



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.



Perizia del C.T.U.

nell'Esecuzione Immobiliare N. 29 / 2024 del R.G.E.



promossa da



contro



Giudice dell'Esecuzione

Udienza

Dott. EMANUELE MIGLIORE

21/10/2024 ore 9,30



SOMMARIO

- INCARICO	pag.	3
- PREMESSA	pag.	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	pag.	3
TITOLARITÀ	pag.	3
- DESCRIZIONE	pag.	3
UBICAZIONE	pag.	3
CONSISTENZA	pag.	4
CONFINI	pag.	7
DATI CATASTALI	pag.	7
STATO CONSERVATIVO	pag.	8
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ	pag.	8
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	pag.	9
STATO OCCUPAZIONE	pag.	11
PROVENIENZE VENTENNALI	pag.	11
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	12
NORMATIVA URBANISTICA	pag.	13
REGOLARITÀ EDILIZIA	pag.	13
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	pag.	17
- FORMAZIONE LOTTI	pag.	17
LOTTO 1 (Unico)	pag.	18
- STIMA	pag.	19
VALUTAZIONE LOTTO 1 (Unico)	pag.	20
- DOCUMENTI ALLEGATI	pag.	21
- SCHEDA (DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	22
- SCHEDA (ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	24

Con provvedimento del 31/05/2024, notificato a mezzo pec

veniva
nominato c.t.u. dal G.E. Dott. Emanuele Migliore, successivamente il 07/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dal Tribunale di Biella.

La data di scadenza per il deposito della perizia, come da provvedimento del G.E., risulta essere, trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. (21/10/2024), ossia entro il 21/09/2024.

PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla seguente consistenza immobiliare, qui sinteticamente individuata con "**Rif. 1**" (abbreviazione di "**Riferimento 1**"):

- **Rif. 1** – Complesso immobiliare ubicato a PIATTO (BI) – 13844, in Frazione Barazzetta, 1, costituito da terreno con entrostante fabbricato ad uso laboratorio/salone artigianale e altro terreno adiacente, il tutto con relativi accessori e pertinenze.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto d'esecuzione, qui riepilogato ancora succintamente con

- **Rif. 1** – Complesso immobiliare ubicato a PIATTO (BI) – 13844, in Frazione Barazzetta, 1, costituito da terreno con entrostante fabbricato ad uso laboratorio/salone artigianale e altro terreno adiacente, il tutto con relativi accessori e pertinenze, appartiene all'esecutat :

⇒ proprietario per la quota di 1/1.

Pertanto la consistenza **Rif. 1** viene posta in vendita **per il diritto di Proprietà e per la quota di 1/1.**

DESCRIZIONE

UBICAZIONE

Come già anticipato la proprietà, è sita in Piatto, nella zona a sud-ovest del paese, in posizione bassa e periferica rispetto al centro, a ridosso del confine territoriale con il paese di Valdengo. È raggiungibile da Valdengo percorrendo la Strada Provinciale in direzione di Bioglio.

Oltrepassati il bivio per i paesi di Ronco e Ternengo e il ponte sul Torrente Quargnasca, poco oltre si incontra il cartello di località che segnala l'ingresso nel territorio comunale di Piatto.

La strada inizia sensibilmente a salire verso il centro del paese.

Dopo circa duecento metri in prossimità di una curva, dove a monte ha sede una ditta vivaistica, sulla

COPIA PRIVACY

sinistra, a valle della provinciale si diparte una strada campestre⁽¹⁾ in terra battuta dall'imbocco scomodo in pendenza che, in breve, conduce alla proprietà.

La zona risulta urbanisticamente destinata ad uso produttivo.

In passato erano presenti insediamenti artigianali. Tutt'oggi, seppur la sua posizione geografica non rientri fra quelle ricercate, le principali attività sono di tipo agricolo e/o di servizi.

Sono presenti alcune delle basilari opere di urbanizzazione primaria, mentre, per il resto delle dotazioni (commerciali, trasporti, urbanizzazione secondaria etc.) la situazione appare sensibilmente penalizzata, risultando la disponibilità alquanto carente e scomoda dovendo necessariamente far riferimento nelle immediate adiacenze, o in località del circondario.

CONSISTENZA

La proprietà oggetto di procedura, sopra individuata con "Rif. 1", sita in Comune di Piatto, Frazione Barazzetta, 1, in dettaglio comprende:

a). terreno della superficie catastale di m² 2.710, con entrostante fabbricato ad uso laboratorio/salone artigianale, elevato a due piani fuori terra (oltre il P.Interrato), suddiviso in due uu.ii.; il tutto distinto nel Catasto Terreni al Foglio 7 Mappale 155 con la consistenza così descrivibile e precisamente

a1). u.i. distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 Mappale 155/1 composta come segue

– al P.Interrato (sottostante alla zona ovest del salone di cui al punto "a2)."): laboratorio artigianale con annessa antistante tettoia in aderenza a sud; (*superficie: laboratorio m² 125~, tettoia m² 76~*);

a2). u.i. distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 Mappale 155/2 composta come segue

– al P.Terreno: salone artigianale, due locali⁽²⁾ e zona servizi (disimpegno, tre sgabuzzini per wc, doccia, lavabo e altro locale⁽³⁾); (*superficie m² 550~ di cui salone m² 474~, zona servizi e altri locali m² 76~*);

– ivi, in aderenza e antistante a sud: tettoia con centrale termica; (*superficie m² 84~*);

– ivi, circostante: area scoperta pertinenziale a corredo; (*superficie m² 2.148~*);

– ivi, nelle adiacenze a sud: cabina elettrica⁽⁴⁾ elevata a due piani fuori terra e in aderenza alla stessa sul lato nord box in lamiera (*superficie cabina elettrica: m² 12~*);

– al P.Primo (soprastante alla zona est del salone): locale sgombero; (*superficie: m² 41~*);

b). terreno a destinazione produttiva, confinante a nord e ad est con la consistenza di cui ai punti "a)., a1)., a2).", distinto nel Catasto Terreni al Foglio 7 Mappale 102 (*superficie nominale catastale m² 2.040~*)

(1) con il solo diritto di passaggio e sedime su terreni di proprietà di terzi

(2) ricavati eseguendo opere interne non completate (tramezzatura di porzione di salone e demolizione di parete che separava in origine l'ufficio e l'officina)

(3) ricavato eseguendo opere interne (demolizione di parete che separava in origine i due spogliatoi)

(4) senza possibilità di accesso e/o di utilizzo vedere in merito punto "1)." del paragrafo PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU'

Conteggio superfici commerciali delle porzioni:

Riferimento Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (m²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m²)	Altezza	Piano
P.Interrato p.to a1).	laboratorio artigianale	125,00~	0,70	87,50~	(*)	S1
P.Terreno p.to a2).	salone artigianale	474,00~	1,00	474,00~	(*)	T
	zona servizi / altri locali	76,00~	1,65	125,40~	(*)	T
	p. tettoia sud / cab. elettr.	87,00~ (75,00+12,00)	0,30	26,10~	-	T
	area scoperta pertinenz. / produttiva	2.148,00~	0,07	150,36~	-	-
Terreno p.to b).	produttiva	2.040,00~	0,05	102,00~	-	-
Totale superficie commerciale (in arr.to):				965,00~	-	
(*) – per le altezze di dette porzioni si rimanda al paragrafo “CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE”.						

Precisazioni relative alla “CONSISTENZA”

1. Si segnala quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e precisamente:
 - 1.a). che la descrizione della consistenza immobiliare sopra riportata corrisponde a quanto visibilmente constatabile al momento degli accessi;
 - 1.b). che l'intero complesso dismesso da tempo e in stato di abbandono si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e conseguentemente tutt'oggi non risulta idoneo ad un utilizzo ordinario; fra le varie carenze si riscontrano, in alcune zone delle murature perimetrali, segni di infiltrazioni di acqua meteorica dalla malridotta copertura in lastre di fibrocemento/amianto (eternit), in diversi punti risulta poi divelta o crollata la sottostante controsoffittatura, deteriorato il materassino isolante posato su quest'ultima; nel P.Interrato sono poi presenti macchie d'umidità in corrispondenza delle murature controterra;
 - 1.c). che stante il pluriennale stato d'incuria, sarà opportuno monitorare costantemente la situazione in quanto perdurando nel tempo la noncuranza, le condizioni generali peggioreranno progressivamente, determinando inevitabili criticità (dissesti, lesioni, etc.) nelle strutture più esposte, con le relative concrete implicazioni di rischio che tale evoluzione può comportare sotto vari aspetti;
 - 1.d). che, pertanto il contesto attuale raccomanda la necessità di un intervento, consistente nella risistemazione almeno della copertura che protegga dagli agenti atmosferici, interrompendo le infiltrazioni, e quindi il deterioramento graduale dell'intera struttura;
 - 1.e). che, come già sinteticamente accennato nelle note a piè di pagina della descrizione sotto il paragrafo “CONSISTENZA”, la zona servizi, i locali attigui e una porzione del salone (m² 36~), sono stati interessati da lavori edilizi, poi sospesi e mai completati, riguardanti modifiche della suddivisione interna, il tutto senza disporre di titolo edilizio abilitativo;
 - 1.f). che per la tettoia al P.Interrato si dà solo atto dell'esistenza e la si esclude, però, cautelativamente, dalla stima, in quanto oltre alla valenza marginale, essendo priva di regolarità edilizia⁽⁵⁾, si rileva che per un'eventuale domanda di sanatoria (a prescindere dalle sanzioni) si dovrà disporre di parere vincolante sulla compatibilità paesaggistica e in primis del parere vincolante della Soprintendenza e che in caso di rigetto della domanda si applicherebbe la sanzione demolitoria; il tutto, facendo salva l'osservazione che trattandosi di struttura precaria, l'anomalia edilizia, invece della sanatoria, potrebbe essere normalizzata anche tramite semplice demolizione;
 - 1.g). che non si è potuto accedere nel “locale sgombero” al P.Primo (soprastante la zona servizi e locali attigui) risultando impraticabile l'unico accesso dall'esterno attraverso una sorta di passerella perico-

⁽⁵⁾ vedere punto “b).” del paragrafo REGOLARITÀ EDILIZIA e successive inerenti considerazioni

lante (a rischio di cedimento) costituita da lastre ondulate di fibrocemento/amianto (eternit) su struttura in ferro a copertura dell'intercapedine esistente fra il fabbricato e il muretto verso la strada; per ovvi motivi di sicurezza ed incolumità personale, adottando criteri di auto-protezione, la verifica è avvenuta con modalità speditive, solo visivamente e con fotografie, senza rilievo diretto di misure; essendo il "locale sgombero" esattamente soprastante alla zona servizi e a parte dei locali ad essa attigui del P.Terreno, per una striscia in prosecuzione larga m. 3,40~, la superficie (m² 41~) viene ricavata indicativamente per analogia a quella sottostante e la descrizione riportata è da intendersi sommaria, con riserva di controllo, in quanto dedotta solo da quanto emerge dalla scheda catastale; considerate le apparenti precarie condizioni, l'inaccessibilità e la conseguente impossibilità di un qualsivoglia utilizzo, nonché essendo, inoltre, privo di regolarità edilizia⁽⁶⁾, si rileva che per un'eventuale domanda di sanatoria (a prescindere dalle sanzioni) si dovrà disporre di parere vincolante sulla compatibilità paesaggistica e in primis del parere vincolante della Soprintendenza e che in caso di rigetto della domanda si applicherebbe la sanzione demolitoria; ciò premesso si dà solo atto dell'esistenza e lo si esclude, però, cautelativamente, dalla stima;

1.h). analogamente anche per la parte di tettoia con sottostante la centrale termica si dà solo atto dell'esistenza e la si esclude dalla stima, in quanto la sua superficie (m² 9~) risulta tralasciata nella domanda di sanatoria e, pertanto, essendo priva di regolarità edilizia⁽⁷⁾, si rileva che per un'eventuale nuova domanda di sanatoria (oltre alle sanzioni) si dovrà disporre di parere vincolante sulla compatibilità paesaggistica e in primis del parere vincolante della Soprintendenza e che in caso di rigetto della domanda, si applicherebbe la sanzione demolitoria; ciò premesso si dà solo atto dell'esistenza e la si esclude, però, cautelativamente, dalla stima;

1.i). che il complesso, come anticipato, presenta ancora come manto di copertura lastre di fibrocemento (eternit) posate su struttura in ferro; ai fini della valutazione si è proceduto ad una stima sommaria del solo onere di bonifica e sostituzione di dette lastre, considerando la superficie interessata e tenendo conto delle seguenti voci:

- per bonifica e ripristino: superficie di m² 700~ che moltiplicata per un costo medio unitario di €/m² 40,00 porta ad un importo di preventivo stimato di € 28.000,00 + IVA;
- per ponteggio sui quattro lati: lunghezza totale di m. 129,00~ [(m. 45,35~ x 2) + (m. 12,15~ x 2) + (m. 7,00~ x 2)] e altezza indicativa media di m. 5,50~, sviluppano una superficie di m² 710~ che moltiplicata per un costo medio unitario di €/m² 20,00 porta ad un importo di preventivo stimato di € 14.200,00 + IVA;
- per rete anticaduta interna: superficie di m² 490~ che moltiplicata per un costo medio unitario di €/m² 6,50 porta ad un importo di preventivo stimato di circa € 3.200,00 + IVA;
- che la somma delle singole voci determina un totale parziale di circa € 45.400,00 + IVA a cui si devono aggiungere i costi tecnici per predisporre le relative pratiche autorizzative (permessi edilizi, direzione lavori, oneri sicurezza, etc.) previsti nella quota del 10%, ossia, in arrotondamento circa € 4.600,00 + IVA e contributi di legge; ne consegue un importo totale di preventivo sommario stimato di circa € 50.000,00 + IVA che verrà dedotto dalla valutazione del "LOTTO 1 (Unico)";
- che ovviamente stante la situazione l'importo suddetto, qualunque sia poi quello effettivo finale, ha esclusivamente un carattere indicativo e, non esaustivo, resta infatti vincolante e impregiudicata la riserva e la condizione che l'intervento dovrà necessariamente essere preceduto da altre e più approfondite indagini tecniche, che potrebbero rivelare ulteriori carenze e/o maggiori costi;

1.j). che dell'area scoperta pertinenziale a corredo circostante il fabbricato risulta delimitata da recinzione e cancello solo una parte nella zona pianeggiante a sud prospiciente l'u.i. di cui al punto "a2)."; quella restante, che senza soluzione di continuità, comprende anche il terreno di cui al punto "b)." su cui insiste il sedime della strada di accesso all'u.i. di cui al punto "a1)." ha giacitura in pendenza; l'intera area nell'insieme appare in stato abbandono con soprassuolo di fitta vegetazione incolta e infestante, come lo è buona parte del contesto circostante nel quale è inserita; si dà atto che, per

⁽⁶⁾ vedere punto "f)." del paragrafo REGOLARITÀ EDILIZIA e successive inerenti considerazioni

⁽⁷⁾ vedere punto "d)." del paragrafo REGOLARITÀ EDILIZIA e successive inerenti considerazioni

COPIA PRIVACY

l'assoluta inesistente cura e manutenzione, sul posto entrambi gli appezzamenti mancano di una delimitazione avente rapida e palese visibilità, in quanto i rispettivi confini non sono materializzati in modo evidente; pertanto, stante la situazione oggettiva esposta, sulla base della mappa, si è potuta dedurre solo un'indicazione sommaria della loro ubicazione, risultando di fatto impossibile per i motivi citati un'immediata e precisa localizzazione.

2. Infine, con riferimento alle superfici delle porzioni immobiliari sopraindicate si evidenzia:
- 2.a). che per il fabbricato e gli accessori sono calcolate al lordo delle murature utilizzando misure rilevate sul posto salvo, eventualmente, alcune grafiche tratte da documenti catastali o edilizi in atti;
- 2.b). che per l'area scoperta e il terreno annesso si ritengono valide le nominali catastali, al netto di quelle occupate in pianta da fabbricati;
- 2.c). che le stesse sono, poi, state utilizzate per il computo della superficie commerciale, adottando i più idonei coefficienti di differenziazione secondo le ordinarie linee guida, e, in carenza, dedotti da pubblicazioni specifiche di settore;
- 2.d). che tutte hanno esclusivamente carattere indicativo di massima, non vincolante, in quanto la vendita sarà a corpo e non a misura, per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami.

CONFINI

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo descrittivo del "LOTTO 1 (Unico)".

DATI CATASTALI

Il complesso immobiliare sopradescritto nel paragrafo "CONSISTENZA" di cui al "Rif. 1" si evidenzia identificato come segue e precisamente

nel C.T. di Piatto l'area con entrostante fabbricato e accessori di cui ai p.ti "**a).**, **a1).**, **a2).**" è distinta al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
7	155	-	-	Ente Urbano	-	-	00.27.10	-	-

nel C.F. di Piatto la consistenza di cui ai punti "**a).**, **a1).**, **a2).**" costituisce due uu.ii. censite come segue l'u.i. del punto "**a1).**" al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
7	155	1	-	C/3	2^	115 m ²	120 m ²	€ 172,24	S1

Indirizzo catastale: Frazione Barazzetta, 1

l'u.i. del punto "**a2).**" al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
7	155	2	-	C/3	2^	513 m ²	598 m ²	€ 768,34	T-1

Indirizzo catastale: Frazione Barazzetta, 1

nel C.T. di Piatto il terreno a destinazione produttiva, di cui al p.to "**b).**" è distinto al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
7	102	-	-	Prato Arbor.	2^	-	00.20.40	€ 6,32	€ 5,79

Corrispondenza catastale: a chiarimento dei dati indicati si precisa, quindi, che la "corrispondenza catastale" (fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) per il complesso immobiliare di cui al "Rif. 1" è riportata sopra, e precede i rispettivi dati censuari di classamento del Catasto Fabbricati.

Precisazioni comuni relative ai "DATI CATASTALI"

1. Al momento dei sopralluoghi la corrispondenza, aggiornata al 16/06/2024, degli identificativi, della mappa e delle planimetrie (quelle in atti consultabili nella banca dati, risalgono al 04/04/1986), con la situazione sul posto, evidenzia varie irregolarità sia nel Catasto Terreni che nel Catasto Fabbricati fra cui le più palesi sono le seguenti: sulla mappa deve essere aggiornato il contorno della sagoma del fabbricato per l'esistenza della "tettoia" al P.Interrato"; sulla scheda del laboratorio (C.F. Fg. 7 Mappale 155/1), analogamente, va aggiunta la medesima "tettoia"; sulla scheda del salone (C.F. Fg. 7 Mappale 155/2) discordanze varie per diversa suddivisione degli spazi interni e destinazioni locali non definite in relazione a lavori iniziati poi sospesi e non completati; mancata rappresentazione delle rispettive aree pertinenziali e/o parti comuni⁽⁸⁾; infine, contestualmente saranno da correggere alcune imprecisioni riguardanti indirizzi e numeri civici, ossia, sulle visure risulta correttamente "Frazione Barazzetta, 1" mentre sulle planimetrie si riscontra "Strada Provinciale Bioglio - Valden-go"; nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 3.500,00 (comprensivo di rilievi, pratiche catastali, tributi, oneri fiscali, etc.) qualunque sia poi quello effettivo finale, che sarà scomputato dal valore di mercato attuale, come esposto nel paragrafo "STIMA".
2. Con riferimento alle intestazioni (aggiornate al 16/06/2024) si rileva che:
 - 2.a). nel C.T., l'area con entrostante fabbricato e accessori, distinta al Foglio 7 Mappale 155 con qualità "Ente Urbano", appartiene alla Partita speciale "1", ovvero, "Area di enti urbani e promiscui";
 - 2.b). nel C.F., le due uu.ii. costituenti fabbricato e accessori, censite al Foglio 7 Mappali 155/1 e 155/2 di cui sopra, hanno la ditta corrispondente all'ultimo effettivo soggetto titolare della proprietà (debitore esecutato), ovvero:
 - proprietà per 1/1;
 - 2.c). nel C.T., il terreno a destinazione produttiva distinto al Foglio 7 Mappale 102 di cui sopra, ha la ditta corrispondente all'ultimo effettivo soggetto titolare della proprietà (debitore esecutato), ovvero:
 - proprietà per 1/1.
3. Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sull'atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso.

STATO CONSERVATIVO

Si rimanda integralmente a quanto già riportato nei paragrafi "CONSISTENZA" [ai punti "1.a)., 1.b)., 1.c)., 1.d)., 1.e)., 1.f)., 1.g)., 1.h)., 1.i)., 1.j)."] delle Precisazioni relative alla "CONSISTENZA" e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, evitando ripetizioni.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU'

Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore del debitore, o di possibili precedenti aventi causa, e delle relative trascrizioni a favore e contro i medesimi soggetti (nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto come da cronologia riportata nel paragrafo, di cui infra, "PROVENIENZE VENTENNALI"), nonché dal controllo eventuale di altri titoli a cui gli stessi fanno riferimento o che vengono casomai richiamati e/o dei quali si è avuto riscontro nel corso delle ricerche, con riguardo alla sopradescritta proprietà pignorata, risulta quanto segue

- 1). atto portante contratto costituzione servitù di elettrodotto e di passaggio autenticato nelle firme dal notaio S. Suster in data 04/10/2000⁽⁹⁾ rep. 36.392, e trascritto a Biella il 27/10/2000 ai nn.

⁽⁸⁾ il tutto, ovviamente, dovrà, comunque, avvenire in conformità alla regolarizzazione edilizia che sarà possibile attuare

⁽⁹⁾ è stato possibile consultare solo la nota di trascrizione e non il titolo in quanto presso l'Agenzia Entrate - Uff. Prov. Biella - Territorio - Serv. Pubb. Immobiliare, quest'ultimo fa parte di quei volumi che in passato furono oggetto di furto presso l'allora Conservatoria dei RR.II. di Biella e che poi non vennero reintegrati, mentre presso l'Archivio Notarile di Biella trattandosi di scrittura privata autenticata lo stesso titolo non venne messo a raccolta

8.951/6.363, a favore di “

” e contro “

”.

Il tutto gravante a carico del terreno distinto nel Catasto Terreni di Piatto al Foglio 7 Mappale 146 (ora 155).

Sintesi oggetto servitù (dedotta dalla Sezione “D” della nota di trascrizione)

Il signor ha costituito a carico dell'immobile suddetto ed a favore degli impianti elettrici come precisati, servitù di elettrodotto consistente nel diritto di mantenere ed esercire apparecchiature di trasformazione e di smistamento dell'energia elettrica, nonché tutte le servitù necessarie per l'utilizzazione a cabina elettrica del fabbricato in oggetto, quali passaggio dei cavi e transito del proprio personale e mezzi d'opera e di trasporto per l'esercizio, la sorveglianza e la manutenzione del locale di cui trattasi. La servitù di elettrodotto dei cavi e la servitù di passaggio risultano meglio raffigurate ed evidenziate con linea rosso e color giallo nella planimetria allegata alla scrittura sotto la lettera “A”. Per effetto della pattuita servitù l' potrà installare od infiggere nel già menzionato locale le apparecchiature suddette ed accessorie necessarie all'esercizio, potrà posare ed addurre al locale le condutture elettriche secondo il tracciato tecnicamente più idoneo, potrà infiggere dispersori per l'impianto di messa a terra secondo le norme del Comitato Elettrico Italiano. L'immobile avrà le dimensioni utili interne di 3 m. x 3 m. ed altezza utile interna di 8 m. circa ed è individuato dalla colorazione rossa nella planimetria succitata. Le apparecchiature elettriche ed accessori mediante le quali si esercita la servitù sono e restano di proprietà dell' , che si è riservata la facoltà di apportarvi eventuali modifiche. L' ha sollevato il concedente da ogni responsabilità per eventuali danni dipendenti dall'impianto e dall'esercizio della cabina elettrica. Il concedente si è impegnato a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda o che comporti la rimozione o lo spostamento degli apparecchi e delle condutture elettriche. La servitù costituita durerà per tutto il tempo di cui l' o chi per esso, avrà necessità di esercire le apparecchiature installate nel locale cabina. Cessando l'uso per il quale è stata concessa la servitù il locale ritornerà gratuitamente nella piena disponibilità del concedente.

- 2). Nell'atto di provenienza a favore del debitore a rogito notaio P. Bilotti del 29/11/2019, rep. 162.649/53.243, trascritto a Biella il 12/12/2019 ai nn. 10.039/8.005⁽¹⁰⁾, si riscontra la dichiarazione (sotto riportata “testualmente” come risulta a pagina 4, riga 25, del citato atto allegato):

“... La parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto, che in data 19 marzo 2017 era stato notificato dalla Legione Carabinieri Piemonte e Valle d'Aosta - Sezione di Bioglio, ordinanza di sequestro preventivo gravante sui terreni al foglio 7, mappali 155 e 102 per deposito di rifiuti pericolosi e che, a seguito dell'avvenuto smaltimento, in data 23 settembre 2019 è stato notificato al Sig. il verbale di dissequestro degli stessi. ...”

Precisazioni relative ai “PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ”

Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza il complesso immobiliare pignorato resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il suo trasferimento, a prescindere, è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso complesso si trova nel suo insieme, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, se esistenti, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, senza garanzia per vizi e soprattutto come, finora, nei precedenti passaggi è stato trasferito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Sulle condizioni generali che caratterizzano il complesso immobiliare si è già riferito ampiamente al paragrafo “CONSISTENZA” nelle Precisazioni relative alla “CONSISTENZA” che qui si intendono per intero richiamate e tenute presenti.

⁽¹⁰⁾ nel paragrafo “DOCUMENTI ALLEGATI” l'atto di provenienza a rogito P. Bilotti del 29/11/2019, è contraddistinto con il n. “7”

- Fabbricato (principali elementi distintivi generali): si premette che la suddivisione catastale del fabbricato in due uu.ii. non influisce sul fatto di considerare il medesimo come un'unica entità funzionale. Per le evidenze emerse sotto l'aspetto del contesto che caratterizza la struttura e l'utilizzo della stessa, l'u.i. al P.Interrato, di superficie minore, rappresenta di fatto una porzione accessoria di quella al P.Terreno con caratteristiche similari. L'epoca di costruzione del tutto risale ad oltre sessant'anni fa. Per tecnica costruttiva si contraddistingue come una tipologia edilizia modesta ed economica, ulteriormente confermata sia sotto il profilo funzionale e sia sotto quello dei materiali adottati per finiture e dotazioni.

Il corpo principale, corrispondente al salone (con annessi zona servizi e altri locali), si sviluppa al P.Terreno e presenta una pianta quadrilatera rettangolare (m. 45,35~ x m. 12,15~); sono poi presenti altre porzioni accessorie e precisamente: al P.Terreno in aderenza e antistante a sud un avancorpo che comprende tettoia ed ex centrale termica (m. 12,00~ x m. 7,00~), al P.Interrato il laboratorio, allineato e sottostante a parte della zona ovest del salone (m. 10,30~ x m. 12,25~) e tettoia annessa (m. 15,30~ x m. 5,00~); al P.Primo il locale sgombero, allineato e soprastante a parte della zona est del salone in corrispondenza della zona servizi e altri locali (m. 3,40~ x m. 12,15~) e infine, staccata a sud la cabina elettrica (m. 3,50~ x m. 3,50~).

Durante gli accessi, sulla base delle evidenze emerse, e tenuto conto anche delle informazioni fornite dal proprietario attuale, si è appurato visibilmente che:

- le strutture portanti prevalenti in elevazione e le tamponature perimetrali sono in muratura per lo più di blocchi di cemento e/o laterizio, integrata da pilastri in c.a. e/o laterizio; quelle orizzontali fra P.Interrato/P.Terreno e P.Terreno/P.Primo, sono costituite da solai in laterizio e cemento;
- i divisori interni, ove presenti, sono in laterizio, blocchi di cemento o cartongesso;
- il tetto per il corpo principale risulta a capanna in struttura di ferro con manto di copertura di vecchie lastre ondulate in fibrocemento/amianto (eternit); per alcuni corpi di fabbrica minori risulta a falda singola o piano;
- le facciate sono al rustico prive di intonaco;
- il complesso, visibilmente, si ritiene che in origine e fin tanto che è stato utilizzato disponeva di allacci elettrico, telefonico, idrico;
- per quanto attiene lo stato di efficienza e funzionalità delle principali installazioni e predisposizioni tecnologiche si evidenzia che generalmente le poche e residue dotazioni presenti (relative a ciò che resta degli impianti elettrico/riscaldamento) si trovano in uno stato di incuria conseguente alla dismissione dell'attività produttiva; le condizioni risultano in prevalenza fatiscenti e ove qualora tuttavia apparentemente non lo fossero totalmente stante il contesto di pluriennale degrado non sarebbe comunque ipotizzabile un recupero;
- per lo smaltimento degli scarichi reflui, si evidenzia che da informative la zona attualmente non risulta servita da rete pubblica; a riscontro, sulla base del progetto di costruzione iniziale approvato nel 1963, si rileva graficamente l'indicazione dello scarico diretto nel Torrente Quargnasca; successivamente non sono emerse evidenze oggettive che tali modalità di smaltimento possano essere poi state modificate (inserendo eventualmente un pre-trattamento intermedio in fossa settica prima dell'immissione nel corso d'acqua); il tentativo di verificare sul posto, almeno esternamente, la situazione odierna è stato infruttuoso poiché la presenza di fitta vegetazione (rovi e sterpaglie) non lo consente.

- Fabbricato (opere di finitura e/o dotazioni interne prevalenti): si riferiscono ora alcuni dettagli preminenti, distinguendo fra i due piani principali e precisamente:

al P.Interrato

- il pavimento è in battuto di cemento;
- il soffitto e le pareti sono al rustico prive di intonaco e tinteggiate;
- i serramenti esterni sono in ferro con vetro semplice, anche il portone d'ingresso scorrevole è di tipo ordinario in ferro con vetro semplice;
- l'altezza interna è di m. 3,75~;

COPIA PRIVACY

al P.Terreno

- il pavimento è in battuto di cemento;
- le pareti sono intonacate e tinteggiate;
- il soffitto è formato da una struttura in pannelli metallici sui quali è posato uno strato isolante costituente nell'insieme una controsoffittatura, che in buona parte appare danneggiata dalle infiltrazioni di acqua provenienti dal manto di copertura, che essendo lesionato in vari punti non garantisce più un'adeguata protezione dagli agenti atmosferici;
- i serramenti esterni sono in ferro con vetro semplice, anche il portone d'ingresso scorrevole è di tipo ordinario in ferro con vetro semplice;
- nei tre sgabuzzini della zona servizi sono presenti wc, doccia e lavabo con boiler elettrico e apparecchi idrosanitari ordinari, ma ormai datati e desueti;
- le altezze interne non sono uniformi; nel salone m. 3,70~ (alla controsoffittatura) mentre nella zona servizi e altri locali si riduce sensibilmente.

Precisazioni comuni relative alle "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO"

A titolo cautelativo, considerato il contesto generale, va comunque ribadito che, per l'intera consistenza oggetto di perizia al di là dello stato di degrado e delle pessime condizioni evidenziate che caratterizzano finiture, dotazioni, impianti esistenti, installazioni etc., con relativi originari allacciamenti alle reti fisse di fornitura/erogazione di pubblici servizi, scarichi reflui compresi, non è neppure garantita l'idoneità statica e funzionale delle strutture (non avendo riscontrato le relative agibilità) e, perciò, il tutto sarà, comunque, da accertare, verificare ed aggiornare e/o regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario, con la preventiva richiesta di ogni autorizzazione prevista in materia dalle disposizioni in vigore.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si dà atto che in occasione del primo sopralluogo, avvenuto il 25/07/2024, previamente concordato con la custode nominata Avv. Alessia Bodo e con l'Avv. Marco Romano della società "Centro Aste Immobili" che supporta la stessa custode, alla presenza di entrambi i suddetti e del debitore, è stato possibile accedere nel complesso immobiliare pignorato, che si presenta non occupato da persone e visibilmente libero da affittanze.

Precisazioni relative allo "STATO DI OCCUPAZIONE"

In un contesto generale di disordine diffuso si segnala che al P.Interrato sono presenti sacchi sparsi, contenenti presumibilmente spazzatura, mentre al P.Terreno nel salone si trovano i residui dell'ultima attività svolta inerente alla manutenzione di veicoli, infatti si notano alcuni mezzi, taluni con targa in condizioni non ottimali (quattro auto di cui tre ridotte a carcasse e due scooter), banco di lavoro con modeste attrezzature, rottami, pneumatici e materiale di vario tipo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Come anticipato, il complesso immobiliare oggetto d'esecuzione appartiene al debitore come segue:

- Proprietà per 1/1.

Al suddett debitor , che al momento dell'acquisto dichiarava di essere celibe, la quota di 1/1 della stessa proprietà, pervenne per

atto a rogito notaio P. Bilotti del 29/11/2019, rep. 162.649/53.243, trascritto Biella il 12/12/2019 ai nn. 10.039/8.005, da:

- Proprietà per 1/1.

Al suddetto , la stessa proprietà, con riferimento, però, all'originario terreno su cui venne poi, dallo stesso, edificato il fabbricato ad uso laboratorio/salone artigianale, che ora costituiscono nell'insieme il complesso oggetto di procedura (individuato, con identificativo diverso da quelli

COPIA PRIVACY

odierni, in quanto all'epoca, non risultavano ancora avvenute le successive variazioni catastali, ovvero, gli attuali due mappali 155 (di m² 2.710) e 102 (di m² 2.040) erano ricompresi e identificati con un unico mappale distinto nel C.T. al Foglio 7 Mappale 102 (di m² 4.750, derivante dalla somma delle due odierne superfici m² 2.710 + m² 2.040), pervenne per

atto di compravendita a rogito notaio A. Jemma del 21/09/1962 rep. 16.691/5.457, registrato a Biella il 27/09/1962 al n.ro 1.080 e ivi trascritto il 26/09/1962 ai nn. 5.639/4.799, da:

– Proprietà per 1/1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico dell'esecutato, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – (aggiornate al **14/06/2024**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 15/11/2023
ai numeri 10.520/1.052
per € 37.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;
a favore:
contro:
sui beni: in Piatto C.F. Foglio 7 Mappali 155/1, 155/2; C.T. Foglio 7 Mappale 102;
(vedasi Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 18/04/2024
ai numeri 3.699/2.942
a favore:
contro:
sui beni: in Piatto C.F. Foglio 7 Mappali 155/1, 155/2; C.T. Foglio 7 Mappale 102;
(vedasi Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI"

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – si è appurato che il relativo onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel predisporre e presentare annotamenti singoli per ogni formalità pregiudizievole, in relazione al lotto aggiudicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione a margine, importi da calcolarsi con le modalità sotto indicate e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- per l'Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo: i tributi da liquidare sono tre. Il primo importo relativo all'Imposta Ipotecaria deriva dall'applicazione dell'aliquota dello 0,50% sul valore di aggiudicazione di ogni singolo lotto, con un minimo di € 200,00; qualora risultasse che l'ammontare complessivo dei valori di aggiudicazione dei lotti fosse superiore alla somma iscritta della rispettiva e singola ipoteca oggetto di cancellazione, per l'eventuale eccedenza, oltre tale importo, sui valori di aggiudicazione dei lotti residui, non sarà più applicata l'aliquota dello 0,50%, ma sarà riscosso il solo minimo di € 200,00. A detto tributo, da conteggiare come indicato, devono essere, poi, aggiunte, nelle misure fisse, l'Imposta di Bollo di € 59,00 e la Tassa Ipotecaria di € 35,00;
- per il Pignoramento: l'importo è di € 294,00, comprendente l'Imposta Ipotecaria di € 200,00, l'Imposta di Bollo di € 59,00 e la Tassa Ipotecaria di € 35,00, tutte nelle misure fisse.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla data del 02/08/2024 il Comune di Piatto, è dotato di vigente P.R.G.C., approvato il 30/11/2009, con D.G.R. n. 13-12662, in seguito oggetto di modifiche parziali di cui l'ultima la "Variante parziale" n. 3 approvata il 05/08/2021 con D.C.C. n. 20.

Sulla base di detti strumenti, l'area entro la quale insiste il fabbricato e quella adiacente entrambe oggetto di procedura, rispettivamente distinte nel C.T. al Foglio 7 Mappali 155 e 107, risultano classificate: "Aree con impianti produttivi esistenti - (P1)", (artt. 13 e 13.1 delle N.T.A.).

Le stesse inoltre sono soggette ai seguenti vincoli:

- ⇒ idrogeologico di cui alla L.R. n. 45/1989, nonché artt. 18 e 18.1 delle N.T.A.;
- ⇒ paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e alla L.R. n. 32/2008 (ex L.R. n. 20/1989) in quanto ricadono nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua (I3), per distanza inferiore a m. 150,00 dal Torrente Quargnasca, nonché artt. 19 e 19.3 delle N.T.A.;
- ⇒ fascia di rispetto stradale (I1) nonché artt. 19 e 19.1 delle N.T.A.

Da informative reperite presso l'ufficio tecnico si segnala inoltre che:

- ⇒ non ricadono in territorio percorso dal fuoco e non sono pertanto soggette ai relativi vincoli previsti dalla normativa vigente in materia;
- ⇒ non risultano soggette ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedire o limitare la libera trasferibilità.

Come da disposizioni del G.E., si è ritenuto di acquisire il relativo C.D.U. allegato in copia alla presente, mentre l'originale resta a disposizione del delegato alla vendita.

In ultimo, si ribadisce, comunque, l'accortezza e la raccomandazione di aggiornare e monitorare, in relazione al tempo trascorso, la situazione inerente nonché qualsiasi eventuale modifica o novità in materia, rispetto a quanto qui già riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Da riscontri desunti nel corso delle ricerche effettuate, su elementi censuari d'impianto relativi alle vecchie mappe e riferimenti temporali notati su vecchi atti, nonché nell'ultima provenienza del debitore e/o in quelle anteriori, si è dedotto che la costruzione originaria del fabbricato pignorato, risale ampiamente ad epoca anteriore al 1° Settembre 1967.

Ciò premesso si è, poi, richiesto l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale per verificare, comunque, la regolarità edilizia a nome dell'attuale proprietà e dei precedenti aventi causa intercorsi.

Dagli accertamenti effettuati, nei giorni 08, 17 e 29/07/2024, non risultano fino a quel momento, procedimenti giurisdizionali in atto, inoltre, sulla base dell'esito delle ricerche svolte, (con l'esenzione del ctu, da qualsiasi responsabilità per inesattezze imputabili ad eventuali errori commessi dal personale preposto al protocollo delle istanze edilizie, alla tenuta dei registri e alla conservazione dell'archivio) si è appurata l'esistenza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- 1). Nulla osta per esecuzione lavori edilizi n. -- del 28/05/1963 (per costruzione capannone ad uso industriale e cabina elettrica);
- 2). Autorizzazione n. 14/80 del 09/05/1980 (per recinzione perimetrale del sottotetto per la parte di testa del capannone); in merito si è osservato che nel fascicolo non essendo presenti elaborati grafici, dalla sola dicitura riportata sul titolo edilizio, non è comprensibile il tipo di intervento assenti e parimenti se lo stesso sia poi stato effettivamente realizzato;
- 3). Domanda di concessione in sanatoria del 25/03/1986 prot. n. 672 mod. 47/85-R n. 0125480506; con riferimento alla stessa si constata quanto segue:
 - 3a). che non risulta presentata a nome del proprietario dell'epoca () bensì richiedente è la società denominata " ";
 - 3b). che la superficie totale di tettoia (comprendente la centrale termica) è di m² 84~ (m. 12,00~ x m. 7,00~), mentre nella domanda e nell'elaborato grafico allegato alla medesima la super-

ficie indicata oggetto di sanatoria è di m² 75~, ne consegue che risulta, quindi, esclusa dalla sanatoria la parte di tettoia con sottostante la centrale termica di m² 9~ (m. 3,00~ x m. 3,00~);

- 3c).** che non è poi stato rilasciato il titolo edilizio abilitativo in sanatoria;
- 3d).** che nell'atto di provenienza a favore del debitore a rogito notaio P. Bilotti del 29/11/2019, rep. 162.649/53.243⁽¹¹⁾ si richiama la domanda di sanatoria e si allegano alcuni documenti inerenti alla medesima; in particolare (come risulta a pagina 6, riga 17 del citato atto di provenienza allegato) si riscontra la seguente dichiarazione, che si riporta qui *"testualmente"*:
... *"domanda di concessione in sanatoria in data 26 maggio 1986⁽¹²⁾ protocollo 672 modello 47/85-R n. 0125480506 relativa alla tettoia ed il vano della centrale termica (la Legge prevede il così detto silenzio-assenso che si forma trascorsi i 24 mesi dalla presentazione della domanda);"* ...
- 3e).** che fra gli allegati al citato rogito in dipendenza di detta istanza la Responsabile del servizio tecnico comunale con propria attestazione del 03/12/2018, prot. n. 1.320 dichiara che il fascicolo è completo di tutti i documenti relativi alla normativa Condono edilizio 1985, compresa ricevuta dell'eseguito versamento dell'oblazione, si riscontra esclusivamente la mancanza del Titolo in sanatoria la quale però non interferisce con la regolarità e l'effettiva chiusura della pratica stessa, in quanto la Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 335.725 del 30/07/1985 al paragrafo 9.3, avente per oggetto: Il procedimento in sede comunale, recita: "... omissis ... La Legge prevede il cosiddetto "silenzio-assenso" che si forma trascorsi i 24 mesi dalla presentazione della domanda di concessione in sanatoria ... omissis ..."

* * *

Note alla regolarità edilizia:

- Risultano allegate all'atto di provenienza del debitore due certificazioni energetiche (A.P.E.).
- Non risulta riscontro del certificato di abitabilità/ agibilità.
- Dal successivo confronto fra i documenti edilizi di cui ai punti **"1)."**, **"2)."**, **"3)."** e la situazione sul posto avvenuto, nel corso dell'accesso in data 25/07/2024, per quanto visibilmente appurato e tenuto conto dei vincoli urbanistici, sono emerse le seguenti difformità edilizie, e precisamente

⇒ nell'u.i. al P.Interrato, distinta nel C.F. al Foglio 7 Mappale 155/1:

- a).** differenze dimensionali rispetto al progetto, di cui una in riduzione e l'altra in aumento (m. 10,30~ x m. 12,25~ anziché m. 10,80~ x m. 12,20~); solo quella in riduzione (10,30 < 10,80) eccede la tolleranza prevista (già del 2% e ora del 4%) trattandosi di un minor dimensionamento parrebbe essere riconducibile, comunque, fra le tolleranze esecutive;
- b).** in adiacenza a sud, esecuzione di tettoia aperta in legno (m. 15,30~ x m. 5,00~);

⇒ nell'u.i. al P.Terreno e P.Primo, distinta nel C.F. al Foglio 7 Mappale 155/2:

- c).** differenze dimensionali rispetto al progetto, in aumento (m. 45,35~ x m. 12,15~ anziché m. 45,00~ x m. 12,00~); entrambe non eccedono le tolleranze previste (già del 2% e ora del 3%);
- d).** in adiacenza a sud, esecuzione di tettoia aperta in ferro (m. 12,00~ x m. 7,00~ e superficie di m² 84,00~) comprendente centrale termica;
- e).** modifiche (iniziate e non completate) riguardanti suddivisione interna e alcune aperture che interessano zona servizi, locali attigui e porzione di salone;
- f).** esecuzione di locale sgombero ricavato creando il P.Primo nello spazio soprastante la zona servizi e locali attigui (m. 3,40~ x m. 12,15~ e superficie di m² 41,00~), nonché contestuale rea-

⁽¹¹⁾ nel paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI" l'atto di provenienza a rogito P. Bilotti del 29/11/2019, è contraddistinto con il n. "7";

⁽¹²⁾ si segnala che in atto è errata l'indicazione della data di presentazione del "26 maggio 1986", quella corretta è "25 marzo 1986"

lizzazione in adiacenza a est di una struttura precaria in ferro e lastre ondulate in fibrocemento/amianto (eternit); il tutto destinato al duplice uso di accesso al locale sgombero e copertura dell'intercapedine esistente fra il fabbricato e il muretto verso la strada;

- g). in aderenza a nord alla cabina elettrica, si riscontra la posa di un vecchio box prefabbricato in lamiera.

* * *

Dalla verifica delle recenti novità normative (fra cui l'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001) e da informazioni e pareri rilasciati in presenza nei giorni 02/08/2024 e 26/08/2024 presso l'ufficio tecnico comunale, considerata la tipologia articolata e alquanto variegata sotto parecchi aspetti delle difformità descritte ai punti "a)., b)., c)., d)., e)., f)., g).", tenuto conto dei vincoli gravanti, per le due uu.ii., si è appurato quanto segue:

A).le difformità nell'u.i. al P.Interrato, di cui ai punti "a). e b).", che rientrano nelle tolleranze ammesse e/o non incidono sui parametri edilizi ed urbanistici vigenti e ammissibili (superfici, volumetrie etc.), potrebbero essere potenzialmente regolarizzate in conformità alle disposizioni e alle normative vigenti, ma solo al verificarsi di determinati presupposti, ovvero

- (a prescindere dalle sanzioni) per poter procedere nella sanatoria si dovrà disporre preventivamente di parere vincolante sulla compatibilità paesaggistica e in primis del parere vincolante della Soprintendenza (in caso di rigetto della domanda si applicherebbe la sanzione demolitoria);
- qualora fosse accertata la compatibilità paesaggistica nonché nei casi di silenzio assenso, in base al combinato disposto degli artt. 16 della L.R. 20/1989 e 167 del D.Lgs. 42/2004, si applica una sanzione paesaggistica determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in merito si osserva, tenuto conto del tipo di difformità e del relativo contesto d'inserimento, che la stessa non possiede caratteristiche tali da determinare un sostanziale aumento di valore (e conseguente profitto), e nel contempo non pare di ravvisare gli estremi di un grave danno ambientale, pertanto, si ipotizza (ai fini estimativi e, tuttavia, senza garantire alcuna certezza) che potrebbe, essere applicata una sanzione dell'importo, comunque, non inferiore a € 500,00~ (oltre a diritti di segreteria).

Al buon esito di quanto precede, seguirà il rilascio del titolo in sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa dell'importo, comunque, non inferiore a € 1.000,00~ (oltre a diritti di segreteria).

Ad integrazione del tutto, resta fatta salva la considerazione che, trattandosi di struttura precaria, l'anomalia edilizia di cui al punto "b)." potrebbe essere normalizzata anche tramite semplice demolizione, anziché sanatoria.

B).Le difformità nell'u.i. al P.Terreno, di cui ai punti "c)., d)., e)., f)., g).", che rientrano nelle tolleranze ammesse e/o non incidono sui parametri edilizi ed urbanistici vigenti e ammissibili (superfici, volumetrie etc.), analogamente alle precedenti, potrebbero anch'esse essere potenzialmente regolarizzate in conformità alle disposizioni e alle normative vigenti, ma solo al verificarsi dei medesimi presupposti, con modalità attuative e di costo simili, ovvero

- (a prescindere dalle sanzioni) per poter procedere nella sanatoria si dovrà disporre preventivamente di parere vincolante sulla compatibilità paesaggistica e in primis del parere vincolante della Soprintendenza (in caso di rigetto della domanda si applicherebbe la sanzione demolitoria);
- qualora fosse accertata la compatibilità paesaggistica nonché nei casi di silenzio assenso, in base al combinato disposto degli artt. 16 della L.R. 20/1989 e 167 del D.Lgs. 42/2004, si applica una sanzione paesaggistica determinata previa perizia di stima ed equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione; in merito si osserva, tenuto conto del tipo di difformità e del relativo contesto d'inserimento, che la stessa non possiede caratteristiche tali da determinare un sostanziale aumento di valore (e conseguente profitto) e

nel contempo non pare di ravvisare gli estremi di un grave danno ambientale, pertanto, si ipotizza (ai fini estimativi e, tuttavia, senza garantire alcuna certezza) che potrebbe, essere applicata una sanzione dell'importo, comunque, non inferiore a € 500,00~ (oltre a diritti di segreteria). Al buon esito di quanto precede, seguirà il rilascio del titolo in sanatoria subordinato al pagamento di una sanzione amministrativa dell'importo, comunque, non inferiore a € 1.000,00~ (oltre a diritti di segreteria).

Il tutto, fatte salve, però, le ulteriori osservazioni che seguono per alcune particolarità riscontrate e precisamente:

- la difformità di cui al punto “**d)**.” interessa una superficie di m² 9~; deriva da un'incongruenza evidenziatasi fra quanto emerge dalla domanda di sanatoria e relativi allegati di cui al punto “**3b)**.”, e quanto riscontrato nell'atto di provenienza a favore del debitore a rogito notaio P. Bilotti del 29/11/2019 di cui ai punti “**3d)**.” e “**3e)**.”; ritenendo oggettivamente prevalenti gli elementi contenuti nella domanda di sanatoria si deduce che con quest'ultima si sia attuata una regolarizzazione parziale della tettoia, della superficie complessiva di m² 84~, risulta dichiarata e sanata nella domanda di sanatoria solo una porzione di m² 75~, mentre quella residua di m² 9~ (corrispondente alla parte di tettoia con sottostante la centrale termica) resta esclusa e di conseguenza costituisce l'entità residuale della difformità edilizia tutt'oggi da regolarizzare;
- la difformità di cui al punto “**f)**.”, considerato che soprattutto riguarda un incremento planovolumetrico, semmai non rientrasse nelle tolleranze ammesse e/o incidesse sui parametri edilizi ed urbanistici vigenti (superfici, volumetrie etc.), se ricompreso nella fattispecie e nei limiti degli indici ammissibili, anche alla luce delle recenti novità di legge, possono essere regolarizzate in conformità alle disposizioni vigenti; indicativamente, la sanzione amministrativa prevista, al momento corrisponde all'importo doppio del contributo di costruzione rispetto a quello che si sarebbe versato in caso di comunicazione precedente ai lavori⁽¹³⁾ (oltre a diritti di segreteria);
- la difformità di cui al punto “**g)**.” considerato che trattasi di manufatto dalla modesta e precaria consistenza, strutturalmente indipendente, sarebbe possibile sistemarla mediante demolizione e rimozione; detta opera, resta, ovviamente, esclusa dalla valutazione;

Ad integrazione del tutto, resta fatta salva la considerazione che, sussistendo la possibilità e i requisiti tecnico-strutturali, le anomalie edilizie o parte di esse, potrebbero essere normalizzate anche tramite semplice demolizione, anziché sanatoria; quelle residuali eventualmente, non riconducibili entro i criteri sopra esposti, per l'esistenza di vincoli (fascia rispetto stradale, paesaggistico, idrogeologico, etc.) logicamente, saranno escluse e tali resteranno se non sarà possibile neppure procedere alla loro rimozione.

* * *

A chiarimento di quanto sopra, va evidenziato che per l'effettivo perfezionamento di ogni sanatoria, è fondamentale e indispensabile l'esecuzione di un idoneo studio preliminare che in questo ambito, ovviamente, non è possibile approfondire ulteriormente.

Nell'ipotesi di trattazione reale, infatti, non è raro che dette pratiche possano riservare, problematiche più complesse di quelle inizialmente previste correlate alle possibili richieste da parte degli enti preposti di elaborati aggiuntivi per circostanziare, comprovare e/o definire aspetti particolari (fra cui date di esecuzione, dichiarazioni di conformità urbanistica, conformità edilizia (alla normativa tecnica), e/o eventualmente di doppia conformità, nonché, conteggi plano-volumetrici pregressi, rispetto distanze dai confini, computo metrico estimativo delle opere etc.); il tutto con molteplici implicazioni e variabili nelle quali le varie norme urbanistiche succedutisi nel tempo si prestano e sono spesso soggette ad interpretazioni non univoche da parte degli organi tecnico-amministrativi preposti.

Per questi motivi, nel presente contesto, non è possibile garantire ora, a priori in questa fase, certezze assolute sul fatto che le difformità di cui sopra (tranne eccezioni già puntualmente evidenziate) siano

⁽¹³⁾ si può indicare solo il criterio generale di calcolo della sanzione e non l'importo della stessa poiché il suo conteggio, d'intesa con gli organi tecnico-amministrativi preposti, richiede dati ed elementi ora non disponibili

tutte integralmente regolarizzabili.

Si tratta di indicazioni di massima su possibili soluzioni delle criticità riscontrate.

Analogamente, per quanto regolarizzabile, non è, altrettanto realistica e fattibile l'anticipazione dettata dagli eventuali costi da sostenere in quanto, a seconda dell'impostazione dell'istanza, gli importi dipenderanno, poi, anche dalle sanzioni e dai tributi vigenti al momento della presentazione.

Nella valutazione si avrà, comunque, un riguardo presuntivo del suddetto stato di cose, specificando sin d'ora che dal valore di mercato attuale del lotto verrà dedotto pregiudizialmente un importo che terrà conto nell'insieme, in modo forfettario e onnicomprensivo, della possibile incidenza della spesa per la normalizzazione edilizia, qualunque siano poi gli esiti finali in termini di effettiva e reale ammissibilità ed entità dell'importo.

Ciò premesso da informative, calcoli svolti a parte e sulla base dei criteri sopra esposti si è stimato che orientativamente per la regolarizzazione edilizia e gli adeguamenti di cui sopra, l'importo odierno globalmente sarebbe di circa € 10.500,00 (per pratica edilizia, relativi oneri fiscali, possibili sanzioni e diritti di segreteria).

Si ribadisce ulteriormente che trattasi di conteggi approssimativi, derivanti da coerenti considerazioni per quanto oggettivamente emerso, precisando, però, che un'eventuale disparità non darà luogo a conguagli, mentre se vi fosse un'eccedenza la stessa dovrà intendersi alla stregua di una compensazione degli oneri e delle spese che gli aggiudicatari dovranno comunque ulteriormente sostenere allo scopo di ottenere, poi, tutte le certificazioni necessarie per il rilascio delle agibilità mancanti.

Precisazioni generali relative alla "REGOLARITÀ EDILIZIA"

Tutte le considerazioni sopraesposte, sono da tenere presenti a titolo indicativo e non esaustivo. Derivano dalla verifica delle normative vigenti in materia, e da pareri sommari rilasciati durante gli accessi presso l'ufficio tecnico comunale.

Il tutto, poi, è stato interpretato ipotizzando per il contesto in oggetto, l'adozione dei criteri generali utilizzati già in situazioni analoghe verificatesi precedentemente in altri ambiti.

In ultimo, quindi, qualora vi fossero, però, soggetti interessati, che preliminarmente volessero approfondire e conoscere con maggiore certezza, alcuni aspetti, l'unica opzione consigliabile, se e quando ve ne sarà l'esigenza, sarà quella di aggiornare le considerazioni espresse attualmente alla luce di quella che, in quel momento, sarà la concreta situazione tecnico-urbanistica ed edilizia.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

In dipendenza di quanto riferito nei rispettivi paragrafi "CONSISTENZA", "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ" e nelle relative precisazioni annesse, precauzionalmente, sono da ipotizzare possibili vincoli od oneri condominiali residuali di carattere atipico ed estemporaneo (es. eventuali manutenzioni di parti in comune con terzi, inerenti accessi, passaggi, tubazioni, etc.), che per uso o consuetudine potrebbero competere pro-quota a carico della consistenza oggetto di procedura.

A tutt'oggi non è, però, emerso nulla che confermi quest'ultima evenienza e/o che in generale siano al momento presenti spese o oneri condominiali di tale natura, anche arretrati, che possano restare a carico dell'eventuale acquirente.

FORMAZIONE LOTTI

A giudizio del sottoscritto c.t.u. il complesso immobiliare oggetto d'esecuzione, per caratteristiche, destinazione, consistenza, conformazione strutturale e, soprattutto, per il peculiare contesto generale che lo contraddistingue non si presta alla suddivisione in lotti.

Le due uu.ii. immobiliari in cui è suddiviso, create per esigenze contingenti della proprietà, non dispongono di funzionalità autonome, inoltre le ubicazioni contigue e le dislocazioni dei rispettivi spazi e accessi non assicurano adeguata indipendenza.

Il contesto di degrado poi in cui versa l'immobile preclude e di fatto sconsiglia ogni eventuale ipotesi di

COPIA PRIVACY

possibile suddivisione in lotti nelle attuali condizioni, in quanto non sussistono i presupposti minimi che consentano di valutarne un'eventuale e benché minima appetibilità commerciale.

Tutto ciò premesso, si ritiene, pertanto, di mantenere lo stato attuale e formare un unico lotto così descrivibile:

LOTTO 1 (Unico)

(documentazione: Tavole "T1, T2" e altra di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito da

– **Rif. 1** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **PIATTO**, Frazione Barazzetta, 1,

a). terreno della superficie catastale di m² 2.710, con entrostante fabbricato ad uso laboratorio/salone artigianale, elevato a due piani fuori terra (oltre il P.Interrato), suddiviso in due uu.ii.; il tutto distinto nel C.T. di Piatto al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
7	155	–	–	Ente Urbano	–	–	00.27.10	–	–

Confini (in senso orario da Nord): mapp. 101, 95, 106, 105, 109, 102 del fg. 7 CT e Torrente Quargnasca;

con la consistenza così descrivibile e precisamente

a1). u.i. distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 Mappale 155/1 composta come segue

– al P.Interrato (sottostante alla zona ovest del salone di cui al punto "a2)."): laboratorio artigianale con annessa antistante tettoia in aderenza a sud; (superficie: laboratorio m² 125~, tettoia m² 76~);

a2). u.i. distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 Mappale 155/2 composta come segue

– al P.Terreno: salone artigianale, due locali e zona servizi (disimpegno, tre sgabuzzini per wc, doccia, lavabo e altro locale); (superficie m² 550~ di cui salone m² 474~, zona servizi e altri locali m² 76~);

ivi, in aderenza e antistante a sud: tettoia con centrale termica; (superficie m² 84~);

– ivi, circostante: area scoperta pertinenziale a corredo; (superficie m² 2.148~);

– ivi, nelle adiacenze a sud: cabina elettrica elevata a due piani fuori terra e in aderenza alla stessa sul lato nord box in lamiera (superficie cabina elettrica: m² 12~);

– al P.Primo (sopristante alla zona est del salone): locale sgombero; (superficie: m² 41~).

Nel C.F. di Piatto la consistenza di cui ai punti "a)., a1)., a2)." costituisce due uu.ii. censite come segue l'u.i. del punto "a1)." al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
7	155	1	–	C/3	2^	115 m ²	120 m ²	€ 172,24	S1
Indirizzo catastale: Frazione Barazzetta, 1									

l'u.i. del punto "a2)." al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
7	155	2	–	C/3	2^	513 m ²	598 m ²	€ 768,34	T-1
Indirizzo catastale: Frazione Barazzetta, 1									

b). Terreno a destinazione produttiva, confinante a nord e ad est con la consistenza di cui ai punti "a)., a1)., a2)." (superficie nominale catastale m² 2.040~);

COPIA PRIVACY

nel C.T. di Piatto il terreno di cui al p.to "b)." è distinto al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dom- minicale	Reddito Agra- rio
7	102	-	-	Prato Arbor.	2^	-	00.20.40	€ 6,32	€ 5,79

Confini (in senso orario da Nord):

mapp. 155 a due lati, 109 del fg. 7 CT e Torrente Quargnasca.

* * *

Precisazioni e condizioni riguardanti il "LOTTO 1 (Unico)"

Si ribadisce e si dà atto che le porzioni immobiliari costituenti il lotto risultano oggetto di patti, condizioni, parti comuni, servitù, norme, di cui si è già riferito nel relativo paragrafo e a cui si rimanda; come pure analogamente, anche per ogni eventuale chiarimento, considerazione, precisazione o nota inerente ad ubicazione, consistenza, dati catastali, caratteristiche costruttive, stato di occupazione, provenienze ventennali, formalità pregiudizievoli, normativa urbanistica, regolarità edilizia, vincoli o oneri condominiali, etc., si conferma integralmente e si rimanda a quanto già riportato nei rispettivi paragrafi sotto ciascuna voce e precisazione.

STIMA

La valutazione del complesso immobiliare oggetto d'esecuzione viene eseguita tenendo conto dei seguenti fattori: dell'ubicazione, della classificazione urbanistica e relativi vincoli eventuali, delle possibilità edilizie, del contesto in cui è collocato, degli accessi, nonché dell'aspetto architettonico e della vetustà che lo caratterizza; della consistenza, della distribuzione planimetrica, dell'esposizione, dell'orientamento, delle caratteristiche costruttive, dell'assenza di finiture, dotazioni tecnologiche funzionali e del relativo stato generale di conservazione e manutenzione in cui si trova, caratterizzato dalle oggettive pessime condizioni; della situazione locativa che al momento del sopralluogo risulta visibilmente a disposizione della proprietà, libera da affittanze e, quindi, come tale si considera ai fini estimativi; dei particolari fattori estrinseci ed intrinseci propri della consistenza in oggetto di cui si è detto, fra cui le deduzioni presuntive, forfettarie e onnicomprensive, dal valore di mercato attuale per le opere riguardanti la copertura (bonifica eternit) e per le regolarizzazioni edilizie e catastali; in generale dell'andamento non favorevole del mercato immobiliare in zona che caratterizza il momento di riferimento della stima, per tali tipologie d'immobili, della situazione di crisi economica ancora persistente nel distretto provinciale che a livello locale non ha, finora, registrato una sostanziale ripresa delle attività e degli investimenti; della comparazione con beni simili del circondario di cui si conoscono i prezzi di realizzo, adeguando e contestualizzando poi il tutto nell'ambito di una scala di valori correlata con le oggettive condizioni che caratterizzano il complesso immobiliare oggetto di perizia.

Alla luce delle sopradescritte considerazioni, dopo studi, calcolo superfici, considerazioni, analisi e computi svolti a parte, con riguardo alle disposizioni impartite e alle richieste contenute nel quesito assegnato dal G.E., di cui specificatamente quelle della lettera "M)", si procede ad esporre la valutazione nell'ambito della quale il -totale valore di mercato del "LOTTO 1 (Unico)"-, preliminarmente definito dal prodotto fra i valori unitari di €/m² per la precalcolata superficie commerciale, viene poi, ove e/o se necessario, opportunamente mediato dagli adeguamenti e dalle correzioni della stima richiamati al punto (2) della succitata lettera "M)" del quesito assegnato, determinando il seguente prospetto di stima:

COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE LOTTO 1 (Unico)

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€) (arrotondato)		VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- <u>1/1</u>	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
LOTTO 1 (Unico) -Rif. 1- Compl. immob. (terreno con entrostante fabb. ad uso laborat./salone artigian. e altro terreno adiacente, il tutto con relativi acc. e pertinenze)	965,00	85,00	82.000,00	-	-	-
			A riporto (€) (arrotondato)			
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 1 (Unico)"			82.000,00	82.000,00	-	-
*****				-	-	-
<u>Adeguamenti e/o correzioni</u> del TOTALE VALORE DI MERCATO del "LOTTO 1 (Unico)" [di cui al punto (2) della lettera "M)" del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico:						
- per bonifica copertura eternit;				50.000,00	-	-
- per regolarizzazione edilizia;				10.500,00		
- per regolarizzazione catastale;				3.500,00		
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1 (Unico)"						
- al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni"				18.000,00	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1 (Unico)"						
- <u>in base alla quota in vendita</u>					18.000,00	-
<u>VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 1 (Unico)"</u>						<u>18.000,00</u>

* ! * ! * ! * ! * ! *

RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 1 (Unico)"

⇒ <u>TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO</u>	= € 82.000,00
	(dicesi Euro Ottantaduemila/00=)
⇒ <u>TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE-</u>	
<u>-in base alla quota in vendita-</u>	= € 18.000,00
	(dicesi Euro Diciottomila/00=)
⇒ <u>VALORE PREZZO BASE PER VENDITA</u>	= € 18.000,00
	(dicesi Euro Diciottomila/00=)

* ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

DOCUMENTI ALLEGATI

(all'interno del presente file di perizia in formato pdf - in coda alla stessa -)

SCHEDA: DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO.

SCHEDA: ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO.

(mediante files in formato pdf separati e distinti)

* COPIA PERIZIA PRIVACY

* ! * ! * ! * ! * ! *

* LOTTO 1 (Unico)

- 1_ Tav. **T1** - (pag. 1/2 - Doc. catastale)
- 2_ Tav. **T1** - (pag. 2/2 - Doc. catastale)
- 3_ Tav. **T2** - (pag. 1/4 - Doc. fotografica)
- 4_ Tav. **T2** - (pag. 2/4 - Doc. fotografica)
- 5_ Tav. **T2** - (pag. 3/4 - Doc. fotografica)
- 6_ Tav. **T2** - (pag. 4/4 - Doc. fotografica)
- 7_ A. Prov. - (Rogito P. Bilotti 29/11/2019 - Titolo)
- 8_ C.D.U. - Cert. Dest. Urbanistica

* ! * ! * ! * ! * ! *

Tanto il sottoscritto c.t.u. espone in relazione all'incarico ricevuto, salvo errori e/o circostanze non note al momento della stesura della presente perizia.

In fede.

Biella, 31 Agosto 2024

Il c.t.u.

COPIA PRIVACY

SCHEDA: DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 29 / 2024 del R.G.E.

promossa da

contro

LOTTO 1 (Unico)

(documentazione: Tavole "T1, T2" e altra di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito da

– **Rif. 1** – che in dettaglio comprende:
in Comune di **PIATTO**, Frazione Barazzetta, 1,

a). terreno della superficie catastale di m² 2.710, con entrostante fabbricato ad uso laboratorio/salone artigianale, elevato a due piani fuori terra (oltre il P.Interrato), suddiviso in due uu.ii.; il tutto distinto nel C.T. di Piatto al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
7	155	–	–	Ente Urbano	–	–	00.27.10	–	–

Confini (in senso orario da Nord): mapp. 101, 95, 106, 105, 109, 102 del fg. 7 CT e Torrente Quargnasca;

con la consistenza così descrivibile e precisamente

- a1).** u.i. distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 Mappale 155/1 composta come segue
- al P.Interrato (sottostante alla zona ovest del salone di cui al punto "a2)."): laboratorio artigianale con annessa antistante tettoia in aderenza a sud; (superfici: laboratorio m² 125~, tettoia m² 76~);
- a2).** u.i. distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 7 Mappale 155/2 composta come segue
- al P.Terreno: salone artigianale, due locali e zona servizi (disimpegno, tre sgabuzzini per wc, doccia, lavabo e altro locale); (superficie m² 550~ di cui salone m² 474~, zona servizi e altri locali m² 76~);
 - ivi, in aderenza e antistante a sud: tettoia con centrale termica; (superficie m² 84~);
 - ivi, circostante: area scoperta pertinenziale a corredo; (superficie m² 2.148~);
 - ivi, nelle adiacenze a sud: cabina elettrica elevata a due piani fuori terra e in aderenza alla stessa sul lato nord box in lamiera (superficie cabina elettrica: m² 12~);
 - al P.Primo (soprastante alla zona est del salone): locale sgombero; (superficie: m² 41~).

COPIA PRIVACY

Nel C.F. di Piatto la consistenza di cui ai punti "a)., a1)., a2)." costituisce due uu.ii. censite come segue
l'u.i. del punto "a1)." al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
7	155	1	-	C/3	2^	115 m ²	120 m ²	€ 172,24	S1
Indirizzo catastale: Frazione Barazzetta, 1									

l'u.i. del punto "a2)." al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
7	155	2	-	C/3	2^	513 m ²	598 m ²	€ 768,34	T-1
Indirizzo catastale: Frazione Barazzetta, 1									

b). Terreno a destinazione produttiva, confinante a nord e ad est con la consistenza di cui ai punti
"a)., a1)., a2)." (*superficie nominale catastale m² 2.040~*);

nel C.T. di Piatto il terreno di cui al p.to "b)." è distinto al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
7	102	-	-	Prato Arbor.	2^	-	00.20.40	€ 6,32	€ 5,79

Confini (in senso orario da Nord): mapp. 155 a due lati, 109 del fg. 7 CT e Torrente Quargnasca.

* ! * ! * ! * ! * ! *

Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente alla consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.

In fede.

Biella, 31 Agosto 2024

Il c.t.u.

COPIA PRIVACY

SCHEDA: ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 29 / 2024 del R.G.E.

promossa da

contro

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico dell'esecutato, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – (aggiornate al **14/06/2024**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 15/11/2023 ai numeri 10.520/1.052 per € 37.000,00 derivante da decreto ingiuntivo; a favore: contro: sui beni: in Piatto C.F. Foglio 7 Mappali 155/1, 155/2; C.T. Foglio 7 Mappale 102; (vedasi Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 18/04/2024 ai numeri 3.699/2.942 a favore: contro: sui beni: in Piatto C.F. Foglio 7 Mappali 155/1, 155/2; C.T. Foglio 7 Mappale 102; (vedasi Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

* ! * ! * ! * ! * ! *

Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente alla consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.

COPIA PRIVACY

In fede.
Biella, 31 Agosto 2024
Il c.t.u.

