

# TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zorio Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.

promossa da

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*  
\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

contro

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Incarico .....	6
Premessa .....	6
Descrizione.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	7
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	7
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	7
Lotto Unico .....	8
Completezza documentazione ex art. 567.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	8
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	8
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	8
Titolarità.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	9
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	10
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	10
Confini .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	11
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	11
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	11



Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	12
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	12
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	13
Cronistoria Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	14
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	14
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	15
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	15
Dati Catastali.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	17
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	18
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	18
Stato conservativo .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	19
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	19
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	19
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	20



Stato di occupazione.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	21
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	21
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	21
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	21
Provenienze Ventennali.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	22
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	23
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	24
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	25
Formalità pregiudizievoli.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	26
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	26
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	27
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	28
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	29
Normativa urbanistica.....	29
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	29
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	30
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	30
<b>Bene N° 4</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	31
<b>Bene N° 5</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	31
<b>Bene N° 6</b> - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo .....	32
Regolarità edilizia.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	33
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 .....	34



Stima / Formazione lotti.....	ASTE GIUDIZIARIE®	34
Riepilogo bando d'asta.....	ASTE GIUDIZIARIE®	40
<b>Lotto Unico</b> .....		40
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 26/2024 del R.G.E.....		43
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.845,60</b> .....		43



Firmato Da: ANDREA ZORIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6824e9591fce5a7970a31b9c89d9f127



All'udienza del 04/11/2024, 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 29/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 45.434512 | Longitudine: 8.095539)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1 (Coord. Geografiche: Latitudine: 45.434512 | Longitudine: 8.095539)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo (Coord. Geografiche: Latitudine: 45.434512 | Longitudine: 8.095539)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo (Coord. Geografiche: Latitudine: 45.434512 | Longitudine: 8.095539)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo (Coord. Geografiche: Latitudine: 45.434512 | Longitudine: 8.095539)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo (Coord. Geografiche: Latitudine: 45.434512 | Longitudine: 8.095539)

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

Capannone industriale composto da salone, blocco servizi ed uffici, di forma rettangolare, edificato nei i primi anni 70 del novecento con struttura portante e travi in C.A. prefabbricato e copertura in lastre. Completano l'unità immobiliare terreni pertinenziali individuati alle particelle 461 e 462 dello stesso foglio di mappa oltre a cabina elettrica individuata alla particella 463. I dati derivano dalla correlazione catastale e dalla provenienza notarile. Gli immobili infatti derivano dal frazionamento avvenuto nel 2005 della particella 42 acquistata con atto a rogito Notaio Giovanni Mancini del 30.08.1999 repertorio 34403. Il compendio immobiliare comprende inoltre alloggio custode posto al piano primo del blocco uffici descritto nelle sue parti nella presente perizia , come bene n.2.

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

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



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48,  
PIANO T-1**

---

Alloggio posto al piano primo composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone. L'unità risulta essere pertinenziale al fabbricato produttivo/artigianale di cui al bene n.1.

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

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

---

Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.

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

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

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

---

Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.

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

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

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

---

Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.

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

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

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

---

Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.



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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

#### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

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

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

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

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

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

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

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

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

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

#### **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

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

**TITOLARITÀ**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

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 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

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 DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

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° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

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° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

---

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° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

---

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 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

---

Il fabbricato insiste sulla particella 460 foglio 1 del Comune di Dorzano e confina, da nord ed in senso orario, con le particelle 461 e 462 dello stesso foglio di mappa.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

---

Il fabbricato insiste sulla particella 460 foglio 1 del Comune di Dorzano e confina, da nord ed in senso orario, con le particelle 461 e 462 dello stesso foglio di mappa.

#### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

---

Il terreno individuato con la particella 44 del foglio 1 del Comune di Dorzano, confina, da nord ed in senso orario, con le particelle 403, 10, 45, 462 e 43 dello stesso foglio di mappa.



#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Il terreno individuato con la particella 45 del foglio 1 del Comune di Dorzano, confina, da nord ed in senso orario, con le particelle 10, Strada Provinciale Salussola-Dorzano, 430 e 44 dello stesso foglio di mappa.

#### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Il terreno individuato con la particella 428 del foglio 1 del comune di Dorzano confina, da nord ed in senso orario, con le particelle 7, 403, 43, 431, 641 e 41 dello stesso foglio di mappa.

#### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Il terreno individuato con la particella 430 del foglio 1 del comune di Dorzano confina, da nord ed in senso orario, con le particelle 45, Strada Provinciale Salussola-Dorzano e particella 462 dello stesso foglio di mappa.

#### CONSISTENZA

#### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Opifici	1173,00 mq	1216,00 mq	1	1216,00 mq	5,00 m	T
Ufficio	105,98 mq	127,24 mq	1	127,24 mq	3,00 m	T
Locale tecnico	20,64 mq	24,04 mq	0,20	12,02 mq	3,00 m	T
Cabina lettrica	7,56 mq	11,22 mq	0,20	2,24 mq	0,00 m	T
area pert. 461-462	1406,00 mq	2506,00 mq	0,18	451,08 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1808,58 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1808,58 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

#### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	108,64 mq	127,70 mq	1	127,70 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	19,10 mq	19,10 mq	0,25	4,78 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>132,48 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>132,48 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1785,00 mq	1785,00 mq	1	1785,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1785,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1785,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno in oggetto è diviso per la porzione di 1672 mq con qualità seminativo e per 113 mq a qualità vigneto. Tale distinzione dell'uso del suolo non comporta una distinzione sul valore a metro quadro nella presente perizia.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1420,00 mq	1420,00 mq	1	1420,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1420,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1420,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	3860,00 mq	3860,00 mq	1	3860,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>3860,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>3860,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>110,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	%	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>110,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

#### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1990 al 12/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 445, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.860,14
Dal 12/02/1993 al 23/04/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 445, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.860,14
Dal 23/04/1997 al 20/08/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 445, Sub. 1 Categoria D1 Rendita € 2.860,14 Piano T-1

#### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/03/1990 al 12/02/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 445, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U Rendita € 0,34
Dal 12/02/1993 al 23/04/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 445, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U Rendita € 204,00



Dal 23/04/1997 al 20/08/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 500, Part. 445, Sub. 2 Categoria A3 Cl.U, Cons. 5 vani Superficie catastale 146 mq Rendita € 204,00 Piano 1
------------------------------	-------------------	---

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1998 al 13/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 44 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.18.30 Reddito dominicale € 10,87 Reddito agrario € 3,78
Dal 06/12/2005 al 25/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 44, Porz. AA Qualità Seminativo Cl.3 Superficie (ha are ca) 00.16.72 Reddito dominicale € 7,77 Reddito agrario € 9,50
Dal 06/12/2005 al 25/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 44, Porz. AB Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.13 Reddito dominicale € 0,67 Reddito agrario € 0,23
Dal 13/06/2006 al 06/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 44 Qualità Vigneto Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.17.85 Reddito dominicale € 10,60 Reddito agrario € 5,69

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/12/1998 al 13/06/2003	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 45 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14.20 Reddito dominicale € 8,07 Reddito agrario € 9,53
Dal 06/12/2005 al 25/11/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 45 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14.20 Reddito dominicale € 8,07

		Reddito agrario € 9,53
Dal 13/06/2006 al 06/12/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 45 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.14.20 Reddito dominicale € 8,07 Reddito agrario € 9,53

I titolari catastali corrispondono a quelli reali. Il terreno deriva da maggior consistenza di 4670 mq da un primo frazionamento del 04/08/1976 che ha generato la particella 422 già 460 e da un secondo frazionamento del 05/03/1986 che ha generato la particella 430 anch'essa oggetto della presente perizia.

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1985 al 23/04/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 428 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.38.60 Reddito dominicale € 21,93 Reddito agrario € 25,92
Dal 23/04/1997 al 30/08/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 428 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.38.60 Reddito dominicale € 21,93 Reddito agrario € 25,92
Dal 30/08/1999 al 29/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 428 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.38.60 Reddito dominicale € 21,93 Reddito agrario € 25,92

In data 07/03/2007 l'AGEA ha apportato modifica in porzioni della qualità dell'uso del terreno in porzione AA Seminativo Irriguo e porzione AB in seminativo. A seguito di rettifica in autotutela del 29/08/2007 è stata ripristinata la qualità originaria ad oggi ancora in essere.

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1985 al 23/04/1997	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 430 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.10 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,74
Dal 23/04/1997 al 30/08/1999	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fig. 1, Part. 430

		Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.10 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,74
Dal 30/08/1999 al 29/08/2007	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 1, Part. 430 Qualità Seminativo Cl.2 Superficie (ha are ca) 00.01.10 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,74

Il terreno deriva da frazionamento del 05/03/1986 della maggior consistenza dell'originario mappale 45 acquistato dall'esecutata con atto a rogito Notaio Mancini del 30/08/1998 repertorio 34403

## DATI CATASTALI

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	500	445	1		D1				2860,14 €	T-1	

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare rispetto la planimetria in atti del 20.03.1990 presenta alcune difformità, quali la distribuzione interna sia nel salone che nel blocco uffici/servizi. E' evidente che si stava procedendo ad una ristrutturazione di quest'ultimi non portata a termine.

Ai fini della regolarizzazione catastale è necessario produrre aggiornamento del catasto urbano con presentazione di planimetria catastale aggiornata tramite procedura docfa.

Per l'aggiornamento sarà necessario preventivamente concludere la procedura di sanatoria edilizia, altrimenti ripristinare lo stato dei luoghi in aderenza alla pertinente concessione edilizia rilasciata dal Comune di Dorzano.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	500	445	2		A3	U	5 vani	146 mq	204 €	1	

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale rispetto la planimetria in atti del 20.03.1990 presenta alcune difformità, quali la distribuzione interna come nell'adiacente subalterno 1 che censisce il salone ed il blocco uffici/servizi.

Ai fini della regolarizzazione catastale è necessario produrre aggiornamento del catasto urbano con presentazione di planimetria catastale aggiornata tramite procedura docfa.

Per l'aggiornamento sarà necessario preventivamente concludere la procedura di sanatoria edilizia, altrimenti ripristinare lo stato dei luoghi in aderenza alla pertinente concessione edilizia rilasciata dal Comune di Dorzano.

### BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	44		AA		Seminativo	3	00.16.72 mq	7,77 €	9,5 €	
1	44		AB		Vigneto	2	00.01.13 mq	0,67 €	0,23 €	

### Corrispondenza catastale

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

### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						Graffato
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
1	45				Seminativo	2	00.14.20 mq	8,07 €	9,53 €	

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

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

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
1	428				Seminativo	2	00.38.60 mq	21,93 €	25,92 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

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
1	430				Seminativo	2	00.01.10 mq	0,62 €	0,74 €	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

L'immobile si presenta in cattivo stato conservativo. Lo stesso ha subito negli anni '90 del novecento un incendio che non ha leso parzialmente le strutture portanti. La copertura è stata ripristinata. Non sono presenti impianti e parte di serramenti esterni. Le strutture e la copertura sono state ripristinate sommariamente mediante la posa di listelloni e copertura in lamiera grecata; la stessa andrà verificata sia in merito alla realizzazione che allo stato di conservazione della stessa. Infatti in molteplici punti sono presenti tracce di perdite dai giunti e da i canali che deteriorano man mano anche la struttura principale.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

L'immobile a destinazione residenziale si presenta in parte in stato di conservazione discreta ed in parte in cattivo stato. A tal proposito lo scrivente, su mandato del G.E. dott. Emanuele Migliore, ha redatto in data 06/04/2025, relazione descrittiva dello stato dei luoghi, che individua problematiche di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura, che ha creato uno stato di evidente degrado soprattutto nel corridoio posto fra zona giorno e zona notte, al piano primo. Tale situazione è causata da mancanza di manutenzione sulla copertura e lattoneria della copertura presente, anch'essa rifatta a seguito di incendio descritto nel bene n. 01. La copertura è stata ripristinata. Sono presenti impianti, di cui non si ha traccia di dichiarazione di conformità degli stessi.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

L'unità immobiliare è costituita da una struttura portante in pilastri e travi (capriate) in cemento armato prefabbricato con una tamponatura infrapilastri perimetrale in blocchi di cls con aperture a nastro (prive di serramento) sul lato nord e sud. La copertura a struttura di capriate in travi in c.a. prefabbricate e pannellatura in piastre sempre di c.a. prefabbricate con manto in lastre di cemento. L'impiantistica non è presente, pavimentazione in battuto di cls nel salone artigianale ed in piastrelle di gres nei servizi igienici. La restante porzione di blocco uffici è attualmente allo stato rustico, probabilmente oggetto di interventi mai terminati.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

L'unità immobiliare è costituita da una struttura portante in pilastri e travi in cemento armato prefabbricato con una tamponatura infrapilastri perimetrale in muratura di cls intonacata. Le murature divisorie interne sono realizzate in mattoni di laterizio intonacate. Impiantistica vetusta, serramenti in alluminio e vetro doppio con persiane, pavimenti in ceramica, rivestimenti in ceramica delle pareti del bagno e della cucina. Nel suo complesso l'unità immobiliare è in mediocre stato di manutenzione e conservazione. Sono evidenti macchie di umidità soprattutto all'intradosso del solaio nella zona del disimpegno e di una delle camere.

### **BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

Terreno individuato alla particella 44 del foglio 1 del Comune di Dorzano. Risulta adiacente ai fabbricati descritti ai bene n.1 e 2. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

Terreno individuato alla particella 45 del foglio 1 del Comune di Dorzano. Risulta adiacente ai fabbricati descritti ai bene n.1 e 2. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

Terreno individuato alla particella 428 del foglio 1 del Comune di Dorzano. Risulta adiacente ai fabbricati descritti ai bene n.1 e 2. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

## **BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

Terreno individuato alla particella 430 del foglio 1 del Comune di Dorzano. Risulta adiacente ai fabbricati descritti ai bene n.1 e 2. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

## **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2030

### **Canoni di locazione**

Canone mensile: € 300,00

Il contratto è di tipo residenziale abitativo e pertanto di tipo 4+4, con scadenza pertanto naturale dello stesso al 30/06/2030, salvo recesso da parte del conduttore con comunicazione preventiva di mesi 6 o da parte del locatore nei casi previsti dalla legge.

Il presente immobile risulta compreso nel contratto di locazione ad uso abitativo dell'unità individuata al bene n.2. Pertanto il canone di locazione risulta comprensivo sia del bene 1 che del bene 2.

Attualmente l'immobile risulta utilizzato per lo stoccaggio di rotoballe di fieno e balle di paglia.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/06/2022
- Scadenza contratto: 30/06/2030

### **Canoni di locazione**

Il contratto è di tipo residenziale abitativo e pertanto di tipo 4+4, con scadenza pertanto naturale dello stesso al 30/06/2030, salvo recesso da parte del conduttore con comunicazione preventiva di mesi 6 o da parte del locatore nei casi previsti dalla legge.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

---

**BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1999	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Mancini	30/08/1999	34403	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	29/09/1999	9041	6518
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		BIELLA	14/09/1999	2169	

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1999	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Mancini	30/08/1999	34403	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	29/09/1999	9041	6518
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		BIELLA	14/09/1999	2169	

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1998	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Fulcheris	09/12/1998	54656	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	24/12/1998	10313	7511
		<b>Registrazione</b>			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		BIELLA	22/12/1998	2782	
Dal 13/06/2003	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			13/06/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	12/06/2004	7072	3875
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/11/2003	93	756
Dal 06/12/2005	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Mancini	06/12/2005	62950	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	15/12/2005	13313	8191
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

La trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità è stata eseguita con formalità in data 13/07/2005 ai numeri 5171/4072 (rif. successione legittima di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/12/1998	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Fulcheris	09/12/1998	54656	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		BIELLA	24/12/1998	10313	7511
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		BIELLA	22/12/1998	2782	
Dal 13/06/2003	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			13/06/2003		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	12/06/2004	7072	3875
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Biella	19/11/2003	93	756		
Dal 06/12/2005	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Mancini	06/12/2005	62950	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	15/12/2005	13313	8191
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

La trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità è stata eseguita con formalità in data 13/07/2005 ai numeri 5171/4072 (rif. successione legittima di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*)

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 30/08/1999	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Mancini	30/08/1999	34403	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	29/09/1999	9041	6518
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

ASTE GIUDIZIARIE®	BIELLA	14/09/1999	2169	
-------------------	--------	------------	------	--

### BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/08/1999	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giovanni Mancini	30/08/1999	34403	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	29/09/1999	9041	6518
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		BIELLA	14/09/1999	2169	

### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



#### Iscrizioni

- IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
 Iscritto a BIELLA il 24/11/2022  
 Reg. gen. 10135 - Reg. part. 1265  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 20.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Trascrizioni

- VERBALE PIGNORAMENTO**  
 Trascritto a BIELLA il 20/09/2001  
 Reg. gen. 8254 - Reg. part. 6094  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BIELLA il 17/04/2024

Reg. gen. 3662 - Reg. part. 2909

Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a BIELLA il 24/11/2022

Reg. gen. 10135 - Reg. part. 1265

Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00

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

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

**Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO**

Trascritto a BIELLA il 20/09/2001

Reg. gen. 8254 - Reg. part. 6094

Quota: 1/1

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

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

- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BIELLA il 17/04/2024

Reg. gen. 3662 - Reg. part. 2909

Quota: 1/1

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

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA ESATTORIALE** derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a BIELLA il 14/10/2019  
Reg. gen. 8313 - Reg. part. 903  
Quota: 1/1  
Importo: € 58.946,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 24/11/2022  
Reg. gen. 10135 - Reg. part. 1265  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 20/09/2001  
Reg. gen. 8254 - Reg. part. 6094  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 17/04/2024  
Reg. gen. 3662 - Reg. part. 2909  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA ESATTORIALE** derivante da AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO  
Iscritto a BIELLA il 14/10/2019  
Reg. gen. 8313 - Reg. part. 903  
Quota: 1/1  
Importo: € 58.946,06  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 24/11/2022  
Reg. gen. 10135 - Reg. part. 1265  
Quota: 1/1

Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 20/09/2001  
Reg. gen. 8254 - Reg. part. 6094  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 17/04/2024  
Reg. gen. 3662 - Reg. part. 2909  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 24/11/2022  
Reg. gen. 10135 - Reg. part. 1265  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 20/09/2001  
Reg. gen. 8254 - Reg. part. 6094  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 17/04/2024  
Reg. gen. 3662 - Reg. part. 2909  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 17/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 24/11/2022  
Reg. gen. 10135 - Reg. part. 1265  
Quota: 1/1  
Importo: € 20.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Trascrizioni**

- **VERBALE PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 20/09/2001  
Reg. gen. 8254 - Reg. part. 6094  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 17/04/2024  
Reg. gen. 3662 - Reg. part. 2909  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA****BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

Gli immobili sono assoggettati alle seguenti:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:
  - disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile\_  
Legge 47/75 e Legge 431/85,
  - Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n.11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti.
  - Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno
  - Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera  
C.C. n.21 del 11/09/2019.



2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:

- Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in  
Zona Agricola Normale.

- Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A)  
- Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

3. Vincoli incidenti sull'immobile:

- Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).  
- Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).  
- Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

Gli immobili sono assoggettati alle seguenti:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

- disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile\_  
Legge 47/75 e Legge 431/85,  
- Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n,11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti.  
- Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno  
- Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera  
C.C. n.21 del 11/09/2019.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:

- Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in  
Zona Agricola Normale.

- Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A)  
- Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

3. Vincoli incidenti sull'immobile:

- Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).  
- Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).  
- Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

Gli immobili sono assoggettati alle seguenti:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

- disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile\_  
Legge 47/75 e Legge 431/85,  
- Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n,11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti.

- Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno
- Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:

- Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale.
- Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A)
- Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

3. Vincoli incidenti sull'immobile:

- Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
- Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
- Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

#### **BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

Gli immobili sono assoggettati alle seguenti:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

- disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile\_ Legge 47/75 e Legge 431/85,
- Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n,11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti.
- Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno
- Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:

- Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale.
- Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A)
- Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

3. Vincoli incidenti sull'immobile:

- Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
- Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
- Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

#### **BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

Gli immobili sono assoggettati alle seguenti:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

- disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile\_ Legge 47/75 e Legge 431/85,
- Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n,11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti.
- Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno
- Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:

- Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale.
- Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A)
- Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

3. Vincoli incidenti sull'immobile:

- Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
- Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
- Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

**BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO**

Gli immobili sono assoggettati alle seguenti:

1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:

- disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile\_ Legge 47/75 e Legge 431/85,
- Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n,11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti.
- Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno
- Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019.

2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:

- Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale.
- Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A)
- Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

3. Vincoli incidenti sull'immobile:

- Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
- Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - CAPANNONE UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato edificato previa le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Dorzano:

- Licenza di Costruzione n.92/74 del 17/07/1974 Oggetto: costruzione di un nuovo fabbricato ad uso industriale (sospesa e poi rinnovata);
- Licenza di Costruzione n.92 del 03.08.1976 Oggetto: Rinnovo della licenza n.92 in data 25/07/1975 con variante del proprietario e variante progetto per costruzione capannone industriale e alloggio custode.

In data 30/04/1986 è stata presentata domanda di condono edilizio, ai sensi della Legge N.47 DEL 28/02/1985, protocollo n.323 per opere riguardanti una maggior superficie del fabbricato industriale dovuta al tipo di struttura dello stesso e la variazione prospettiche del fabbricato. A definizione del condono è stata versata l'intera somma dell'oblazione in data 30/04/1986 oltre alla documentazione necessaria alla presa in esame dell'abuso come da art.35 della L.47/85.

in data 07/03/2005 è stato rilasciato Permesso di Costruire n.806 per riattivare il capannone industriale danneggiato da un incendio. Dagli elaborati allegati al permesso si evince che l'intervento prevedeva la ricostituzione degli ambienti con alcune modifiche prospettiche rispetto al titolo autorizzativo originario del 1976. I lavori furono iniziati, ma realizzati solo parzialmente. Si fa presente inoltre che l'unità immobiliare posta al piano terreno, fecente parte del blocco uffici, è stata oggetto di parziale ristrutturazione in tempi recenti, privi di titolo edilizio, e ad oggi i locali si trovano allo stato rustico, priva di impianti.

Sul lato est del fabbricato produttivo è presente un struttura a pilastri e capriate in c.a. prefabbricato privo di copertura.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Sarà necessario pertanto procedere alla regolarizzazione sia della porzione del fabbricato ad uso produttivo che degli uffici, mediante rilievo metrico dello stato di fatto, raffronto con gli elaborati dello stato autorizzato, e sarà necessario predisporre una SCIA in sanatoria, con il pagamento delle oblazioni dovute, quantificabili oggi preliminarmente in 1.032,00€, oltre eventuali costi di costruzione; sarà necessario definire inoltre le destinazioni finali dei locali ad oggi che dovrà corrispondere a quella originaria e oggetto delle pratiche edilizie di tipo produttivo, oppure di cambio di destinazione d'uso dovrà adeguarsi all'attuale zonizzazione del Piano Regolatore vigente, che individua tale area con destinazione agricola. Lo scrivente fa presente comunque che l'insediamento di un'attività produttiva nel sito in oggetto dovrà tenere conto di normative ambientali, emissioni, di zonizzazione acustica e altre specifiche di tale destinazione, che difficilmente potranno essere



rispettate in tale area. La destinazione pertanto finale dell'area in oggetto dovrà essere preventivamente indagata e concordata con gli uffici competenti. La pratica in sanatoria ed il relativo aggiornamento catastale dello stato attuale sono quantificabili in prima battuta in € 7.500,00, oltre oneri comunali e catastali, IVA e Cassa professionale. La presente sanatoria non considera eventuali cambi di destinazione d'uso o modifiche rilevanti dell'immobile che dovranno essere definiti e opportunamente considerati in fase preventiva e successiva all'aggiudicazione.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A DORZANO (BI) - REGIONE SAN SECONDO N.48, PIANO T-1**

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato edificato previa le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Dorzano:

- Licenza di Costruzione n.92/74 del 17/07/1974 Oggetto: costruzione di un nuovo fabbricato ad uso industriale (sospesa e poi rinnovata);

- Licenza di Costruzione n.92 del 03.08.1976 Oggetto: Rinnovo della licenza n.92 in data 25/07/1975 con variante del

proprietario e variante progetto per costruzione capannone industriale e alloggio custode.

In data 30/04/1986 è stata presentata domanda di condono edilizio, ai sensi della Legge N.47 DEL 28/02/1985, protocollo n.323 per opere riguardanti una maggior superficie del fabbricato industriale dovuta al tipo di struttura dello stesso e la variazione prospettiche del fabbricato. A definizione del condono è stata versata l'intera somma dell'oblazione in data 30/04/1986 oltre alla documentazione necessaria alla presa in esame dell'abuso come da art.35 della L.47/85.

In data 07/03/2005 è stato rilasciato Permesso di Costruire n.806 per riattivare il capannone industriale e l'alloggio pertinenziale danneggiato da un incendio. Dagli elaborati allegati al permesso si evince che l'intervento prevedeva la ricostituzione degli ambienti come da titolo autorizzativo originario del 1976.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

Si fa presente che sarà necessaria regolarizzare modeste difformità interne al bene in oggetto. Considerando che l'unità è pertinenziale al bene 1 e che formalmente costituisce un unico lotto, la pratica in sanatoria risulterà la stessa di quella precedentemente descritta nel paragrafo dedicato alla regolarità edilizia del bene n.1.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1  
Capannone industriale composto da salone, blocco servizi ed uffici, di forma rettangolare, edificato nei primi anni 70 del novecento con struttura portante e travi in C.A. prefabbricato e copertura in lastre. Completano l'unità immobiliare terreni pertinenziali individuati alle particelle 461 e 462 dello stesso foglio di mappa oltre a cabina elettrica individuata alla particella 463. I dati derivano dalla correlazione catastale e dalla provenienza notarile. Gli immobili infatti derivano dal frazionamento avvenuto nel 2005 della particella 42 acquistata con atto a rogito Notaio Giovanni Mancini del 30.08.1999 repertorio 34403. Il compendio immobiliare comprende inoltre alloggio custode posto al piano primo del blocco uffici descritto nelle sue parti nella presente perizia, come bene n.2.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 445, Sub. 1, Categoria D1  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 81.386,10  
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 2024, i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le quotazioni di mercato di immobili simili 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.  
La stima tiene conto di quanto precedentemente descritto al punto relativo alla regolarità edilizia dell'immobile nel quale sono state descritte le destinazioni compatibili con il compendio immobiliare e gli importi necessari per la regolarizzazione del compendio stesso. Si fa presente inoltre che l'importo stesso tiene conto dello stato manutentivo e di degrado come visibile dalla documentazione fotografica allegata.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1  
Alloggio posto al piano primo composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone. L'unità risulta essere pertinenziale al fabbricato produttivo/artigianale di cui al bene n.1.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 445, Sub. 2, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 19.872,00  
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 2024, i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le quotazioni di mercato di immobili simili 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.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo

Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 44, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fig. 1, Part. 44, Porz. AB, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 892,50

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 2024, i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le quotazioni di mercato di immobili simili 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.

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo

Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 45, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 710,00

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 2024, i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le quotazioni di mercato di immobili simili 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.

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo

Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 428, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.930,00

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 2024, i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le quotazioni di mercato di immobili simili 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.

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo

Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.

Identificato al catasto Terreni - Fig. 1, Part. 430, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 55,00

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 2024, i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le quotazioni di mercato di immobili simili 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Capannone Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1	1808,58 mq	45,00 €/mq	€ 81.386,10	100,00%	€ 81.386,10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48,	132,48 mq	150,00 €/mq	€ 19.872,00	100,00%	€ 19.872,00

piano T-1					
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Dorzano (BI) - Regione San Secondo	1785,00 mq	0,50 €/mq	€ 892,50	100,00%	€ 892,50
<b>Bene N° 4</b> - Terreno Dorzano (BI) - Regione San Secondo	1420,00 mq	0,50 €/mq	€ 710,00	100,00%	€ 710,00
<b>Bene N° 5</b> - Terreno Dorzano (BI) - Regione San Secondo	3860,00 mq	0,50 €/mq	€ 1.930,00	100,00%	€ 1.930,00
<b>Bene N° 6</b> - Terreno Dorzano (BI) - Regione San Secondo	110,00 mq	0,50 €/mq	€ 55,00	100,00%	€ 55,00
Valore di stima:					€ 104.845,60

Valore di stima: € 104.845,60

**Valore finale di stima: € 104.845,60**

La presente stima tiene conto della riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi, della riduzione per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale come da descrizione nel paragrafo specifico, la riduzione per eventuale stato d'uso e di manutenzione, riduzione per altri eventuali oneri e spese non indicate.

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 29/04/2025

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

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 01\_CDU
- ✓ Altri allegati - 02\_Elenco Immobili



- ✓ Altri allegati - 03\_Elenco Trascrizioni
- ✓ Altri allegati - 04\_Elaborati Grafici
- ✓ Altri allegati - 05\_Documentazione Fotografica
- ✓ Altri allegati - 06\_Visure



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Capannone ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1  
Capannone industriale composto da salone, blocco servizi ed uffici, di forma rettangolare, edificato nei primi anni 70 del novecento con struttura portante e travi in C.A. prefabbricato e copertura in lastre. Completano l'unità immobiliare terreni pertinenziali individuati alle particelle 461 e 462 dello stesso foglio di mappa oltre a cabina elettrica individuata alla particella 463. I dati derivano dalla correlazione catastale e dalla provenienza notarile. Gli immobili infatti derivano dal frazionamento avvenuto nel 2005 della particella 42 acquistata con atto a rogito Notaio Giovanni Mancini del 30.08.1999 repertorio 34403. Il compendio immobiliare comprende inoltre alloggio custode posto al piano primo del blocco uffici descritto nelle sue parti nella presente perizia, come bene n.2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 445, Sub. 1, Categoria D1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili sono assoggettati alle seguenti: 1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia: - disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile\_ Legge 47/75 e Legge 431/85, - Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n.11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti. - Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno - Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia: - Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale. - Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A) - Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). 3. Vincoli incidenti sull'immobile: - Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). - Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). - Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1  
Alloggio posto al piano primo composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone. L'unità risulta essere pertinenziale al fabbricato produttivo/artigianale di cui al bene n.1. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 445, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili sono assoggettati alle seguenti: 1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia: - disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile\_ Legge 47/75 e Legge 431/85, - Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n.11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti. - Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno - Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia: - Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale. - Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A) - Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). 3. Vincoli incidenti sull'immobile: - Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). - Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). - Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

• **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo

Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 44, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 44, Porz. AB, Qualità Vigneto  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili sono assoggettati alle seguenti: 1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia: - disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile\_ Legge 47/75 e Legge 431/85, - Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n.11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti. - Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno - Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia: - Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale. - Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A) - Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). 3. Vincoli incidenti sull'immobile: - Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). - Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). - Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

• **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo

Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 45, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili sono assoggettati alle seguenti: 1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia: - disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile\_ Legge 47/75 e Legge 431/85, - Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n.11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti. - Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno - Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia: - Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale. - Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A) - Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). 3. Vincoli incidenti sull'immobile: - Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). - Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). - Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

• **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo

Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 428, Qualità Seminativo  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Gli immobili sono assoggettati alle seguenti: 1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia: - disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile\_ Legge 47/75 e Legge 431/85, - Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n.11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti. - Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno - Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia: - Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale. - Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica

(art.9 delle N.T.A) - Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). 3. Vincoli incidenti sull'immobile: - Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). - Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). - Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

• **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Dorzano (BI) - Regione San Secondo

Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante. Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 430, Qualità Seminativo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Gli immobili sono assoggettati alle seguenti: 1. Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia: - disposizioni di Legge, statali o regionali o regolamenti eventualmente riguardanti l'immobile\_ Legge 47/75 e Legge 431/85, - Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n.11-23148 del 18/11/1997 e successive varianti. - Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno - Regolamento Edilizio Comunale approvato con Delibera C.C. n.17 del 03/07/2018 e successivamente modificato con delibera C.C. n.21 del 11/09/2019. 2. Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia: - Tipo di area urbanistica in cui sono compresi gli immobili e destinazioni d'uso ammesse: gli immobili sono situati in Zona Agricola Normale. - Modalità d'intervento consentite: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A) - Volume delle costruzioni e superficie utile lorda delle costruzioni consentiti: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). 3. Vincoli incidenti sull'immobile: - Espropriativi: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). - Comportanti l'inedificabilità: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A). - Comportanti speciali autorizzazioni: vedi allegati al certificato di destinazione urbanistica (art.9 delle N.T.A).

**Prezzo base d'asta: € 104.845,60**



SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 26/2024 DEL R.G.E.

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.845,60**

Bene N° 1 - Capannone			
<b>Ubicazione:</b>	Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Capannone Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 445, Sub. 1, Categoria D1	<b>Superficie</b>	1808,58 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in cattivo stato conservativo. Lo stesso ha subito negli anni '90 del novecento un incendio che non ha lesa parzialmente le strutture portanti. La copertura è stata ripristinata. Non sono presenti impianti e parte di serramenti esterni. Le strutture e la copertura sono state ripristinate sommariamente mediante la posa di listelloni e copertura in lamiera grecata; la stessa andrà verificata sia in merito alla realizzazione che allo stato di conservazione della stessa. Infatti in molteplici punti sono presenti tracce di perdite dai giunti e da i canaloni che deteriorano man mano anche la struttura principale.		
<b>Descrizione:</b>	Capannone industriale composto da salone, blocco servizi ed uffici, di forma rettangolare, edificato nei i primi anni 70 del novecento con struttura portante e travi in C.A. prefabbricato e copertura in lastre. Completano l'unità immobiliare terreni pertinenziali individuati alle particelle 461 e 462 dello stesso foglio di mappa oltre a cabina elettrica individuata alla particella 463. I dati derivano dalla correlazione catastale e dalla provenienza notarile. Gli immobili infatti derivano dal frazionamento avvenuto nel 2005 della particella 42 acquistata con atto a rogito Notaio Giovanni Mancini del 30.08.1999 repertorio 34403. Il compendio immobiliare comprende inoltre alloggio custode posto al piano primo del blocco uffici descritto nelle sue parti nella presente perizia , come bene n.2.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Dorzano (BI) - Regione San Secondo n.48, piano T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 445, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	132,48 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile a destinazione residenziale si presenta in parte in stato di conservazione discreta ed in parte in cattivo stato . A tal proposito lo scrivente, su mandato del G.E. dott. Emanuele Migliore, ha redatto in data 06/04/2025, relazione descrittiva dello stato dei luoghi, che individua problematiche di infiltrazioni di acque meteoriche dalla copertura, che ha creato uno stato di evidente degrado soprattutto nel corridoio posto fra zona giorno e zona notte, al piano primo. Tale situazione è causata da mancanza di manutenzione sulla copertura e lattoneria della copertura presente, anch'essa rifatta a seguito di incendio descritto nel bene n. 01. La copertura è stata ripristinata. Sono presenti impianti, di cui non si ha traccia di dichiarazione di conformità degli stessi.		
<b>Descrizione:</b>	Alloggio posto al piano primo composto da soggiorno, cucina, due camere, bagno, disimpegno e balcone. L'unità risulta essere pertinenziale al fabbricato produttivo/artigianale di cui al bene n.1.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 3 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Dorzano (BI) - Regione San Secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 44, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 1, Part. 44, Porz. AB, Qualità Vigneto	<b>Superficie</b>	1785,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 4 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Dorzano (BI) - Regione San Secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 45, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	1420,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 5 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Dorzano (BI) - Regione San Secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 428, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	3860,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		

Bene N° 6 - Terreno			
<b>Ubicazione:</b>	Dorzano (BI) - Regione San Secondo		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 430, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	110,00 mq
<b>Descrizione:</b>	Terreno agricolo di forma rettangolare pianeggiante.		



**Vendita soggetta a IVA:**

N.D.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

