



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geapec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BIELLA

ASTE GIUDIZIARIE® SEZIONE EE.II.

ASTE GIUDIZIARIE®

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carlomagno Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2024 del R.G.E.

promossa da

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

contro

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

VERSIONE PRIVACY

UDIENZA di rinvio del 27 gennaio 2025



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare.....	12

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



INCARICO

All'udienza del 16/09/2024, il sottoscritto Geom. Carlomagno Pietro, con studio in Via Antonio Bertodano, 12 - 13900 - Biella (BI), email p.carlomagno@libero.it, PEC pietro.carlomagno@geopec.it, Tel. 015 84 93 837, Fax 015 25 24 129, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

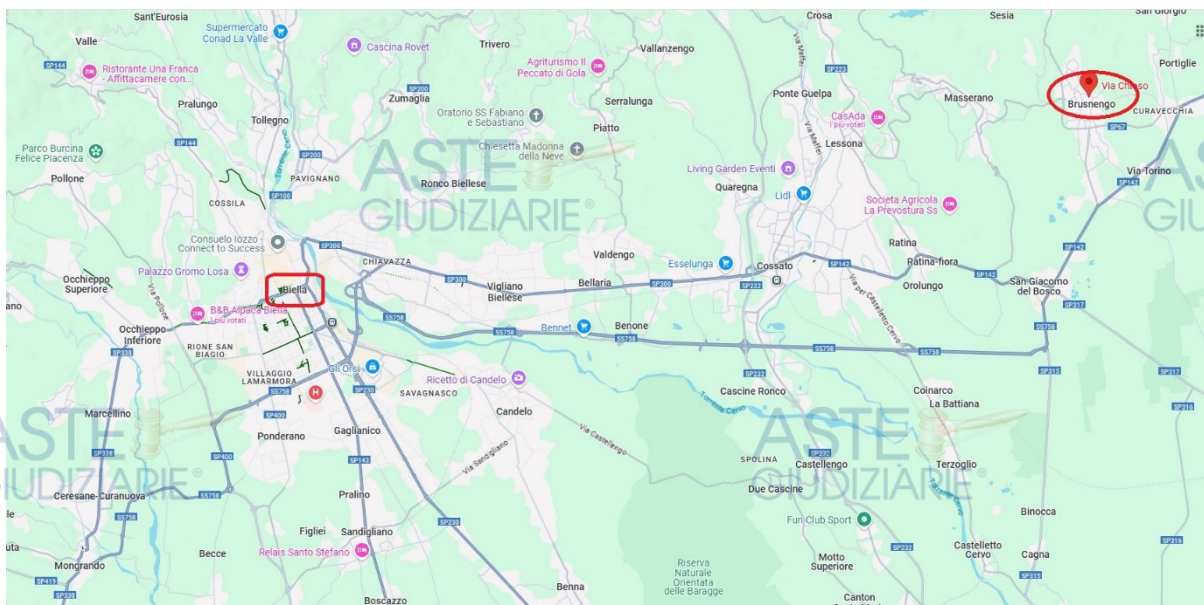
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - via Chioso n. 49

(Coord. Geografiche: 45.59522417494808, 8.252211887008368)

Inquadramento territoriale (fonte google maps)



Inquadramento particolare (fonte google maps)





Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

La consistenza è ubicata nel centro storico del comune di Brusnengo e dista a poche decine di metri dalla residenza municipale.

Il comune di Brusnengo dista circa 20 chilometri dal capoluogo provinciale, Biella, e circa dieci chilometri dalla città di Cossato ove sono presenti i maggiori servizi di interesse generale (supermercati, negozi, attività terziarie, ecc...).

L'abitato circostante il fabbricato è caratterizzato dalla presenza di edifici a cortina di antichissima costruzione a destinazione residenziale. La zona è completa di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie. Nella zona sono presenti piccoli esercizi di vicinato, le restanti attività commerciali sono raggiungibili entro un raggio di cinque dieci chilometri.

DESCRIZIONE

Fabbricato costituente testata di schiera di antica costruzione entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 6, particella 787, ente urbano di 76 m², elevato a due piani fuori terra oltre a sottotetto comprendete nello stato dei luoghi:

- a piano terreno: ingresso, bagno, cucina, soggiorno e scala di collegamento;
- al piano primo: disimpegno due locali comunicanti, terrazzo, balconcino e scala da piano terreno;
- al piano sottotetto, accessibile con scala a pioli dal terrazzo del piano primo: due locali soffitta.

NOTA: La composizione del fabbricato, come sopra descritta, è riferita a quanto rinvenuto in corso di sopralluogo.

Si prega di prestare particolare attenzione a quanto descritto al paragrafo della regolarità edilizia circa gli usi consentiti per i locali in relazione alle vigenti norme edilizie in tema di conformità amministrativa e rispondenza ai requisiti igienico sanitari.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - via Chioso n. 49

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:

-

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

- (Proprietà 1/1)



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CONFINI

Il lotto pertinenziale il fabbricato in mappa al foglio 6, particella 787 risulta coerente a da nord in senso orario: particella 565, 544, sedime pubblico (parcheggio via Chioso), particelle 586, 575, 564, 565 tutte del foglio 6.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,50 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,40 m	T
"Abitazione"	18,50 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq	2,30 m	1
Terrazza e balcone	6,00 mq	6,00 mq	0,30	1,80 mq	0,00 m	1
Soffitta	17,00 mq	27,50 mq	0,20	5,50 mq	2,20 m	2
Totale superficie convenzionale:				58,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	787			A4	1	5 vani	77 mq	152,35 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza in ordine a destinazione non proprie di locali a piano primo, inoltre, per l'avvenuto ricavo di servizio igienico al piano terreno, come indicato al successivo paragrafo della regolarità edilizia.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile presenta finiture interne risalenti all'ammodernamento eseguito agli inizi degli anni '70 del secolo scorso. Tutte le finiture presentano i segni di obsolescenza. Fa eccezione il bagno a piano terreno realizzato successivamente all'acquisto da parte dell'esecutato, nella prima decade del 2000.



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Beroldano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@gepec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato è di antichissima costruzione e presenta strutture portanti verticali in muratura di laterizi pieni, quella orizzontale è costituita da solai in laterizi pieni a volta o a botte. La copertura presenta orditura in legno con manto in tegole di cotto, in stato conservativo mediocre.

Il collegamento verticale è unicamente garantito tra piano terreno e piano primo a mezzo di scala doppia rampa con pedate rivestita in piastrelle di materiale ceramico. Al piano sottotetto si accede a mezzo di scala a pioli dal terrazzino del piano primo.

Il terrazzino a piano primo è pavimentato in piastrelle di ceramica.

Il fabbricato ai piani terreno e primo presenta pavimentazioni in materiale ceramico. I serramenti interni sono in legno e quelli esterni anch'essi in legno con vetro semplice e persiane ad anta.

Gli impianti fissi presenti sono limitati all'impianto elettrico ed a quello idrico sanitario di alimentazione e scarico. Non esiste impianto di riscaldamento fisso.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/01/1999 al 07/03/2006		Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/1999		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	BIELLA	02/04/2000	24	626	
Dal 08/03/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio CREMA Sandro di Cossato	08/03/2006	5798	2641
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	11/03/2006	2627	1634
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Biella	10/03/2006	411	serie 1T	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

6 di 13



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@gepec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 17/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

ASTE
GIUDIZIARIE®
Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di Mutuo
Iscritto a Biella il 11/03/2006
Reg. gen. 2628 - Reg. part. 523
Quota: 1/1
Importo: € 82.000,00
A favore di
Contro A
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 41.000,00
Rogante: Notaio Sandro Crema di Cossato
Data: 08/03/2006
N° repertorio: 5799
N° raccolta: 2642

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 16/07/2024
Reg. gen. 6614 - Reg. part. 5286
Quota: 1/1
A favore di
Contro
-

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in questione risulta azzonato dal vigente PRG nei Nuclei residenziali di vecchio impianto, di cui all'Art. 25 delle vigenti norme di attuazione che di seguito di riporta:

Sono quelle porzioni di territorio di vecchio impianto urbanistico comprendenti agglomerati o complessi urbani derivanti dalla sovrapposizione sull'ambiente naturale di interventi operati dall'uomo in epoche diverse e che pur presentando caratteri e tipologie differenziate, talvolta anche alterate rispetto all'impostazione originaria, costituiscono una testimonianza caratterizzata dall'evoluzione architettonica-urbanistica del territorio e una vasta documentazione delle condizioni e forme di vita degli abitanti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

7 di 13



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Berfadano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Entro i nuclei residenziali di vecchio impianto, il piano, ai sensi dell'art. 12 e 24 della Legge Regionale n. 56/77 individua e delimita porzioni di aree, nuclei o complessi isolati, con caratteri di omogeneità di maggior valore storico, documentario e ambientale, le cui identità fisiche e formali – testimonianza irripetibile di tecnologie e tipi costruttivi tradizionali – vanno maggiormente salvaguardate e valorizzate.

Sia all'interno dei nuclei residenziali di vecchio impianto, che entro i centri storici, sono consentite per gli edifici esistenti le destinazioni residenziale; commerciale; direzionale; rurale, accessoria alla residenza (non produttivo); ricettiva; ricreativa; compatibile con la residenza, artigianale di servizio, purché non sia molesta e nociva.

Sono altresì soggette a tutela le aree libere di pertinenza ambientale e funzionale, da considerarsi inscindibili dagli edifici stessi.

Per gli edifici esistenti, sono ammesse esclusivamente le categorie di intervento indicate per ogni edificio nelle tavole "P5" e definite al precedente art. 18 con le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo. Sono altresì individuati alcuni edifici per i quali è possibile l'intervento di ampliamento con esclusione di incremento della superficie coperta, quindi, unicamente mediante opere edilizie volte al cambio di destinazione d'uso.

Sono fatte salve le norme di cui alla L.R. 29.04.2003 n. 9 e succ. mod. ed int., della Circolare n. 5/PET del 09.09.2003 e della L.R. 06.08.1998 n. 21 e succ. mod. ed int.

Per le operazioni di cui ai punti 2-3-4-5-5' e 6 dell'art. 18 il richiedenteomississ..... il "Permesso di costruire" o il depositante della "Denuncia di inizio attività", dovrà presentare, oltre che i disegni di progetto in scala adeguata con relazione sui materiali esterni che si intendono usare sulle modalità del loro impiego, anche un rilievo quotato, sia delle piante che delle facciate, dello stato di fatto, con indicazione dei materiali, corredato da una serie di fotografie che documentino esaurientemente i caratteri architettonici dell'edificio interessato dall'intervento e dell'ambiente circostante allo stesso.

Per gli edifici che non presentano condizioni di decoro di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino necessarie per eliminare gli inconvenienti rilevati.

Per tutte le operazioni edilizie ammesse è fatto obbligo utilizzare all'esterno materiali, elementi costruttivi, tipi di lavorazione e forme compositive affini a quelle della tradizione locale evitando quelle forme non coerenti ai caratteri dell'ambiente.

Sono ammesse le modifiche di destinazione d'uso ed il riuso ai fini residenziali di costruzioni rustiche e accessorie con le operazioni di cui ai punti 1-2-3-4-5 contenute nell'art. 18 e precisate per ogni edificio nelle tavole "P5".

Non sono ammessi ampliamenti su aree libere da costruzioni ad esclusione di ricavo di parcheggi totalmente interrati a servizio della residenza e dei piccoli ampliamenti ammessi negli edifici per i quali è prevista la ristrutturazione di tipo B o l'ampliamento.

I tipi di intervento elencati e cartograficamente rappresentati nelle tavole "P5" non escludono la possibilità di operazioni di livello inferiore a quello consentito: in altri termini ogni intervento prescritto è sempre il massimo e ammette sempre quelli compresi in elenco con numerazione ad esso inferiore.

Tutti i tipi di intervento sopra elencati, oltre a perseguire lo scopo di migliorare la qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originari ed il recupero di quelli compromessi e impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente realizzati in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio. In particolare andranno recuperati e valorizzati con procedimento di restauro rigoroso i seguenti elementi decorativi e tipi costruttivi:

- stipiti ed architravi datati o anche solo lavorati in aperture esterne; vetrine datate;
- affreschi, meridiane, stemmi, fasce a riquadratura delle aperture esterne, anche se presenti solo in traccia e alterate dagli agenti atmosferici;
- volti e sottopassi stradali;
- loggiati ad arco ed architravi che potranno solo essere chiusi da serramenti a scomparsa;
- tetti con manto di copertura in coppi;
- comignoli dei tetti di antica fattura;



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@gepec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

- tutti quegli elementi di arredo urbano, quali fontane, cappelle votive, muri di recinzione e di sostegno in blocchi di pietra, scalinate e strade pedonali in pietra a massello ed in ciottoli, lavatoi pubblici, binari (trottatoi) in pietra delle stalle;
- tutti quegli elementi che costituiscono una testimonianza originale della tradizione costruttiva e decorativa locale.

Tutti gli interventi ammessi in tali aree o nuclei, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo, devono comportare anche la sistemazione degli spazi di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di intervento, con recupero prioritario delle superfici a parcheggio privato nella misura di mq 25 per alloggio.

Le aree per il soddisfacimento degli standards urbanistici, solo ed esclusivamente nel caso in cui l'immobile oggetto di richiesta di trasformazione non sia dotato di sufficienti sedime pertinenziali, o ne sia completamente sprovvisto, possono essere monetizzate, in tutto o in parte, ai costi di valore di mercato delle aree stesse e di realizzazione delle urbanizzazioni.

Il rilascioomississ..... del "Permesso di costruire" ovvero la validità della "Denuncia di inizio attività" per le operazioni di cui ai punti 2-3-4-5-5' e 6 dell'art. 18 delle presenti norme, è subordinato all'eliminazione di quegli elementi aggiuntivi degradanti, in contrasto con l'impianto originario dell'edificio e delle sue pertinenze.

Per le modificazioni dello stato di fatto e fermi restando i diritti acquisiti delle situazioni esistenti per gli interventi di ristrutturazione tipo A e B e per quelli di ampliamento (art. 18 N.A.) occorre il rispetto delle seguenti norme:

- per pareti non finestrate, distanza dal confine: valgono le norme del Codice Civile;
- per pareti finestrate, distanza dal confine: valgono le norme del Codice Civile
- per pareti finestrate o non, la distanza da pareti finestrate di altri edifici preesistenti: verrà calcolata secondo i disposti di cui all'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444, con un minimo inderogabile di mt 5.00

Si precisa che per parete finestrata si intende una parete nella quale esistono finestre di locali di abitazione.

L'ampliamento planimetrico è possibile solo se il rapporto di copertura è inferiore allo 0,50.

Sulle aree libere non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per il fabbricato in questione il massimo intervento ammissibile è quello della ristrutturazione di tipo B.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Il fabbricato è di antichissima costruzione realizzato in data anteriore il 1° settembre 1967 ed in relazione all'accesso eseguito presso U.T. del Comune di Brusnengo si sono reperite le seguenti:

- Licenza di costruzione n. 994 del 02/04/1974 per opere di "sostituire un'esistente cancello in legno e recinzione in rete metallica con pareti in muratura di mattoni e portoncino di ingresso all'abitazione di cui al mappale 566 del foglio V. (intervento attuato);
- autorizzazione edilizia 1893 del 30/11/1984 per "manutenzione straordinaria inteso ad effettuare il rifacimento del tetto della propria casa di abitazione"; (intervento presumibilmente attuato);
- autorizzazione 2146 del 22/08/1988 per "rimozione di tutte le lastre di ondulux sia per chiusura verticale del vano scala al 1° piano nonché quelle di copertura del vano stesso e parte dell'antistante terrazzo; costruzioni di porzioni di muratura di mattoni, da 1 piano del terrazzo fino all'attuale quota di appoggio della copertura più alta; parziale chiusura del sottotetto con muratura perimetrale di mattoni; costruzione di tetto a copertura del terrazzo; sostituzione di finestre in profilati metallici con



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

altre in legno; ampliamento di una finestra al piano primo; posa in opera in tutte le aperture di antoni.”, intervento parzialmente attuato in quanto non è stata sostituita la copertura in ondulux preesistente con quanto dichiarato ed autorizzato (costruzione di tetto in coppi) ma è stato unicamente sostituito l'ondulux con altro manto in materiale plastico non conforme alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione;

- autorizzazione n. 2842 del 07/07/1997 per *“lavori di manutenzione straordinaria alle facciate esterne del fabbricato, consistenti in completamento delle murature e degli intonaci e nella relativa tinteggiatura, nonché pavimentazione esistente”* (Intervento pressoché non attuato)

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 termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE E LA SUA CONFORMITA'

Oggetto della presente è immobile di antichissima costruzione per il quale non si è reperito il titolo abilitativo originario; per la definizione dello stato legittimo è utile rammentare quanto previsto all'Art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 69/2024, *“lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui **al quarto periodo** si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, **non siano disponibili la copia o gli estremi”**.*

Circa le informazioni catastali di primo impianto, segnala che solo in data 18/01/2005 il fabbricato veniva censito al catasto fabbricati, con consistenza e destinazione rilevabili dalla scheda catastale attualmente vigente e qui allegata in copia, antecedentemente era censito solo a catasto terreni quale fabbricato rurale con consistenza meglio specificata al seguente paragrafo.

Dell'immobile, relativamente ai titoli probanti, unico elemento rinvenuto è titolo di provenienza (Atto notaio FACCIO del 18/04/1974, qui allegato in copia, con il quale Sig. del Sig. XXXXXXXXXXXXX, dante causa, acquistava dal Sig. XXXXXXXXXXXXX), ove il fabbricato medesimo era un **“vecchio fabbricato rurale consistente in due piccoli vani al piano terreno, due piccoli ripostigli al piano primo, due altri piccoli ripostigli al piano secondo”**. Successivamente all'acquisto a far data dal 1974, il Sig. XXXXXXXXXXXXX eseguiva gli interventi edilizi riferiti alle pratiche sopra riepilogate: in tutte in tutte le pratiche rinvenute nulla è stato richiesto per il mutamento di destinazione dei locali preesistenti al piano primo che all'acquisto erano *“piccoli ripostigli”*.

In occasione del sopralluogo lo scrivente ha rilevato le caratteristiche dei locali che costituiscono il fabbricato con la scorta della scheda catastale depositata, accertando:

AL PIANO TERRENO una diversa distribuzione degli spazi interni: il locale già destinato a bagno è stato destinato a cucina e pur presentando altezze interne inferiori ai minimi in via presuntiva potrebbe essere considerato vano principale in quanto risulterebbe uno dei due “vani” del titolo di provenienza di cui sopra; nel locale destinato ad ingresso è stato ricavato un piccolo bagno; queste ultime opere, in relazione a quanto appurato in corso di sopralluogo, sono state realizzate dall'attuale proprietario;



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

AL PIANO PRIMO: il primo locale in accesso dal vano scale attualmente destinato a camera, oltre a presentare una superficie utile inferiore a quella necessaria per la destinazione di utilizzo attuale (camera, per la quale è richiesta una superficie minima di 9 m²), presenta altezza interna insufficiente, quindi il locale non potrà avere destinazione di locale principale di abitazione; lo stesso dicasi per il secondo locale destinato a camera al quale si accede da quello di cui sopra, che ha una superficie atta per essere destinato a camera singola, ma presenta altezza interna utile insufficiente a quella necessaria per essere destinato a locale principale di abitazione.

Circa lo stato dei luoghi e la sua conformità in considerazione delle valutazioni fatte ai precedenti paragrafi, in raffronto con la scheda catastale depositata e lo stato preesistente derivante dai titoli, lo scrivente evidenzia quanto segue:

- al **PIANO TERRENO:** risultano difformità per avvenuta esecuzione di opere interne con realizzazione di nuovo servizio igienico nel locale destinato ad ingresso. Nello stato dei luoghi, originariamente *due piccoli vani* ai quali si è aggiunto l'ingresso autorizzato con la Licenza di costruzione n. 994 del 02/04/1974; rispetto a quanto riportato in scheda catastale, il locale indicato come bagno ora di fatto è una cucina e nel locale ingresso è stato ricavato un servizio igienico;
- al **PIANO PRIMO**, originariamente due piccoli ripostigli, causa la carenza di requisiti igienico sanitari (superficie minima dei vani e/o altezza interna) non sono ammissibili destinazioni di vano principale (camera o altro locale principale), inoltre, il terrazzo contrariamente a quanto assentito con l'autorizzazione 2146 del 22/08/1988, risulta ancora coperto con lastre di materiale plastico che non risulta ammissibile urbanisticamente nell'ambito di antica formazione, quindi dovrà essere rimosso e l'eventuale copertura ed eventualmente fatta con materiali congrui ed idonei, così come autorizzato nel 1988 (copertura in coppi).

Le difformità sopra indicate sono sommariamente annotate nella planimetria difformità compresa nell'allegato C alla presente.

Per la regolarizzazione di quanto possibile (locali al piano terreno) e definizione dello stato legittimo occorrerà provvedere alla presentazione sia di pratica in sanatoria presso il Comune, sia alla variazione catastale e sia ad opere edilizie di rimessa in pristino dello stato legittimo come sopra riepilogato.

Il costo di tali operazioni viene stimato dallo scrivente in euro 7.000,00, comprendenti sanzioni, opere edili e prestazioni professionali che alla fine verranno dedotte dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti 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, caratteristiche costruttive e tipologia dei materiali impiegati, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato di affittanza, 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



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Berfadano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

• **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Brusnengo (BI) - via Chioso n. 49

Fabbricato costituente testata di schiera di antica costruzione entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 6, particella 787, ente urbano di 76 m², elevato a due piani fuori terra oltre sottotetto, comprendete nello stato dei luoghi:

- al piano terreno: ingresso, bagno, cucina, soggiorno e scala di collegamento;
- al piano primo: disimpegno due locali comunicanti, terrazzino, balconcino e scala da piano terreno;
- al piano sottotetto, accessibile con scala a pioli dal terrazzo del piano primo: due locali soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fig. 6, Part. 787, via Chioso n. 49, piano T-1-2, Categoria A4, classe 1, Cons, 5 vani, Superficie catastale m² 77, escluse aree scoperte 71 m², rendita Euro 152,35.

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

Valore di stima del bene: € 20.580,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Brusnengo (BI) - via Chioso n. 49	58,80 mq	350,00 €/mq	€ 20.580,00	100,00%	€ 20.580,00
Valore di stima:					€ 20.580,00

Valore di stima: € 20.580,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	7.000,00	€

Valore finale di stima: € 13.580,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si presti particolare attenzione a quanto relazionato:

- al paragrafo REGOLARITA' EDILIZIA circa lo stato di consistenza attuale rispetto alle destinazioni realmente fruibili, alla sanatoria per difformità nella distribuzione interna ed alle opere da eseguirsi



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

per la rimessa in pristino stato e regolarizzazione.

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.

Biella, li 18/12/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carlomagno Pietro

ASTE
GIUDIZIARIE®



Geom. Pietro Carlomagno
Via Antonio Bertodano 12
13900 - BIELLA
Tel. 015 849 38 37
Cel. 335 836 07 13



ASTE
GIUDIZIARIE®

ELENCO ALLEGATI:

- A. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
- B. Scheda immobile da allegarsi all'ordinanza di vendita
- C. Fascicolo documentazione tecnica lotto unico, comprendente
 - Documentazione fotografica
 - Estratto mappa catasto terreni con evidenza della consistenza
 - Visura catastale del catasto terreni del lotto pertinenziale
 - Visura catastale del catasto fabbricati relative ai soggetti
 - Planimetria catasto fabbricati vigente
 - Planimetria di indicazione delle difformità rilevate.
- D. copia atto di provenienza agli esecutati;
copia atto provenienza del dante causa a determinazione dello stato legittimo dell'immobile
- E. Pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile, con stralcio elaborati grafici allegati:
 - Licenza di costruzione n. 994 del 02/04/1974;
 - autorizzazione edilizia 1893 del 30/11/1984;
 - autorizzazione 2146 del 22/08/1988;
 - autorizzazione n. 2842 del 07/07/1997.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®