

---

# TRIBUNALE DI VERCELLI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Porta Michela, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2018 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa.....	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	9
Patti .....	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	14
Lotto 2 .....	15
Descrizione.....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	16
Titolarità .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	17
Confini .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	17



<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	17
Consistenza.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	19
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	19
Dati Catastali.....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	20
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	21
Precisazioni.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	21
Patti.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	21
Stato conservativo.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	22
Parti Comuni.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	22
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	24
Stato di occupazione.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	24
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	24



Provenienze Ventennali.....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	27
Formalità pregiudizievoli.....	29
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	29
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	31
Normativa urbanistica.....	32
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	32
Regolarità edilizia.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	33
Vincoli od oneri condominiali .....	33
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2 .....	33
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.....	34
Lotto 3.....	35
Descrizione.....	36
Completezza documentazione ex art. 567 .....	36
Titolarità .....	36
Confini.....	36
Consistenza.....	37
Cronistoria Dati Catastali .....	37
Dati Catastali .....	38
Precisazioni.....	38
Patti.....	39
Stato conservativo.....	39
Parti Comuni.....	39
Servitù, censo, livello, usi civici.....	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione .....	39
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	42
Vincoli od oneri condominiali .....	43



Stima / Formazione lotti .....	44
<b>Lotto 1</b> .....	44
<b>Lotto 2</b> .....	45
<b>Lotto 3</b> .....	46



## INCARICO

---

---

All'udienza del 22/06/2018, il sottoscritto Arch. Porta Michela, con studio in Via Pietro Micca 30 - 13100 - Vercelli (VC), email [michela.porta@controstudio.com](mailto:michela.porta@controstudio.com); [michela.porta@yahoo.it](mailto:michela.porta@yahoo.it), PEC [michela.porta@archiworldpec.it](mailto:michela.porta@archiworldpec.it), Tel. 340 0786193, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Sostegno (BI) - corso Cesare Alfieri, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Sostegno (BI) - via Circonvallazione, piano T



## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Sostegno (BI) - corso Cesare Alfieri, piano T

### DESCRIZIONE

---

Trattasi di unità immobiliare destinata a cantina situata al piano terreno di un fabbricato con accesso da strada pubblica a doppio senso di marcia.

Il bene è situato nel centro storico del Comune di Sostegno con zone di parcheggio nelle vicinanze (piazza della Repubblica).

In data 02/08/2018, a seguito di contatto telefonico con l'Esecutato, è stata inviata Raccomandata A/R di Convocazione Sopralluogo, stabilito per il giorno 29/08/2018 alle ore 14,30 presso piazza della Repubblica n.5.

Al momento del sopralluogo l'Esecutato non si è presentato.

L'accesso ai beni è stato possibile grazie al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comproprietaria del bene e nipote dell'Esecutato, in qualità di attuale occupante di alcuni dei beni oggetto di stima.

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

### CONFINI

---

L'unità immobiliare confina:

- a Nord e a Ovest con il Mappale 164;
- a Sud con il Mappale 181 e con corso Cesare Alfieri;
- a Est con i Mappali 179 e 185.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	43,20 mq	57,38 mq	1,00	57,38 mq	2,48 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>57,38 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>57,38 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal <b>09/06/1975</b> al <b>31/05/2013</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 11, Part. 178, Sub. 5 Qualità PORZ DI FR Superficie (ha are ca) 00 00
Dal <b>23/01/2013</b> al <b>21/01/2016</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 178, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 43 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 59,96 Piano T
Dal <b>09/11/2015</b> al <b>21/08/2018</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 178, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 43 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 59,96 Piano T
Dal <b>21/01/2016</b> al <b>09/11/2015</b>	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 11, Part. 178, Sub. 2 Categoria C2 Cl.2, Cons. 43 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 59,96 Piano T

A Catasto Terreni, il Subalterno 5 risulta soppresso con Tipo Mappale del 31/05/2013 Prot. n.BI0032846.



**DATI CATASTALI**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	178	2		C2	2	43 mq	56 mq	59,96	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	178				FABB PROMIS		-- 00 65				

**Corrispondenza catastale**

Si è verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato attuale del bene e la planimetria catastale, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si segnala che l'indirizzo presente in visura è privo del numero civico. Sulla muratura esterna, accanto alla porta d'ingresso, è visibile il numero civico 22.

**PRECISAZIONI**

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ghemme il Certificato di Residenza dell'esecutato. Lo scrivente, tuttavia, è a conoscenza del fatto che l'indirizzo di residenza non coincide con quello di domicilio dell'esecutato. Ciò ha comportato il mancato ritiro della Raccomandata A/R con l'avviso di sopralluogo e la conseguente consegna della Ricevuta di Ritorno al CTU.

Non ci sono altre precisazioni oltre a quanto già riportato in altri capitoli della relazione.

**PATTI**

Non si è a conoscenza di patti particolari sul bene oggetto di stima.

**STATO CONSERVATIVO**

Lo stato conservativo dell'immobile risulta discreto, strettamente legato alla sua destinazione d'uso.

**PARTI COMUNI**

A conoscenza dello scrivente non sono presenti parti in comune con altre u.i.u.



**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

A conoscenza dello scrivente non esistono servitù particolari.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Il locale, al piano terra di un fabbricato di n.3 piani fuori terra, si sviluppa su due livelli. Il livello più basso presenta pavimentazione in cemento liscio, mentre i tre scalini e la pavimentazione del livello superiore sono in pietra naturale.

La copertura è a volta a botte in mattoni intonacati, poggiate su murature in mattoni pieni.

Altezza interna piano terra: minima 2,00 m e massima 3,50 m.

Altezza interna piano rialzato: minima 1,45 m e massima 2,95 m.

All'esterno si presenta con superficie muraria intonacata e tinteggiata.

Il serramento d'ingresso è in legno e presenta un'apertura superiore dotata di grata in ferro.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

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

Non è chiaro se allo stato attuale il fabbricato è occupato e non è stato possibile individuare il nominativo dell'occupante, né il titolo di occupazione.

Il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comproprietaria del bene e nipote dell'Esecutato, in qualità di attuale occupante di altri beni oggetto di stima, è in possesso delle chiavi per accedere al locale.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/12/1983 al 09/10/1990	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/12/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	02/06/1984	4725	3848
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/1990 al 23/01/2013	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/10/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Biella	08/02/1992	1962	1659
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Borgosesia			
Dal 23/01/2013 al 21/01/2016	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/01/2013	26/9990/14	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	31/03/2014	2495	1892
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cossato	22/01/2014		
Dal 21/01/2016 al 22/08/2018	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/01/2016	73/9990/17	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	05/04/2017	2517	1911
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Borgomanero	17/01/2017		

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 attualmente invariata.

Si segnala che, a seguito di accurata ricerca cartacea presso l'Archivio di Stato di Biella, non è stato possibile risalire a un atto di compravendita del bene.

Nella successione (Serie: Titoli 601-64, Nota: 670-51) da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta il 01/12/1925, a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* risulta "In Sostegno: 5.Fabbricato urbano, Via Piana, Corso Cesare Alfieri n.12".

Procedendo nella ricerca a ritroso, tuttavia, a nome di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, oltre alla suddetta successione, non sono presenti trascrizioni a favore.

L'ultimo atto di compravendita che potrebbe riguardare il bene in oggetto, come terreno ancora non



edificato ma non precisamente individuato tra quelli elencati nella nota, risale al 08/02/1897 (Titolo 248-186, Nota 301-88 del 04/03/1897) a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 21/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Torino il 04/04/2016  
 Reg. gen. 2384 - Reg. part. 244  
 Quota: 2/9  
 Importo: € 40.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 29.620,80  
 Data: 19/11/2015  
 N° repertorio: 11285/2015  
 Note: La formalità risulta a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma alla Sezione D - Ulteriori informazioni, in calce al documento, si precisa che il soggetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "ha mutato la sua ragione sociale ed oggi è divenuta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con medesima partita IVA".
- Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Vicenza il 01/12/2017  
 Reg. gen. 9083 - Reg. part. 1056  
 Quota: 1/3  
 Importo: € 35.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 25.000,00  
 Spese: € 5.000,00  
 Interessi: € 5.000,00  
 Data: 15/11/2017  
 N° repertorio: 3764/2017

### Trascrizioni

- Atto giudiziario di Pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Biella il 16/02/2018  
 Reg. gen. 1378 - Reg. part. 1131  
 Quota: 1/3  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico delle procedure, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, come segue:

- per Ipotecche Legali o Giudiziali: 0,50% sull'ipoteca iscritta o sul minor valore tra ipoteca iscritta e valore di aggiudicazione, oltre a € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.
- per Ipotecche Volontarie: € 35,00 corrispondenti al valore della tassa ipotecaria;
- per Pignoramenti: € 294,00 di cui € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

L'area in cui è compreso l'immobile appartiene alla classificazione del PRG vigente del Comune di Sostegno adottato con Delib.e del C.C. n.11 del 20/04/2007, n.24 del 26/11/2007 e n.4 del 15/03/2010.

Il fabbricato, individuato sulla Tav. n. 5 "Nucleo Storico Sostegno", appartiene al "Nucleo Storico" e rientra tra gli "Edifici di pregio architettonico", la cui normativa è dettata dal Titolo II "Norme relative alle aree a destinazione prevalentemente residenziale", Art. 09 "Nuclei storici", Punto 02 "Edifici del nucleo storico soggetti ad interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e al preventivo parere della Commissione locale del paesaggio ai sensi della legge regionale 01/12/2008 n. 32".

Questo articolo interessa tutti gli edifici che presentano l'esigenza di una salvaguardia ambientale accanto a necessità di trasformazione statico-igienica da attuarsi attraverso opere di ammodernamento. In tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia senza modificazione della sagoma e dei caratteri originari delle fronti. E' ammessa l'utilizzazione dei sottotetti esistenti, mentre l'altezza interna dei vari piani può essere inferiore a quella regolamentare. Il recupero, inoltre, deve avvenire con le norme dell'art. 4 lett. e) e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- obbligo di conservazione dei muri perimetrali;
  - rispetto delle prescrizioni generali elencate al punto 4) delle NTA.
  - obbligo di eliminare le superfettazioni e le sovrastrutture con particolare riferimento a chiusure eseguite con materiali precari o impropri quali lamiere, plastica, ecc.;
- Inoltre è fatto obbligo di conservare il paramento murario in mattoni a vista, ove esistente, prevedendone l'opportuno restauro.

Questo articolo interessa gli edifici del nucleo storico sia di epoca recente o privi di valore architettonico o ambientale, oppure in condizioni tali da richiedere un radicale intervento di trasformazione. Su questi edifici sono ammessi gli interventi previsti all'art. 4 lett. f. delle NTA. Inoltre si specifica che "gli interventi di ristrutturazione possono modificare l'impianto distributivo e tipologico interno, aggregare unità contigue, trasformare i sottotetti, introdurre impianti e locali necessari all'uso attuale, recuperare ed accorpare i volumi di casseri e rustici abbandonati contigui all'edificio principale o a se stanti purchè in sintonia con i caratteri tipologici tipici del nucleo storico. In quest'ultimo caso gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero con le formalità previste al successivo art. 13. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto delle norme generali, indicate al successivo punto 5) (delle NTA), relative all'uso dei materiali e al tipo di finiture.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.



Nonostante un'accurata ricerca presso l'Archivio Edilizio del Comune di Sostegno, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riferita al bene oggetto di stima.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono presenti impianti.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

---

Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione composta da n.3 piani fuori terra, n.1 piano seminterrato e un cortile esterno. Il fabbricato, sito nel centro storico del Comune di Sostegno, si affaccia su piazza della Repubblica, zona dotata di parcheggi e in prossimità dei servizi offerti dal paese.

In data 02/08/2018, a seguito di contatto telefonico con l'Esecutato, è stata inviata Raccomandata A/R di Convocazione Sopralluogo, stabilito per il giorno 29/08/2018 alle ore 14,30 presso Piazza della Repubblica n.5.

Al momento del sopralluogo l'Esecutato non si è presentato.

L'accesso al bene è stato possibile grazie al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comproprietaria del bene e nipote dell'Esecutato, in qualità di attuale occupante dei beni oggetto di stima.

E' stato pertanto consentito l'accesso a tutti i locali.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

---

Trattasi di unità immobiliare destinata ad autorimessa situata al piano terreno di un fabbricato a n.3 piani fuori terra situato nel centro storico del Comune di Sostegno.

All'unità oggetto di stima si accede da strada pubblica (corso Cesare Alfieri) e l'affaccio è su piazza della Repubblica, dotata di zone di parcheggio e vicino ai servizi del paese.

In data 02/08/2018, a seguito di contatto telefonico con l'Esecutato, è stata inviata Raccomandata A/R di Convocazione Sopralluogo, stabilito per il giorno 29/08/2018 alle ore 14,30 presso Piazza della Repubblica n.5.

Al momento del sopralluogo l'Esecutato non si è presentato.

L'accesso al bene è stato possibile grazie al Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio della Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comproprietaria del bene e nipote dell'Esecutato, in qualità di attuale occupante del bene oggetto di stima.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBIcato A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

---

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBIcato A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

---

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



## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

## CONFINI

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

---

L'unità immobiliare confina:

PIANO TERRENO

- a Nord con il vano scala comune (Sub.9) e con altra u.i.u. (Sub.7);
- a Sud con i Mappali 748 e 864;
- a Est con piazza della Repubblica;
- a Ovest con il Mappale 1170.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

---

L'unità immobiliare confina:

- a Nord e a Ovest con u.i.u. della stessa proprietà (Sub.5);
- a Sud con il Mappale 748;
- a Est con piazza della Repubblica.



## CONSISTENZA

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	6,35 mq	8,70 mq	0,20	1,74 mq	2,37 m	S1
Balcone scoperto	3,90 mq	3,90 mq	0,25	0,98 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	3,99 mq	3,99 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	2
Balcone scoperto	4,60 mq	4,60 mq	0,25	1,15 mq	0,00 m	2
Cortile	42,00 mq	42,00 mq	0,18	7,56 mq	0,00 m	T
Locale di deposito	25,00 mq	29,20 mq	0,20	5,84 mq	2,35 m	T
Abitazione	40,20 mq	52,00 mq	1,00	52,00 mq	2,70 m	T
Abitazione	67,30 mq	88,60 mq	1,00	88,60 mq	2,70 m	1
Abitazione	56,00 mq	72,00 mq	1,00	72,00 mq	2,53 m	2
Soffitta	15,18 mq	18,80 mq	0,33	6,20 mq	2,54 m	1
Veranda	10,30 mq	11,20 mq	0,20	3,36 mq	2,62 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>240,43 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>240,43 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si specifica che, in merito alle superfici, il corpo scala interno è stato calcolato solo una volta in quanto, a seguito delle considerazioni esplicitate nella voce "servitù, censo, livello e usi civili", risulta in comune con almeno un'altra proprietà limitrofa.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,90 mq	21,60 mq	1,00	21,60 mq	2,95 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>21,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>21,60 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1990 al 27/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 862, Sub. 2 Categoria A4 Cl.2, Cons. 2,5 vani Superficie catastale 21 mq
Dal 27/09/2001 al 23/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 862, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 vani Rendita € 314,01 Piano S1-T-1-2
Dal 23/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 862, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 219 mq Rendita € 314,01 Piano S1-T-1-2
Dal 09/11/2015 al 21/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 862, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 219 mq Rendita € 314,01 Piano S1-T-1-2
Dal 21/01/2016 al 21/08/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 862, Sub. 5 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 219 mq Rendita € 314,01 Piano S1-T-1-2

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 09/10/1990 al 27/09/2001	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 862, Sub. 1 Categoria C1 Cl.2, Cons. 29 mq Rendita € 357,96 Piano T
Dal 27/09/2001 al 23/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 862, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 31,40 Piano T
Dal 23/01/2013 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 862, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 21 mq



		Rendita € 31,40 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 862, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 31,40 Piano T
Dal 21/01/2016 al 21/08/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 9, Part. 862, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 31,40 Piano T

## DATI CATASTALI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	862	5		A4	2	9,5 vani	219 mq	314,01	S1-T-1-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
9	862				ENTE URBANO		-- 02 40				

### Corrispondenza catastale

In generale lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale esistente.

Si sono riscontrate le seguenti difformità che, a giudizio dello scrivente, non alterano il valore del bene:

- Corpo cortile, piano primo: il locale a nudo tetto è stato suddiviso con una paretina in legno in due ambienti (un ripostiglio a ridosso di quello esistente e un terrazzo coperto);

- Piano cortile: in corrispondenza del corpo aggettante del bagno si è ricavato un ambiente definito ripostiglio, al rustico e senza serramento, delimitato solo da una tramezza di mattoni semipieni non intonacata.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	862	4		C6	2	16 mq	21 mq	31,4	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
9	862				ENTE URBANO		-- 02 40				

**PRECISAZIONI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ghemme il Certificato di Residenza dell'esecutato. Lo scrivente, tuttavia, è a conoscenza del fatto che l'indirizzo di residenza non coincide con quello di domicilio dell'Esecutato. Ciò ha comportato il mancato ritiro della Raccomandata A/R con l'avviso di sopralluogo e la conseguente consegna della Ricevuta di Ritorno al CTU.

Nonostante la richiesta, al CTU non è stato fornito l'indirizzo di domicilio da parte dell'Esecutato.

Non ci sono altre precisazioni oltre a quanto già riportato in altri capitoli della relazione.

**PATTI**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

Non si è a conoscenza di patti particolari sul bene oggetto di stima.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**



Complessivamente l'insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione. Si notano porzioni di intonaco ammalorato presso il piano terra (in prossimità della scala) e al secondo piano (locale stireria) per infiltrazioni di acqua dal tetto in prossimità della divisione di proprietà.

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

---

L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione.

---

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

---

Si rimanda alla voce "Servitù, censo, livello e usi civili".

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

---

A conoscenza dello scrivente non sono presenti parti in comune con altre u.i.u.

---

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

---

Dall'elenco dei subalterni e dall'elaborato planimetrico, depositato in data 28/09/2015, si evince che la scala interna all'abitazione risulta essere il Subalterno 9, definito come Bene Comune Non Censibile, assieme all'androne comune comunicante con i Subalterni 10, 6 e 7 (Mappale 862) e Subalterno 6 (Mappale 860) al piano terra.

Al primo e al secondo piano, il Sub. 9 (scala) risulta comune, oltre che al Sub. 5 (abitazione oggetto di stima), anche al Sub. 10 (graffato al Sub.7 e definito come "unità collabenti").

Nell'elaborato planimetrico esistente non è specificato a quali subalterni è comune il Sub.9.

A seguito di un'approfondita ricerca catastale, è emerso che il Sub.9 deriva da una variazione del 15/09/2009 (Prot. n. BI0095990) per divisione - ampliamento - diversa distribuzione degli spazi interni (n.16557.1/2009) e viene costituito con la soppressione del Sub.3 (categoria A/4) a cui, presumibilmente, apparteneva la scala.

Nella relazione tecnica della Denuncia di Variazione Catastale è indicato quanto segue:

"L'elaborato planimetrico risulta incompleto in quanto non si è a conoscenza della distribuzione dei subalterni di proprietà di terzi sul numero 860. (...) Numero 862 sub.9 androne e vano scala comuni alle u.i. presenti sul numero 862."

Sebbene non sia possibile ricavare le u.i. in comune con il Sub.9, appare chiaro che sullo stesso agisca una servitù di passaggio.

---

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

---

A conoscenza dello scrivente non esistono servitù particolari.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

Il fabbricato oggetto di stima, si presenta di n.3 piani fuori terra, n.1 piano seminterrato, sottotetto e cortile su cui si affaccia un altro corpo di fabbrica di n.2 piani fuori terra. La struttura portante risulta in mattoni pieni o in materiale lapideo con solai piani di varia tipologia.

La copertura del corpo principale è costituita da struttura a capriate e orditura in legno con sovrastante manto in tegole marsigliesi in laterizio.

La copertura del blocco in affaccio sul cortile risulta, invece, in parte in lastre ondulate di materiale plastico e in parte in tegole marsigliesi.

Le pareti esterne e interne sono principalmente intonacate e tinteggiate, ad esclusione di quelle del blocco nel cortile che non risultano tinteggiate.

Le altezze, la pavimentazione interna dei locali e i serramenti si differenziano a seconda degli ambienti.

#### PIANO SEMINTERRATO

Cantina (h = 2,37 m): pavimentazione in laterizio e cemento, scala di accesso con pedate in legno e pietra, porta di accesso dal disimpegno d'ingresso in legno e presenza di apertura a telaio fisso con affaccio verso il cortile.

#### PIANO TERRENO

Ingresso (h = 2,23 m): porta di accesso all'abitazione di nuova fattura, ad arco, in legno con tamponamenti in vetro.

Pavimentazione in piastrelle di materiale ceramico e serramenti interni in legno a pannello cieco.

Ripostiglio (h = 2,97 m): pavimentazione in ceramica e pareti intonacate non tinteggiate.

Locale di sgombero (h = 2,86 m): pavimentazione in ceramica, pareti interne intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite da perlinatura in legno fino ad un'altezza di circa 2,10 m.

Locale con accesso da cortile (h = 2,35 m): pavimentazione in cemento liscio, murature intonacate e tinteggiate, porte in legno e aperture con telaio fisso in ferro.

Il cortile presenta pavimentazione in battuto di cemento.

La scala interna di collegamento tra il piano terra e il primo piano è in muratura con pedate in pietra e pianerottoli con pavimentazione in materiale ceramico, parapetto in metallo verniciato e mancorrente in legno.

#### PIANO PRIMO

Tutti i locali presentano pavimenti in legno, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti interni in legno a pannello cieco o con specchiature in vetro e serramenti esterni in legno e vetro singolo.

Cucina (h = 2,76 m)

Pranzo (h = 2,80 m)

Soggiorno (h = 2,87 m)

Bagno con accesso dal pianerottolo della scala: pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazione in ceramica, dotato di vaso e lavabo.

Si segnala che la tramezza che divide la cucina dal locale adiacente (pranzo) è in cartongesso.

La scala interna di collegamento tra il primo e il secondo piano è in legno. Dello stesso materiale si presenta il parapetto e il pianerottolo di sosta.

La scala esterna che collega il piano cortile con l'abitazione e il primo piano del corpo esterno presenta struttura in c.a. e ringhiera in elementi tubolari cavi in ferro. In corpo sul cortile al primo piano è costituito da:

- N.2 locali destinato a ripostiglio (h = 2,50 m): pavimentazione in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate e serramenti interni ed esterni in legno.

- Terrazzo coperto senza protezioni verso il vuoto con pavimento in cemento e struttura in legno con lastre ondulate di materiale plastico a copertura.

I parapetti di tutti i balconi sono a disegno semplice in ferro verniciato.

#### PIANO SECONDO



Tutti i locali hanno h = 2,54 m e, ad eccezione del bagno e del disimpegno con pavimenti in ceramica, presentano pavimenti in legno, pareti intonacate e tinteggiate, serramenti interni in legno a pannello cieco o con specchiature in vetro e serramenti esterni in legno e vetro singolo.

Nel disimpegno del secondo piano è presente una botola di comunicazione con il sottotetto che non è stato possibile aprire, pertanto la tipologia della copertura si è dedotta dalla proprietà attigua (Sub.10) e accessibile dalla scala interna (Su.9).

I serramenti esterni sono dotati di persiane in legno.

Complessivamente l'insieme si presenta in buone condizioni di manutenzione. Si notano porzioni di intonaco ammalorato presso il piano terra (in prossimità della scala) e al secondo piano (locale stireria) per infiltrazioni di acqua dal tetto in prossimità della divisione di proprietà.

Impianto elettrico principalmente sottotraccia con contatore posto nel vano scala interno presso il secondo piano.

L'impianto di riscaldamento è di tipo a circolazione forzata d'acqua calda con radiatori in alluminio posizionati generalmente sulle pareti perimetrali dei locali. Non tutti gli ambienti risultano riscaldati. La caldaia alimentata a metano, di tipo murale, è posta nel locale di sgombero al piano terra. Essa è funzionante e a norma, dato l'ultimo controllo certificato risalente ad agosto 2018.

Il contatore dell'acqua è situato nel ripostiglio al piano terra, sotto il lavatoio.

Il contatore del gas si trova all'esterno, di fianco al portoncino d'ingresso.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

---

Il bene presenta struttura portante in mattoni pieni o materiale lapideo e solaio piano. Le pareti esterne, in affaccio su piazza della Repubblica, sono intonacate e tinteggiate e quelle interne, anch'esse intonacate e tinteggiate, presentano un parziale rivestimento in perlinato ligneo.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche.

Il serramento di accesso carraio dalla strada è in lamiera zincata con apertura di tipo basculante manuale, mentre quelli di collegamento con il locale di sgombero e con il ripostiglio dell'abitazione (Sub.5) sono in legno con tamponature in vetro.

E' presente impianto elettrico sottotraccia.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione degli immobili.

Dal 01/02/2017 il bene è occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio della Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comproprietaria dei beni e nipote dell'Esecutato, e dalla sua famiglia, a titolo comodatario, in comodato verbale ad uso gratuito.

Il titolo di occupazione è un accordo con i comproprietari del bene, Sigg. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietaria per 1/3) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (proprietario per 1/3); non compare il nominativo dell'Esecutato in qualità di comproprietario per 1/3.

Il documento, firmato dalle parti e datato 11/05/2017, è stato depositato (Prot. n.1543) presso il Comune di Sostegno in data 12/05/2017.

Provenienze Ventennali



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5,  
PIANO S1-T-1-2**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/1897 al 03/08/1929	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bozino Aurelio	08/02/1897		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				186	148
Dal 11/02/1930 al 18/12/1952	**** Omissis ****	<b>successione 2</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/08/1929		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/12/1952 al 02/06/1984	**** Omissis ****	<b>successione 1</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/06/1952		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/12/1983 al 09/10/1990	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/12/1983		



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	02/06/1984	4725	3848
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Borgosesia			
Dal 09/10/1990 al 23/01/2013	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/10/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	08/02/1992	1962	1659
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Borgosesia			
Dal 23/01/2013 al 21/01/2016	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/01/2013	26/9990/14	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	31/03/2014	2495	1892
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cossato	22/01/2014		
Dal 21/01/2016 al 22/08/2018	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/01/2016	73/9990/17	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	05/04/2017	2517	1911
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Borgomanero	17/01/2017		



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 attualmente invariata.

Si segnala che le successioni 1-2 e l'atto di compravendita sono stati reperiti a seguito di accurata ricerca cartacea presso l'Archivio di Stato di Biella. Trattandosi di documenti datati e di difficile lettura non è stato possibile ricavare tutti i dati. Si indicano di seguito i riferimenti dei suddetti atti:

- Successione 1: Serie Conservatoria RRII, Nota 259-4910 del 18/12/1952. Nell'elenco dei beni risulta: "Oggetto della trascrizione in Sostegno: in Piazza della Repubblica 5 casa ad uso esercizio composta di vani 3 a terreno, 2 al I° piano, sotterraneo, poco cortile davanti e ripostiglio".

- Successione 2: Nota 759-95 del 11/02/1930. Nell'elenco dei beni risulta: "Comune di Sostegno: casa rurale di piani due, vani quattro con cantina".

- Atto di compravendita: Titolo 248-186, Nota 301-88 del 04/03/1897, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nell'elenco dei beni risulta: "Corpo di casa posto nella Piazza Vittorio Emanuele (...) composto d'una cucina a pian terreno con una camera superiore, sino a compreso sottotetto, nonché la cantina che trovasi a ponente del corridoio interno, col fienile superiore".

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/02/1897 al 03/08/1929	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bozino Aurelio	08/02/1897		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
				186	148
Dal 11/02/1930 al 18/12/1952	**** Omissis ****	<b>successione 2</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			03/08/1929		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/1952 al 02/06/1984	**** Omissis ****	<b>successione 1</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			17/06/1952		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 12/12/1983 al 09/10/1990	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			12/12/1983		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	02/06/1984	4725	3848
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Borgosesia					
Dal 09/10/1990 al 23/01/2013	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			09/10/1990		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	08/02/1992	1962	1659
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Borgosesia					
Dal 23/01/2013 al 21/01/2016	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/01/2013	26/9990/14	
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Biella	31/03/2014	2495	1892
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cossato	22/01/2014		
Dal 21/01/2016 al 22/08/2018	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/01/2016	73/9990/17	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	05/04/2017	2517	1911
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Borgomanero	17/01/2017		

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 attualmente invariata.

Si segnala che le successioni 1-2 e l'atto di compravendita sono stati reperiti a seguito di accurata ricerca cartacea presso l'Archivio di Stato di Biella. Trattandosi di documenti datati e di difficile lettura non è stato possibile ricavare tutti i dati. Si indicano di seguito i riferimenti dei suddetti atti:

- Successione 1: Serie Conservatoria RRII, Nota 259-4910 del 18/12/1952. Nell'elenco dei beni risulta: "Oggetto della trascrizione in Sostegno: in Piazza della Repubblica 5 casa ad uso esercizio composta di vani 3 a terreno, 2 al I° piano, sotterraneo, poco cortile davanti e ripostiglio".

- Successione 2: Nota 759-95 del 11/02/1930. Nell'elenco dei beni risulta: "Comune di Sostegno: casa rurale di piani due, vani quattro con cantina".

- Atto di compravendita: Titolo 248-186, Nota 301-88 del 04/03/1897, a rogito Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Nell'elenco dei beni risulta: "Corpo di casa posto nella Piazza Vittorio Emanuele (...) composto d'una cucina a pian terreno con una camera superiore, sino a compreso sottotetto, nonché la cantina che trovasi a ponente del corridoio interno, col fienile superiore".

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 21/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Torino il 04/04/2016  
 Reg. gen. 2384 - Reg. part. 244  
 Quota: 2/9  
 Importo: € 40.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 29.620,80  
 Data: 19/11/2015  
 N° repertorio: 11285/2015  
 Note: La formalità risulta a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma alla Sezione D - Ulteriori informazioni, in calce al documento, si precisa che il soggetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "ha mutato la sua ragione sociale ed oggi è divenuta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con medesima partita IVA".
  
- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Vicenza il 01/12/2017  
 Reg. gen. 9083 - Reg. part. 1056  
 Quota: 1/3  
 Importo: € 35.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 25.000,00  
 Spese: € 5.000,00  
 Interessi: € 5.000,00  
 Data: 15/11/2017  
 N° repertorio: 3764/2017

### **Trascrizioni**

- **Atto giudiziario di Pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Biella il 16/02/2018  
 Reg. gen. 1378 - Reg. part. 1131  
 Quota: 1/3  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico delle procedure, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, come segue:

- per Ipotecche Legali o Giudiziali: 0,50% sull'ipoteca iscritta o sul minor valore tra ipoteca iscritta e valore di aggiudicazione, oltre a € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.
- per Ipotecche Volontarie: € 35,00 corrispondenti al valore della tassa ipotecaria;
- per Pignoramenti: € 294,00 di cui € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 21/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Torino il 04/04/2016  
 Reg. gen. 2384 - Reg. part. 244  
 Quota: 2/9  
 Importo: € 40.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 29.620,80  
 Data: 19/11/2015  
 N° repertorio: 11285/2015  
 Note: La formalità risulta a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma alla Sezione D - Ulteriori informazioni, in calce al documento, si precisa che il soggetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "ha mutato la sua ragione sociale ed oggi è divenuta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con medesima partita IVA".
  
- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo  
 Iscritto a Vicenza il 01/12/2017  
 Reg. gen. 9083 - Reg. part. 1056  
 Quota: 1/3  
 Importo: € 35.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 25.000,00  
 Spese: € 5.000,00  
 Interessi: € 5.000,00  
 Data: 15/11/2017  
 N° repertorio: 3764/2017

**Trascrizioni**

- **Atto giudiziario di Pignoramento immobiliare**  
 Trascritto a Biella il 16/02/2018  
 Reg. gen. 1378 - Reg. part. 1131  
 Quota: 1/3  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico delle procedure, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, come segue:

- per Ipotecche Legali o Giudiziali: 0,50% sull'ipoteca iscritta o sul minor valore tra ipoteca iscritta e valore di aggiudicazione, oltre a € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.
- per Ipotecche Volontarie: € 35,00 corrispondenti al valore della tassa ipotecaria;
- per Pignoramenti: € 294,00 di cui € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

---

L'area in cui è compreso l'immobile appartiene alla classificazione del PRG vigente del Comune di Sostegno adottato con Delib.e del C.C. n.11 del 20/04/2007, n.24 del 26/11/2007 e n.4 del 15/03/2010.

Il fabbricato, individuato sulla Tav. n.5 "Nucleo Storico Sostegno", appartiene al "Nucleo Storico" e rientra tra gli "Edifici assoggettati a Ristrutturazione Edilizia di tipo B", la cui normativa è dettata dal Titolo II "Norme relative alle aree a destinazione prevalentemente residenziale", Art. 09 "Nuclei storici", Punto 04 "Edifici del nucleo storico soggetti a interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B". Questo articolo interessa gli edifici del nucleo storico sia di epoca recente o privi di valore architettonico o ambientale, oppure in condizioni tali da richiedere un radicale intervento di trasformazione. Su questi edifici sono ammessi gli interventi previsti all'art. 4 lett. f. delle NTA. Inoltre si specifica che "gli interventi di ristrutturazione possono modificare l'impianto distributivo e tipologico

interno, aggregare unità contigue, trasformare i sottotetti, introdurre impianti e locali necessari all'uso attuale, recuperare ed accorpate i volumi di casseri e rustici abbandonati contigui all'edificio principale o a se stanti purchè in sintonia con i caratteri tipologici tipici del nucleo storico. In quest'ultimo caso gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero con le formalità previste al successivo art. 13. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto delle norme generali, indicate al successivo punto 5)(delle NTA), relative all'uso dei materiali e al tipo di finiture.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

---

L'area in cui è compreso l'immobile appartiene alla classificazione del PRG vigente del Comune di Sostegno adottato con Delib.e del C.C. n.11 del 20/04/2007, n.24 del 26/11/2007 e n.4 del 15/03/2010.

Il fabbricato, individuato sulla Tav. n.5 "Nucleo Storico Sostegno", appartiene al "Nucleo Storico" e rientra tra gli "Edifici assoggettati a Ristrutturazione Edilizia di tipo B", la cui normativa è dettata dal Titolo II "Norme relative alle aree a destinazione prevalentemente residenziale", Art. 09 "Nuclei storici", Punto 04 "Edifici del nucleo storico soggetti a interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B". Questo articolo interessa gli edifici del nucleo storico sia di epoca recente o privi di valore architettonico o ambientale, oppure in condizioni tali da richiedere un radicale intervento di trasformazione. Su questi edifici sono ammessi gli interventi previsti all'art. 4 lett. f. delle NTA. Inoltre si specifica che "gli interventi di ristrutturazione possono modificare l'impianto distributivo e tipologico

interno, aggregare unità contigue, trasformare i sottotetti, introdurre impianti e locali necessari all'uso attuale, recuperare ed accorpate i volumi di casseri e rustici abbandonati contigui all'edificio principale o a se stanti purchè in sintonia con i caratteri tipologici tipici del nucleo storico. In quest'ultimo caso gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di Recupero con le formalità previste al successivo art. 13. Tutti gli interventi devono avvenire nel rispetto delle norme generali, indicate al successivo punto 5)(delle NTA), relative all'uso dei materiali e al tipo di finiture.



## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Nonostante un'accurata ricerca presso l'Archivio Edilizio del Comune di Sostegno, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riferita al bene oggetto di stima.

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

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

L'impianto termico consiste in caldaia INTERGAS Modello Kombi-Komp. 24/20, dotata di Libretto di Impianto (Regione Piemonte - codice impianto termico: 1146868) e di regolare documento di "Rapporto di controllo efficienza energetica" datato 03/08/2018.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il bene oggetto di stima è stato realizzato con:

Concessione Edilizia n. 24/95 del 13/03/1995 presentata in data 27/07/1995 al Prot. n. 1746 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Formazione di un'autorimessa".

Tecnico incaricato: Studio Tecnico Dott. Ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

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

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

Esiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e il progetto allegato alla Concessione Edilizia di cui sopra.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO S1-T-1-2**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A SOSTEGNO (BI) - PIAZZA DELLA REPUBBLICA 5, PIANO T**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Sostegno (BI) - via Circonvallazione, piano T

## DESCRIZIONE

---

Trattasi di unità immobiliare composta da un unico locale destinato a deposito, situata al centro di un terreno.

Il fabbricato è raggiungibile da strada sterrata a cui si accede da via Circonvallazione.

La zona è isolata e priva di servizi.

In data 02/08/2018, a seguito di contatto telefonico con l'Esecutato, è stata inviata Raccomandata A/R di Convocazione Sopralluogo, stabilito per il giorno 29/08/2018 alle ore 14,30 presso Piazza della Repubblica n.5.

Al momento del sopralluogo l'Esecutato non si è presentato.

Dopo una lunga e complessa ricerca è stato possibile individuare il bene, ma senza poter accedere all'interno per le verifiche puntuali necessarie alla determinazione del suo valore.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/3)

## CONFINI

---

L'unità immobiliare confina su tutti i lati con il Mappale 544 (terreno).



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	22,27 mq	26,21 mq	1,00	26,21 mq	2,62 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>26,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>26,21 mq</b>		

Il fabbricato è dotato di area di pertinenza lungo tutto il perimetro pari a 19,00 mq (marciapiede).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/04/1982 al 26/10/1995	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 429 Qualità FRUTTETO Cl.2 Superficie (ha are ca) -- 10 00 Reddito dominicale 3,62 Reddito agrario € 6,20
Dal 26/10/1995 al 23/01/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 429 Qualità FRUTTETO Cl.2 Superficie (ha are ca) -- 10 00 Reddito dominicale 3,62 Reddito agrario € 6,20
Dal 23/01/2013 al 30/07/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 429 Qualità FRUTTETO Cl.2 Superficie (ha are ca) -- 10 00 Reddito dominicale 3,62 Reddito agrario € 6,20
Dal 30/07/2013 al 07/08/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Terreni</b> Fg. 18, Part. 545 Qualità ENTE URBANO Superficie (ha are ca) -- 00 45
Dal 07/08/2013 al 21/01/2016	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 545 Categoria C2 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 30,68 Piano T
Dal 09/11/2015 al 21/08/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 545 Categoria C2 Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 30,68 Piano T
Dal 21/01/2016 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 545 Categoria C2



		Cl.2, Cons. 22 mq Rendita € 30,68 Piano T
--	--	---

A Catasto Terreni, il passaggio a Ente Urbano è avvenuto con Tipo Mappale del 30/07/2013 Prot. n.BI0043773 presentato il 29/07/2013 per Nuova Costruzione (n.43773.1/2013).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	545			C2	2	22 mq	28 mq	30,68	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	545				ENTE URBANO		-- 00 45				

### Corrispondenza catastale

Si è verificato che sussiste corrispondenza tra lo stato attuale del bene e la planimetria catastale, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## PRECISAZIONI

Si precisa che i dati catastali (Fig. 18 Mappale 429) indicati nella pratica edilizia di cui al punto "Regolarità edilizia" sono variati nel 2013 quando è stata presentata la variazione catastale per l'inserimento in mappa del fabbricato. Ad oggi, infatti, risultano Fig. 18 Mappale 545 sia al Catasto Terreni, come Ente Urbano, che al Catasto Fabbricati.

E' stato richiesto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ghemme il Certificato di Residenza dell'esecutato. Lo scrivente, tuttavia, è a conoscenza del fatto che l'indirizzo di residenza non coincide con quello di domicilio dell'esecutato. Ciò ha comportato il mancato ritiro della Raccomandata A/R con l'avviso di sopralluogo e la conseguente consegna della Ricevuta di Ritorno al CTU.

Non ci sono altre precisazioni oltre a quanto già riportato in altri capitoli della relazione.



## PATTI

---

A conoscenza dello scrivente non vi sono patti particolari sul bene oggetto di stima.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione in relazione alla sua destinazione d'uso.

## PARTI COMUNI

---

Per la natura stessa del fabbricato, non sono presenti parti in comune con altre u.i.u.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

A conoscenza dello scrivente non esistono servitù particolari.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Il locale, ad uso deposito attrezzi, è situato al centro di un terreno a cui si accede da strada sterrata raggiungibile da via Circonvallazione.

Il fabbricato presenta solaio di copertura a vista in legno a due falde, manto di copertura in coppi in laterizio ed elementi di lattoneria in acciaio.

Da un'analisi visiva esterna e solo parzialmente interna, l'altezza interna risulta stimata: minima = circa 2,30 m e massima = circa 3,00 m.

Presenta murature in blocchi di cemento e di laterizio non intonacate all'interno e rivestite in legno all'esterno poggianti su una piastra in c.a.

La pavimentazione interna è in battuto di cemento, così come l'area di pertinenza lungo il perimetro esterno.

Il portone di accesso è in legno con tamponature in vetro, a due ante battenti ad apertura manuale con chiavistello.

Sono presenti n.3 aperture (una per lato) con serramenti in legno e vetro singolo ad ante battenti.

Al fabbricato si accede dal terreno su cui insiste ed è dotato di area di pertinenza in cemento lungo tutto il perimetro pari a 19,00 mq.

Non sono presenti impianti.

Complessivamente risulta in buone condizioni di manutenzione in relazione alla destinazione d'uso.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

Allo stato attuale il fabbricato è occupato, data la presenza di attrezzi all'interno, ma non è stato possibile individuare il nominativo dell'occupante, né il titolo di occupazione.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/11/1995 al 23/01/2013	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Belsito Aladino	26/10/1995	59591	18603
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	20/11/1995	8757	6645
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Vercelli	08/11/1995	607	25
Dal 23/01/2013 al 21/01/2016	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			23/01/2013	26/9990/14	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	31/03/2014	2495	1892
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cossato	22/01/2014		
Dal 21/01/2016 al 22/08/2018	**** Omissis ****	<b>successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			21/01/2016	73/9990/17	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	05/04/2017	2517	1911
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Borgomanero	17/01/2017		

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 attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 21/08/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Torino il 04/04/2016  
Reg. gen. 2384 - Reg. part. 244  
Quota: 2/9  
Importo: € 40.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 29.620,80  
Data: 19/11/2015  
N° repertorio: 11285/2015  
Note: La formalità risulta a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ma alla Sezione D - Ulteriori informazioni, in calce al documento, si precisa che il soggetto \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* "ha mutato la sua ragione sociale ed oggi è divenuta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con medesima partita IVA".
- **Ipoteca giudiziale** derivante da 0281 Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Vicenza il 01/12/2017  
Reg. gen. 9083 - Reg. part. 1056  
Quota: 1/3  
Importo: € 35.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 25.000,00  
Spese: € 5.000,00  
Interessi: € 5.000,00  
Data: 15/11/2017  
N° repertorio: 3764/2017

### *Trascrizioni*

- **Atto giudiziario di Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 16/02/2018  
Reg. gen. 1378 - Reg. part. 1131  
Quota: 1/3  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico delle procedure, consistono, in relazione alla formalità da cancellare, come segue:

- per Ipotecche Legali o Giudiziali: 0,50% sull'ipoteca iscritta o sul minor valore tra ipoteca iscritta e valore di aggiudicazione, oltre a € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.
- per Ipotecche Volontarie: € 35,00 corrispondenti al valore della tassa ipotecaria;
- per Pignoramenti: € 294,00 di cui € 200,00 di imposta ipotecaria, € 35,00 di tassa ipotecaria e € 59,00 di bolli.

**NORMATIVA URBANISTICA**

L'area in cui è compreso l'immobile appartiene alla classificazione del PRG vigente del Comune di Sostegno adottato con Delib.e del C.C. n.11 del 20/04/2007, n.24 del 26/11/2007 e n.4 del 15/03/2010.

Il terreno su cui insiste il fabbricato, individuato sulla Tav. n.2/a "Destinazioni d'uso del territorio", appartiene alla "Classe d'idoneità II" nella "Classificazione geomorfologica all'idoneità urbanistica del territorio comunale" la cui normativa è dettata dal Titolo IV "Norme relative alle aree a destinazione pubblica

o di uso pubblico e zone vincolate", Art. 25 "Prestazioni geologiche", "Classe 2".

Questa sezione interessa porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

"Nella classe 2 rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico all'utilizzazione di una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto".

In tali settori, ove la falda idrica è assai prossima al livello del piano di campagna, la realizzazione di opere di nuova edificazione è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata con studi corredati da specifiche prove geognostiche la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

La realizzazione delle opere di edificazione ammesse e di qualsiasi intervento comportante modificazioni morfologiche è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con:

Concessione Edilizia n. 47/95 del 06/11/1995 presentata in data 04/08/1995 al Prot. n. 1715 a nome del Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per lavori di "Costruzione di un fabbricato accessorio ad uso deposito attrezzi".



Tecnico incaricato: Geom. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Esiste corrispondenza tra lo stato attuale dell'immobile e il progetto allegato alla Concessione Edilizia di cui sopra. L'unica difformità è la posizione dell'apertura finestrata sul fronte est che risulta più centrata rispetto al progetto.

Tale difformità non implica variazioni nella consistenza dell'immobile e, di conseguenza, del suo valore di stima.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Per la natura stessa del fabbricato, non esistono vincoli od oneri condominiali.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si è stabilita la suddivisione dei beni in n.3 lotti in quanto si è ritenuto che l'abitazione (Fg.9 Mappale 862 Sub.5) e l'autorimessa (Fg.9 Mappale 862 Sub.4), trovandosi nello stesso fabbricato ed essendo tra loro comunicanti, siano indivisibili e debbano costituire un unico lotto. Le due u.i.u. non sono indipendenti anche a livello impiantistico in quanto la caldaia dell'abitazione è sita presso il locale di sgombero a cui si accede esclusivamente dall'autorimessa.

La cantina (Fg.11 Mappale 178 Sub.2) e il deposito (Fg.18 Mappale 545) sono beni a se stanti e separati, pertanto considerabili come lotti singoli.

Lo scrivente ha ritenuto pertanto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Cantina ubicata a Sostegno (BI) - corso Cesare Alfieri, piano T  
Trattasi di unità immobiliare destinata a cantina situata al piano terreno di un fabbricato con accesso da strada pubblica. Il bene è situato nel centro storico del Comune di Sostegno con zone di parcheggio nelle vicinanze (piazza della Repubblica).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 178, Sub. 2, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 178, Qualità FABB PROMISValore di stima del bene: € 2.197,37  
Cantina ubicata a Sostegno (BI) - corso Cesare Alfieri, piano T.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Mapp. 178, Categoria C/2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/3  
Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato in base alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, conformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed in fine la situazione del mercato immobiliare. Il metodo di stima assunto si è basato su quanto indicato nel Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Biella n.1 del 20/12/2017, sezione Vendite, zona di rilevazione: Biellese Orientale 2;  
E' stata presa in considerazione la voce BOX - a corpo - , pur trattandosi di bene ad uso cantina.  
- Vecchi (oltre 30 anni): € 3.000,00  
Lo scrivente ritiene di incrementare notevolmente il valore indicato dati:
  - la localizzazione estremamente favorevole (centro storico) con zone di parcheggio nelle vicinanze (piazza della Repubblica) e di facile raggiungimento;
  - la morfologia del locale: spazioso e idoneo alla destinazione d'uso (cantina/magazzino);
  - il possibile interesse da parte di proprietari limitrofi anche in relazione alle attività agricole che caratterizzano il territorio.

Si stabilisce, pertanto, un valore complessivo di circa € 6.600,00 da cui si desume un valore unitario di 115,00 €/mq.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Cantina Sostegno (BI) - corso Cesare Alfieri, piano T	57,38 mq	115,00 €/mq	€ 6.598,70	33,30	€ 2.197,37
				Valore di stima:	€ 2.197,37

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2  
 Trattasi di unità immobiliare destinata ad abitazione composta da n.3 piani fuori terra, n.1 piano seminterrato e un cortile esterno. Il fabbricato, sito nel centro storico del Comune di Sostegno, si affaccia su piazza della Repubblica, zona dotata di parcheggi e in prossimità dei servizi offerti dal paese.  
 Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 862, Sub. 5, Categoria A4 e al Catasto Terreni - Fg. 9, Part. 862, Qualità ENTE URBANO

Abitazione ubicata a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Mapp. 862, Sub. 5 Categoria A/4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/3

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato in base alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, conformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed in fine la situazione del mercato immobiliare. Il metodo di stima assunto è di tipo comparativo tra i prezzi unitari minimi e massimi dedotti da:

- Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Biella n.1 del 20/12/2017, sezione Vendite, zona di rilevazione: Biellese Orientale 2;

Voce Appartamenti - Recenti (10/30 anni): 500,00 €/mq

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Anno 2017-Semestre 2, Provincia di Biella, Comune di Sostegno, Codice di zona B1 (Zona Centrale/CENTRO URBANO), Microzona catastale n.1, Abitazioni civili, Destinazione residenziale, Stato conservativo normale;

Voce Abitazioni di tipo economico: valore minimo 270,00 €/mq - valore massimo 345,00 €/mq

- Osservatorio quotazioni immobiliari (Borsinoimmobiliare.it - Servizi & Valutazioni Immobiliari Nazionali), Comune di Sostegno, Zona Centrale (V. C. Alfieri);

Voce Abitazioni di tipo economico, 1° FASCIA (ubicaz. maggior pregio): 299,00 €/mq.

Media dei valori sopra ricavati:  $(500,00 + 270,00 + 345,00 + 299,00)/4 = 353,50$  €/mq

Al valore unitario desunto, valutato uno stato di conservazione buono, vengono applicati i seguenti coefficienti di merito:

+20% fattore posizionale (centro storico)

-30% per servitù di passaggio scala interna.

Si ricava, pertanto, un valore unitario di 318,00 €/mq.



- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T  
Trattasi di unità immobiliare destinata ad autorimessa situata al piano terreno di un fabbricato a n.3 piani fuori terra situato nel centro storico del Comune di Sostegno. All'unità oggetto di stima si accede da strada pubblica (corso Cesare Alfieri) e l'affaccio è su piazza della Repubblica, dotata di zone di parcheggio e vicino ai servizi del paese.  
Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 862, Sub. 4, Categoria C6 al Catasto Terreni - Fg. 9, Part. 862, Qualità ENTE URBANO

Autorimessa ubicata a Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Mapp. 862, Sub.4 Categoria C/6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/3

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato in base alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, conformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed in fine la situazione del mercato immobiliare. Il metodo di stima assunto si è basato sulla comparazione tra:

- quanto indicato nel Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Biella n.1 del 20/12/2017, sezione Vendite, zona di rilevazione: Biellese Orientale 2

BOX - a corpo - Recente (10/30 anni): € 5.000,00

- quotazioni del mercato immobiliare di beni di simile metratura e caratteristiche: € 8.000,00

Valore medio: € 6.500,00

Il valore desunto viene così incrementato:

+20% per l'ubicazione favorevole del bene (centro storico) e il suo stato di finitura e manutenzione

Valore complessivo a corpo: circa € 7.800,00

Valore unitario: 361,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano S1-T-1-2	240,43 mq	318,00 €/mq	€ 76.456,74	33,30	€ 25.460,09
<b>Bene N° 3</b> - Garage Sostegno (BI) - piazza della Repubblica 5, piano T	21,60 mq	361,00 €/mq	€ 7.797,60	33,30	€ 2.596,60
Valore di stima:					€ 28.056,69

## LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Sostegno (BI) - via Circonvallazione, piano T  
Trattasi di unità immobiliare composta da un unico locale destinato a deposito, situata al centro di un terreno. Il fabbricato è raggiungibile da strada sterrata a cui si accede da via



Circonvallazione. La zona è isolata e priva di servizi.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 545, Categoria C2 al Catasto Terreni - Fg. 18, Part. 545, Qualità ENTE URBANO

Deposito ubicato a Sostegno (BI) - via Circonvallazione, piano T.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Mapp. 545, Categoria C/2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/3

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato in base alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche della zona, stato di manutenzione e conservazione, consistenza, conformazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed in fine la situazione del mercato immobiliare.

Si premette che il valore del bene non è comparabile con quello di altri beni con caratteristiche simili, pertanto il metodo di stima assunto si è basato sulla stima del costo di costruzione dell'immobile.

Valore unitario stimato: 160 €/mq

Pur trattandosi di locale ad uso deposito, si è stabilito di incrementare il valore desunto, data la localizzazione favorevole alla destinazione d'uso (isolato), le sue caratteristiche e il suo stato di conservazione.

Si stabilisce, pertanto, un valore unitario di 190,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Deposito Sostegno (BI) - via Circonvallazione, piano T	26,21 mq	190,00 €/mq	€ 4.979,90	33,30	€ 1.658,31
Valore di stima:					€ 1.658,31

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 01/10/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Porta Michela

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure\_Catasto Fabbricati (Aggiornamento al 21/08/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure\_Catasto Terreni (Aggiornamento al 21/08/2018)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visure storiche (Aggiornamento al 21/08/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetrie catastali depositate (Aggiornamento al 21/08/2018)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - estratti di mappa (Aggiornamento al 21/08/2018)



- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - elenchi subalterni (Aggiornamento al 21/08/2018)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - elaborato planimetrico (Aggiornamento al 21/08/2018)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - atto di compravendita\_Fg 18 Mapp 545 (Aggiornamento al 22/08/2018)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione 24/95\_Fg 9 Mapp 862 Sub 5 (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Concessione 47-95\_Fg 18 Mapp 545 (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Titolo di Occupazione\_Fg 9 Mapp 862 Sub 5-4 (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificato di Residenza (Aggiornamento al 09/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - estratti PRG (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - documentazione caldaia (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fg 18 Mapp 545\_schema planimetrico (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fg 9 Mapp 862 Sub 4\_schema planimetrico (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Fg 11 Mapp 178 Sub 2\_schema planimetrico (Aggiornamento al 29/08/2018)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Fg 9 Mapp 862 Sub 5\_schema planimetrico (Aggiornamento al 29/08/2018)

