

TRIBUNALE DI BIELLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Canuto Edgardo, nell'Esecuzione Immobiliare

promossa da  **67/2022** del R.G.E.

contro

VERSIONE PRIVACY



UDIENZA di rinvio del 22/05/2023



SOMMARIO

INCARICO.....	4
PREMESSA.....	4
DESCRIZIONE.....	5
Bene N° 1 – UNITA ABITATIVA ubicata a VALDILANA, Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò N. 61.....	5
Bene N° 2 – FABBRICATO ACCESSORIO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò, 61.....	5
Bene N° 3 – LOTTO DI TERRENO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò, 61....	6
LOTTO UNICO.....	6
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567.....	6
Beni N° 1-2-3 – UNITA' ABITATIVA, FABBRICATO ACCESSORIO E LOTTO DI TERRENO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61.....	7
TITOLARITA'.....	7
Beni N° 1-2-3 – UNITA' ABITATIVA, FABBRICATO ACCESSORIO E LOTTO DI TERRENO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61.....	7
CONFINI.....	7
Beni N° 1-2-3 – UNITA' ABITATIVA, FABBRICATO ACCESSORIO E LOTTO DI TERRENO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61.....	7
CONSISTENZA.....	7
Bene N° 1 – UNITA ABITATIVA ubicata a VALDILANA, Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò N. 61.....	7
Bene N° 2 – FABBRICATO ACCESSORIO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò, 61.....	8
Bene N° 3 – LOTTO DI TERRENO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò, 61....	8
DATI CATASTALI.....	8
Bene N° 1 – UNITA ABITATIVA ubicata a VALDILANA, Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò N. 61.....	8
Bene N° 2 – FABBRICATO ACCESSORIO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò, 61.....	9
Bene N° 3 – LOTTO DI TERRENO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò, 61....	9
STATO CONSERVATIVO.....	9
Bene N° 1 – UNITA ABITATIVA ubicata a VALDILANA, Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò N. 61.....	9
Bene N° 2 – FABBRICATO ACCESSORIO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò, 61.....	10
PARTI COMUNI E SERVITU'.....	10
Beni N° 1-2-3 UNITA' ABITATIVA, FABBRICATO ACCESSORIO e LOTTO DI TERRENO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61.....	10
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI.....	10
Bene N° 1 – UNITA ABITATIVA ubicata a VALDILANA, Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò N. 61...	10
Bene N° 2 – FABBRICATO ACCESSORIO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò, 61.....	10

Bene N° 3 - LOTTO DI TERRENO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò, 61.....	11
STATO DI OCCUPAZIONE.....	11
Beni N° 1-2-3- UNITA' ABITATIVA, FABBRICATO ACCESSORIO E LOTTO DI TERRENO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61.....	11
PROVENIENZE VENTENNALI.....	11
Bene N° 1 (sub. 22, già sub. 18)- UNITA' ABITATIVA ubicata a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61.....	11
Bene N° 2 - FABBRICATO ACCESSORIO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò, 61	12
Bene N° 3 - LOTTO DI TERRENO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò	13
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	14
Beni N° 1-2-3-4 - Appartamento, cantina e giardino, posto auto e laboratorio ubicati a Biella (BI) - via Monte Bo, 6.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
NORMATIVA URBANISTICA.....	15
Beni N° 1-2-UNITA' ABITATIVA e FABBRICATO ACCESSORIO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61	15
Bene N° 3-LOTTO di TERRENO ubicato a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61.....	22
REGOLARITA' EDILIZIA.....	22
Beni N° 1-2-UNITA' ABITATIVA e FABBRICATO ACCESSORIO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61	22
STIMA / FORMAZIONE LOTTI	24
ALLEGATI	26

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INCARICO

All'udienza del 21/11/2022, il sottoscritto Geom. Canuto Edgardo, con studio in Strada del Monte Piazza, 88 - 13900 - Biella (BI), email info@edgardocanuto.it, PEC: edgardo.canuto@geopec.it, Tel. 015 31 101, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

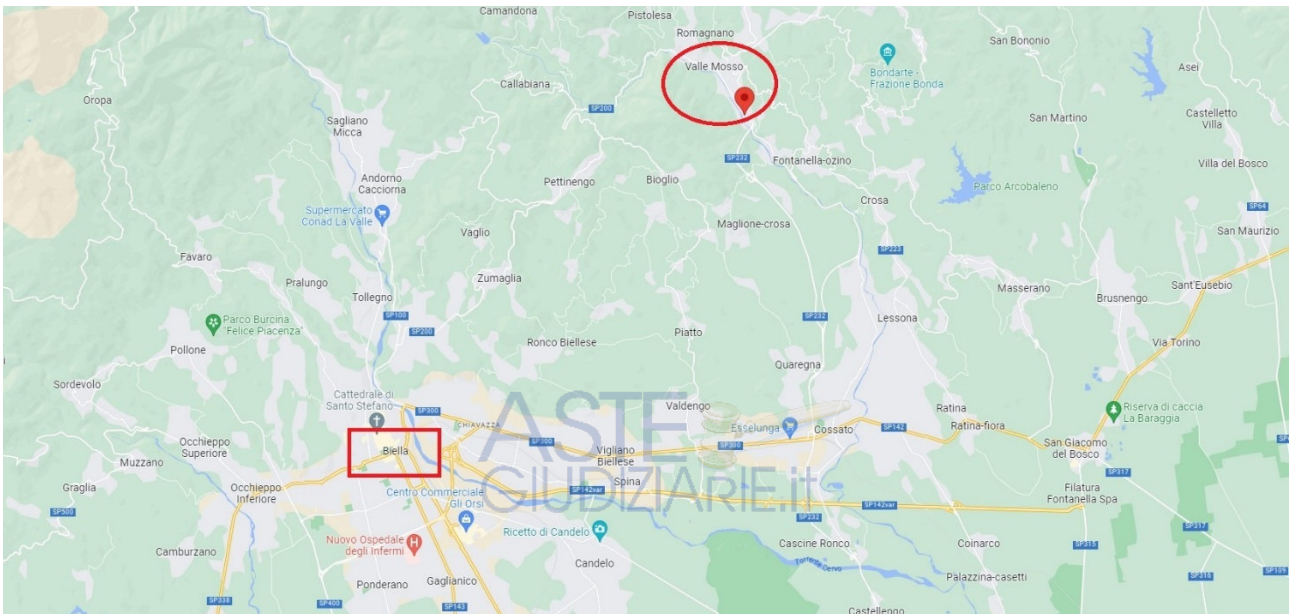
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Unità abitativa ubicata a Valdilana, Valle Mosso, (BI) – Frazione Falcerò n. 61
- **Bene N° 2** – Fabbricato accessorio ubicato a Valdilana, Valle Mosso, (BI) – Frazione Falcerò n. 61
- **Bene N° 3** – lotto di terreno ubicato a Valdilana, Valle Mosso, (BI) – Frazione Falcerò

(Coord. Geografiche: 45.62608931678571, 8.151713467833156)

Inquadramento in ambito provinciale (fonte google maps)



Inquadramento particolare (fonte google maps)



L'ambito di ubicazione è periferico rispetto al centro del comune di appartenenza dal quale dista circa un chilometro, lungo la strada che lo collega alla città di Cossato ed al capoluogo provinciale, la zona è completa di tutte le urbanizzazioni; la viabilità di collegamento con i limitrofi centri del territorio è buona e non sono presenti i principali servizi utili ai residenti, ubicati nel raggio di un paio di chilometri.

DESCRIZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene N° 1 – UNITA ABITATIVA ubicata a VALDILANA, Valle Mosso (BI) – Frazione Falzero N. 61

Del complesso edilizio di maggior consistenza a carattere condominiale convenzionalmente denominato "Condominio Falzero 1985" costituito da un fabbricato di civile abitazione e da un fabbricato accessorio, entrostanti a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 18, particella 61, ente urbano di m² 510, coerente la strada ed i mappali 59, 338, 143 e 62 dello stesso foglio di mappa, la porzione immobiliare appresso descritta.

Nel fabbricato principale ad uso civile abitazione, compresa tra piano terreno, primo ed interrato, l'unità abitativa così composta:

- al piano interrato, locale cantina con disimpegno e scala di collegamento al piano terreno, coerente con terrapieno a quattro lati;
- al piano terreno: due ripostigli, due wc, cucina, disimpegno, tinello e studio, scala esterna, diritto di in uso esclusivo e perpetuo dell'area posta a nord, gravata in parte da diritto di passaggio di terzi, diritto di uso esclusivo su porzioni di marciapiedi poste ad ovest, sud ed est e su porzione ad uso posti auto nel cortile; coerente strada pubblica, particella 59 del foglio 18, terrapieno verso particelle 59 e 338, area esclusiva dell'unità censita al catasto fabbricati al foglio 18 n. 61 sub. 20, cortile comune, androne comune e vano scala comune tramediante l'unità;
- al piano primo: ingresso/disimpegno, tre camere, bagno, studio (ora cucina), tre balconi, dei quali **uno verso il cortile parzialmente chiuso da veranda realizzata in assenza di provvedimenti amministrativi**, terrazzo **con soprastanti veranda e tettoia, entrambe realizzate in assenza di provvedimenti amministrativi**, e ripostiglio nel pianerottolo interpiano della scala comune; coerente con strada pubblica, colonna d'aria su area in uso esclusivo, particelle 59 e 338 del foglio 18, colonna d'aria su aree in uso esclusivo e su cortile comune, particella 62 del foglio 18 e vano scala comune tramediante l'unità.

Alla consistenza spettano, oltre a quelle definite dall'art. 1117 del C.C. per natura e destinazione, le parti comuni e le servitù come definite negli atti di regolamentazione del Condominio e trasferimento:

- rogito Notaio Ghirlanda Massimo di Biella del 25/07/1985 Rep. 1799/288, registrato a Biella il 14/08/1985 al n. 4118
- rogito Notaio Ghirlanda Massimo di Biella del 30/06/1989 Rep. 13539/1992, registrato a Biella il 18/07/1989 al n. 1859
- rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 16/09/1998, Rep. 54833/17255, registrato a Cossato il 23/09/1998 al n. 852, trascritto a Biella il 24/09/1998 ai nn. 7295/5388;
- rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 21/01/1999, Rep. 55787/17678, registrato a Cossato il 10/02/1999 al n. 103, trascritto a Biella il 17/02/1999 ai nn. 1.304/993;
- rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 25/06/2002, Rep. 65645/21.402, registrato a Cossato il 09/07/2002 al n. 648, trascritto a Biella il 18/07/2002 ai nn. 7724/5402.

Bene N° 2 – FABBRICATO ACCESSORIO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falzero, 61

Del complesso edilizio di maggior consistenza a carattere condominiale convenzionalmente denominato "Condominio Falzero 1985" costituito da un fabbricato di civile abitazione e da un fabbricato accessorio, entrostanti a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 18, particella 61, ente urbano di m²510 coerente

la strada ed i mappali 59, 338, 143 e 62 dello stesso foglio di mappa, la porzione immobiliare appresso descritta.

L'intero fabbricato accessorio elevato a due piani fuori terra composto da:

- al piano terreno, locale autorimessa con area ad uso esclusivo di pertinenza, coerente area in uso esclusivo all'unità censita al catasto fabbricati al foglio 18 n. 61 sub. 22, terrapieno verso particelle 338 e 143 del foglio 18, autorimessa di terzi censita al catasto fabbricati al foglio 18 n. 61 sub. 15 e cortile comune
- al piano primo: vano scale da piano terreno, due locali deposito e soppalco, coerente colonna d'aria su area in uso esclusivo, le particelle 338 e 143 del foglio 18, colonna d'aria su autorimessa di terzi censita al catasto fabbricati al foglio 18 n. 61 sub. 15 e su cortile comune.

Alla consistenza spettano, oltre a quelle definite dall'art. 1117 del C.C. per natura e destinazione, le parti comuni e le servitù come definite negli atti di regolamentazione del Condominio e trasferimento:

- rogito Notaio Ghirlanda Massimo di Biella del 25/07/1985 Rep. 1799/288, registrato a Biella il 14/08/1985 al n. 4118
- rogito Notaio Ghirlanda Massimo di Biella del 30/06/1989 Rep. 13539/1992, registrato a Biella il 18/07/1989 al n. 1859
- rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 16/09/1998, Rep. 54833/17255, registrato a Cossato il 23/09/1998 al n. 852, trascritto a Biella il 24/09/1998 ai nn. 7295/5388;
- rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 21/01/1999, Rep. 55787/17678, registrato a Cossato il 10/02/1999 al n. 103, trascritto a Biella il 17/02/1999 ai nn. 1.304/993;
- rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 25/06/2002, Rep. 65645/21.402, registrato a Cossato il 09/07/2002 al n. 648, trascritto a Biella il 18/07/2002 ai nn. 7724/5402.

Bene N° 3 – LOTTO DI TERRENO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò, 61

Modesto lotto di terreno incolto adiacente e contiguo il lotto pertinenziale il Condominio, accessibile da scala esterna compresa nel "Condominio Falcerò 1985", in mappa al foglio 18, particella 338, coerente le particelle 59, 339, 143 e 61 dello stesso foglio di mappa.

Alla consistenza spettano le servitù come definite negli atti di regolamentazione del Condominio e trasferimento, ove ancora vigenti:

- rogito Notaio Ghirlanda Massimo di Biella del 25/07/1985 Rep. 1799/288, registrato a Biella il 14/08/1985 al n. 4118
- rogito Notaio Ghirlanda Massimo di Biella del 30/06/1989 Rep. 13539/1992, registrato a Biella il 18/07/1989 al n. 1859
- rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 16/09/1998, Rep. 54833/17255, registrato a Cossato il 23/09/1998 al n. 852, trascritto a Biella il 24/09/1998 ai nn. 7295/5388;
- rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 21/01/1999, Rep. 55787/17678, registrato a Cossato il 10/02/1999 al n. 103, trascritto a Biella il 17/02/1999 ai nn. 1.304/993;
- rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 25/06/2002, Rep. 65645/21.402, registrato a Cossato il 09/07/2002 al n. 648, trascritto a Biella il 18/07/2002 ai nn. 7724/5402.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Unità abitativa ubicata a Valdilana, Valle Mosso, (BI) – Frazione Falcerò n. 61
- **Bene N° 2** – Fabbricato accessorio ubicato a Valdilana, Valle Mosso, (BI) – Frazione Falcerò n. 61
- **Bene N° 3** – Lotto di terreno ubicato a Valdilana, Valle Mosso, (BI) – Frazione Falcerò

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE ex Art. 567

Beni N° 1-2-3– UNITA' ABITATIVA, FABBRICATO ACCESSORIO E LOTTO DI TERRENO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61

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

TITOLARITA'

Beni N° 1-2-3– UNITA' ABITATIVA, FABBRICATO ACCESSORIO E LOTTO DI TERRENO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati :

•

• **Di Francesco Concetta**

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

• **Falzone Daniele**

• **Di Francesco Concetta**

CONFINI

Beni N° 1-2-3– UNITA' ABITATIVA, FABBRICATO ACCESSORIO E LOTTO DI TERRENO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61

Indicati nella descrizione della consistenza.

CONSISTENZA

Bene N° 1 – UNITA ABITATIVA ubicata a VALDILANA, Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò N. 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza (m)	Piano
Cantina	34,00 m ²	45,00 m ²	0,20	9,00 m ²	2,45	S1
Abitazione P.T	85,00 m ²	122,00 m ²	0,50	61,00 m ²	2,60 med	T
Abitazione P.1.	86,00 m ²	126,00 m ²	1,00	126,00 m ²	2,55 med	1
Terrazzo e balconi	80,00 m ²	80,00 m ²	0,20	16,00 m ²	0 m	1
Totale superficie convenzionale:				212,00 m²		
Incidenza condominiale:				0	%	

Superficie convenzionale complessiva:	212,00 m²
--	-----------------------------

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La "superficie commerciale" è stata calcolata secondo i criteri usuali, in particolare secondo quanto previsto dal codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, quindi mediante utilizzo della superficie esterna lorda dei vani principali e degli accessori diretti e di quota parte delle superfici accessorie e di ornamento ai medesimi. Per le superfici principale con grado di conservazione e finitura inferiori (piano terreno) si è applicata la riduzione del 50%; **circa le verande e la tettoia realizzate in assenza di provvedimenti, non se ne è tenuto conto considerandole come terrazzi o balconi prive di costruzioni.**

Bene N° 2 - FABBRICATO ACCESSORIO ubicato a VALDILANA - Valle Mosso (BI) - Frazione Falcerò, 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza (m)	Piano
Autorimessa	40,00 m ²	50,00 m ²	0,50	25,00 m ²	3,50 m	T
Depositi e soppalco	50,00 m ²	60,00 m ²	0,35	21,00 m ²	5,00 med	1
Totale superficie convenzionale:				46,00 m²		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				46,00 m²		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La "superficie commerciale" è stata calcolata secondo i criteri usuali, in particolare secondo quanto previsto dal codice delle valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, quindi mediante utilizzo della superficie esterna lorda dei vani principali e degli accessori diretti e di quota parte delle superfici accessorie e di ornamento ai medesimi.

Bene N° 3 - LOTTO DI TERRENO ubicato a VALDILANA - Valle Mosso (BI) - Frazione Falcerò, 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Lotto terreno	225,00 m ²	225,00 m ²	1	225,00 m ²	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				225,00 m²		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				225,00 m²		

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

La "superficie commerciale" considerata è quella catastale.

DATI CATASTALI

Bene N° 1 - UNITA ABITATIVA ubicata a VALDILANA, Valle Mosso (BI) - Frazione Falcerò N. 61

Catasto fabbricati (CF)	
Dati identificativi	Dati di classamento

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	61	22		A/3	2	11,5 vani	338 m ²	712,71 €	S1-T-1	

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto ed allegata alla presente; i dati catastali e la planimetria non sono conformi allo stato di fatto; sussistono difformità rilevanti meglio chiarite al paragrafo della regolarità edilizia, tali da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

Bene N° 2 – FABBRICATO ACCESSORIO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falzero, 61

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	61	20		C/6	2	37	44 m ²	108,92€	T	
	18	61	21		C/2	U	40	56 mq	74,37 €	1	

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto ed allegata alla presente; i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa, **fatta salva l'indicazione del numero civico errato, indicato in 35, nella realtà 61.**

Bene N° 3 – LOTTO DI TERRENO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falzero, 61

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	338				Prato arborato	1	00 02 25 (m ² 225)	1,05 €	0,58 €	

STATO CONSERVATIVO

Bene N° 1 – UNITA ABITATIVA ubicata a VALDILANA, Valle Mosso (BI) – Frazione Falzero N. 61

Lo stato di conservazione esterno dell'immobile di maggior consistenza è appena sufficiente, necessitante di intervento di manutenzione, così come il livello delle finiture interne delle parti comuni. Internamente l'unità si presenta: al piano terreno in stato di conservazione mediocre con finiture datate e che necessitano di manutenzioni; al piano primo in condizioni di conservazione decorose. Al sopralluogo non si rilevano particolari criticità.

Bene N° 2 – FABBRICATO ACCESSORIO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falzero, 61

Lo stato di conservazione esterno dell'immobile di maggior consistenza è appena sufficiente, necessitante di intervento di manutenzione. Internamente l'unità si presenta in stato di conservazione sufficiente garantire la destinazione a cui è preposta. Al sopralluogo non si rilevano particolari criticità.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Beni N° 1-2-3 UNITA' ABITATIVA, FABBRICATO ACCESSORIO e LOTTO DI TERRENO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falzero n. 61

Alla consistenza spettano, oltre a quelle definite dall'art. 117 del C.C. per natura e destinazione, le parti comuni ed è gravata dagli oneri, servitù, se legalmente esistenti, a corpo e non a misura, con le citate proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni del condominio, nonché con tutti i patti, obblighi, limitazioni, come disciplinai negli atti di regolamentazione del "Condominio Falzero 1985" e di trasferimento immobili:

- rogito Notaio Ghirlanda Massimo di Biella del 25/07/1985 Rep. 1799/288, registrato a Biella il 14/08/1985 al n. 4118
- rogito Notaio Ghirlanda Massimo di Biella del 30/06/1989 Rep. 13539/1992, registrato a Biella il 18/07/1989 al n. 1859
- rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 16/09/1998, Rep. 54833/17255, registrato a Cossato il 23/09/1998 al n. 852, trascritto a Biella il 24/09/1998 ai nn. 7295/5388;
- rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 21/01/1999, Rep. 55787/17678, registrato a Cossato il 10/02/1999 al n. 103, trascritto a Biella il 17/02/1999 ai nn. 1.304/993;
- rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 25/06/2002, Rep. 65645/21.402, registrato a Cossato il 09/07/2002 al n. 648, trascritto a Biella il 18/07/2002 ai nn. 7724/5402.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Bene N° 1 – UNITA ABITATIVA ubicata a VALDILANA, Valle Mosso (BI) – Frazione Falzero N. 61

Il complesso di maggior consistenza è di antica costruzione realizzato con struttura portante verticale in muratura di mattoni ed orizzontale in solai a volta. La copertura è a falde con manto in tegole di cotto. Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. Il collegamento verticale è garantito in vano con scala a doppia rampa con pedate in pietra, non è presente impianto di ascensore. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e persiane ad anta anch'esse in legno.

L'unità presenta diverse finiture nei due piani che la compongono.

Al piano terreno le finiture interne sono datate con pavimentazioni parte in graniglia e parte in marmette di cemento. Il bagno è datato; l'unità non risulta utilizzata se non come magazzino deposito, all'interno della medesima sono visibili, ai piedi delle murature perimetrali, fenomeni di umidità di risalita.

Il piano primo presenta finiture decorose con pavimentazioni in materiale ceramico in tutti i locali fatta eccezione di una camera ove sono in legno a listoni.; il bagno è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica con sanitari in ceramica in normale stato; il piano è asservito da caldaia alimentata a gas metano con produzione di acqua calda sanitaria, con radiatori in ghisa.

Bene N° 2 – FABBRICATO ACCESSORIO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falzero, 61

Il fabbricato è di antica costruzione realizzato con struttura portante verticale in muratura di mattoni ed orizzontale in poutrelles con interposti laterizi. La copertura è a falde con manto in tegole di cotto. Le

facciate esterne sono intonacate e tinteggiate. Il collegamento verticale è garantito da scala con accesso da cortile comune.

Le finiture interne sono al rustico.

L'unità è dotata di impianto elettrico per punto luce.

BENE N° 3 - LOTTO DI TERRENO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò, 61

Il lotto di questione si trova in adiacenza del cortile condominiale di cui ai precedenti beni. Risulta accessibile da scala che si diparte dal cortile comune. Allo stato è incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

Beni N° 1-2-3- UNITA' ABITATIVA, FABBRICATO ACCESSORIO E LOTTO DI TERRENO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61

La consistenza immobiliare risulta utilizzata dagli attuali proprietari e dal loro nucleo familiare

PROVE NIENZE VENTENNALI

Bene N° 1 (sub. 22, già sub. 18)- UNITA' ABITATIVA ubicata a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerò n. 61

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2007		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAJANI Pierlevino	30/11/2007	138365	20448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/12/2007	13322	8019
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Cossato	04/12/2007	1T	2435	
Dal 09/10/2005 al 29/11/2007		Successione testata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Successione in morte di	Apertasi in data 09/10/2005	Denuncia Registrata . a Cossato il 03/05/2006 al n. 58 Vol. 671	Denuncia integrativa registrata a Cossato il 12/11/2007 al n. 38 Vol. 685
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 021/01/1999 al 08/10/2005	Dichiarazione di successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Sola Secondina di Cossato	21/01/1999	55787	17678
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	17/02/1999	1304	993
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cossato	10/02/1999	1V	103	

**Bene N° 2 – FABBRICATO ACCESSORIO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) –
Frazione Falcerò, 61**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2007	Dichiarazione di successione				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	RAJANI Pierlevino	30/11/2007	138365	20448	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Biella	05/12/2007	13322	819	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Cossato	04/12/2007	1T	2435		
Dal 09/10/2005 al 29/11/2007	Successione testata				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
	Successione in morte di	09/10/2005	Denuncia Registrata . a Cossato il 03/05/2006 al n. 58 Vol. 671	Denuncia integrativa registrata a Cossato il 12/11/2007 al n. 38 Vol. 685	
	Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Dal 13/10/1999 al 08/10/2005 Porzione sub. 20 (autorimessa nel fabbricato accessorio)	Dichiarazione di successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Sola Secondina di Cossato	13/10/1999	55772	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	09/11/1999	10313	7341
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cossato	28/10/1999	1V	963	
Dal 25/06/2002 al 08/10/2005 Porzione sub. 21 (deposito nel fabbricato accessorio)	Dichiarazione di successione			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Sola Secondina di Cossato	25/06/2022	65645	21402
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	18/07/2002	7724	5402
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cossato	09/07/2002	1V	648	

Bene N° 3 – LOTTO DI TERRENO ubicato a VALDILANA – Valle Mosso (BI) – Frazione Falcerò

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2007		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		RAJANI Pierlevino	30/11/2007	138365	20448
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/12/2007	13322	819
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cossato	04/12/2007	1T	2435		
Dal 09/10/2005 al 29/11/2007		Successione testata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Successione in morte di	09/10/2005	Denuncia Registrata . a Cissato il 03/05/2006 al n. 58 Vol. 671	Denuncia integrativa registrata a Cossato il 12/11/2007 al n. 38 Vol. 685
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/06/2022 al 08/10/2005		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Sola Secondina di Cossato	25/06/2022	65645	21402
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	18/07/2002	7724	5402
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	09/07/2002	1V	648

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Beni N° 1-2-3- UNITA' ABITATIVA, FABBRICATO ACCESSORIO E LOTTO DI TERRENO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falzero n. 61

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 21/03/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia a concessione di mutuo
Iscritto a Biella il 05/12/2007
Reg. gen. 13323 - Reg. part. 3137
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di:
Contro:
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Rajani Pielevino
Data: 05/12/2007

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° repertorio: 138366

N° raccolta: 20449

- Annotata per erogazione in data 07/08/2008 al n. 981 di formalità

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Biella il 17/10/2022

Reg. gen. 8802 - Reg. part. 6860

Quota: 1/1

A favore:

Contro:



NORMATIVA URBANISTICA

Beni N° 1-2-UNITA' ABITATIVA e FABBRICATO ACCESSORIO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falcerio n. 61

La consistenza in esame risulta individuata dal Vigente P.R.G. in Aree per insediamenti urbani aventi carattere ambientale - IUA. Nello specifico per i fabbricati sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia RE1 ed ha facciata vincolata verso al via pubblica di tipo B. Di seguito si riporta estratto nelle norme di attuazione

Art. 26 Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale - IUA

1. Il P.R.G. individua cartograficamente gli Insediamenti Urbani aventi Carattere Ambientale (I.U.A.) ai sensi del punto 1°, comma 1, Art. 24 della L.R. 56/77 dove si riscontra la maggior presenza di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa la necessità del mantenimento della trama viaria ed edilizia di tali insediamenti. Le tavole di progetto P.2.4/1-6 del PRGC delimitano i suddetti insediamenti individuando i fabbricati e le aree pertinenti sottoposti alle prescrizioni del presente articolo.

2. **Riferimenti a disposti legislativi in merito alla tutela ambientale.** All'interno di ciascuno degli Insediamenti il Piano individua graficamente gli edifici e le aree ad essi pertinenti rientranti nelle seguenti categorie in materia di tutela ambientale:

- 1.1 le aree e gli edifici compresi negli elenchi di cui agli artt. 10-11-12 e/o riconducibili all'art. 128 del D.Lgs n. 42/04, riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 50, lettera a);
- 1.2 le aree, gli edifici ed i manufatti che il P.R.G.C. definisce di interesse storico-artistico o storico documentario ai sensi del punto 2, comma 1, Art. 24 della L.R. 56/77, riconducibili agli edifici di cui al successivo art. 50, lettera b) e c);

A tutti gli edifici ed alle aree di pertinenza così indicati in cartografia di progetto si applicano le limitazioni di intervento edilizio e le disposizioni stabilite al successivo art. 50. Per il conseguimento dei documenti autorizzativi necessari per l'attuazione degli interventi edilizi su edifici compresi nelle categorie di cui al precedente comma e puntualmente individuate in cartografia, valgono i disposti del 15° comma dell'Art. 49 della L.R. 56/77 ovvero il rilascio preventivo di:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli immobili di cui agli artt.10, 11 e 12 del D.Lgs. 42 del 22/01/04 e per quelli già vincolati ai sensi della ex L. 1089/39;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per gli interventi diretti sugli immobili reputati dal P.R.G.C. di valore storico-artistico ai sensi dell'Art. 24, 1° comma, punti 1) e 2) della L.R. 56/77;
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per gli i Piani di Recupero compresi all'interno delle aree IUA in applicazione dei disposti del comma 8°, dell'Art. 40, della L.R. 56/77.

Ciascuno degli insediamenti I.U.A. è individuato dal P.R.G. come “zona di recupero” ai sensi dell’art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457. All’interno di dette zone il P.R.G.C. potrà essere attuato mediante la formazione di P.d.R. di iniziativa pubblica e/o privata; in ogni caso gli aventi titolo possono proporre alla Pubblica Amministrazione P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell’Art. 28, L. n. 457 del 5/8/78. All’interno delle aree IUA valgono i disposti dell’Art. 14 della legge 179/1992, modificanti il 4° e 5° comma dell’Art. 27 della legge 457/78.

3. Destinazioni d’uso. Negli Insediamenti Urbani aventi Carattere Ambientale sono consentite le seguenti destinazioni d’uso: classe (r) e sottoclassi p5, c2, d1, d2, tr1, tr2, tr4, tr5, tr6 e le attività ad esse accessorie quali autorimesse private, locali accessori in genere, ecc. A specificazione della destinazione residenziale “r” è sempre data facoltà ai proponenti di individuare quote di edilizia residenziale convenzionata ai sensi dell’art. 7 della Legge 10/77 qualora i proponenti intendano impegnarsi a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della Convenzione tipo prevista dall’art. 8 della stessa legge 10/77; in tal caso anche le quote di edilizia convenzionata di cui alla legge 10/77 contribuiscono all’incremento dell’edificato riconducibile all’edilizia economica popolare. In generale e più in particolare per le attività d1 e tr1 e tr6 è consentita la modificazione delle destinazioni d’uso in edifici esistenti purché sia verificata la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell’edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del circostante tessuto edificato; le nuove destinazioni d’uso non devono modificare l’identità e la fisionomia dell’ambiente e dell’edificio stesso e garantire il rispetto di tutte le norme di settore (rumore, emissioni, ecc.). Per quanto concerne le attività di vendita al dettaglio in sede fissa si rimanda alle disposizioni di cui alla lettera B) dell’art. 6 delle NTA. Per gli edifici esistenti e destinati ad usi diversi da quelli richiamati al presente punto 2, alla data di adozione di Progetto Preliminare di P.R.G.C., è ammesso in fase transitoria il mantenimento dell’attività, limitando gli interventi edilizi alla sola manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente da quanto stabilito nelle tavole di progetto P 2.4 del P.R.G.C, mentre è sempre applicabile quanto previsto dalla LR 9/2003 “Norme per il recupero funzionale dei rustici”.

4. Tipi di intervento. Su tutti gli edifici compresi negli insediamenti aventi carattere ambientale sono sempre consentiti anche in presenza di destinazioni d’uso non comprese tra quelle indicate al primo comma del precedente punto 2 la manutenzione ordinaria (MO) e la manutenzione straordinaria (MS). Le tavole di piano regolatore P2.4/1-6 indicano puntualmente i tipi di intervento consentiti per ogni edificio mediante D.I.A., Permesso di costruire semplice o convenzionato; in ogni caso sono sempre consentiti gli interventi che, nel presente comma, precedono quello puntualmente indicato in cartografia. Oltre alle prescrizioni di cui sopra, al fine di meglio specificare le possibilità di intervento sul patrimonio edificato esistente e di salvaguardare gli aspetti caratteristici dell’ambiente edificato dei nuclei tradizionali, le tavole di P.R.G.C. e i quadri sinottici relativi alle zone I.U.A., segnalano puntualmente gli elementi tipologici, strutturali e compositivi che presentino valore storico, artistico o documentale o che siano riconosciuti in fase di redazione del P.R.G.C. come elementi ricorrenti, caratteristici del tessuto edilizio tradizionale. Limitatamente ai suddetti elementi evidenziati con apposita simbologia, indipendentemente dalla modalità di intervento assegnata all’edificio, è prescritto l’intervento di restauro (RT). Per le volte esistenti è sempre prescritto l’intervento di restauro (RT), in quanto considerate elementi di pregio anche se non puntualmente rilevate con apposita simbologia sulle tavole di P.R.G. Lo stesso tipo di intervento è prescritto per i solai in legno decorati o costituenti soluzioni artistiche e tecnologiche particolari e/o tipiche delle tradizioni insediative locali. Gli interventi ammessi sono riconducibili alle definizioni contenute ai precedenti artt. 14-22, alla CPGR n° 5/SG/URB del 27/04/1984 ed alle seguenti precisazioni:

- **RT** Restauro, per il quale valgono i criteri richiamati al punto a), 3° comma, art. 16 delle presenti NTA; sono comunque ammessi anche gli interventi di MO e MS. E’ sempre prescritto: l’intervento dovrà sempre essere preceduto da uno studio storico-architettonico del manufatto o dell’edificio rapportato all’importanza dell’intervento, avendo per scopo la conservazione e la valorizzazione di un Bene Culturale di alto valore e fondandosi sul rispetto delle parti antiche ed autentiche. Il ripristino e la nuova formazione di intonaci con tecniche e materiali coerenti con quelli esistenti o originari e conformi alle prescrizioni del Piano del Colore qualora il Comune se ne doti. Nelle

parti di territorio non comprese nel Piano del Colore o in assenza di questo, la scelta del materiale e la colorazione deve essere giustificata da analisi documentali sull'edificio oggetto di intervento e da un'analisi comparativa compiuta rispetto agli edifici documentari della tradizione insediativa locale. E' sempre prescritta l'eliminazione di rivestimenti estranei e non tipologicamente e storicamente coerenti con il carattere dell'edificio o del manufatto. Il recupero di aree di pertinenza legate alla funzione dell'edificio quali cortili, accessi, giardini ed orti mediante il ripristino delle aree verdi e delle pavimentazioni, il restauro degli arredi come le fontane, i pozzi, i pergolati, le recinzioni storiche, ecc. E' sempre prescritta la rimozione di pavimentazioni, arredi e pertinenze in contrasto.

- RC** Risanamento conservativo, per il quale valgono i criteri richiamati al punto b), 3° comma del precedente art. 16 delle NTA; sono comunque ammessi gli interventi di MO, MS, RS. E' sempre prescritto: Il rifacimento di parti di muratura esterna degradate e non recuperabili mantenendone il posizionamento e salvaguardando gli elementi di pregio. Il ripristino e l'integrazione di intonaci originari. E' prescritta l'eliminazione di rivestimenti estranei e non tipologicamente coerenti con le prescrizioni del Piano del Colore, qualora il Comune ne risulti dotato. In assenza del Piano del Colore o nelle parti di territorio non comprese, la scelta del materiale e la colorazione deve essere giustificata da un'analisi comparativa compiuta, oltre che sull'edificio stesso, su quelli documentari della tradizione insediativa locale. Il ripristino o sostituzione degli elementi costitutivi del fronte dell'edificio, escludendo quelle opere che comportino l'impovertimento dell'apparato decorativo. La realizzazione di modeste modifiche dei prospetti (riallineamenti di finestre, aperture di porte al posto di finestre e viceversa) purché non alterino il carattere dell'edificio e dell'ambiente urbano nel suo insieme e siano comprese in un progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato. Sono consentiti, inoltre, il ripristino di aperture occultate, ma esistenti e documentabili nel fronte originario, e l'eliminazione di aperture postume non conformi al carattere dell'edificio. L'inserimento di nuovi balconi è ammesso solo per soluzioni compositive compatibili con il carattere storico, architettonico e tipologico dell'edificio. La sostituzione di chiusure e serramenti (porte, portoni, finestre, vetrine, serrande, ecc.) con altri di tipo congruente con le caratteristiche dell'edificio e con le tradizioni insediative locali. La sostituzione è invece obbligatoria se gli elementi di cui sopra, per forma, colori, materiali e dimensioni sono in contrasto con la tipologia originaria dell'edificio. In particolare è prescritta l'eliminazione di serramenti e di elementi estranei e non tipologicamente coerenti con i caratteri originari del fabbricato come le verande, le tettoie, i tamponamenti di ballatoi, ecc. Non sono ammessi vetri a specchio. Il ripristino o sostituzione dell'orditura primaria e secondaria dei tetti con mantenimento di capriate, colmi, terzere, puntoni in buono stato; restauro delle parti di maggior pregio. Il manto di copertura sarà realizzato con l'impiego di materiali e con forme e dimensioni degli elementi tipici del contesto ambientale e delle tradizioni locali. Si ammette la realizzazione di nuovi abbaini qualora se ne dimostri la congruenza con il carattere architettonico dell'edificio e la sostituzione di quelli aggiunti con caratteri incongrui. E' consentito l'inserimento di nuovi lucernari da posizionarsi tenendo conto della conformazione architettonica dell'edificio e degli assi compositivi della facciata. Non è ammesso l'uso di vetri a specchio. E' prescritta l'eliminazione di superfetazioni o sovralti esistenti sulle coperture degli edifici. Il consolidamento statico degli elementi strutturali o loro sostituzione, limitatamente alle parti degradate. Sono ammessi il rinforzo e l'integrazione strutturale degli orizzontamenti esistenti e la sostituzione di quelli che non presentano elementi di pregio e non siano recuperabili, neanche in parte, con opere di consolidamento. Modeste modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale sono consentite solo se non rientrano nei casi precedenti e purché vengano salvaguardati gli elementi di pregio eventualmente presenti, le facciate, l'aspetto esterno dell'edificio e non siano alterate le aperture esistenti. Ricostruzione delle parti crollate con materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tipologie ricorrenti nella tradizione insediativa locale. La realizzazione di nuove scale e nuovi ascensori è possibile solo all'interno dei corpi di fabbrica e senza alterare i caratteri architettonici e strutturali dei fabbricati e i rapporti storici esistenti fra i vari sistemi distributivi. Il recupero e risanamento delle pavimentazioni delle aree di pertinenza quali cortili,

accessi e porticati; restauro degli arredi come le fontane, i pozzi, i pergolati, le recinzioni storiche, ecc. E' prescritta la sostituzione delle pavimentazioni che siano in contrasto con i caratteri dell'ambiente e l'eliminazione di superfetazioni pertinenziali quali baracche, tettoie, bassi fabbricati recenti.

- **RE** Ristrutturazione edilizia, per la quale valgono i criteri richiamati al precedente art. 17 delle NTA; sono comunque ammessi anche gli interventi di MO, MS, RS e RC. Gli aumenti di volume/sul consentiti dalle diverse categorie di ristrutturazione edilizia possono essere conseguenza dell'utilizzo del sottotetto, della sopraelevazione ammessa dei sottotetti o della realizzazione di nuovi orizzontamenti; l'incremento "una tantum" è ammesso ma limitato al 10% del volume esistente. Le attività edilizie sono subordinate al rispetto dei vincoli di cui ai successivi commi del presente articolo. Sono definite tre categorie di Ristrutturazione edilizia:

RE.I:

La ristrutturazione edilizia di tipo I è finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti caratterizzati il tessuto di impianto originario, riconducibili a tipologie tradizionali. Il recupero si attua attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, con la sostituzione di alcuni elementi costitutivi o strutturali dell'edificio, con la modifica e l'inserimento di nuovi elementi nel rispetto delle valenze estetiche e formali in relazione con l'ambiente esterno. Per questi edifici le modifiche esterne e di facciata sono limitate ad interventi di adeguamento funzionale come l'apertura di nuove finestre, l'adeguamento dimensionale di quelle esistenti o l'inserimento di alcuni elementi integrativi quali balconi, abbaini e lucernari che trovino una giustificazione tecnica finalizzata al recupero funzionale dell'edificio nel rispetto dei caratteri compositivi dell'edificio.

RE.II:

La ristrutturazione edilizia di tipo II finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di parziale trasformazione edilizia, alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi o strutturali dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti in edifici sui quali gli interventi, pur non comportando mai la totale demolizione e la successiva ricostruzione dei fabbricati, possono riguardare modificazioni, integrazioni e sostituzioni considerevoli rispetto alla situazione in essere. In particolare sono compresi nella Ristrutturazione edilizia di tipo RE.II oltre a quanto previsto per RE.I anche:

- l'elevazione della copertura del tetto del fabbricato (innalzamento della linea di gronda e/o di colmo) se necessario per l'allineamento dell'altezza della gronda del fronte dell'edificio prospettante la via pubblica ad almeno un edificio attiguo, con un limite massimo di 100 cm.;
- realizzazione di nuovi solai per rendere possibile il recupero ad uso residenziale dei volumi delle travate o delle tettoie tradizionali. La realizzazione degli orizzontamenti (solai) per quanto possibile dovrà ricorrere all'uso di tecnologie e materiali tradizionali e presenti nel fabbricato per non alterare gli aspetti formali e compositivi degli spazi interni, consentendo l'utilizzo di tecnologie alternative quali solai in legno con isolamento o solai collaboranti legno-c.l.s. oppure in cemento armato in presenza di difficoltà operative, statiche e per rispondere a prescrizioni tecniche particolari come la resistenza al fuoco o l'isolamento verso locali tecnici ai sensi delle norme vigenti in materia.
- l'ampliamento in elevazione del fabbricato (innalzamento della linea di gronda e/o di colmo) se necessario per l'adeguamento dei minimi di altezza dei locali.

RE.III:

La ristrutturazione edilizia di tipo III finalizzata al riutilizzo degli edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia, attuati mediante la totale demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati, ammettendo anche incrementi di superfici utili. In particolare sono compresi nella Ristrutturazione edilizia di tipo RE.III sono ammessi:

- ricostruzione dell'edificio con lo stesso sedime e volumetria di quello preesistente con la possibilità di incremento della superficie utile ed il recupero del sottotetto;

- ricostruzione dell'edificio con lo stesso sedime con la possibilità di modificare l'inclinazione e/o sopraelevare la quota delle falde di copertura sino ad un massimo di 50 cm. per motivi strutturali e di contenimento energetico. In tal caso le altezze minime interne vanno intese come definite dal Regolamento Edilizio affinché si raggiungano i requisiti minimi di altezza interni. Se risultano soddisfatti i requisiti minimi di altezza per l'ottenimento dell'abitabilità è consentita l'applicazione della L.R. 21/98 "Recupero funzionale dei sottotetti" per il recupero a fini abitativi della SUL del sottotetto;
 - quanto previsto per la RE.II ove non in contrasto con le disposizioni di RE.III.
- **SE** Sostituzione edilizia, per la quale valgono i criteri richiamati al precedente art. 19 delle NTA; sono comunque ammessi anche gli interventi di MO, MS, RS, RC ed RE. Per gli edifici a cui il PRGC attribuisce tale intervento è ammessa la demolizione e contestuale ricostruzione anche con differente sagoma all'interno del proprio lotto fondiario di pertinenza, ammettendo loro accorpamenti. In tal caso la ricostruzione avverrà nel limite della volumetria preesistente e nel rispetto dei 3 p.f.t (2 p.f.t. + piano sottotetto).
- **DE**: Demolizione, per la quale valgono i criteri richiamati al precedente art. 19, ultimo comma, delle NTA. Tale intervento è prescritto dove il Comune intende intervenire per realizzare spazi pubblici.

5. Modalità d'intervento. "L'intervento diretto" è la modalità ordinaria per l'attuazione delle previsioni del PRGC nella zona IUA, eventualmente sottoposto ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalle leggi vigenti.

Tutti gli interventi di RE.III e SE ed i cambi di destinazione d'uso oltre i 300 mq con incremento di carico urbanistico sono subordinati a "permesso convenzionato" ai sensi del 5° comma art. 49, LR 56/77; in tal caso il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula di una convenzione o di atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi strutturali ed infrastrutturali e gli oneri dovuti; qualora l'intervento prefiguri incrementi di SUL o cambi di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico, la convenzione definirà le modalità di reperimento degli standards urbanistici anche mediante la monetizzazione degli stessi. Il ricorso a modalità attuative differite mediante formazione di SUE (P.P. o PdR di iniziativa pubblica o privata) è reso obbligatorio per gli interventi di RU.

Chiunque può sempre proporre PdR all'interno delle aree IUA; in tal caso sarà ammesso intervenire sulle volumetrie esistenti con incrementi del 20% nel rispetto dell'altezza massima esistente e nel rispetto dei vincoli di facciata indicati in cartografia previo l'ottenimento di parere favorevole da parte della commissione regionale prevista dall'art. 91 bis della L.R. 56/77 secondo i disposti contenuti nella LR 32/2008 e successivamente integrata dagli articoli 18 e 19 della LR 3/2009. In caso di iniziativa privata il PdR può essere presentato dai proprietari di immobili e di aree rappresentanti, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati compresi in esso.

6. Vincoli di facciata. All'interno degli insediamenti di cui al presente articolo il P.R.G. prescrive i seguenti tre tipi di vincolo di facciata:

A) vincolo di filo fisso su spazio pubblico (vincolo di tipo "A"): non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati degli insediamenti di cui all'Art. 26 e riguarda solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto. Vengono esclusi i casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili stradali storici, per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è obbligo di rispetto dei fili fissi se non espressamente indicato in cartografia;

B) vincolo della legge compositiva di facciata (vincolo di tipo "B"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, di riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani

terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igiene a tali piani. Qualora, sulla base di una perizia tecnica asseverata da professionista abilitato, la consistenza dei materiali e la condizione strutturale dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata nella sua integrità fisica, la Commissione Edilizia può consentire anche la demolizione e la ricostruzione della stessa. La nuova facciata deve in ogni caso riproporre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interasse delle stesse, il numero dei piani, il filo dei cornicioni o del coronamento superiore (con una tolleranza di 50 cm) la eventuale presenza degli elementi tipologici presenti ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni;

C) vincolo di facciata (vincolo di tipo "C"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici per i quali non è consentita la demolizione e la sopraelevazione della facciata stessa, la quale deve essere pertanto mantenuta anche nei suoi materiali da costruzione e delle decorazioni, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni.

Per interventi su interi fabbricati contraddistinti da vincoli di facciata di tipo "B" e "C" gli elaborati di progetto previsti al successivo 13 comma devono essere integrati da un'adeguata documentazione fotografica interna, esterna e degli spazi pertinenziali e da un rilievo in adeguata scala, a firma di professionista abilitato; detta documentazione deve consentire l'individuazione degli elementi tradizionali da qualificare, delle eventuali superfetazioni dell'edificio alle quali non devono essere applicati i vincoli di facciata, e le relazioni della facciata in oggetto con l'ambiente e gli edifici circostanti. Gli interventi edilizi oltre la manutenzione straordinaria (MS) sulle facciate oggetto di Vincoli "B" e "C" andranno sottoposti a preventivo parere vincolante della Commissione per i Beni Culturali Ambientali.

7. Conservazione degli elementi architettonici di pregio e degli elementi ricorrenti nella tradizione insediativa. La cartografia di P.R.G.C. individua puntualmente con apposita simbologia, e indipendentemente dal tipo di intervento previsto per l'edificio, la presenza di elementi tipologici e architettonici che, per il loro valore artistico o documentario, o perché caratterizzanti il tessuto urbano tradizionale, devono comunque essere conservati e/o recuperati (si vedano le tavole di progetto P2.4/1-6). Per questi elementi il recupero si attua esclusivamente mediante interventi di Restauro (RT) e Risanamento conservativo (RC).

In caso di incertezza circa la presenza o meno, o l'esatta collocazione, degli elementi sopraccitati, spetta all'Amministrazione il compito di verificare mediante rilievo sul sito. Per gli eventuali elementi che, pur non essendo puntualmente rilevati dal Piano dovessero emergere dal rilievo dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica, l'intervento di Restauro (RT) potrà essere prescritto in sede di rilascio del Permesso di costruire, e sarà supportato eventualmente da una ulteriore analisi comparativa degli elementi già rilevati dal P.R.G. e puntualmente indicati nella cartografia di progetto. In ogni caso per gli interventi edilizi che coinvolgono gli elementi individuati dal PRGC o elementi riconosciuti come tali dalla documentazione fotografica saranno oggetto di un accurato rilievo.

8. Sottotetti. Nel rispetto dei tipi di intervento ammessi su ogni singolo fabbricato, si rimanda al successivo art. 48. In assenza della sussistenza delle condizioni geometriche per l'agibilità dei sottotetti si applicano le condizioni previste per ogni tipo di intervento assegnato ad ogni singolo edificio. Qualora si ricorra all'apertura di nuovi abbaini questi dovranno rispettare le regole rappresentate dallo schema riportato al successivo art. 48, nel rispetto delle leggi compositive della facciata e dell'utilizzo di materiali coerenti con i caratteri del fabbricato ed una distanza minima tra abbaini di mt. 3,00.

9. Servizi pubblici - Parcheggi privati, edifici e/o locali accessori. I servizi pubblici, i parcheggi privati ed i locali accessori sono regolamentati dalle seguenti disposizioni:

Servizi pubblici

All'interno delle aree IUA il PRGC individua le aree a servizi pubblici esistenti e quelle eventualmente in progetto (rif. Tavv. P2.3 – zone SP.I, SP.II). Agli edifici esistenti sono applicabili gli interventi previsti dal PRGC (Tav. P2.4), ferma restando eventuali deroghe previste per l'attuazione ed il mantenimento in efficienza di tutti i servizi pubblici erogati, acquisiti tutti i pareri vincolanti degli enti competenti in materia.

Reperimento di standard

La dotazione minima degli spazi per i servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21 della L.R. 56/77 è rispettata dal P.R.G.C. all'interno di tutto il territorio comunale e di sue singole parti pertanto, al fine di incentivare la riqualificazione della zona IUA, si prescrive:

- con interventi di RE.III e SE e in presenza di cambi di destinazione d'uso con incremento di carico urbanistico per SUL superiori a 300 mq si richiede la monetizzazione degli standard conseguenti all'incremento di carico urbanistico dovuto all'intervento;
- in sede di attuazione di Piani di Recupero non individuati in cartografia si ammette la monetizzazione degli standard conseguenti all'incremento di carico urbanistico dovuto all'intervento; In tutti gli altri casi non è richiesto il reperimento degli standard.

Parcheggi privati La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa a giudizio dell'Amministrazione comunale. Gli spazi per le autorimesse, per la quota prevista dalla L. 122/89, devono essere ricavati in alternativa:

- in sotterraneo: in questo caso è ammesso eccedere anche le quantità minime previste dalla L. 122/89 e deve essere prevista la sistemazione a verde con apporto di terreno vegetale con spessore minimo di 40 cm su soletta su un'area pari ad almeno il 30% dell'estensione del parcheggio e comunque mantenendo permeabile almeno il 30% della rispettiva area libera di pertinenza;
- ai piani terreni dei fabbricati principali: solo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di ricavare posti auto in strutture esistenti di pertinenza. In questo caso il reperimento ammesso delle quantità minime di legge non dovrà pregiudicare le leggi compositive o il decoro della facciata e non dovrà comportare l'alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico. A tal fine l'accesso veicolare alle strade pubbliche dovrà essere comunque unico;
- in superficie: il reperimento delle quantità minime di legge potrà essere localizzato nelle aree di pertinenza se ricavate nel contesto degli edifici esistenti, cioè addossate ad essi uniformandosi per materiali e finiture o ricavati all'interno del lotto fondiario. La realizzazione potrà avvenire con le medesime modalità previste all'art. 47, p.to 2), lett. a4 - 4° alinea (applicando una altezza massima di H= 2,7 m.), con l'impiego dei materiali prescritti nel successivo comma 10 e nel limite inderogabile di 1 mq/ 10 mc di volume costruito. E' inoltre consentita la realizzazione di tetti verdi con riporto massimo di terreno vegetale pari a 40 cm e resa obbligatoria per superfici superiori a 50 mq.

Il rispetto dei disposti della L. 122/89 è obbligatoriamente richiesto per i soli interventi di RE.III, SE, RU estesi ad interi fabbricati.

Il riuso di sottotetti esistenti in applicazione della L. 21/98 o con le procedure previste per ogni singolo intervento non richiede il reperimento di parcheggi privati. Gli spazi all'aperto, eventualmente sistemati a parcheggio, devono essere realizzate con sistemi che garantiscano la semipermeabilità della superficie alle acque meteoriche. La richiesta di formazione di nuovi accessi veicolari sarà consentita qualora gli uffici competenti del comune valutino accettabile il livello di rischio conseguente; in ogni caso l'accesso dovrà essere automatizzato e rispettare le disposizioni del Regolamento edilizio comunale.

10. Caratteri compositivi degli edifici. Le zone IUA presentano una omogeneità e una uniformità complessiva dell'impianto edilizio e di alcuni caratteri compositivi degli edifici, che il P.R.G. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di nuova costruzione.

Le murature dovranno essere in pietra locale o laterizio (cotto tradizionale) o intonacate con eventuali rivestimenti limitati in pietra, i manti di copertura in coppi o tegole tipo portoghesi o equivalenti, gli infissi in legno naturale, verniciato o equivalenti per finitura. Recinzioni, ringhiere e parapetti dovranno sempre essere mantenuti e ripristinati se riconducibili alla tipologia tradizionale, in caso contrario le cancellate e le ringhiere saranno realizzate in ferro verniciato, i portoni di ingresso ai cortili in legno o a

cancellata in ferro verniciato. In caso di interventi di sistemazione o sostituzione delle coperture ed in assenza di cornicioni decorativi originari dovranno essere previsti ripristini o rifacimenti in struttura di legno con passafuori. Potrà essere prevista la sistemazione dell'intradosso degli sporti attraverso perlinatura o tegole a vista. Le scale esterne sono ammesse solamente per l'accesso al secondo piano f.t. e purché compatibili con i caratteri architettonici tradizionali. Fatto salvo quanto già indicato al comma 7 del presente articolo, si richiama, in sede di progettazione edilizia per tutti i tipi di intervento e in particolare sul patrimonio edilizio esistente avente caratteri tradizionali, il rispetto delle prescrizioni di cui agli articoli 32, 33 e 52 del Regolamento Edilizio di Valle Mosso.

11. Aree verdi in edificabili (VI). All'interno degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale il P.R.G. individua specifiche aree fondiarie (VI) generalmente sistemate a verde, nelle quali non sono ammesse nuove edificazioni ad eccezione degli edifici pertinenziali alla residenza come definiti all'art. 47 delle NTA. Fanno altresì eccezione i locali interrati, adibiti a vani di servizio e autorimesse, a condizione che in superficie venga ripristinata la preesistente sistemazione a verde secondo le prescrizioni dell'articolo 30 del Regolamento Edilizio di Valle Mosso; è comunque ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte e di uso strettamente privato quali gioco bocce, ecc. In presenza di P.d.R. è ammessa la ridistribuzione planimetrica delle superfici a verde in edificabile. Laddove tali spazi siano localizzati internamente alle aree di pertinenza di fabbricati esistenti, ove non indicato diversamente, sono consentite limitate modifiche del filo di edificazione verso di esse.

12. Aree fondiarie libere - (PT). Nella zona IUA, il PRG individua graficamente le zone PT. Tali zone sono localizzate su aree fondiarie in genere libere da edificazione, su spazi pertinenziali di edifici esistenti, o su spazi di uso privato (cortili, passaggi pedonali, viabilità di accesso ai fondi privati, etc.) e si distinguono da quelle che il PRG individua come viabilità o spazio pubblico. Sulle aree PT è ammessa la localizzazione della volumetria, ottenuta a seguito di interventi di SE nel medesimo lotto fondiario, anche tramite accorpamento di più unità (comunque ricadenti nel medesimo lotto fondiario), come descritto all'articolo 19 e con le modalità previste ai punti 4) e 5) del presente articolo. Per quanto riguarda le acque, si richiede che le superfici, qualora siano pavimentate, siano realizzate con sistemi che garantiscano, almeno, la semipermeabilità.

13. Elaborati progettuali richiesti. Si rimanda alla verifica delle condizioni e delle prescrizioni contenute all'art. 7, 4° comma, del Regolamento Edilizio del Comune di Valle Mosso. Per gli interventi edilizi che eccedono la MS ed estesi all'intero fabbricato è sempre richiesta: - una accurata documentazione fotografica delle facciate esterne, dei locali interni e degli spazi comuni; - un rilievo dettagliato delle parti oggetto di intervento edilizio (almeno scala 1:50) per gli edifici vincolati, segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77, oggetto di vincoli di facciata "B" o "C" ed in presenza di elementi architettonici di pregio.

Bene N° 3-LOTTO di TERRENO ubicato a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falzero n. 61

Il lotto in questione è individuato dal vigente P.R.G. in zona consolidata residenziale di pregio ambientale - BR.V di cui all' Art. 31 delle norme di attuazione. Vedasi allegato certificato di destinazione urbanistica.

REGOLARITA' EDILIZIA

Beni N° 1-2-UNITA' ABITATIVA e FABBRICATO ACCESSORIO ubicati a VALDILANA, Valle Mosso, frazione Falzero n. 61

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

In relazione ad accesso eseguito all'Ufficio Tecnico del comune di Valdilana avvenuto il 03/11/2020 si sono reperiti i seguenti assensi amministrativi:

- istanza di condono edilizio ex lege 47/1985 con protocollo riportato sul modello 47/85-B n. 6380 e protocollo riportato nel documento di verifica documentazione e rispetto scadenze n. 6383 del

27/11/1985, alla quale non ha fatto seguito il rilascio del provvedimento conclusivo, perfezionatasi per effetto del silenzio assenso;

- concessione edilizia per opere gratuite n. 157/89 del 01/09/1989 per costruzione autorimessa a mezzo di demolizione di altra;
- concessione edilizia con contributo n. 147/89 del 01/02/1990 per modifiche interne;
- concessione gratuita per opere edilizie n. 147/91 del 02/07/1991 per arretramento cancello;
- denuncia di inizio attività Prot. 6388 del 08/07/2003 per opere di manutenzione straordinaria relative alla posa di inferriata ...
- denuncia di inizio attività Prot. 712 del 23/01/2008 per opere di straordinaria manutenzione.

Dall'esame dei provvedimenti reperiti ed anche in relazione alla documentazione reperita in atti (schede planimetriche catastali storiche del 1985), ad verifica dello stato legittimo di seguito relazione.

UNITA' ABITATIVA - BENE 1:

Dal raffronto eseguito tra lo stato di fatto e quanto indicato nella planimetria catastale storica del 1985, sono emerse le seguenti difformità:

- la veranda a piano primo prospiciente il cortile, a lato sud, che attualmente funge da disimpegno di collegamento tra le due porzioni di unità al piano primo tramediate dal vano scale, risulta realizzata in assenza di titoli amministrativi e con materiali non consoni (alluminio anodizzato anziché metallo verniciato) all'ambito di antica formazione definito dal piano regolatore;
- la veranda posta a lato ovest entro il perimetro del terrazzo al piano primo, risulta realizzata in assenza di provvedimenti amministrativi;
- la tettoia a lato della veranda di cui sopra risulta realizzata in assenza di provvedimenti amministrativi;

per quanto sopra (due verande e tettoia) occorrerà la demolizione con rimessa in pristino stato in conformità alla scheda catastale del 1985, in quanto tali manufatti **non risultano sanabili secondo i presupposti definiti agli Art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001;**

Al piano terreno del fabbricato, per la porzione di unità ad est al fondo del medesimo, sono indicati in scheda catastale ripostiglio e bagno. Tale situazione, se verrà conservata come indicata, considerata la carenza di antibagno a servizio del bagno, potrà essere conservata. Da segnalarsi nel caso che con concessione edilizia 147/89 del 1° febbraio 1990, tali locali erano stati assentiti come Soggiorno/Letto, antidoccia e bagno. Ove si volesse conservare tale destinazione occorrerà provvedere alla esecuzione delle opere nelle dimensioni, altezze e forme indicate dell'elaborato grafico allegato al provvedimento ed al successivo riaccatastamento.

Quanto sopra risulta sommariamente indicato nell'elaborato segnalazione difformità qui allegato con lettera H.

FABBRICATO ACCESSORIO:

Dal raffronto eseguito tra lo stato di fatto corrispondente a quanto individuato nella scheda catastale depositata nel 2009, pressoché conforme allo stato dei luoghi e gli elaborati grafici storici reperiti (planimetria catastale 1985) sono emerse le seguenti difformità:

- al piano terreno l'attuale locale autorimessa aveva dimensioni inferiori nell'ambito del perimetro esistente ed anche diversa destinazione; erano presenti deposito, portico e ripostiglio ed ove erano presenti i locali indicati è stata ricavata un unico locale con la destinazione di autorimessa, ciò mediante demolizione dei divisori interni e chiusura dell'apertura che delimitava il porticato

Quanto sopra risulta sommariamente indicato nell'elaborato segnalazione difformità qui allegato con lettera I.

Per quanto riscontrato occorrerà presentare istanza di sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/01 a regolarizzazione delle modifiche intervenute senza preventiva richiesta degli assenti amministrativi.

Per tutte le difformità sopra riscontrate, sanabili e non sanabili per le quali occorrerà la rimessa in pristino stato, lo scrivente per opere edilizie di demolizione e ripristini, per sanzioni amministrative e per oneri professionali relative a pratiche amministrative di regolarizzazione urbanistica e catastale, stima la somma di euro 15.000,00 che alla fine saranno dedotte dal prezzo 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.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



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 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.

In relazione alla tipologia, conformazione della consistenza, nello specifico abitazione con beni che possono essere considerati pertinenza della medesima, tutti come di seguito singolarmente valutati ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico come di seguito indicato.

In ragione di quanto sopra l'unico lotto costituito risulta il seguente

- **Bene N° 1** – Unità abitativa ubicata a Valdilana, Valle Mosso, (BI) – Frazione Falcerò n. 61
Del complesso edilizio di maggior consistenza a carattere condominiale convenzionalmente denominato “Condominio Falcerò 1985” costituito da un fabbricato di civile abitazione e da un fabbricato accessorio, entrostanti a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 18, particella 61, ente urbano di m² 510, coerente la strada ed i mappali 59, 338, 143 e 62 dello stesso foglio di mappa, la porzione immobiliare appresso descritta:
nel fabbricato principale ad uso civile abitazione, compresa tra piano terreno, primo ed interrato, l'unità abitativa così composta:
 - al piano interrato, locale cantina con disimpegno e scala di collegamento al piano terreno, coerente con terrapieno a quattro lati;
 - al piano terreno: due ripostigli, due wc, cucina, disimpegno, tinello e studio, scala esterna, diritto di uso esclusivo e perpetuo dell'area posta a nord, gravata in parte da diritto di passaggio di terzi, diritto di uso esclusivo su porzioni di marciapiedi poste ad ovest, sud ed est e su porzione ad uso posti auto nel cortile; coerente strada pubblica, particella 59 del foglio 18, terrapieno verso particelle 59 e 338, area esclusiva dell'unità censita al catasto fabbricati al foglio 18 n. 61 sub. 20, cortile comune, androne comune e vano scala comune tramediante l'unità;
 - al piano primo: ingresso/disimpegno, tre camere, bagno, studio (ora cucina), tre balconi, dei quali **uno verso il cortile parzialmente chiuso da veranda realizzata in assenza di provvedimenti amministrativi**, terrazzo **con soprastanti veranda e tettoia, entrambe realizzate in assenza di provvedimenti amministrativi**, e ripostiglio nel pianerottolo

interpiano della scala comune, coerente con strada pubblica, colonna d'aria su aree in uso esclusivo, particelle 59 e 338 del foglio 18, colonna d'aria su area in uso esclusivo e su cortile comune, particella 62 del foglio 18 e vano scala comune tramediante l'unità.

Identificato a catasto fabbricati :

- Fig. 18, Part. 61, Sub. 22, frazione Falcerò n. 61, piano S1-T-1, Categoria A/3, classe 2, Cons. 11,5 vani, Sup. Cat. m² 338, escluse le aree scoperte m² 320, Rendita euro 712,77.

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

Valore di stima del bene: € 53.000,00.

- **Bene N° 2** – Fabbricato accessorio ubicato a Valdilana, Valle Mosso, (BI) – Frazione Falcerò n. 61 Del complesso edilizio di maggior consistenza a carattere condominiale convenzionalmente denominato “Condominio Falcerò 1985” costituito da un fabbricato di civile abitazione e da un fabbricato accessorio, entrostanti a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 18, particella 61, ente urbano di m²510 coerente la strada ed i mappali 59, 338, 143 e 62 dello stesso foglio di mappa, la porzione immobiliare appresso descritta.

L'intero fabbricato accessorio elevato a due piani fuori terra composto da:

- al piano terreno, locale autorimessa con area ad uso esclusiva di pertinenza, coerente area in uso esclusivo all'unità censita al catasto fabbricati al foglio 18 n. 61 sub. 22, terrapieno verso particelle 338 e 143 del foglio 18, autorimessa di terzi censita al catasto fabbricati al foglio 18 n. 61 sub. 15 e cortile comune;
- al piano primo: vano scale da piano terreno, due locali deposito e soppalco, coerente colonna d'aria in area in uso esclusivo, le particelle 338 e 143 del foglio 18, colonna d'aria su autorimessa di terzi censita al catasto fabbricati al foglio 18 n. 61 sub. 15 e su cortile comune.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fig. 18, Part. 61, Sub. 20, frazione Falcerò n. 35, interno 1, piano T, Categoria C/6, classe 2, Cons. 37 m², Sup. Cat. 44 m², Rendita euro 108,92;

- Fig. 18, Part. 61, Sub. 21, frazione Falcerò n. 35, INTERNO 2, piano 1, Categoria C/2, classe U, Cons. 40 m², Sup. Cat. 56 m², Rendita euro 74,37.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 11.500,00

Bene N° 3 – lotto di terreno ubicato a Valdilana, Valle Mosso, (BI) – Frazione Falcerò

Modesto lotto di terreno di natura incolta adiacente e contiguo il lotto pertinenziale il Condominio, accessibile da scala compresa nel “Condominio Falcerò 1985”, in mappa al foglio 18, particella 338, coerente le particelle 59, 339, 143 e 61 dello stesso foglio di mappa.

Identificato al catasto Terreni:

- Fig. 18, Part. 338, prato arborato di 1 classe, di m² 225, R.D: euro 1,05, RA euro 0,58.

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

Valore di stima del bene: € 1.225,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 – Unità abitativa in Valdilana (BI), Fraz. Falcerò, 61	212,00 mq	250,00 €/mq	€ 53.000,00	100,00%	€ 53.000,00
Bene N° 2 – Fabbricato Accessorio in Valdilana (BI), Fraz. Falcerò 61	46,00 mq	250,00 €/mq	€ 11.500,00	100,00%	€ 11.500,00
Bene N° 3 – Loto di Terreno in Valdilana (BI), Fraz. Falcerò	225,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.125,00	100,00%	€ 1.125,00
VALORE DI STIMA					€ 65.625,00

Deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore
Oneri di regolarizzazione urbanistica	15.000,00

VALORE DI STIMA FINALE

EURO 50.625,00
(diconsi euro CINQUANTAMILASEICENTOVENTICINQUE/00)

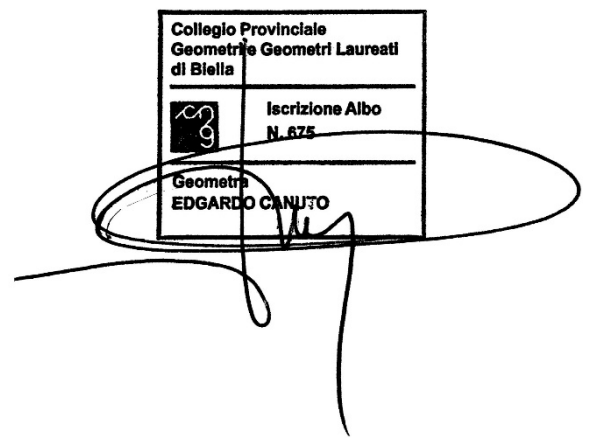
ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 24/03/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Canuto Edgardo



ALLEGATI

A perfezionamento del mandato, costituente parte integrante e sostanziale della presente, allega :

- A. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
- B. Scheda immobile da allegarsi all'ordinanza di vendita
- C. Fascicolo documentazione tecnica lotto unico, comprendente
 - Documentazione fotografica dei singoli beni
 - Estratto mappa catasto terreni con evidenza della consistenza
 - Visura catastale degli immobili oggetto di esecuzione
 - Planimetrie del catasto fabbricati conformi a quelle depositate all'agenzia entrate
- D. Titolo di provenienza agli esecutati
- E. Atti relativi alla regolamentazione nel condominio e trasferimento immobili;
- F. Pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile, con stralcio elaborati grafici allegati:
- G. Planimetrie catastali storiche reperite all'agenzia entrate
- H. Planimetria descrittiva difformità edilizie rilevate nel bene 1 (Unità abitativa)
- I. Planimetria descrittiva difformità edilizie rilevate nel bene 2 (Fabbricato accessorio)
- L. Certificato destinazione urbanistica bene 3 - (lotto di terreno)

ASTE
GIUDIZIARIE.it