dare indirizzi diversi a seconda dei casi specifici, con la peculiarità che dovranno essere preferibilmente in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto, con esclusione di colori e materiali vistosi.

La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre o masselli, acciottolato; si cercherà di evitare il conglomerato di cemento del tipo autobloccanti, sebbene non ne sia espressamente vietato l'uso.

Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno scelti tra le essenze che naturalmente crescono nella zona.

Le insegne di tipo commerciale o pubblicitario in genere sono ammesse soltanto se organicamente inserite nel disegno dell'edificio (sull'architrave delle aperture, incorporate nei serramenti) del tipo a lettere singole o su plancia.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrato in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di



ogni altro intervento di manomissione delle aree pubbliche.

Analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata preferibilmente con finiture differenti da manti in asfalto.

Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti di tipo precario e temporaneo.

Per gli interventi, anche parziali, consentiti ai commi precedenti dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

ARTICOLO 36) NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

Il P.R.G.C. individua quali N.A.F. le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazioni di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva e come tali sono normati ai sensi dell'art.24 della LR 56/77 e ss.mm.ii..

Gli immobili in questione sono individuati dall'art.24 della LR 56/1977 e ss.mm.ii, ove si riscontra una cospicua presenza di edifici dotati di valore storico, artistico e/o ambientale e documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria e/o edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

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

Variante Generale 2008_Controdeduzioni del Comune di Portula_NTA 42

Regione Piemonte Provincia di Biella

COMUNE DI PORTULA

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono l'indicazione del nucleo di antica formazione e, all'interno di esse, l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale, e quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale.

DESTINAZIONI D'USO

PROPRIE Residenziale

COMPATIBILI

- Abitativa (abitazioni di ogni tipo)
- Pertinenze funzionali alla residenza (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.)
- Attività commerciali al dettaglio, (nei limiti di riconoscimento e caratterizzazione indicati nei "Criteri di programmazione commerciale comunale" approvati con D.C.C. n°2 del 29.01.2008 e successive integrazioni approvate con D.C.C. n°14 del 09.06.2008)
- Servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, attività sportive, attività di studio, ricerca e sperimentazione, attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche, alberghiere e ricettive: tali attività sono ammesse purché ospitabili in strutture edilizie aventi caratteristiche di residenza
- Direzionale
- Attività di tipo terziario le quali potranno essere ubicate in strutture edilizie residenziali, limitatamente alle parti del pian terreno e/o rialzato dell'edificio
- Esercizi pubblici ed attività artigianali di servizio non nocivo ne molesto che comportano prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni e compatibili con la residenza (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai ecc.)

NON AMMESSE Tutte quelle non contemplate nei punti precedenti

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI



Il P.R.G.C. contiene specifiche planimetrie con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

TIPO U. M. VALORE INDICAZIONI

If m³/m² Coincidenti con i valori preesistenti.

Nel caso di interventi Re di tipo B con ampliamento e/o sopraelevazione, sono concessi incrementi, una sola volta, in ragione del 10% di aumento massimo della superficie utile abitabile (Sul) esistente, nel rispetto, nei casi di sopraelevazione, dell'altezza non superiore a quella degli edifici circostanti e di un innalzamento parziale della quota di imposta e di colmo non superiore a 1,00 m.

Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M. 02/04/1968, n°1444 (Zone A)

Nei Nuclei di Antica Formazione la ristrutturazione edilizia sia di tipo A che B dovrà essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Nelle aree N.A.F. non sono ammesse nuove costruzioni.

Per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di corpi edilizi, all'interno dei N.A.F. sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso per i quali, la CE, possa prescrivere eventuali deroghe dovute ad esigenze ambientali o di viabilità.

Per ogni altro parametro si fa riferimento al Codice Civile.

Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità e di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o comunque documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi.

Pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi caratterizzanti (andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali logge, archi, volte, pitture murali). Analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario, quali pozzi, muri di recinzione di tipo tradizionale.

Le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forma e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

I pannelli solari e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, nel caso dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio.

Gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

- è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tessere vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici, rivestimenti in cemento faccia a Variante Generale 2008_Controdeduzioni del Comune di Portula_NTA 43

Regione Piemonte Provincia di Biella

COMUNE DI PORTULA

vista, materiali metallici come rivestimento e facciate a vetro;

- gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:

? con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno o tavelle in laterizio al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;

? con sagomature intonacate o con modiglioni porta-gronda negli edifici di tipo urbano e signorile;

? con puntoni in travetti di legno in vista e con copertura in lose negli edifici di tipo rurale e popolare;

- i manti di copertura dovranno essere realizzati con materiali preesistenti, tegole in laterizio di tipo marsigliese o in coppi;

- le coperture avranno forma a falde inclinate ove potrà essere ammesso l'inserimento di finestre



installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per l'illuminazione del sottotetto, oppure l'inserimento di abbaini tradizionali;

- le aperture di finestre e di porte dovranno essere preferibilmente del tipo rettangolare verticale; i serramenti saranno preferibilmente in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato; si esclude l'utilizzo di cemento per la formazione delle soglie e dei davanzali; ovunque le condizioni di illuminazione siano sufficienti, negli edifici a carattere signorile e nei palazzi dall'aspetto storicamente consolidato si esclude categoricamente la variazione di forma e numero delle aperture;
- le scale esterne a vista in facciata dovranno essere realizzate secondo tecniche tradizionali e comunque solamente dove si vada a ripristinare una scala preesistente; è esclusa la formazione di collegamenti verticali in cemento armato o materiali dissimili da quelli della tradizione costruttiva locale, ovvero pietra in blocchi rozzamente squadrati e legno;
- è consentita la chiusura di scale esistenti e la formazione di nuovi collegamenti verticali a condizione che i volumi relativi risultino coerenti morfologicamente e compositivamente con l'edificio principale e a condizione che vengano posizionati sui fronti secondari e con un limite di superficie coperta di 25 mq;
- gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;
- i balconi dovranno essere puntualmente recuperati e ripristinati, al fine di conservare l'aspetto storicamente consolidato delle facciate; le ringhiere anch'esse dovranno essere conservate e ripristinate, previa pulitura e sostituzione delle parti "ammalorate"; ove le condizioni dell'esistente non lo consentano, è permessa la sostituzione degli elementi originali con elementi di materiale simile; i nuovi balconi potranno essere in pietra a vista su mensole, dotati di ringhiere metalliche di semplice fattura, a bacchette verticali parallele con semplice piattina mano corrente;
- sono ammesse nuove recinzioni in muratura piena a secco secondo la tradizione costruttiva locale, o con cancellate e rete con interposta siepe, anche a filo di strada, ma non all'interno di cortili, percorsi e passaggi, mentre quelle esistenti potranno essere ricostruite secondo i criteri fissati per le nuove;
- per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici soggetti a restauro e a risanamento conservativo è da recuperare e conservare l'intonaco antico ogniqualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere con rappezzi, nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario; in ogni caso si preferisca l'aggiunta di uno strato piuttosto dell'eliminazione dell'intonaco esistente;
- per gli edifici dotati di valore documentario la tinteggiatura dovrà essere il più possibile vicina, se non ripetitiva di quella originaria; i colori della tinteggiatura potranno essere prescelti tra tonalità preferibilmente del bianco, grigio, giallo, rosso mattone, comunque tinte il più naturali possibile. I colori di una singola facciata devono sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso;
- è consentita anche in deroga a quanto indicato dal presente articolo, la realizzazione di interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da un'impostazione architettonica basata sull'impiego di tecniche costruttive tradizionali, che non dovranno essere impiegate in maniera mimetica, bensì allo scopo di consentire ad una cultura materiale costruttiva di sopravvivere e di aggiornarsi per poter essere sempre contemporanea.

Si escludono nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano fondersi con l'insieme, restando riconoscibili come interventi contemporanei, ma che allo stesso tempo mostrino il perdurare della cultura costruttiva di Portula.

Variante Generale 2008_Controdeduzioni del Comune di Portula_NTA 44
Regione Piemonte Provincia di Biella



COMUNE DI PORTULA

Sono pertanto da escludersi rivestimenti e contrasti di colori e materiali vistosi, parapetti pieni per balconi, aperture di finestre ad andamento orizzontale, sporti di gronda di disegno complesso.

Per quanto concerne gli elementi di chiusura esterni, ovvero le imposte, l'utilizzo di persiane, piuttosto che antoni e/o tapparelle è lasciato alla discrezionalità della commissione edilizia, la quale può dare indirizzi diversi a seconda dei casi specifici, con la peculiarità che dovranno essere preferibilmente in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto, con esclusione di colori e materiali vistosi.

La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre o masselli, acciottolato; si cercherà di evitare il conglomerato di cemento del tipo autobloccanti, sebbene non ne sia espressamente vietato l'uso.

Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno scelti tra le essenze che naturalmente crescono nella zona.

Le insegne di tipo commerciale o pubblicitario in genere sono ammesse soltanto se organicamente inserite nel disegno dell'edificio (sull'architrave delle aperture, incorporate nei serramenti) del tipo a lettere singole o su plancia.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrate in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manomissione delle aree pubbliche.

Analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata preferibilmente con finiture differenti da manti in asfalto.

Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti di tipo precario e temporaneo.

Per gli interventi, anche parziali, consentiti ai commi precedenti dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO

ARTICOLO 36) NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

Il P.R.G.C. individua quali N.A.F. le aree ove si rileva l'esistenza di insediamenti addensati di antica origine e datazione, anche in presenza di alterazioni di edifici, manufatti e luoghi in epoca successiva e come tali sono normati ai sensi dell'art.24 della LR 56/77 e ss.mm.ii.

Gli immobili in questione sono individuati dall'art.24 della LR 56/1977 e ss.mm.ii, ove si riscontra una cospicua presenza di edifici dotati di valore storico, artistico e/o ambientale e documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria e/o edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

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

Variante Generale 2008_Controdeduzioni del Comune di Portula_NTA 42

Regione Piemonte Provincia di Biella

COMUNE DI PORTULA

Le planimetrie del P.R.G.C. contengono l'indicazione del nucleo di antica formazione e, all'interno di esse, l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale, e quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale.

DESTINAZIONI D'USO

PROPRIE Residenziale

COMPATIBILI

- Abitativa (abitazioni di ogni tipo)



- Pertinenze funzionali alla residenza (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.)
- Attività commerciali al dettaglio, (nei limiti di riconoscimento e caratterizzazione indicati nei “Criteri di programmazione commerciale comunale” approvati con D.C.C. n°2 del 29.01.2008 e successive integrazioni approvate con D.C.C. n°14 del 09.06.2008)
- Servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, attività sportive, attività di studio, ricerca e sperimentazione, attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche, alberghiere e ricettive: tali attività sono ammesse purché ospitabili in strutture edilizie aventi caratteristiche di residenza
- Direzionale
- Attività di tipo terziario le quali potranno essere ubicate in strutture edilizie residenziali, limitatamente alle parti del pian terreno e/o rialzato dell'edificio
- Esercizi pubblici ed attività artigianali di servizio non nocivo ne molesto che comportano prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni e compatibili con la residenza (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai ecc.)

NON AMMESSE Tutte quelle non contemplate nei punti precedenti

TIPI DI INTERVENTI AMMESSI

Il P.R.G.C. contiene specifiche planimetrie con l'indicazione, per ciascun edificio, dei tipi di intervento ammessi.

PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

TIPO U. M. VALORE INDICAZIONI

If m3/m2 Coincidenti con i valori preesistenti.

Nel caso di interventi Re di tipo B con ampliamento e/o sopraelevazione, sono concessi incrementi, una sola volta, in ragione del 10% di aumento massimo della superficie utile abitabile (Sul) esistente, nel rispetto, nei casi di sopraelevazione, dell'altezza non superiore a quella degli edifici circostanti e di un innalzamento parziale della quota di imposta e di colmo non superiore a 1,00 m.

Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al D.M.

02/04/1968, n°1444 (Zone A)

Nei Nuclei di Antica Formazione la ristrutturazione edilizia sia di tipo A che B dovrà essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Nelle aree N.A.F. non sono ammesse nuove costruzioni.

Per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento di corpi edilizi, all'interno dei N.A.F. sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso per i quali, la CE, possa prescrivere eventuali deroghe dovute ad esigenze ambientali o di viabilità.

Per ogni altro parametro si fa riferimento al Codice Civile.

Gli interventi sugli edifici devono in generale perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità e di ogni altro tipo di utilizzazione, salvaguardandone i valori architettonici o comunque documentari della tradizione insediativa e costruttiva locale, ed eliminando gli aspetti in contrasto con essi.

Pertanto, come criteri generali, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi caratterizzanti (andamento delle coperture, sporti di gronda, cornicioni, portali logge, archi, volte, pitture murali).

Analogamente è fatto divieto di eliminare manufatti di arredo ambientale di valore documentario, quali pozzi, muri di recinzione di tipo tradizionale.

Le parti compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale, con l'obiettivo di recuperare i valori originari, eliminando e/o sostituendo le parti che, per forma e materiali, risultino in contrasto con tali valori.

I pannelli solari e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, nel caso dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio.



Gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

- è escluso l'uso di materiali impropri rispetto al contesto, quali i rivestimenti ceramici, in klinker, in tesserine vetrose, placcaggi in pietra o legno, gli intonaci plastici, rivestimenti in cemento faccia a Variante Generale 2008_Controdeduzioni del Comune di Portula_NTA 43

Regione Piemonte Provincia di Biella

COMUNE DI PORTULA

vista, materiali metallici come rivestimento e facciate a vetro;

- gli sporti di gronda o i cornicioni potranno essere:

? con puntoni in travetti di legno in vista, con eventuale collocazione di doghe di legno o tavelle in laterizio al di sopra di travi e puntoni costituenti la struttura del tetto;

? con sagomature intonacate o con modiglioni porta-gronda negli edifici di tipo urbano e signorile;

? con puntoni in travetti di legno in vista e con copertura in lose negli edifici di tipo rurale e popolare;

- i manti di copertura dovranno essere realizzati con materiali preesistenti, tegole in laterizio di tipo marsigliese o in coppi;

- le coperture avranno forma a falde inclinate ove potrà essere ammesso l'inserimento di finestre installate a raso nella falda, a vasistas o a bilico per l'illuminazione del sottotetto, oppure l'inserimento di abbaini tradizionali;

- le aperture di finestre e di porte dovranno essere preferibilmente del tipo rettangolare verticale; i serramenti saranno preferibilmente in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto; per le vetrine è consentito l'impiego di profilati in ferro colorato; si esclude l'utilizzo di cemento per la formazione delle soglie e dei davanzali; ovunque le condizioni di illuminazione siano sufficienti, negli edifici a carattere signorile e nei palazzi dall'aspetto storicamente consolidato si esclude categoricamente la variazione di forma e numero delle aperture;

- le scale esterne a vista in facciata dovranno essere realizzate secondo tecniche tradizionali e comunque solamente dove si vada a ripristinare una scala preesistente; è esclusa la formazione di collegamenti verticali in cemento armato o materiali dissimili da quelli della tradizione costruttiva locale, ovvero pietra in blocchi rozzamente squadrati e legno;

- è consentita la chiusura di scale esistenti e la formazione di nuovi collegamenti verticali a condizione che i volumi relativi risultino coerenti morfologicamente e compositivamente con l'edificio principale e a condizione che vengano posizionati sui fronti secondari e con un limite di superficie coperta di 25 mq;

- gli androni di accesso ai cortili dovranno adeguarsi alle forme e ai materiali del contesto, comunque essere organicamente inseriti nel disegno dei prospetti;

- i balconi dovranno essere puntualmente recuperati e ripristinati, al fine di conservare l'aspetto storicamente consolidato delle facciate; le ringhiere anch'esse dovranno essere conservate e ripristinate, previa pulitura e sostituzione delle parti "ammalorate"; ove le condizioni dell'esistente non lo consentano, è permessa la sostituzione degli elementi originali con elementi di materiale simile; i nuovi balconi potranno essere in pietra a vista su mensole, dotati di ringhiere metalliche di semplice fattura, a bacchette verticali parallele con semplice piattina mano corrente;

- sono ammesse nuove recinzioni in muratura piena a secco secondo la tradizione costruttiva locale, o con cancellate e rete con interposta siepe, anche a filo di strada, ma non all'interno di cortili, percorsi e passaggi, mentre quelle esistenti potranno essere ricostruite secondo i criteri fissati per le nuove;

- per l'aspetto esterno delle facciate degli edifici soggetti a restauro e a risanamento conservativo è da recuperare e conservare l'intonaco antico ogniqualvolta risulti tecnicamente possibile; in caso contrario si deve procedere con rappezzi, nell'intento di ripristinare l'effetto dell'intonaco originario; in ogni caso si preferisca l'aggiunta di uno strato piuttosto dell'eliminazione dell'intonaco esistente;

- per gli edifici dotati di valore documentario la tinteggiatura dovrà essere il più possibile vicina, se



non ripetitiva di quella originaria; i colori della tinteggiatura potranno essere prescelti tra tonalità preferibilmente del bianco, grigio, giallo, rosso mattone, comunque tinte il più naturali possibile. I colori di una singola facciata devono sempre riferirsi alla valutazione globale di un contesto urbano sufficientemente esteso;

- è consentita anche in deroga a quanto indicato dal presente articolo, la realizzazione di interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

Per gli interventi in ampliamento di edifici esistenti, la costruzione deve avvenire secondo forme estremamente semplificate derivanti da un'impostazione architettonica basata sull'impiego di tecniche costruttive tradizionali, che non dovranno essere impiegate in maniera mimetica, bensì allo scopo di consentire ad una cultura materiale costruttiva di sopravvivere e di aggiornarsi per poter essere sempre contemporanea.

Si escludono nel contempo forme e materiali che ostentino chiaramente tecnologie di diversa origine culturale; l'obiettivo è quello di effettuare i nuovi interventi edilizi con forme e materiali scelti in modo che sappiano fondersi con l'insieme, restando riconoscibili come interventi contemporanei, ma che allo stesso tempo mostrino il perdurare della cultura costruttiva di Portula.

Variante Generale 2008_Controdeduzioni del Comune di Portula_NTA 44

Regione Piemonte Provincia di Biella

COMUNE DI PORTULA

Sono pertanto da escludersi rivestimenti e contrasti di colori e materiali vistosi, parapetti pieni per balconi, aperture di finestre ad andamento orizzontale, sporti di gronda di disegno complesso.

Per quanto concerne gli elementi di chiusura esterni, ovvero le imposte, l'utilizzo di persiane, piuttosto che antoni e/o tapparelle è lasciato alla discrezionalità della commissione edilizia, la quale può dare indirizzi diversi a seconda dei casi specifici, con la peculiarità che dovranno essere preferibilmente in legno verniciato o in altro materiale di analogo aspetto, con esclusione di colori e materiali vistosi.

La superficie pavimentata di piazze, strade, vicoli, androni, ecc. dovrà essere realizzata in pietra a lastre o masselli, acciottolato; si cercherà di evitare il conglomerato di cemento del tipo autobloccanti, sebbene non ne sia espressamente vietato l'uso.

Gli alberi da collocare negli spazi pubblici e nelle aree verdi saranno scelti tra le essenze che naturalmente crescono nella zona.

Le insegne di tipo commerciale o pubblicitario in genere sono ammesse soltanto se organicamente inserite nel disegno dell'edificio (sull'architrave delle aperture, incorporate nei serramenti) del tipo a lettere singole o su plancia.

Le reti di distribuzione per energia elettrica per i vari usi, della illuminazione pubblica e del telefono dovranno essere progressivamente interrato in occasione del rifacimento delle pavimentazioni stradali o di ogni altro intervento di manutenzione delle aree pubbliche.

Analogamente dovranno essere portate in tubazione passacavo sotto traccia le linee interessanti le facciate degli edifici in occasione del primo intervento edilizio in essi, avendo come obiettivo il permanere dei cavi in vista, soltanto per i casi rigorosamente selezionati per obbligo di legge.

Le aree private scoperte a corredo degli edifici esistenti dovranno essere trattate preferibilmente a giardino o a corte pavimentata preferibilmente con finiture differenti da manti in asfalto.

Parti di tali aree scoperte potranno essere utilizzate per orticelli familiari alla condizione che vengano realizzati con tracciato regolare, senza sovrastrutture coprenti di tipo precario e temporaneo.

Per gli interventi, anche parziali, consentiti ai commi precedenti dovrà essere presentato il disegno di sistemazione organico e globale dell'intera area scoperta privata a cui appartiene l'intervento.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato risulta presumibilmente edificato nella metà dell'ottocento. Il CTU non ha reperito alcun titolo edilizio presso l'archivio comunale di Portula.

Da sopralluogo e dalla planimetria catastale, si evince che l'immobile non ha subito interventi edilizi di trasformazione sia sull'involucro esterno che nella distribuzione interna.

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.

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. Inoltre si sono presi a riferimento anche le stime della Rilevazione Indicativa dei prezzi medi degli immobili redatto dalla Camera di Commercio di Biella anno 2023, i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le quotazioni di mercato di immobili similari siti nelle vicinanze dei beni in oggetto posti in vendita in questo periodo da professionisti del settore. 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 di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18
Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, il tutto in stato di abbandono, così composto: al piano terreno, ingresso/vano scala, bagno e cucina/soggiorno; al piano primo camera, disimpegno, camera e due balconi; al piano secondo sottotetto al rustico. Il fabbricato si trova in un piccolo nucleo abitato e fa parte di una schiera di fabbricati di vecchia costruzione. E' un fine schiera, libero pertanto su tre lati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 552, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 19.472,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO
Terreno di 75 mq, adiacente al fabbricato di civile abitazione da cui ha accesso diretto.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 678, Qualità Pascolo arborato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.500,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO
Terreno di 40 mq, prospiciente al fabbricato di civile abitazione appartenente allo stesso lotto. parte della particella risulta asfaltata
Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 550, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.200,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18	60,85 mq	320,00 €/mq	€ 19.472,00	100,00%	€ 19.472,00
Bene N° 2 - Terreno Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	75,00 mq	20,00 €/mq	€ 1.500,00	100,00%	€ 1.500,00
Bene N° 3 - Terreno Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO	40,00 mq	30,00 €/mq	€ 1.200,00	100,00%	€ 1.200,00
				Valore di stima:	€ 22.172,00

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 01/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Zorio Andrea



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 40/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO n.18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 552, Categoria A4	Superficie	60,85 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione e manutenzione. All'interno vi sono arredi privi di valore.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, il tutto in stato di abbandono, così composto: al piano terreno, ingresso/vano scala, bagno e cucina/soggiorno; al piano primo camera, disimpegno, camera e due balconi; al piano secondo sottotetto al rustico. Il fabbricato si trova in un piccolo nucleo abitato e fa parte di una schiera di fabbricati di vecchia costruzione. E' un fine schiera, libero pertanto su tre lati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 678, Qualità Pascolo arborato	Superficie	75,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno risulta in stato di abbandono con presenza di vegetazione infestante.		
Descrizione:	Terreno di 75 mq, adiacente al fabbricato di civile abitazione da cui ha accesso diretto.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 3 - Terreno			
Ubicazione:	Portula (BI) - FRAZIONE SOLIVO		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1



Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 550, Qualità Seminativo	Superficie	40,00 mq
Stato conservativo:	La particella risulta in parte asfaltata ed in parte a prato in riva.		
Descrizione:	Terreno di 40 mq, prospiciente al fabbricato di civile abitazione appartenente allo stesso lotto. parte della particella risulta asfaltata		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A PORTULA (BI) - FRAZIONE SOLIVO N.18

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da titolo
Iscritto a Biella il 10/06/2005
Reg. gen. 6255 - Reg. part. 1386
Importo: € 94.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 47.000,00
Spese: € 47.000,00
Percentuale interessi: 3,356 %
Rogante: Notaio Pielevino Rajani
Data: 06/06/2005
N° repertorio: 131639
N° raccolta: 17172

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 21/06/2023
Reg. gen. 5874 - Reg. part. 4825
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

