
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zorio Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 78/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INTEGRAZIONE

INTEGRAZIONE	1
Incarico	3
Descrizione.....	3
Bene N° 4 - Garage ubicato a Biella (BI) - Strada alle cascine n.3	3
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Strada alle cascine n.3	3
Bene N° 7 - Serra ubicata a Biella (BI) - Strada alle cascine n.3	3
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Strada alle cascine n.3	3
Bene N° 4 - Garage ubicato a Biella (BI) - Strada alle cascine n.3	4
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Strada alle cascine n.3	4
Bene N° 7 - Serra ubicata a Biella-VIGLIANO B.SE (BI) - Strada alle cascine n.3	4
Bene N° 15 - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Strada alle cascine n.3	5



Come da richiesta del G.E. Dr. Emanuele Migliore effettuata in data 18.02.2025, facendo seguito alla relazione del delegato Dott.ssa Cristina Bracco, custode delegata degli immobili pignorati, il sottoscritto arch. Andrea Zorio inoltra le specifiche integrazioni richieste sugli immobili sotto descritti.

Gli immobili per cui sono stati richiesti approfondimenti da parte della custode sono i seguenti:

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA ALLE CASCINE N.3

- Autorimessa seminterrata di pertinenza dell'alloggio del custode.

Precisazioni sullo stato legittimo dell'immobile

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA ALLE CASCINE N.3

- Autorimessa seminterrata ricavata nel terrapieno posto nella parte posteriore della villa padronale.

Correzione errore materiale

BENE N° 7 - SERRA UBICATA A BIELLA (BI) - STRADA ALLE CASCINE N.3

- Fabbricato adibito a serra insistente in parte sul territorio comunale di Biella ed in parte sul territorio comunale di Vigliano B.se.

Precisazioni sullo stato legittimo dell'immobile

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA ALLE CASCINE N.3

- Fabbricato costituito da Villa del 1900 / fabbricato di natura agricola di circa 450 mq edificata su due livelli con vista panoramica su Biella e sulle montagne, (.....). Fabbricato ad uso accessorio pertinenziale.

Precisazioni sullo stato legittimo dell'immobile

Di seguito si procede con l'espletamento del mandato di chiarimento formulato dal G.E. e dalla delegata dell'immobile pignorato nell'esecuzione immobiliare.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA ALLE CASCINE N.3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
Biella	511	19	2	2	C6	2	34 mq	45 mq	193,16 €	S1		

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in oggetto è un'autorimessa di pertinenza della villa principale/alloggio custode, di antica fattura. In relazione al fabbricato non si sono reperiti titoli autorizzativi presso il Comune di Biella.

Per svolgere il proprio mandato il CTU ha dovuto pertanto raffrontare lo stato dei luoghi con la scheda di accatastamento agli atti, da cui non sono emerse difformità. L'immobile risulta pertanto sostanzialmente conforme.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA ALLE CASCINE N.3

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Comune	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
Biella	511	19	4	2	C6	2	36 mq	49 mq	204,52 €	S1		

Si precisa che per mero errore materiale nella perizia depositata, è stato indicato per questo bene il subalterno 2 anziché 4. I riferimenti catastali corretti, risultano pertanto quelli sopra indicati.

BENE N° 7 - SERRA UBICATA A BIELLA-VIGLIANO B.SE (BI) - STRADA ALLE CASCINE N.3

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi comunali di Biella e Vigliano Biellese non si sono reperiti titoli autorizzativi.

Per confrontare lo stato di fatto della serra con lo stato "autorizzato" è stata per utilizzata la scheda catastale presente in atti.

Da un'analisi preliminare, nella porzione ricadente nel Comune di Biella, il fabbricato risulta compatibile con i parametri urbanistici, in quanto è soddisfatto il parametro per le zone agricole E2 in cui è situato il fabbricato (superficie realizzata < della superficie di utilizzazione fondiaria max).

Analogamente, per quanto riguarda il Comune di Vigliano Biellese, non sono stati reperti titoli autorizzativi.

Il fabbricato "serra" rientra in Comune di Biella in ambito P.R.G.C. zona A.E.R, ed il fabbricato stesso potrebbe rientrare nella casistica dei bassi fabbricati, art. 12 delle N.T.A del P.R.G.C. (depositi di attrezzi o di materiali, attrezzature da giardino) . Si fa presente, pertanto, che in caso fosse necessaria la regolarizzazione della porzione stessa, è fattibile a patto che si presenti un Permesso di Costruire in Sanatoria, con la verifica dei parametri (nella misura di una per ogni unità immobiliare, realizzate come detto sopra (...) fino ad una superficie netta massima di mq 20 e con altezza interna utile massima di m 3,20 e media di m 2,65 ecc.. R.c. = 50%) , il pagamento delle sanzioni, che dovrebbero rientrare nei minimi (1.032,00 €). Il sottoscritto, comunque, presumendo che l'immobile possa risalire a data anteriore al 1942, ritiene che lo stesso risulti pertanto sostanzialmente conforme e non necessitante di autorizzazioni in sanatoria. È necessario eventualmente reperire comunque della documentazione probante che dimostri tale condizione.

A parere dello scrivente, se l'aggiudicatario ritiene di formalizzare un titolo relativo all'immobile sito sui due comuni di cui sopra, dovrà predisporre una pratica raffigurante lo stato legittimo / sanatoria del fabbricato ai sensi dell'art. 34bis - 36 del D.P.R.380/2001; la stessa dovrà essere predisposta sui due comuni, e l'importo complessivo di rilievo metrico, situazione di raffronto, eventuali sanzioni può computarsi in circa € 5.500,00 oltre IVA e Cassa Professionale, che comprendono onorari e spese.

Si fa presente comunque che sarà necessario, prima di predisporre la pratica, effettuare un confronto approfondito con gli uffici tecnici di riferimento.

Si precisa che nella perizia già depositata agli atti, si è già tenuto conto di tali valori che hanno portato alla definizione del prezzo al metro quadro attribuito in fase di stima all'intero compendio immobiliare. L'importo stimato risulta pertanto invariato.

BENE N° 15 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA ALLE CASCINE N.3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

E' stata oggetto di interventi edilizi per i quali sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni rilasciate dal Comune di Biella:

- Concessione Edilizia n.48 del 05.03.2002 e sue varianti P.d.C. n.248 del 28.11.2003 e n.200 del 15.09.2004 per ristrutturazione di fabbricato di civile abitazione senza aumento volumetrico, cambio di destinazione d'uso e recupero sottotetto ai fini abitativi;

- Permesso di Costruire n.278 del 23.12.2003 e sua variante del 09.12.2005

- Autorizzazione ai sensi della L.R.45/89 del 23.12.2003 per costruzione di fabbricato ad uso impianti tecnologici ed autorimesse.

Da una ricerca effettuata presso gli uffici tecnici comunali non sono stati rinvenuti titoli edilizi precedenti a quelli sopra esposti.

Lo scrivente precisa che sarà necessario richiedere nuove autorizzazioni per ultimare i lavori nei fabbricati, in quanto gli stessi sono stati realizzati in parziale difformità, e attualmente si presentano allo stato rustico avanzato, con impianti ancora da realizzare.

Più precisamente, per il fabbricato residenziale, si dovrà procedere alla richiesta di nuovo titolo autorizzativo per l'ultimazione del fabbricato con la possibilità di modifiche progettuali interne, a discrezione dell'aggiudicatario.

Diversamente, invece sarà necessario procedere per il fabbricato accessorio ad uso impianti tecnologici ed autorimessa. Infatti per lo stesso in fase di sopralluogo e rilievo, a seguito di ulteriore approfondimento, la

sovrapposizione fra gli elaborati di rilievo con gli elaborati agli atti comunali, riportanti lo stato finale progettuale, ha fatto emergere diverse difformità, sia planimetriche che in sezione; le difformità planimetriche riguardano un modesto ampliamento di sagoma al piano seminterrato e la realizzazione di un portico. Il tutto risulta, da una prima analisi preliminare ed un confronto con l'ufficio tecnico comunale, sanabile in quanto ad oggi non in contrasto con la normativa urbanistica. Il problema si pone invece sulle quote di colmo del fabbricato (porzione più elevata del tetto), in quanto la quota di banchina dello stesso rientra nelle tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis del D.P.R. 380/01, mentre in sede di esecuzione delle opere è stata modificata l'inclinazione delle falde della copertura.

Il tutto è avvenuto mantenendo pressoché corretta la quota di imposta del tetto ed aumentando la quota dei colmi. Ciò ha comportato che la quota dei colmi ad oggi non risulta compatibile con quanto prescritto nelle norme tecniche di attuazione e nel regolamento edilizio comunale, essendo inoltre scaduti i titoli autorizzativi originari. L'opzione plausibile per rendere il fabbricato conforme a tali prescrizioni, a parere dello scrivente, potrebbe essere procedere con la rimozione della copertura e successivo riposizionamento del tetto alla quota di colmo di progetto a suo tempo autorizzato.

A seguito di tale intervento si potrà procedere con la sanatoria edilizia delle altre difformità sopra riscontrate ed elencate ed ottenere pertanto il rilascio di titolo abilitativo in accertamento di conformità.

Si fa presente che comunque l'unica funzione compatibile con il fabbricato ad oggi, a seguito di confronto con gli uffici tecnici comunali, risulta essere autorimessa pertinenziale al fabbricato residenziale e locali ad uso tecnologico.

In fase di predisposizione della sanatoria di cui sopra e del titolo edilizio progettuale che permetta il prosieguo delle opere per il completamento del fabbricato sarà necessario, comunque, come da indicazione specifica dei funzionali Comunali, predisporre la pratica e attendere specifica istruttoria che definisca sanzioni e modalità d'intervento.

E' necessario precisare che l'immobile in oggetto rientra parzialmente in area soggetta a vincolo ai sensi della L42/2004 art. 142 - area boscata (Lettera g - I territori coperti da foreste e da boschi - art 16 Nda - castagneti). L'area comunque risulterebbe ad oggi non coperta da vegetazione a bosco e pertanto è possibile considerarla esclusa dal vincolo ai sensi del DECRETO LEGISLATIVO n. 34 del 3 aprile 2018, (testo unico in materia di foreste e filiere forestali (18G00060) (GU n. 92 del 20.04.2018) all'art. 5 vengono indicate le "aree escluse da definizione di Bosco".

Si fa presente comunque che sarà necessario, prima di predisporre la pratica, effettuare un confronto approfondito in merito alle problematiche emerse con gli uffici tecnici di riferimento.

Il costo previsionale, sottoindicato, da una prima disamina della pratica, implica quindi un intervento da parte di un'impresa per il ripristino delle quote di colmo come da titoli autorizzativi rilasciati e l'insieme di operazioni svolte da un tecnico abilitato per il rilascio di nuovo titolo autorizzativo comprendente sia la regolarizzazione planimetrica che l'ultimazione effettiva del fabbricato stesso. Si è tenuto conto, inoltre, nell'importo stimato anche dell'aggiornamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati.

Lo scrivente prevede che per eseguire l'intervento edilizio che porti la copertura alle quote compatibili con la sanabilità del fabbricato, la successiva predisposizione delle pratiche edilizie, comprese di rilievo, elaborati grafici progettuali, relazioni specialistiche, oneri e sanzioni comunali la spesa totale possa essere complessivamente di € 55.000,00 oltre Iva. Tale importo è desunto dall'elaborazione di un computo metrico preliminare redatto sui prezzi della Regione Piemonte anno 2024, dalla verifica dei tariffari professionali vigenti e dalle sanzioni amministrative dovute.

Si precisa che nella perizia già depositata agli atti, si è già tenuto conto di tali valori che hanno portato alla definizione del prezzo al metro quadro attribuito in fase di stima all'intero compendio immobiliare. L'importo stimato risulta pertanto invariato.

Fiducioso di aver risposto esaurientemente, resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

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

