

## TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. Dr. Arch. Stefano Pozzo, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2024 del R.G.E.

**Procedura promossa da**

[REDACTED]

**Creditore Intervento**

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

e

[REDACTED]

*Giudice dell'Esecuzione:*

**Dott. Emanuele Migliore**

*Udienza:*

**21/10/2024 ore 10:30**

Con udienza del 31/05/2024 il sottoscritto Dr. Arch. Stefano Pozzo, c.f. PZZSFN64E22E379N, libero professionista con studio in 13886 Viverone (BI) Via del lago n. 1, PEC [stefano.pozzo@archiworldpec.it](mailto:stefano.pozzo@archiworldpec.it) telefax 01611859191 cell. 3482305655 tel. 0161987042 email [pozzo.stefano@gmail.com](mailto:pozzo.stefano@gmail.com), veniva nominato Esperto ex. art. 568 c.p.c. e in data 05/06/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con dichiarazione firmata digitalmente e depositata in via telematica presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella.

## PREMESSA

I beni sottoposti a pignoramento sono costituiti come segue:

**Bene 1** – Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre a seminterrato al rustico. Basso fabbricato accessorio elevato ad un piano fuori terra, adibito a tettoia. Appezamento di terreno pertinenziale incolto di 1370 mq.  
In Comune di Salussola (BI) – Via Stazione n. 37

**Bene 2** – Appezamento di terreno incolto della superficie di 2.590 mq. In Area di Completamento che prevede una edificabilità pari a 1000 mc. Strada di accesso con diritto di piena proprietà condivisa al 50% con i proprietari del terreno adiacente. In Comune di Salussola (BI) – Regione Bergana

## DESCRIZIONE

**1)** Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre a seminterrato, tuttora al rustico in quanto si trova in fase ristrutturazione non terminata. Con un basso fabbricato adiacente elevato ad un piano fuori terra, chiuso su tre lati, adibito a tettoia, e con un appezamento di terreno pertinenziale di 1370 mq.

Con la seguente consistenza:

- al piano terreno: ingresso, quattro vani e vano scale
- al piano primo: due camere, un vano bagno e balcone
- al piano secondo: sottotetto a nudo tetto accessibile con scala a pioli
- al piano terreno: basso fabbricato accessorio adibito a tettoia
- appezamento di terreno pertinenziale incolto

Il compendio pignorato è così censito al C.F. del Comune di Salussola:

- fg 41 part. 97 sub 9 (già fg 523 mapp 25 sub 9), Via Stazione n 37, piano T, cat C/7, classe U, consistenza 10 mq. r.c. € 5,68;
- fg 41 part. 97 sub 6 (già fg 523 mapp 25 sub 6), Via Stazione n 37, piano T, cat C/7, classe U, consistenza 9 mq. r.c € 5,11;
- fg 41 part. 97 sub 7 (già fg 523 mapp 25 sub 7), Via Stazione n 37, piano 1, cat. C/2, cl. U, consistenza 19 mq. r.c. € 28,46;
- fg 41 part. 97 sub 8 (già fg 523 mapp 25 sub 8), Via Stazione n 37, piano T, cat. C/2, cl. U, consistenza 9 mq. r.c. € 13,48;
- fg 41 part. 97 sub 5 (già fg 523 mapp 25 sub 5), Via Stazione n 37, piano S1- T-1-2, cat. A/4, cl. 1, 6 vani, r.c. € 185,92;

ed al CT del Comune di Salussola:

- fg. 41 mapp 531, prato irriguo, cl. 1, are 13, centiare 70, rdl € 10,61, r.a. 6,37

2) Appezamento di terreno incolto della superficie di 2.590 mq. In Area di Completamento che prevede una edificabilità pari a 1000 mc. Con strada di accesso con diritto di proprietà condiviso al 50% con i proprietari del terreno adiacente. In Comune di Salussola (BI) - Regione Bergana

Il terreno pignorato è così censito al C.T. del Comune di Salussola:

•fg. 34 mapp 340, seminativo, cl 2, are 25 cenitare 90, r.d. € 8,03, r.a. 12,04.

## ASTE GIUDIZIARIE® N.2 LOTTI

Si ritiene di formare due lotti così costituiti:

**Lotto 1** - Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre a seminterrato al rustico. Basso fabbricato accessorio elevato ad un piano fuori terra, adibito a tettoia. Appezamento di terreno pertinenziale incolto di 1370 mq.

In Comune di Salussola (BI) - Via Stazione n. 37

**Lotto 2** - Appezamento di terreno incolto della superficie di 2.590 mq.

In Area di Completamento che prevede una edificabilità pari a 1000 mc.

Strada di accesso con diritto di piena proprietà condivisa al 50% con i proprietari del terreno adiacente. In Comune di Salussola (BI) - Regione Bergana

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

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

## TITOLARITÀ

Alla data di trascrizione del pignoramento, trascritto a Biella il 12/12/2023 ai nn. 11379/9155, gli

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

[REDACTED]

[REDACTED]

## CONFINI

Il compendio pignorato è entrostante ad appezamento di terreno di mq. 662 distinto nel Catasto Terreni al Fgl. 41 mapp. 96 confinante, da nord in senso orario, con i mapp. 531-530-97 del medesimo foglio e la via Stazione.

L'appezzamento di terreno incolto di mq. 2.590, in Regione Bergana, censito nel Catasto Terreni al Fgl. 34 mapp. 340, confina con i mapp. 336-384-348-284-239-237-341 del medesimo foglio.

La strada di accesso - con diritto di piena proprietà in condivisione in parti eguali con i proprietari del terreno adiacente Fgl.34 part.341 - censita a Catasto Terreni con il Fgl. 34 mapp. 336, è posta ai confini con i mapp. 322-222-348-340-341 del medesimo foglio.

Questa strada di accesso all'appezzamento di terreno è raggiungibile tramite servitu' di passaggio che attraversa i mappali 325-327-323 del Fgl.34.

## CONSISTENZA

|   | Destinazione               | Superficie Netta mq. | Superficie Lorda mq. | Coefficiente | Superficie Commerciale mq. | Altezza mt. | Piano |
|---|----------------------------|----------------------|----------------------|--------------|----------------------------|-------------|-------|
| <b>Fgl.41 Part.97sub.5-6-7-8-9</b> (cat. A/4 - C/2-C/7) | Abitazione                 | 85,00                | 94,00                | 1            | 94,00                      | 2,70        | pT-1  |
|   | Ripostiglio                | 9,00                 | 10,00                | 0,25         | 2,50                       | 2,70        | pT    |
|   | Cantina                    | 20,00                | 23,00                | 0,25         | 5,75                       | 2,15        | pT    |
|   | Balcone                    | 10,00                | 10,00                | 0,25         | 2,50                       | -           | p1    |
|   | Tettoia                    | 20,00                | 23,00                | 0,25         | 5,75                       | 2,50        | p1    |
|   | <b>Totale Sup. Comm.le</b> |                      |                      |              | <b>110,50</b>              |             |       |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (NCEU)                              |       |      |                     |           |        |                   |  |          |           |
|--|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------------|--|----------|-----------|
| Indirizzo catastale: Salussola (BI) Via Stazione n. 37 |       |      |                     |           |        |                   |  |          |           |
| Dati identificativi                                    |       |      | Dati di classamento |           |        |                   |  |          |           |
| Foglio   | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie catastale   | Rendita  | Piano     |
| 41   | 97    | 5    |                     | A/4       | 1      | 6 vani            | Totale: 137 m <sup>2</sup><br>Totale: escluse aree scoperte:137 m <sup>2</sup> | € 185,92 | S1- T-1-2 |
| Foglio   | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie catastale   | Rendita  | Piano     |
| 41   | 97    | 6    |                     | C/7       | U      | 9 m <sup>2</sup>  | Totale 10 m <sup>2</sup>   | € 5,11   | T         |
| Foglio   | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie catastale   | Rendita  | Piano     |
| 41   | 97    | 7    |                     | C/2       | U      | 19 m <sup>2</sup> | Totale 26 m <sup>2</sup>   | € 28,46  | 1         |
| Foglio   | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie catastale   | Rendita  | Piano     |
| 41   | 97    | 8    |                     | C/2       | U      | 9 m <sup>2</sup>  | Totale 11 m <sup>2</sup>   | € 13,48  | T         |
| Foglio   | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza       | Superficie catastale   | Rendita  | Piano     |
| 41   | 97    | 9    |                     | C/7       | U      | 10 m <sup>2</sup> | Totale 15 m <sup>2</sup>   | € 5,68   | T         |

| Catasto terreni (NCT)                                  |       |      |                     |               |        |                      |                    |                 |  |
|--|-------|------|---------------------|---------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|--|
| Indirizzo catastale: Salussola (BI) Via Stazione n. 37 |       |      |                     |               |        |                      |                    |                 |  |
| Dati identificativi                                    |       |      | Dati di classamento |               |        |                      |                    |                 |  |
| Foglio   | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Qualità       | Classe | Superficie ha are ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |  |
| 41   | 531   |      |                     | PRATO IRRIGUO | 1      | 13 70                | € 10,61            | € 6,37          |  |

| Catasto terreni (NCT)                               |       |      |                     |            |        |                      |                    |                 |  |
|---|-------|------|---------------------|------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|--|
| Indirizzo catastale: Salussola (BI) Regione Bergana |       |      |                     |            |        |                      |                    |                 |  |
| Dati identificativi                                 |       |      | Dati di classamento |            |        |                      |                    |                 |  |
| Foglio  | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Qualità    | Classe | Superficie ha are ca | Reddito Dominicale | Reddito Agrario |  |
| 34  | 340   |      |                     | SEMINATIVO | 2      | 25 90                | € 8,03             | € 12,04         |  |

#### Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale corrisponde all'attuale parte proprietaria eseguita.

L'attuale situazione è di un fabbricato al rustico, in parte difforme dall'attuale elaborato catastale, in quanto sono stati interrotti i lavori in corso relativi al permesso di costruire 5/2005, i cui termini risultano oggi ampiamente scaduti.

#### CRONISTORIA CATASTALE

Come si evince dalla visure storiche catastali, esaustive in merito, ivi allegate:

**L'immobile cat. A/4 censito al fgl. 41 part.97 sub.5 N.C.E.U. del Comune di Salussola (BI)** deriva da:

- VARIAZIONE del 22/07/1994 in atti dal 28/09/1998. AMPLIAMENTO (n. 2920.1/1994)
- VARIAZIONE del 02/10/2013 Pratica n. BI0064748 in atti dal 02/10/2013 GAF CODIFICA PIANO INCOERENTE (n.40978.1/2013)
- Variazione del 03/10/2013 Pratica n. BI0065401 in atti dal 03/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.41808.1/2013)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**L'immobile cat. C/7 censito al fgl. 41 part.97 sub.6 N.C.E.U. del Comune di Salussola (BI)** deriva da:

- VARIAZIONE del 22/07/1994 in atti dal 28/09/1998. AMPLIAMENTO (n. 2920.1/1994)
- Variazione del 03/10/2013 Pratica n. BI0065401 in atti dal 03/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.41809.1/2013)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**L'immobile cat. C/2 censito al fgl. 41 part.97 sub.7 N.C.E.U. del Comune di Salussola (BI)** deriva da:

- VARIAZIONE del 22/07/1994 in atti dal 28/09/1998. AMPLIAMENTO (n. 2920.1/1994)
- Variazione del 03/10/2013 Pratica n. BI0065401 in atti dal 03/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.41810.1/2013)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**L'immobile cat. C/7 censito al fgl. 41 part.97 sub.8 N.C.E.U. del Comune di Salussola (BI)** deriva da:

- VARIAZIONE del 22/07/1994 in atti dal 28/09/1998. AMPLIAMENTO (n. 2920.1/1994)
- Variazione del 03/10/2013 Pratica n. BI0065401 in atti dal 03/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.41811.1/2013)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**L'immobile cat. C/7 censito al fgl. 41 part.97 sub.9 N.C.E.U. del Comune di Salussola (BI)** deriva da:

- VARIAZIONE del 22/07/1994 in atti dal 28/09/1998. AMPLIAMENTO (n. 2920.1/1994)
- Variazione del 03/10/2013 Pratica n. BI0065401 in atti dal 03/10/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.41812.1/2013)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

**Il terreno censito al fgl. 41 part.531 N.C.T. del Comune di Salussola (BI)** deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 21/08/2001 Pratica n. 65394 in atti dal 21/08/2001 (n. 849.1/2001)

**Il terreno censito al fgl. 34 part.340 N.C.T. del Comune di Salussola (BI)** deriva da:

- FRAZIONAMENTO del 05/09/2002 Pratica n. 50925 in atti dal 05/09/2002 (n. 897.1/2002)

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

LOTTO 1 : Il compendio sottoposto a pignoramento si trova in pessimo stato manutentivo, al rustico con la ristrutturazione appena iniziata.

Il fabbricato ha struttura portante in mattoni e pietrame tetto in legno con orditura alla piemontese e copertura in coppi, su cui è stato realizzato un impianto fotovoltaico, attualmente non connesso alla rete. Mancano i serramenti ed i muri, realizzati secondo le previsioni del citato permesso di costruire 5-2005, sono ancora da intonacare.

Non vi sono presenti impianti tecnici, fatta eccezione per alcune predisposizioni di tubazioni e passacavi elettrici. I terreni di pertinenza sono incolti, all'abbandono.

LOTTO 2: Il terreno in Regione Bergana (fgl.34 mapp.340) della superficie di 2.590 mq. è situato in *Area di Completamento* e prevede una edificabilità pari a 1.000 mc.

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile, alla data del sopralluogo effettuato il 21/06/2024, risulta libero da persone. All'interno ci sono materiali per la ristrutturazione di proprietà degli esecutati.

### PROVENIENZE VENTENNALI

È stata rilevata la seguente provenienza relativa ai lotti pignorati:

#### **LOTTO 1**



SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate il 19/09/2024 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, al fine della presente procedura esecutiva risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere tutte cancellate:

#### **Iscrizione Contro**

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Biella il 24/02/2004  
Registro Generale 2111 Registro Particolare 511  
totale € 150.000,00  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Repertorio 132803/31282 del 16/02/2004

#### **Iscrizione Contro**

- **IPOTECA VOLONTARIA IN RINNOVAZIONE** iscritta a Biella il 25/01/2024  
Registro Generale 804 Registro Particolare 95  
totale € 150.000,00  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Rif.: Iscrizione 511/2004)  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Repertorio 132803/31282 del 16/02/2004

#### **Iscrizione Contro**

- **IPOTECA LEGALE** iscritta a Biella il 24/07/2014  
Registro Generale 5638 Registro Particolare 522  
totale € 85.601,44  
derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Repertorio 138/13214 del 18/07/2014

**Iscrizione Contro**

- **IPOTECA IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** iscritta a Biella il 27/04/2022  
Registro Generale 3568 Registro Particolare 456  
totale € 129.008,42  
derivante da RUOLO

Repertorio 898/13222 del 22/04/2022

**Trascrizione Contro**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto a Biella il 12/04/2024  
Registro Generale 3503 Registro Particolare 2784  
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Repertorio 349/2024 del 16/03/2024

**VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI MILLESIMI**

Non esistenti.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Il Comune di Salussola è dotato di Piano Regolatore Generale Comunale P.R.G.C.  
I beni immobili oggetto di esecuzione hanno la seguente destinazione urbanistica:

- il fabbricato di civile abitazione: aree per Insediamenti Residenziali, aree di Completamento.
- il terreno fgl.41 mapp. 531: aree Agricole e Terreni di grande produttività.
- il terreno fgl.34 mapp.340: area di Completamento che prevede una edificabilità pari a 1000 mc.

Non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici né risulta in alcun modo soggetto ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

Ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47 si attesta che la costruzione del fabbricato esistente è iniziata in data antecedente al 01/09/1967.

il fabbricato originario, compreso la tettoia adiacente, è stato sottoposto a ristrutturazione  
Successivamente è stato rilasciato un provvedimento autorizzativo di ristrutturazione del fabbricato di civile abitazione e civilizzazione del rustico (tettoia) attiguo: Permesso di Costruire n. 35/2005.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile.
- Non esiste il certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idro-sanitario.



Si ritiene di formare n. 2 LOTTI così costituiti:

**Lotto 1** – Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre a seminterrato al rustico.  
Basso fabbricato accessorio elevato ad un piano fuori terra, adibito a tettoia.  
Appezamento di terreno pertinenziale incolto di 1370 mq.  
In Comune di Salussola (BI) – Via Stazione n. 37

**Lotto 2** – Appezamento di terreno incolto della superficie di 2.590 mq.  
Inserito in Area di Completamento, prevede una edificabilità pari a 1000 mc.  
In Comune di Salussola (BI) – Regione Bergana  
La strada di accesso (fgl.34 mapp.336) all'appezamento di terreno edificabile (fgl.34 mapp.340) è in proprietà condivisa al 50% con i proprietari del terreno adiacente (fgl.34 mapp.341) ed è raggiungibile dalla strada comunale tramite servitù di passaggio.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base di consistenza, ubicazione dell'immobile, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, stato di occupazione, servitù attive o passive, dati metrici e situazione del mercato per la domanda e l'offerta.  
Rilevati nello specifico gli annunci per la vendita di immobili simili ubicati nel Comune di Salussola, verificate le valutazioni riportate per il Comune di Salussola dalla Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che prevede per abitazioni civili in zona centrale con stato conservativo normale un valore compreso tra €/mq. 355,00/520,00.  
In considerazione di quanto sopra, si applica il valore di stima evidenziato nel seguente quadro riepilogativo:

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore lotto       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>LOTTO 1</b><br>fabbricato di civile abitazione a tre piani fuori terra con adiacente tettoia e terreno pertinenziale | 110,50 mq                | 300,00 €/mq     | € 33.150,00        | 100%             | € 33.150,00        |
| <b>LOTTO 2</b><br>Terreno incolto in Area di Completamento che prevede una edificabilità pari a 1000 mc.                | 2590,00 mq               | 15,50 €/mq      | € 40.145,00        | 100%             | € 40.145,00        |
| <b>Totale LOTTO 1 + LOTTO 2:</b>  |                          |                 |                    |                  | <b>€ 73.295,00</b> |

**Valore di stima Totale LOTTO 1 + LOTTO 2: € 73.295,00** (euro settantatremiladuecentonovantacinque/00)

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

Viverone, li 20/09/2024

L' Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Dr. Arch. Stefano Pozzo

- Relazione di stima
- Relazione di stima versione PRIVACY
- Foglio separato a) con l'identificazione completa dei beni
- Foglio separato b) con elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
  
- Documentazione fotografica
- Visura catastale storica: fgl.41 part.97 sub. 5-6-7-8-9 catasto fabbricati Comune di Salussola  
fgl. 41 part.531  
fgl. 34 part.340
- Elaborato planimetrico: fgl.41 part.97 sub. 5-6-7-8-9
- Estratto di mappa fgl. 41 part.531  
fgl. 34 part.340
- Ispezioni ipotecarie del 19/09/2024
  
- Certificati Anagrafici dei debitori eseguiti
  
- Atto di provenienza a rogito [REDACTED]
- Atto di provenienza a rogito N [REDACTED]
  
- Permesso di Costruire n. 5/2005 Comune di Salussola
  
- Documentazione attestante l'invio alle parti di copia della presente perizia

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 33.150,00**

| <b>Rif. 1 - Fabbricato Civile Abitazione</b> |  |                                |           |
|--|--|--------------------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>                           | Comune di Salussola (BI) – Via Stazione n. 37  |                                |           |
| <b>Diritto reale:</b>                        | Proprietà  | <b>Quota</b>                   | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>                   | Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre a seminterrato al rustico.<br>Basso fabbricato accessorio elevato ad un piano fuori terra, adibito a tettoia.<br><br>Appezamento di terreno pertinenziale incolto di 1370 mq.  | <b>Superficie Residenziale</b> | 110,50 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                   | PESSIMO  |                                |           |
| <b>Descrizione:</b>                          | <p>Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre a seminterrato e sottotetto, tuttora al rustico in quanto si trova in fase ristrutturazione non terminata. Con un basso fabbricato adiacente elevato ad un piano fuori terra, chiuso su tre lati, adibito a tettoia, e con un appezzamento di terreno pertinenziale di 1370 mq.</p> <p>Con la seguente consistenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- al piano terreno: ingresso, quattro vani e vano scale</li> <li>- al piano primo: due camere, un vano bagno e balcone</li> <li>- al piano secondo: sottotetto a nudo tetto accessibile con scala a pioli</li> <li>- al piano terreno: basso fabbricato accessorio adibito a tettoia</li> <li>- appezzamento di terreno pertinenziale incolto</li> </ul> <p>Il compendio pignorato è così censito:</p> <p>C.F. del Comune di Salussola:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fg 41 part. 97 sub 9 (già fg 523 mapp 25 sub 9), Via Stazione n 37, piano T, cat C/7, classe U, consistenza 10 mq. r.c. € 5,68;</li> <li>• fg 41 part. 97 sub 6 (già fg 523 mapp 25 sub 6), Via Stazione n 37, piano T, cat C/7, classe U, consistenza 9 mq. r.c € 5,11;</li> <li>• fg 41 part. 97 sub 7 (già fg 523 mapp 25 sub 7), Via Stazione n 37, piano 1, cat. C/2, cl. U, consistenza 19 mq. r.c. € 28,46;</li> <li>• fg 41 part. 97 sub 8 (già fg 523 mapp 25 sub 8), Via Stazione n 37, piano T, cat. C/2, cl. U, consistenza 9 mq. r.c. € 13,48;</li> <li>• fg 41 part. 97 sub 5 (già fg 523 mapp 25 sub 5), Via Stazione n 37, piano S1- T-1-2, cat. A/4, cl. 1, 6 vani, r.c. € 185,92;</li> </ul> <p>C.T. del Comune di Salussola:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fg. 41 mapp 531, prato irriguo, cl. 1, are 13, centiare 70, rldl € 10,61, r.a. 6,37In</li> </ul> |                                |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>               | NO   |                                |           |

| <b>Rif. 2 - Terreno Edificabile</b> |   |                                 |          |
|-------------------------------------|---|---------------------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                  | Comune di Salussola (BI) – Regione Bergana  |                                 |          |
| <b>Diritto reale:</b>               | Proprietà   | <b>Quota</b>                    | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>          | Appezzamento di terreno incolto della superficie di 2.590 mq.<br>Inserito in Area di Completamento che prevede una edificabilità pari a 1000 mc.  | <b>Superficie Convenzionale</b> | 2.590 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>          | INCOLTO   |                                 |          |
| <b>Descrizione:</b>                 | Appezzamento di terreno incolto della superficie di 2.590 mq. In Comune di Salussola (BI) – Regione Bergana<br>In Area di Completamento - edificabilità pari a 1000 mc.<br>Strada di accesso con diritto di proprietà condiviso al 50% con i proprietari del terreno adiacente e diritto di passaggio su terreni altrui<br>Censito al C.T. del Comune di Salussola:<br>•fg. 34 mapp 340, seminativo, cl 2, are 25 centiare 90, r.d. € 8,03, r.a. 12,04. |                                 |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>      | NO  |                                 |          |

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## TRIBUNALE DI BIELLA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**R.G.E. 30/2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**Lotto 1** – Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre a seminterrato al rustico.  
Basso fabbricato accessorio elevato ad un piano fuori terra, adibito a tettoia.  
Apezzamento di terreno pertinenziale incolto di 1370 mq.  
**In Comune di Salussola (BI) – Via Stazione n. 37**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista esterna sul retro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Vista esterna da ovest



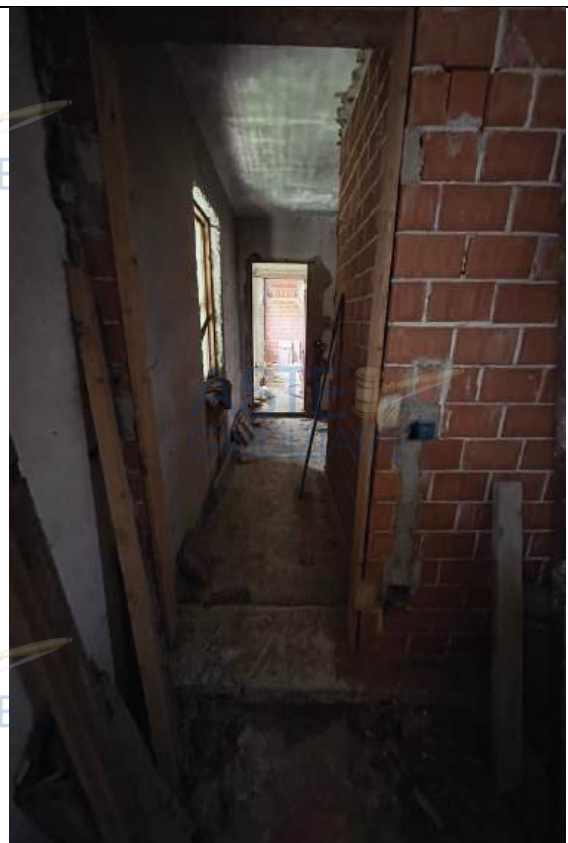
Vista esterna facciata principale

ASTE  
GIUDIZIARIE



Interno locali al PT

ASTE  
GIUDIZIARIE



Interno locali al piano primo

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Balcone piano primo



Sottotetto



Locale al piano primo



Cantina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

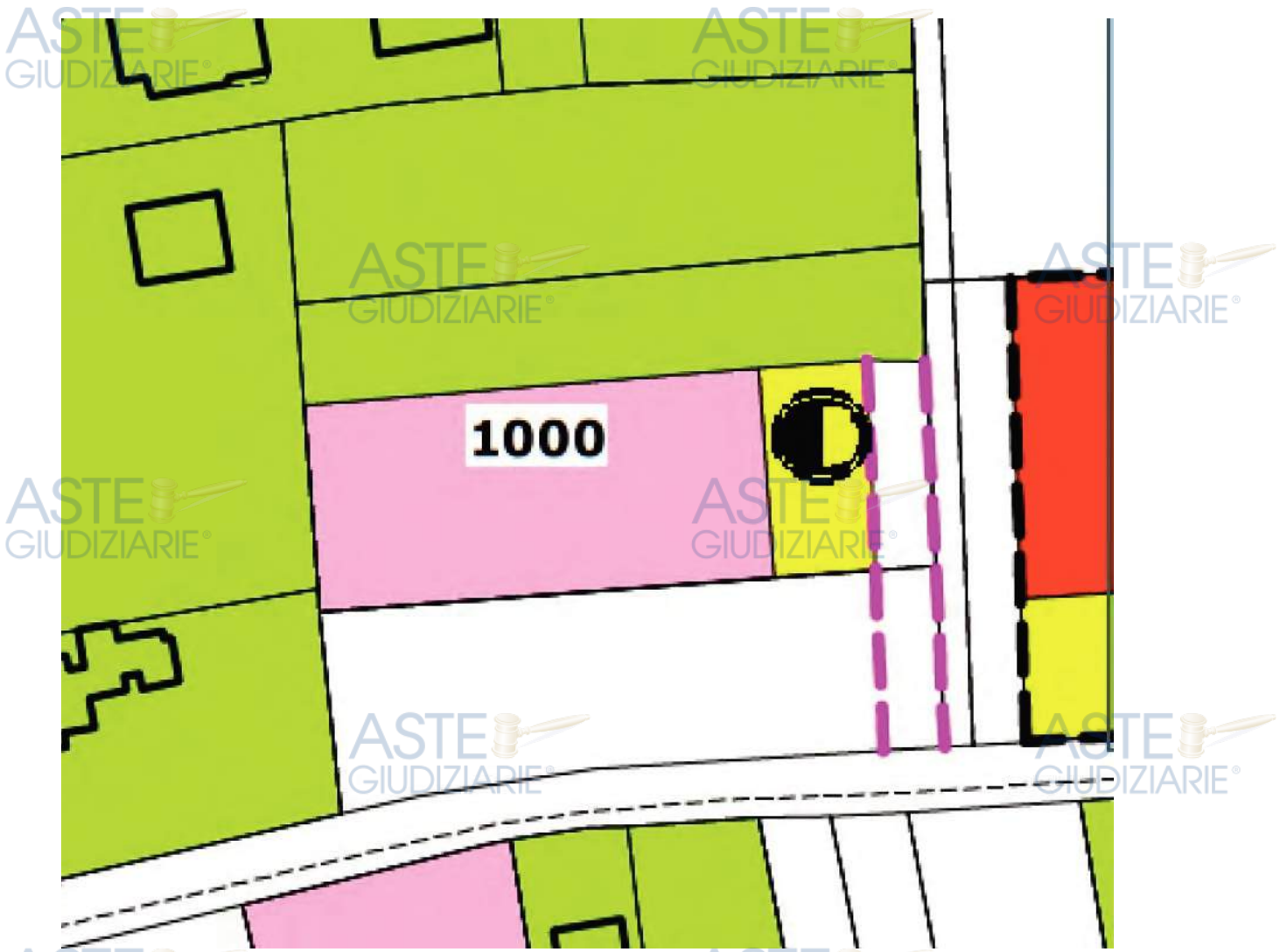
**Lotto 2** – Appezamento di terreno incolto della superficie di 2.590 mq.  
Inserito in Area di Completamento che prevede una edificabilità pari a 1000 mc.  
**In Comune di Salussola (BI) – Regione Bergana**



Terreno visto dalla strada Salussola San Secondo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Estratto di PRGC in Regione Bergana – Strada Comunale Salussola-San Secondo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

# COMUNE DI SALUSSOLA

Provincia di Biella

Regione Piemonte

- piazza Garibaldi 3 - 13885 Salussola -

Prot. 5137

Bollo €. 16,00  
Numero identificativo:  
01231147185657  
Del 25-11-2024

Comune di Salussola  
DIRITTI DI SEGRETERIA  
COMUNALI D.L. 233/92  
€.20,00

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la Variante strutturale al Piano regolatore Generale Comunale approvata con Deliberazione della Giunta regionale 5 luglio 2010 n. 10-266;

Vista la Variante parziale n. 0/2010 al Piano Regolatore approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 27-07-2011 e la Variante parziale n. 1/2010 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.30 del 27-07-2011;

Vista la variante parziale n. 2/2014 al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 8-10-2014 e pubblicata sul B.U.R. n. 44 del 30-10-2014;

Vista la Variante parziale n. 3/2016 al PRG approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 14 del 29-03-2017 e pubblicata sul B.U.R. n. 20 del 18-05-2017;

Vista la Variante parziale n. 4/2019 al PRG approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 2 del 4-03-2020 pubblicata sul BUR n. 13 del 26-03-2020;

Vista la Variante parziale n. 5 al PRG adottata con deliberazione C.C. n. 2 del 31/03/2021 e approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 23 del 26/05/2021 pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 23-06-2021

### CERTIFICA

Che gli appezzamenti di terreno seguenti siti in questo Comune hanno la seguente destinazione urbanistica nello strumento urbanistico sopra citato:

- Foglio 34 mapp. 340: in parte in aree residenziali di completamento, in parte in aree edificate e in parte in aree agricole
- Foglio 41 mapp. 531: aree agricole in parte in aree edificate e in parte in fascia di rispetto dalla ferrovia, in classe IIIA della C.P.G.R. 7/Lap

Si dichiara inoltre che detti terreni non ricadono in territorio percorso dal fuoco e non sono pertanto soggetti ai relativi vincoli ai sensi dell'art. 10 della legge 21-11-2000 n. 353, né che risultano in alcun modo soggetti ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedire o limitare la libera trasferibilità.

Si rilascia il presente certificato ai sensi e per gli effetti dell'art.18 della legge 28/2/85 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Il presente certificato ha validità di anni uno dalla data del suo rilascio e viene rilasciato in bollo per gli usi consentiti dalla legge.

Salussola lì 4-12-2024

Il Responsabile del Servizio

