



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Laura VARNERO, nell'Esecuzione Immobiliare 147/2017 del R.G.E.

promossa da

**BHW BAUSPARKASE AKTIENGESELLSCHAFT**

Codice Fiscale: 01666200215

Sede: BOLZANO

contro

[REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Nato a [REDACTED]

[REDACTED]

Codice Fiscale: [REDACTED]

Nato a [REDACTED]



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: VARNERO LAURA Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 7da179



## INCARICO

Con udienza del 29/05/2018, la sottoscritta geometra Laura Varnero, libero professionista, con studio in Via Carlo Felice Trossi, 9 - Biella (BI), email: [studiolauravarnero@libero.it](mailto:studiolauravarnero@libero.it) - [laura.varnero@geopec.it](mailto:laura.varnero@geopec.it), tel. 015 849 49 71 fax 015 849 49 71, nominato esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. Pavoni, accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

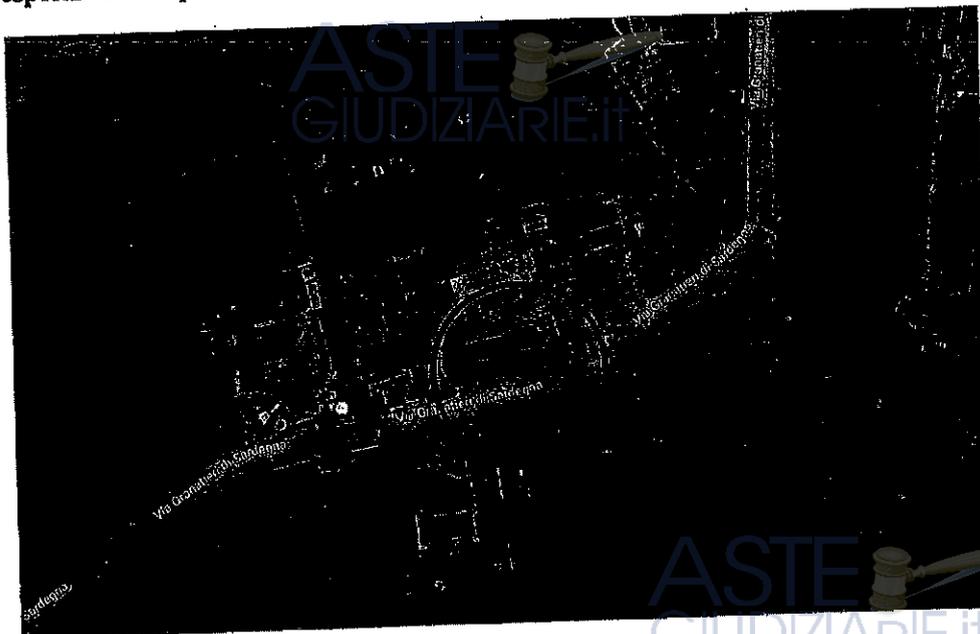
- **Rif. 1** - Fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra sito nel Comune di SALUSSOLA (BI) - Via Granatieri di Sardegna n° 26, con locale uso deposito / magazzino al piano terreno e porzione di cortile lato ovest e nord.

## DESCRIZIONE - UBICAZIONE

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo a due piani fuori terra posto in Comune di SALUSSOLA (prov. di Biella), composto di: piano terreno - soggiorno / angolo cottura, anti bagno, bagno, dispensa, deposito / magazzino, tettoia; piano primo - tre camere (due singole - una matrimoniale), disimpegno / corridoio, bagno, locale ad uso deposito, piccolo locale caldaia con accesso esterno dal balcone, terrazzo coperto e balcone.

La zona è pianeggiante, poco edificata, tranquilla, priva nelle immediate vicinanze di ristoranti / bar, servizi in genere, anche se il centro del Comune è raggiungibile in pochi minuti.

L'esposizione e la posizione rendono il fabbricato irraggiato, soleggiato nel lato sud / nord.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa attraverso la relazione redatta in data 26/10/2017 notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano - Notaio in Corleone (PA).

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati, coniugi in regime di comunione legale :

1)

Codice Fiscale:

Nato a

2)

Codice Fiscale:

Nato a

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

(Proprietario per ½)

Proprietaria per 1/2)

Il compendio immobiliare oggetto della procedura esecutiva é di proprietà dei Sigg.ri pervenuto per la quota indivisa di ½ ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto notarile pubblico di compravendita a rogito notaio Luigi Vercellotti di Santhià in data 20/09/1999 rep. 51444/10969, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di BIELLA - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - ai n.ri 9425/6759 in data 13/10/1999.

## CONFINI

Il fabbricato pignorato insiste sulla particella n° 237 del foglio 5 Catasto Terreni del Comune di Salussola (ente urbano di are 1,20) mentre la porzione di cortile ad ovest e nord del fabbricato insiste su parte della particella n° 386 (corte) il tutto in un solo corpo alle seguenti coerenze: strada comunale via Granatieri di Sardegna, restante parte della particella n° 386 (corte) su due lati - particella n° 388 dello stesso foglio 5.

## CONSISTENZA

| Destinazione dei singoli locali             | Superficie Netta     | Altezza  | Piano |
|---|----------------------|----------|-------|
| Soggiorno / angolo cottura                  | 37,50 m <sup>2</sup> | 2,70 mt. | T     |
| Anti bagno - bagno                          | 8,90 m <sup>2</sup>  | 2,70 mt. | T     |
| Dispensa                                    | 12,55 m <sup>2</sup> | 2,70 mt. | T     |
| Locale deposito / magazzino                 | 25,95 m <sup>2</sup> | 2,70 mt. | T     |
| Vano scala di collegamento al piano 1°      | 6,20 m <sup>2</sup>  | 2,70 mt. | T     |
| Tettoia                                     | 15,70 m <sup>2</sup> |          | T     |
| Tre Camere (due singole - una matrimoniale) | 53,60 m <sup>2</sup> | 2,70 mt. | 1°    |
| Bagno                                       | 8,80 m <sup>2</sup>  | 2,70 mt. | 1°    |
| Disimpegno / Corridolo                      | 4,70 m <sup>2</sup>  | 2,70 mt. | 1°    |
| Locale deposito                             | 15,50 m <sup>2</sup> | 2,70 mt. | 1°    |
| Piccolo locale caldaia                      | 0,85 m <sup>2</sup>  |          | 1°    |

|   |                             |  |    |
|---|-----------------------------|--|----|
| Balcone e terrazzo coperto                            | 28,30 m <sup>2</sup>        |  | 1° |
| <b>SUPERFICIE COMPLESSIVA NETTA</b><br>(di calpestio) | <b>202,85 m<sup>2</sup></b> |  |    |

|  |                             | Superficie Lorda      | Coefficiente | Superficie Convenzionale |
|--|-----------------------------|-----------------------|--------------|--------------------------|
| PIANO TERRENO  | locali abitabili            | 81,00 m <sup>2</sup>  | 1,00         | 81,00 m <sup>2</sup>     |
| PIANO TERRENO  | locale deposito / magazzino | 31,00 m <sup>2</sup>  | 0,50         | 15,50 m <sup>2</sup>     |
| PIANO PRIMO  | locali abitabili            | 117,00 m <sup>2</sup> | 1,00         | 117,00 m <sup>2</sup>    |
| PIANO PRIMO  | balcone e terrazzo coperto  | 28,00 m <sup>2</sup>  | 0,25         | 7,00 m <sup>2</sup>      |
| Totale superficie convenzionale:                                       |                             |                       |              | 220,50 m <sup>2</sup>    |
| Superficie convenzionale arrotondata per difetto incluse aree esterne: |                             |                       |              | 220,00 m <sup>2</sup>    |

**Il bene non è divisibile in natura in quanto trattasi di unica abitazione, con annesso deposito / magazzino .**

Il fabbricato è stato realizzato in epoca anteriore al primo settembre 1967, ristrutturato e civilizzato nell'anno 2000.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali corrispondono ai titolari di diritti reali, come desumibili dalle risultanze del certificato ipotecario e delle visure catastali storiche allegate.

### DATI CATASTALI - COMUNE DI SALUSSOLA

| Catasto fabbricati (CF) |       |      |                     |           |        |                      |                           |          |       |
|-------------------------|-------|------|---------------------|-----------|--------|----------------------|---------------------------|----------|-------|
| Dati identificativi     |       |      | Dati di classamento |           |        |                      |                           |          |       |
| ABITAZIONE              |       |      | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza          | Superficie catastale      | Rendita  | Piano |
| Foglio                  | Part. | Sub. |                     |           |        |                      |                           |          |       |
| 5                       | 239   | 1    |                     | A/3       | U      | 8,5 vani             | Totale 172 m <sup>2</sup> | € 403,87 | T-1   |
| DEPOSITO/MAGAZZINO      |       |      | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza          | Superficie catastale      | Rendita  | Piano |
| Foglio                  | Part. | Sub. |                     |           |        |                      |                           |          |       |
| 5                       | 239   | 2    |                     | C/2       | U      | 23,00 m <sup>2</sup> | Totale 30 m <sup>2</sup>  | € 34,45  | T     |

#### Corrispondenza catastale

I dati identificativi d'intestazione catastale come sopra riportati sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie catastali depositate in catasto in data 12.01.2001 ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto ed in particolare non esistono difformità rilevanti tali da influire sulla determinazione della rendita catastale dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

SI EVIDENZIA CHE LA DESTINAZIONE DI ALCUNI LOCALI INDICATA NELLA PLANIMETRIA SUB. T NON E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI IN QUANTO SONO INVERTITI ( SOGGIORNO / CUCINA INDICATI CATASTALMENTE AL PIANO PRIMO UBICATI INVECE AL PIANO TERRENO. TRATTASI COMUNQUE DI LOCALI CIVILI. LA CONSISTENZA E VOLUMETRIA NON E' MODIFICATA TRA STATO DEI LUOGHI E CATASTO.

NELLE PLANIMETRIE CATASTALI NON E' INDICATA LA PORZIONE DI CORTILE DI PROPRIETA' (LATO OVEST E NORD) COME DA ATTO DEL 30.05.1971 - vedasi paragrafo "Parti comuni - servitù". ERA INVECE CORRETTAMENTE INDICATA NELLA PRECEDENTE PLANIMETRIA DEL 20.05.1971 - SCHEDE N. 1545935.

## PRECISAZIONI

### PRECISAZIONI GENERICHE DA CITARE NELLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI VENDITA.

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 la nullità di cui agli artt. 46 comma 1 D.P.R. 380/01 del 06 gennaio 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. 380/01 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 l'eventuale messa a norma di legge degli impianti.

La vendita per il tipo di immobile deve esser fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dar luogo a reclami di sorta.

L'immobile deve esser messo in vendita allo stato di fatto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù citate negli atti sia attive che passive e questo deve essere comunicato all'acquirente.

L'IMMOBILE NON HA L'APE.

## PATTI

Nessuna osservazione particolare da segnalare.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo risulta OTTIMO.

## PARTI COMUNI - SERVITÙ

Con atto di divisione e rinuncia usufrutto del 30/05/1971 a rogito notaio Piero Barbera rep. 26398 / racc. 4756, a seguito di decesso del Signor [REDACTED] avvenuto in data 15/07/1969 (padre di [REDACTED] marito di [REDACTED] e padre di [REDACTED] parte venditrice agli esecutati), il compendio immobiliare è stato assegnato al Sig. [REDACTED] con attribuzione del LOTTO 4°, precisando che all'immobile viene anche assegnata "piccola porzione del cortile in mappa al fig. 5 n° 177 (ora n° 386) in parte gravata di diritto di transito a favore degli altri lotti". Il Lotto 4° è stato indicato in colore **marone** nella planimetria allegata all'atto di divisione sotto la lettera "A".



La piccola porzione del cortile assegnata è della larghezza di mt. 4,90 nel lato ovest e di mt. 2,00 lungo tutto il fronte fabbricato lato nord (Interno cortile).

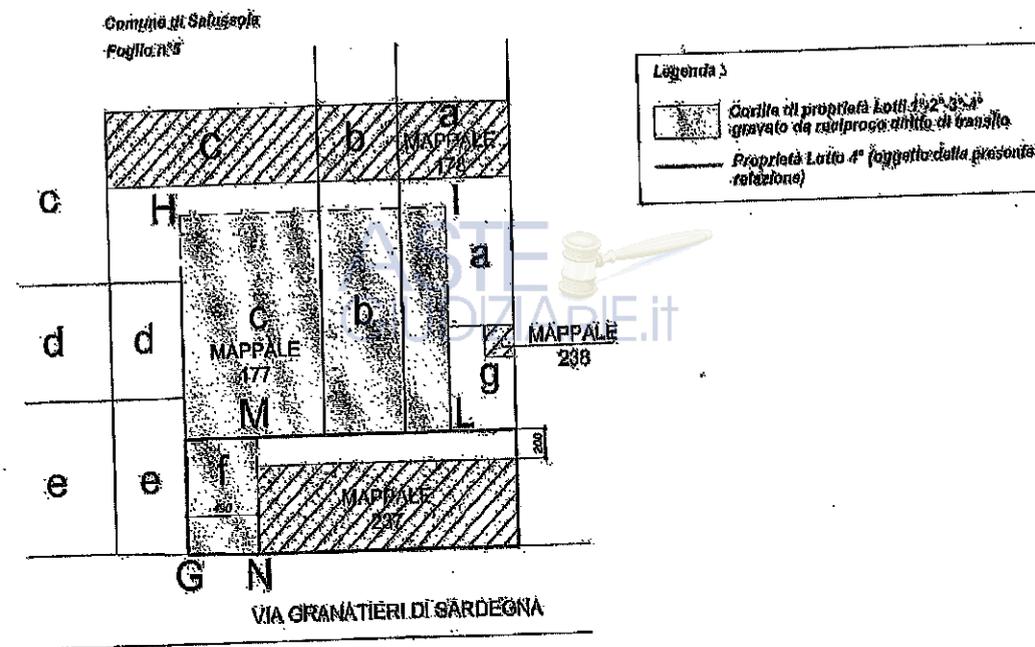
Inoltre i Lotti 1° - 2° - 3° e 4° hanno una porzione di cortile assegnata a ciascuno gravata da reciproco diritto di transito a favore del medesimo quattro Lotti - porzione indicata in colore giallo nella planimetria allegata all'atto di divisione sotto la lettera "A" e compresa tra le lettere G - H - I - L - M - N - G.

Dall'atto risulta anche in comune tra i Lotti 1° - 2° - 3° e 4° il pozzo di acqua posto nel cortile le cui spese di manutenzione ordinaria e straordinaria sono a carico di tutti gli utenti.

Per meglio comprendere quanto sopra, allego stralcio planimetria dell'allegato "A" da intendersi indicativo, in quanto non rispecchia esattamente la planimetria dell'atto, essendoci state modifiche dalla data di stipula dell'atto di divisione tra cui l'ampliamento della strada comunale via Granatieri di Sardegna.

### STRALCIO INDICATIVO PLANIMETRIA ALLEGATO "A"

ATTO DIVISIONE Rep. 26398 / Racc. 4758



Si allega planimetria catastale datata 25.05.1971 - scheda n° 1545935 redatta contestualmente alla stipula dell'atto di divisione: dalla stessa si evince la porzione di cortile assegnata al Lotto 4°. Detta planimetria è ormai superata dall'attuale indicata al paragrafo "Dati catastali", ma nella quale non risulta indicato il cortile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale tramite il cortile interno.

Il fabbricato eseguito ha struttura portante in mattoni e pietrame, tetto in legno con orditura alla piemontese e manto di copertura in coppi. Tutti gli affacci sono intonacati e tinteggiati.

L'abitazione ha i pavimenti di tutti i locali in piastrelle di ceramica; le pareti interne sono tinteggiate al civile, le porte sono in legno massello con vetri satinati. I piani sono collegati da scala interna rivestita di granito lucido con corrimano in legno (vedasi documentazione fotografica - foto 10-15). Non sono presenti ammaloramenti o segni di umidità di risalita o da perdite di tubazioni. I bagni sono dotati di aerazione naturale diretta, pavimento in piastrelle di ceramica smaltata e rivestiti, sulle pareti verticali, dello stesso materiale; entrambi dotati di tutti gli apparecchi utili a renderlo completo, il bagno al piano primo è dotato di vasca idromassaggio.

Il deposito / magazzino piano terreno può anche essere utilizzato come autorimessa, il deposito al piano primo può essere trasformato in cucina essendo dotato di tutti gli impianti.

I soffitti di entrambi i piani sono piani, intonacati al civile, l'altezza interna netta è di mt. 2,71.

Tutti i serramenti sono in legno con vetri doppi (non basso emissivi), antoni in legno massello; nel lato nord, interno cortile, è stata realizzata una tettoia a prolungamento del balcone sovrastante, in struttura di legno, accessibile dalla cucina / soggiorno.

All'epoca degli accessi, l'unità immobiliare risultava ancora completamente ammobiliata con mobilio ed arredi di proprietà degli esecutati, entrambi residenti nell'immobile.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a GPL con serbatoio esterno interrato nella porzione di cortile lato ovest, termosifoni dotati di valvole termostatiche.

Il tutto si presenta in ottimo stato di conservazione.

Gli impianti tecnologici, elettrico, riscaldamento ed idrico, sono stati adeguati alle normative vigenti a seguito degli interventi eseguiti dopo il 1999 come da certificati di conformità ai sensi della Legge 46 /05.03.1990 e del D.M. 22.01.2008 n. 37 rilasciati dalla ditte installatrici e depositati in comune per la richiesta abitabilità.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso l'immobile era occupato dagli esecutati e loro conviventi.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà  | Atti                                |            |               |             |
|----------------|--|-------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/09/1999 | [REDACTED]<br>Civica Elscale<br>[REDACTED]<br>[REDACTED]<br>proprietari per 1/2 ciascuno | ATTO DI COMPRAVENDITA               |            |               |             |
|                |  | Regante                             | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |  | Notaro Luigi Vercellotti di Sauthia | 20/09/1999 | 51444         | 10969       |
|                |  | Trascrizione                        |            |               |             |
|                |  | Presso                              | Data       | Reg. gon.     | Reg. part.  |
|                | Biella   | 13/10/1999                          | 9425       | 6759          |             |

| Periodo               | Proprietà                      | Atti   |            |               |             |
|-----------------------|--------------------------------|--|------------|---------------|-------------|
|                       |                                | ACCETTAZIONE TACITA' EREDITA' IN MORTE DI MUNARI SILVANO |            |               |             |
| Fino al<br>20/09/1999 | [REDACTED]                     | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 10/12/1992        | [REDACTED]                     | Notaro Luigi<br>Vercelletti di<br>Santhià                | 20/09/1999 | 51444         |             |
|                       | [REDACTED]                     | Trascrizione   |            |               |             |
|                       | proprietarie per ½<br>ciascuno | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                       |                                | Biella   | 09/04/2018 | 2892          | 2372        |

| Periodo               | Proprietà                      | Atti  |               |                       |            |
|-----------------------|--------------------------------|---|---------------|-----------------------|------------|
|                       |                                | CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE DI MUNARI SILVANO |               |                       |            |
| Fino al<br>20/09/1999 | [REDACTED]                     | Ufficio   | Data di morte | Data<br>registrazione | N° / Vol.  |
| Dal 10/12/1992        | [REDACTED]                     | Registro di Biella                                      | 10/12/1992    | 22/05/1993            | 9 / 603    |
|                       | [REDACTED]                     | Trascrizione  |               |                       |            |
|                       | proprietarie per ½<br>ciascuno | Presso  | Data          | Reg. gen.             | Reg. part. |
|                       |                                | Biella  | 22/08/1995    | 6694                  | 5105       |

| Periodo               | Proprietà                 | Atti   |            |               |             |
|-----------------------|---------------------------|--|------------|---------------|-------------|
|                       |                           | ATTO DI DIVISIONE E RINUNCIA USUFRUTTO EREDITA' DI MUNARI GIUSEPPE |            |               |             |
| Fino al<br>10/12/1992 | [REDACTED]                | Rogante  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
| Dal 30/05/1971        | [REDACTED]                | Notaro Piero<br>Barbora di Biella                                  | 30/05/1971 | 26398         | 4756        |
|                       | [REDACTED]                | Trascrizione   |            |               |             |
|                       | proprietario per l'intero | Presso   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                       |                           | Biella   | 19/06/1971 | 4440          | 3590        |

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- **Risulta la continuita' nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento ex art. 2650 c.c.**
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Alla stessa data, non risultano formalità successive al pignoramento.



## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare aggiornate al 16/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

#### **Ipoteca volontaria a garanzia di finanziamento**

Iscritta a Biella il 23/02/2000

Reg. gen. 1632 - Reg. part. 270

Importo capitale: € 180.000,00 - iscrizione per un totale di € 360.000,00

A favore di BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. - Milano

Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Paolo Tavolaccini di Biella

Data: 18/02/2000

N° repertorio: 250091

#### **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**

Iscritta a Biella il 06/12/2000

Reg. gen. 10098 - Reg. part. 1841

Importo capitale: € 50.000,00 - iscrizione per un totale di € 100.000,00

A favore di BANCA COMMERCIALE ITALIANA S.P.A. - Milano

Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Paolo Tavolaccini di Biella

Data: 01/12/2000

N° repertorio: 252630

#### **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritta a Biella il 16/12/2003

Reg. gen. 13192 - Reg. part. 3141

Importo capitale: € 160.000,00 - iscrizione per un totale di € 256.000,00

A favore di BHW BAUSPARKASSE A.G. BAUSPARKASSE FÜR DEN DEN OFFENTLICHEN DIENST - Germania

Contro [REDACTED]

Rogante: notaio Carlo Scola di Biella

Data: 27/11/2003

N° repertorio: 63067/4683

### Trascrizioni

#### **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 18/10/2017

Reg. gen. 7877 - Reg. part. 6100

A favore di BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT - Bolzano

Contro [REDACTED]

Emesso da Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Biella

Data: 28/08/2017

N° repertorio: 1307

Non risultano altre formalità pregiudizievoli trascritte/iscritte posteriormente al pignoramento e fino alla data di aggiornamento, come sopra indicata.



## NORMATIVA URBANISTICA

La destinazione urbanistica nel PRG del Comune di SALUSSOLA dell'area in cui insistono i beni oggetto di pignoramento è individuata nell'Azionamento del territorio urbano - art. 33 Norme Tecniche di Attuazione "AREE EDIFICATE RESIDENZIALI".

Interventi ammessi: Manutenzione Ordinaria - Manutenzione Straordinaria - Restauro e Risanamento Conservativo - Ristrutturazione Edilizia con o senza incremento di Sul (Superficie utile lorda) - Ampliamento e sopraelevazione nei limiti del 20% della Sul

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Ai sensi della Legge 28.02.1985 n. 47 si attesta che la costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Successivamente, il fabbricato originario a rustico (tettoia - fienile) è stato completamente ristrutturato con civilizzazione e ricavo di civile abitazione; sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n. 2228 del 27.12.1999 per ristrutturazione fabbricato rurale con cambio di destinazione d'uso e trasformazione di esso in civile abitazione
- DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA n° 4031 del 16.08.2000 per posa serbatoio interrato di gas GPL capacità 1,75mc
- CONCESSIONE ONEROSA PER OPERE EDILIZIE N. 2311 DEL 20.04.2001 per variante in corso d'opera alla C.E. n. 2228 del 27.12.1999
- FINE LAVORI IN DATA 25.06.2002 - PROT. N. 3309 / 2002
- RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI ABITABILITA' AI SENSI DELL'ART. 4 COMMA 1 DEL DPR 22 APRILE 1994 N. 425 - DOMANDA PROT. N. 3309 DEL 01.07.2002

► **DIFFORMITÀ** - Confrontando la situazione di fatto con la documentazione di cui alle concessioni edilizie si è riscontrata una difformità consistente nella realizzazione della tettoia nel cortile a prolungamento del balcone sovrastante. Tale discrepanza si può considerare di scarsa rilevanza, la tettoia può essere rimossa facilmente essendo in struttura lignea, fissata sul marciapiede in battuto di cemento. Se venisse mantenuta si dovrà presentare pratica in sanatoria per interventi già realizzati relativi alla modifica del prospetto nord e aumento della superficie coperta ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/2001 pagando la sanzione di Legge prevista al momento dell'avvio della procedura in sanatoria oltre onorari e spese del professionista. Dovrà seguire riaccatastamento della medesima tettoia.



TETTOIA

- Non presenti vincoli artistici - storici - alberghieri.
- Nessun diritto demaniale o uso civico.
- Non esiste il certificato energetico dell'edificio.
- La Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico risulta allegata alla richiesta certificato di abitabilità al Comune di Salussola.
- La Dichiarazione di conformità dell'impianto termico risulta allegata alla richiesta certificato di abitabilità al Comune di Salussola.
- Non esiste la Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno non procedere alla formazione lotti trattandosi di un'unica unità abitativa con pertinenze:

- **Rif. 1** - Fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra sito nel Comune di SALUSSOLA (BI) - Via Granatieri di Sardegna n° 26, con locale uso deposito / magazzino al piano terreno e porzione di cortile lato ovest e nord.

Identificato al catasto Fabbricati -

**CIVILE ABITAZIONE** Fig. 5, Mapp. 239, Sub. 1 - Categoria A/3.

**DEPOSITO/MAGAZZINO** Fig. 5, Mapp. 239, Sub. 2 - Categoria C/2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 132.000,00

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto        |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|---------------------|
| Rif. 1 - Fabbricato in Comune di Salussola Prov. Di Biella - Via Granatieri di Sardegna, 26 | 220,00 mq                | 600,00 €/mq     | € 132.000,00       | 100,00           | € 132.000,00        |
| <b>Totale lotto:</b>  |                          |                 |                    |                  | <b>€ 132.000,00</b> |

**VALORE FINALE DI STIMA: € 132.000,00**

#### Precisazioni sulla stima degli immobili:

- 1- il parametro del valore a m2 di 600,00€/m<sup>2</sup> preso di riferimento è quello reperito dalla tabella OMI dell'Agenzia del Territorio della provincia di Biella per il comune di Salussola zona semi-periferica. Il valore utilizzato dal CTU nella stima è stato ottenuto dalla considerazione dello stato di manutenzione dell'immobile, pavimentazioni e rivestimenti, buona distribuzione dei locali;
- 2- il mercato immobiliare nella provincia di Biella è assolutamente fermo e stazionario, gli immobili in vendita sono parecchi e di ogni genere / qualità, la scelta è decisamente ampia, per cui i prezzi sono molto ridotti rispetto qualche anno fa' quando l'economia della zona attiva;



- 3- il valore a mq utilizzato dall'Esperto é da ritenersi solo a carattere indicativo in quanto l'Esperto considera la presente stima nel suo valore finale dell'immobile che si intende assolutamente a corpo e non a misura per l'intero lotto, comprese anche tutte le possibili incidenze nello stato di fatto in cui si trova con eventuali servitù attive o passive, parti comuni, ecc....

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

Biella, li 16/10/2018

Il C.T.U.: geometra Laura Varnero

**ALLEGATI:**

- 1- documentazione catastale (estratto di mappa C.T. - visura attuale C.T.-C.F. - visura storica C.T.-C.F. - planimetria catastale)
- 2- documentazione urbanistica (concessioni comunali)
- 3- documentazione fotografica - n° 15 fotografie
- 4- planimetria catastale del 25.05.1971 - scheda n° 1545935

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

12 di 15

