



---

## TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Rossi Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare N. 41/2023 del R.G.E. promossa da

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

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

contro

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

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

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## INCARICO

Con udienza del 04/08/2023, il sottoscritto Arch. Rossi Stefano, con studio in Via Bonino, 2 Pralungo (BI), email [stefanrossi@virgilio.it](mailto:stefanrossi@virgilio.it), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07 agosto 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Riferimento N° 1:** appartamento ubicato a Cossato (BI), via dei Partigiani N. 3;
- **Riferimento N° 2:** Deposito ubicato a Cossato (BI), via dei Partigiani N. 3;
- **Riferimento N° 3:** appartamento ubicato a Cossato (BI), via dei Partigiani N. 3.

## DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono inseriti in una schiera di formazione databile intorno agli anni 40/50 del 1900, con interventi di più o meno recente realizzazione, tutti a destinazione residenziale: le unità immobiliari sono distribuite nei piani del fabbricato che si sviluppa in: piano terreno e primo piano ed un locale sottotetto in parte abitabile ed in parte no.

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATA A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PRIMO PIANO**  
Abitazione civile al primo piano del fabbricato a destinazione residenziale.

**RIF. 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PIANO TERRENO**  
Locali adibiti a deposito, locali di sgombero.

**RIF. 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - SECONDO PIANO**  
Abitazione civile al primo piano del fabbricato a destinazione residenziale.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567..

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

## LOTTO 1

### TITOLARITÀ

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PRIMO PIANO**

**RIF. 2 - LOCALE DEPOSITO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PIANO TERRENO**

Questi immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente esecutata:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni: risulta ancora usufruttuaria del bene la signora -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* defunta madre dell'esecutata (probabilmente non è mai stata eseguita la riunione di Usufrutto).

### CONFINI

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PRIMO PIANO**

**RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PIANO TERRENO**

Lo stabile in cui sono inserite le unità sono distinte in mappa N.C.T. comune di Cossato, al Foglio N. 23 particella N. 204 confinante: a Nord con la particella N. 198, a Est con la via dei Partigiani, a Sud con la particella N. 606, ad Ovest con le particelle N. 200 (corte comune), con la particella N. 535 e la particella N. 203.

## CONSISTENZA

### RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PRIMO PIANO

Si precisa che le superfici sono state dedotte dalle planimetrie catastali e quindi potrebbero esserci delle approssimazioni sulle superfici.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,72 m <sup>2</sup>	97,38 m <sup>2</sup>	1,00	97,38 m <sup>2</sup>	Variabili per via della differenza di tipologia costruttiva	Primo
Balconi scoperti	26,68 m <sup>2</sup>	26,68 m <sup>2</sup>	0,20	5,34 m <sup>2</sup>		Primo
Totale superficie convenzionale:				102,72 m <sup>2</sup>		

Si sviluppa sull'intero piano primo dal quale si accede dal comune vano scala: l'appartamento è composto da corridoio di ingresso dal quale si accede a: bagno, cucina che dà accesso alle due camere da letto; dal corridoio, o facendone parte stessa un unico vano, si accede ad un ampio soggiorno; fanno parte dell'unità due balconi lungo tutte le facciate Est ed Ovest rispettivamente lato strada e lato cortile comune.

In tabella non sono espresse le altezze dell'unità in quanto si presentano variabili nel loro andamento, dovuto alle diverse strutture presenti.

### RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PIANO TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Depositi e Ripostiglio	57,60 m <sup>2</sup>	71,00 m <sup>2</sup>	1,00	71,00 m <sup>2</sup>	Variabili da locale a locale	Terreno
Totale superficie convenzionale:				71,00 m <sup>2</sup>		

Si divide in più locali adiacenti ma non comunicanti tra di loro: un primo ampio ambiente adibito ad unità abitativa saltuaria con ingresso diretto su "cucina-pranzo" diviso da un divisorio in legno che occulta una zona notte con letto; il secondo, al quale NON SI E' POTUTO ACCEDERE per via della quantità di materiale vario immagazzinato, è un deposito a nudo tetto con le pareti al rustico e pavimento in battuto di cls; adiacente, a chiusura della schiera, vi è un piccolo locale ripostiglio, anch'esso al rustico.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono così individuate:

Ingresso - vano scala: pedate delle scale in pietra e pavimento dell'ingresso e dei pianerottoli in piastrelle di graniglia; l'immobile è sprovvisto di ascensore.

La corte interna, individuata catastalmente come la Particella N. 200 è un ENTE URBANO di proprietà comune.

## DATI CATASTALI

### RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PRIMO PIANO

### RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PIANO TERRENO

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario
23	204				ENTE URBANO				

### RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PRIMO PIANO

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
23	204	7		A/4	3	5 VANI		222,08 €	1

### Corrispondenza catastale

Esiste corrispondenza catastale con lo stato attuale.

**RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A COSSATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PIANO TERRENO**

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
23	204	6		C/2	3	58 m <sup>2</sup>		161,75 €	T

### Corrispondenza catastale

NON esiste corrispondenza catastale con lo stato attuale.

### SERVITÙ

La proprietà pignorata non ha, in sé, servitù: altro discorso sui terreni comuni alle altre proprietà (Mapp. 200) che hanno sicuramente delle servitù a favore dei vari frontisti.

### CONDIZIONI

**RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PRIMO PIANO**

L'unità abitativa si presenta in non buone condizioni di manutenzione con finiture di media qualità; i pavimenti sono in piastrelle ceramiche dalle dimensioni di cm 33x33 nell'ingresso, soggiorno ed in cucina; in listoni di legno nelle camere; in cucina è presente un rivestimento verticale in piastrelle ceramiche per un'altezza di 0,60 m su due pareti; il bagno ha pavimento in piastrelle ceramiche ed uguale rivestimento verticale, alto 2,10 m. Tutti i locali hanno soffitti a volta intonacati escluso il soggiorno ed il bagno che hanno soffitti piani. I serramenti sono in legno con vetro singolo, persiane in legno in non buone condizioni di manutenzione; le porte interne in legno, in parte con specchiature a vetro ed in parte no, sono in sufficiente stato di manutenzione seppur vetuste.

L'impianto di riscaldamento sarebbe autonomo se fosse ancora operativo (con caldaia a gas e termosifoni in ghisa tutt'ora esistenti), attualmente il riscaldamento è fornito da una stufa a pellet posta nel corridoio di ingresso (ce n'è anche un'altra a legna) l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler a gas; impianto elettrico, sotto traccia con comandi vetusti; i balconi sono in cemento con ringhiera in ferro alla piemontese.

**RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A COSSATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PIANO TERRENO**

L'ambiente "abitabile" si presenta in non buone condizioni di manutenzione con finiture di bassa qualità; il pavimento è in materiale tessile (moquette) nell'ingresso - soggiorno - zona notte. Il locale ha controsoffittatura in cartongesso. I serramenti sono in legno con vetro singolo.

Il riscaldamento è garantito da una stufa a pellet.

Il locale deposito, con accesso dall'esterno, non è stato possibile visitarlo per via del troppo materiale di varia natura presente all'interno.

L'ultimo locale è anch'esso un deposito, accessibile dall'esterno, e al rustico con pavimento in battuto di cemento e serramenti in legno ed uno in ferro tutti con vetro singolo.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**RIF. 1** - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PRIMO PIANO

**RIF. 2** - DEPOSITO UBICATO A COSSATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PIANO TERRENO

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è un vecchio edificio a tre piani fuori terra (compreso il piano terreno) più un vano sottotetto, il tutto a destinazione d'uso residenziale, compreso il fabbricato secondario adibito a deposito.

La struttura portante è in muratura per quanto riguarda la struttura verticale, quella orizzontale è mista in ferro e laterizio, la copertura è a tetto a capanna con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole piane (marsigliesi) in laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate, in cattivo stato di manutenzione e con numerosi rappezzi.

I serramenti esterni (dell'unità oggetto del presente procedimento) sono in legno con persiane anch'esse in legno, in cattivo stato di manutenzione.

Lo stato conservativo del fabbricato non può considerarsi buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

**RIF. 1** - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PRIMO PIANO

**RIF. 2** - DEPOSITO UBICATO A COSSATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PIANO TERRENO

Gli immobili risultano essere occupati dall'esecutata e dal figlio.

## PROVENIENZE VENTENNALI

**RIF. 1** - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PRIMO PIANO

**RIF. 2** - DEPOSITO UBICATO A COSSATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PIANO TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/01/1982	CONTRO: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****, ; A FAVORE: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,	DONAZIONE			
		Notaio **** Omissis ****,	29/01/1982	3070/1148	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cossato (BI)	22/02/1982	1394	1181
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Cossato (BI)	15/02/1982	209			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PRIMO PIANO

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A COSSATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PIANO TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BIELLA in data 27/10/2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante ipoteca volontaria da Atto di concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a COSSATO (BI) il 21/09/2007  
Reg. gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1  
Capitale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Totale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 18/09/2007  
N. repertorio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a BIELLA il 20/03/2008  
Reg. gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1 SOLO PER LE UNITA' SUB. 6 e 7  
Capitale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà' 1/1),  
Totale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 07/03/2008  
N° repertorio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 14/05/2014  
Reg. gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1  
Capitale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà' 1/1),  
Totale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Rogante: Ufficiale Giudiziario di BIELLA  
Data: 26/03/2014  
N. repertorio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 06/07/2023  
Reg. gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1  
Capitale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà' 1/1),  
Totale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Rogante: Ufficiale Giudiziario di BIELLA  
Data: 23/06/2023  
N. repertorio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati inseriti nella relazione notarile ipocatastale allegata alla documentazione agli atti corrispondono a quelli riscontrati nelle Ispezioni.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non si è in grado di poter definire la presenza o meno di licenze edilizie o permessi di costruire per quanto riguarda l'intero complesso edilizio in quanto non si è riusciti a trovare nulla negli archivi comunali (costruzione antecedente al 1967).

Si sono trovate, con l'accesso agli atti, alcune pratiche per interventi minori o di Condono:

- Autorizzazione Edilizia N. 108/81 del 31/07/1981, intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per rifacimento tetto;
- Autorizzazione Edilizia N. 238/84 del 19/10/1984, intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per rifacimento della scala esterna;
- Concessione Edilizia N. 136/85 del 16/10/1985, intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per ristrutturazione basso fabbricato annesso alla casa di civile abitazione;
- Autorizzazione Edilizia N. 45/92 del 06/02/1992, intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di modifica del tetto;
- Concessione Edilizia N. 981 del 22/12/1992, (Condono Edilizio), intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per costruzione di locale di deposito (documentazione lacunosa: non si riesce a capire cosa sia);
- Concessione Edilizia N. 820 del 11/11/1993, (Condono Edilizio), intestata alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per civilizzazione di parte del sottotetto per ricavo di camera da letto;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto termico;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.



## LOTTO 2

### TITOLARITÀ

RIF. 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - SECONDO PIANO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni: risulta ancora usufruttuaria del bene la signora -\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* defunta madre dell'esecutato (probabilmente non è mai stata eseguita la riunione di Usufrutto).

### CONFINI

RIF. 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - SECONDO PIANO

Lo stabile in cui sono inserite le unità sono distinte in mappa N.C.T. comune di Cossato, al Foglio N. 23 particella N. 204 confinante: a Nord con la particella N. 198, a Est con la via dei Partigiani, a Sud con la particella N. 606, ad Ovest con le particelle N. 200 (corte comune), con la particella N. 535 e la particella N. 203.

### CONSISTENZA

RIF. 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - SECONDO PIANO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,12 m <sup>2</sup>	147,55 m <sup>2</sup>	1,00	147,55 m <sup>2</sup>	Variabile: mansarda	Secondo/ Terzo
Sottotetto non abitabile	65,36 m <sup>2</sup>	76,14 m <sup>2</sup>	0,20	15,23 m <sup>2</sup>	Variabile in quanto a nudo tetto	Terzo
Depositi/cantina	29,40 m <sup>2</sup>	41,82 m <sup>2</sup>	0,20	8,36 m <sup>2</sup>	Variabili in quanto a volta	Terreno
Balconi scoperti	26,68 m <sup>2</sup>	26,68 m <sup>2</sup>	0,20	5,34 m <sup>2</sup>		Secondo
Totale superficie convenzionale:				176,48 m <sup>2</sup>		

L'appartamento occupa l'intero piano secondo ed è composto da corridoio di ingresso dal quale si accede a: camera, bagno, cucina che dà accesso al soggiorno ed ad un'altra camera da letto; da questo piano fino a quello superiore la scala diventa di esclusivo utilizzo dell'appartamento e serve un locale mansardato e l'adiacente locale sottotetto a nudo tetto adibito a soffitta; fanno parte dell'unità due balconi lungo tutte le facciate Est ed Ovest rispettivamente lato strada e lato cortile comune; completano la proprietà due locali deposito/cantina al piano terreno, accessibili dal comune corridoio di accesso alla scala.

### PARTI COMUNI

Le parti comuni sono così individuate: Ingresso - vano scala: pedate delle scale in pietra e pavimento dell'ingresso e dei pianerottoli in piastrelle di graniglia; l'immobile è sprovvisto di ascensore.

La corte interna, individuata catastalmente come la Particella N. 200 è un ENTE URBANO di proprietà comune.

### DATI CATASTALI

RIF. 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - SECONDO PIANO

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
23	204				ENTE URBANO				

**RIF. 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - SECONDO PIANO**

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
23	204	5		A/4	3	7,5 VANI		333,11 €	T-2-3

**Corrispondenza catastale**

NON esiste piena corrispondenza catastale con lo stato attuale: Al piano terreno il piccolo ripostiglio all'ingresso è in realtà un bagno.

**SERVITÙ**

La proprietà pignorata non ha, in sé, servitù: altro discorso sui terreni comuni alle altre proprietà (Mapp. 200) che hanno sicuramente delle servitù a favore dei vari frontisti.

**RIF. 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - SECONDO PIANO**

L'unità abitativa si presenta in non buone condizioni di manutenzione con finiture di bassa qualità; i pavimenti sono in piastrelle di graniglia nell'ingresso, ed in cucina; in materiale tessile nelle camere; in cucina è presente un rivestimento verticale in piastrelle ceramiche per un'altezza di 1,50 m su due pareti; il bagno ha pavimento in piastrelle in ceramiche ed uguale rivestimento verticale, alto 2,10 m. Tutti i locali hanno soffitti a volta intonacati esclusa una camera (quella con accesso dal corridoio), la cucina ed il bagno che hanno soffitti piani. I serramenti sono in legno vetro singolo, con persiane in legno in non buone condizioni di manutenzione; le porte interne in legno, in parte con specchiature a vetro ed in parte no, sono in sufficiente stato di manutenzione seppur vetuste.

L'impianto di riscaldamento sarebbe autonomo se fosse ancora operativo (con caldaia a gas e termosifoni in ghisa tutt'ora esistenti), attualmente il riscaldamento è fornito da una stufa a legna posta nel corridoio di ingresso l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler a gas; impianto elettrico, sotto traccia con comandi vetusti; i balconi sono in cemento con ringhiera in ferro alla piemontese.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

**RIF. 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - SECONDO PIANO**

L'immobile risulta essere occupato dal figlio dell'esecutata.

**RIF. 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - SECONDO PIANO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/01/1982	CONTRO: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****,  A FAVORE: **** Omissis ****, **** Omissis ****, **** Omissis ****	<b>DONAZIONE</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****,;	29/01/1982	3070/1148	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cossato (BI)	22/02/1982	1394	1181
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato (BI)	15/02/1982	209	
		<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Cossato (BI)	15/02/1982	209			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**RIF. 3 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - SECONDO PIANO**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BIELLA in data 27/10/2023 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante ipoteca volontaria da Atto di concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a COSSATO (BI) il 21/09/2007  
Reg. gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1  
Capitale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Totale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 18/09/2007  
N. repertorio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA LEGALE** derivante da Ipoteca legale  
Iscritto a BIELLA il 04/11/2010  
Reg. gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1  
Capitale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Totale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Data: 15/10/2010  
N° repertorio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 14/05/2014  
Reg. gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1  
Capitale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà' 1/1),  
Totale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Rogante: Ufficiale Giudiziario di BIELLA  
Data: 26/03/2014  
N. repertorio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 06/07/2023  
Reg. gen. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* - Reg. part. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Quota: 1/1  
Capitale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà' 1/1),  
Totale: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*,  
Rogante: Ufficiale Giudiziario di BIELLA  
Data: 23/06/2023  
N. repertorio: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati inseriti nella relazione notarile ipocatastale allegata alla documentazione agli atti corrispondono a quelli riscontrati nelle Ispezioni.

## NORMATIVA URBANISTICA

Vista la comune destinazione d'uso degli immobili si è scelto di riunire il paragrafo della normativa urbanistica per tutti e due i Lotti contenenti fabbricati.

### LOTTO 1

### LOTTO 2

#### **ART. 56 - AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO - B1**

**Destinazione prevalente: RESIDENZIALE**

##### **Usi ammessi (art. 48)**

###### **a) USI RESIDENZIALI**

- a.1 abitazione private di ogni tipo
- a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- a.3 autorimesse

###### **b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)**

- b.1 uffici e studi privati
- b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
- b.3 laboratori per arti e mestieri
- b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
- b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

##### **(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**

###### **c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI**

- c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
- c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii**
- c.3 uffici pubblici
- c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- c.13 attività pubblica di culto

###### **f) USI AGRICOLI: casa di abitazione - annessi rustici - attività agrituristiche**

###### **g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi**

##### **Interventi ammessi (art. 6) nel rispetto del Codice Civile e dei parametri di cui al presente articolo:**

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR1\* - DR2\* - \*A - \*S - \*Ca

\*DR (demolizione con ricostruzione di tipo 1 e tipo 2) - nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico e con riferimento a quanto previsto dall'art. 10 per quanto pertinente - è ammessa secondo il volume e la sagoma preesistente o con le prescrizioni e gli incrementi ammessi per gli interventi di tipo A e S; nel caso di fabbricato isolato diversi allineamenti e/o localizzazioni alternative nell'ambito del lotto di proprietà sono ammissibili previa valutazione del loro grado di inserimento nel contesto ed eventuale assoggettamento a intervento edilizio diretto convenzionato.

\*A (ampliamento) casi particolari (nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo):

- a) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- b) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

\*S (sopraelevazione) casi particolari (nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo):

- a) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- b) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante.

\*Ca sono ammesse preferibilmente se interrato o ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A, isolate (ad uso autorimessa e nei limiti di pertinenzialità definiti dal Regolamento Edilizio) sùgiudizio di compatibilità della C.I.E. e secondo le relative prescrizioni.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e con riferimento alle indicazioni di cui al relativo allegato A. Negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso i caratteri originari, gli interventi consentiti non devono comunque entrare in contrasto con le indicazioni relative al contesto e devono concorrere a ripristinare, quando possibile, l'impianto originario del fabbricato o comunque a eliminare gli elementi deturpanti.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire muri a secco e recinzioni in mattoni facciavista fatti mano, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, devono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 2,00, sono ammesse altre tipologie se prevalenti nel contesto circostante.

#### **Modalità**

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

#### **Parametri**

E' ammesso:

per gli interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 300 mc per ogni unità immobiliare;

nel rispetto dei seguenti parametri:

If max = 3,00 mc/mq per gli interventi di ampliamento (esclusi i casi particolari indicati)

25 mq di Sul sono consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita al momento dell'adozione del Progetto Preliminare

Sm = unità immobiliare o particella catastale

H max = ml 10,50 o pari all'esistente se superiore

Dc min = ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

preesistente per interventi contenuti nei limiti della REB-

D min = minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A e di tipo S; preesistente, se inferiore a ml 6,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Vl min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 52. Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatti salvi gli interventi ammessi e i casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

Per gli standard urbanistici si rimanda all'art. 50.

#### **Parametri per intervento mediante strumento urbanistico esecutivo**

L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto di prescrizioni di tipo RC1 e RC2 o di altri vincoli, per interventi unitari di recupero e riqualificazione anche mediante interventi di demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri:

It max = è ammesso un incremento del 20% rispetto alla volumetria esistente;

Rc max = 70%

Sm = come da comparto proposto

H max = 10,50 o pari all'esistente se superiore e comunque entro i limiti del contesto

Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

Vl min = ml 10,00

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare il corretto inserimento dell'intervento in rapporto alla viabilità, ai caratteri architettonici d'insieme, con particolare attenzione per le parti comuni.

Gli standard urbanistici a servizio della residenza possono essere monetizzati, escluse le aree destinate a parcheggio pubblico (minimo di 25 mq per unità immobiliare). Per gli usi non residenziali si rimanda all'art.50.

### **Prescrizioni particolari**

Gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) sono ammessi secondo le modalità dell'intervento edilizio diretto se riferiti a singole unità edilizie, negli altri casi (quando non sussistono le condizioni per intervento con S.U.E.) è prescritto l'intervento edilizio diretto convenzionato.

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

#### **AMBITO B1.1**

*L'intervento unitario è soggetto a intervento edilizio diretto convenzionato, con le seguenti ulteriori prescrizioni (prevalenti sui parametri generali del presente articolo):*

*l'incremento volumetrico massimo deve essere contenuto nel 20% della volumetria esistente (esclusa la porzione soggetta a RC2);*

*Standard urbanistici - l'intervento di recupero è soggetto alle seguenti prescrizioni: 5 mq/ab con un minimo di 25 mq/unità immobiliare (tramite monetizzazione).*

#### **AMBITO B1.2**

*Nel rispetto degli altri parametri di cui al presente articolo è ammesso il recupero ad uso residenziale dell'immobile esistente, per una Volumetria massima pari a 150 mc.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## 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 di mercato, 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 dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

RIF. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PRIMO PIANO

RIF. 2 - DEPOSITO UBICATO A COSSATO A COSSATO (BI), VIA DEI PARTIGIANI N. 3 - PIANO TERRENO

Le unità immobiliari sono distribuite nei piani piano terreno e primo.

Identificati; al catasto Fabbricati:

Rif. 1: Foglio N. 23 particella N. 204 Sub. 7, Cat. A/4, classe 3, consistenza 5 vani, Rendita 222,08 €;

Rif. 2: Foglio N. 23 particella N. 204 Sub. 6, Cat. C/2, classe 2, consistenza 58 m<sup>2</sup>, Rendita 161,75 €;

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

L'intero immobile è individuato al catasto Terreni: Foglio N. 23 particella N. 204, Cat. ENTE URBANO.

Valore di stima del LOTTO: € 41.466,00

(Quarantunomilaquattrocentosessantasei/00)

Valore deprezzato del 15% : € 35.246,10.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1: appartamento ubicato a Cossato (BI), via dei partigiani N. 3 - Primo piano	102,72 m <sup>2</sup>	300,00 €/m <sup>2</sup>	€ 30.816,00	100,00	€ 30.816,00
Rif. 2: deposito ubicato a Cossato (BI), via dei partigiani N. 3 - piano terreno	71,00 m <sup>2</sup>	150,00 €/m <sup>2</sup>	€ 10.650,00	100,00	€ 10.650,00
<b>Totale lotto:</b>					<b>€ 41.466,00</b>

Al Rif. 2 non è stato possibile dare una valutazione omogenea con l'unità principale (Rif. 1) in quanto non è possibile identificarla come una unità residenziale (né per le finiture né per la destinazione d'uso) anche se utilizzata come tale.

### LOTTO 2

L'unità immobiliare è distribuita nei piani terreno, secondo e terzo (sottotetto).

Identificati; al catasto Fabbricati:

Rif. 3: Foglio N. 23 particella N. 204 Sub. 5, Cat. A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, Rendita 333,11 €;

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

L'intero immobile è individuato al catasto Terreni: Foglio N. 23 particella N. 204, Cat. ENTE URBANO.

Valore di stima del LOTTO: € 44.120,00.

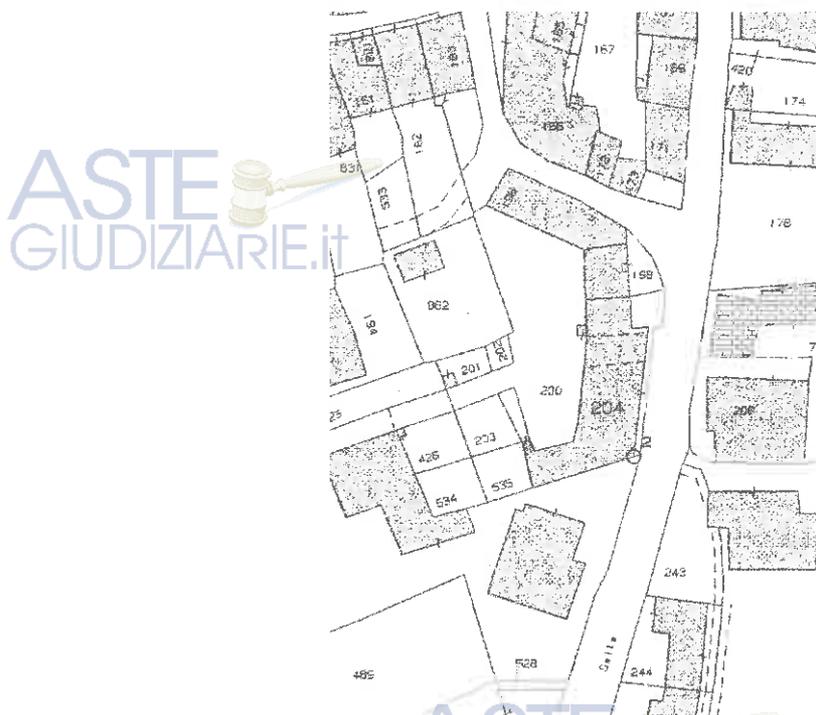
(Quarantaquattromilacentoveventi/00)

Valore deprezzato del 15% : € 37.502.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 3: appartamento ubicato a Cossato (BI), via dei partigiani N. 3 Piano Terreno, Secondo e terzo (sottotetto).	176,48 m <sup>2</sup>	250,00 €/m <sup>2</sup>	€ 44.120,00	100,00	€ 44.120,00
<b>Totale lotto:</b>					<b>€ 44.120,00</b>

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Alcune perplessità si possono esprimere sullo stato dei luoghi e sulla loro regolarità catastale: infatti la prima stranezza che si può notare è la differenza di sedime tra l'esistente e quanto indicato nella planimetria NCT e le piante all'urbano: nella mappa è indicato un volume che si protrae verso la corte comune che non è stata riscontrata nel sopralluogo (vedasi immagine).



Cosa abbia portato alla modifica non si può valutare, nemmeno dopo la ricerca fatta sugli interventi edilizi che non è stata esplicativa più di tanto anche per via dell'assenza di documentazione individuata e poi non trovata in archivio comunale. Non si possono neanche spiegare alcune differenze dimensionali della stessa manica edilizia (che risulterebbe più lunga di quella indicata nello stesso estratto). Non è stato dato un valore alla piccola particella di terreno aggraffata all'immobile in quanto è comunque a servizio delle particelle adiacenti, che altrimenti non sarebbero accessibili.

Come già segnalato nel paragrafo relativo alla conformità catastale, si segnala che risultano esserci delle piccole difformità tra la scheda catastale ed il progetto approvato:

- al Sub. 7 (LOTTO 1) la "SALA" (come indicato nella scheda catastale) è parte integrante del corridoio, in quanto è stata parzialmente demolita la parete divisoria;
- al Sub. 5 (LOTTO 2) il "Rip." al Piano terreno con accesso dal corridoio comune è adesso un bagno.

Non si è in grado di dire se regolarmente realizzate o meno, a riguardo non è stato trovato nulla negli archivi del comune.

La situazione catastale risulta, così, non aggiornata e da regolarizzare tramite la redazione di una nuova pratica DOCFA (o la sostituzione della planimetria); si prevede che possa costare 300 € (per le spese tecniche) più le spese vive di bolli e costi fissi dell'agenzia delle Entrate preventivabili in: 50 € a scheda grafica.

Nel caso di accertamento che tali opere non siano autorizzate saranno da autorizzare in sanatoria: si prevede una spesa di circa 1.000 - 1.500 € alle quali aggiungere eventuali sanzioni da parte della pubblica autorità. heda mancante del piano sottotetto nel caso non venga accettata come pertinenza diretta dell'immobile.

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

Biella, li 3 novembre 2023

Il C.T.U.  
Arch. Stefano ROSSI

