

TRIBUNALE DI BIELLA

Sezione esecuzioni civili – G.E. Dott. Andrea Antonio Salemme

Esec. Imm. n° 75/07 R.G. E



promossa da :

INTESA SAN PAOLO SPA. con sede in Torino piazza San Carlo 156, cod. fisc. 00799960158 e

P. IVA 10810700152 con Avv. Paolo Basso di Biella.

creditori intervenuti

nessuno

Contro :

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

OPERAZIONI PERITALI

In data 06 novembre 2007, il sottoscritto Dott. Ing. Emanuele Giletti, libero professionista con studio in Biella via Addis Abeba 5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Biella al n° A97, è stato convocato innanzi al G. E. del Tribunale di Biella Dr. Andrea Antonio Salemme che lo informava dell'oggetto dell'incarico e gli conferiva il mandato come da verbale di udienza, al quale si risponde di seguito.

Esaminati i documenti depositati, il sottoscritto provvedeva ad acquisire quelli mancanti e copia del titolo di provenienza del bene pignorato al debitore.

a seguito comunicazione alle parti ed al custode, in data 01 febbraio 2008 il sottoscritto poteva eseguire il sopralluogo e provvedeva quindi a redigere la relazione di stima secondo le indicazioni del G.E.



vi è la zona giorno con salone – camera da pranzo e cucina, porzione di locali larghezza 2,00 m nella parte retro lato nord oltre muro portante lungo il mappale 278, al piano primo si trovano l'ingresso, due camere da letto corridoio, 2 bagni e porzione di terrazzo –portico per la larghezza di 2,0 m lungo tutto il lato nord mappale 278, il piano secondo è mansardato con un'ampia camera da letto e relativo spogliatoio e bagno il tutto entrostante l'area distinta in mappa al foglio 12 col mappale 278 ente urbano di are 2,50.

I seguenti locali nella parte retro lato nord a piano terreno, con l'esclusione di una striscia di 2,0 m di larghezza lungo tutto il lato nord mappale 278: salone, corridoio, ripostiglio, bagno-lavanderia, 2 camere da letto ed autorimessa, così come il soprastante portico-terrazzo, pur facendo parte funzionalmente dell'unità immobiliare, non ricadono nel ½ di proprietà della sig.ra xxxxxxxxxxxx ma sono di proprietà esclusiva del sig. xxxxxxxx in quanto realizzati su suo terreno.

Identificazione catastale:

- Dati catastali dei fabbricati (C.F.)
- **Alloggio** Comune di Cavaglià (BI), cascina Ciocchette, piani T-1°-2° immobile – quota proprietà per ½, C.F. fg. 12, part. 278, Cat. A/4, Classe 2, vani 12,5 - Rendita 535,82 €.

Coerenze alloggio: a nord particelle 282 e 279, a est particella 279, a sud particelle 276 e 275, a ovest particella 277 foglio 12 C.F. comune di Cavaglià.

Quote millesimali e spese condominiali: non esiste un condominio giuridicamente costituito,

- Dati catastali dei terreni
Comune di Cavaglià (BI), cascina Ciocchette, terreno C.T. foglio 12 particella 278; Qualità/
Classe: Ente Urbano; are 2,50.

Coerenze terreni: a nord particelle 282 e 279, a est particella 279, a sud particelle 276 e 275, a

ovest particella 277 foglio 12 C.F. comune di Cavaglià.

2. PROVENIENZE

- **Cronistoria dei passaggi di proprietà a ritroso nel ventennio.**

- LOTTO 1 E LOTTO 2

Gli immobili di cui al lotti 1 – 2 sono ubicati in Cavaglià (BI), cascina Ciocchette e pervennero alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con formalità: compravendita a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota astratta di ½ (atto n. 160534 di repertorio a rogito notaio Rosario Anzalone in Torino in data 29.07.2002, registrato all'Ufficio delle Entrate di Torino 1 il 02.08.2002 al n. 7507/IV).

Al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx i beni pervennero con formalità: compravendita a favore di xxxxxxxx xxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxx per la quota astratta di ½ (atto n. 148020 di repertorio a rogito notaio Rosario Anzalone in Torino in data 02.07.2001, registrato a Torino il 18.07.2001 al n. 6382/IV).

Ai sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx i beni pervennero con formalità: compravendita a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (atto n. 98803 di repertorio a rogito notaio Rosario Anzalone in Torino in data 27.12.1996, registrato a Torino il 15.01.1997 al n. 2003/IV).

Ai sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx i beni pervennero con formalità: compravendita a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (atto n. 82858 di repertorio a rogito notaio Roberto Goveani in Torino in data 13.06.1990, registrato a Torino il 29.06.1990 al n. 15909).

Ai sigg.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in ragione di comproprietà pari ad ½, i beni pervennero in forza di successione al rispettivo padre e marito, sig. xxxxxxxx

xxxxxxx deceduto in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (dichiarazione di successione reg. a Biella il 16 maggio 1988 al n.69 vol. 537, rettificata con dichiarazione registrata il 31 gennaio 1990 al n. 6 vol.560).

Ai sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in ragione di comproprietà pari ad $\frac{1}{2}$, i beni pervennero in forza di atto di compravendita rogito notaio Gilda Corvaja in data luglio 1966, rep. N. 3653/589 reg. a Vercelli il 01.08.1966 al n. 1324 vol. 212 e in forza di atto di compravendita rogito notaio Giulio Bologna in data 21 .02.1967, rep. 16890/7489 reg. a Santhià il 08.03.1967 al n. 209 vol. 149.

3. GRAVAMI SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE

Risultano a carico degli immobili che costituiscono i 2 lotti, le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella in data 04 maggio 2007 ai n.ri 5096/3060 a favore di Intesa Sanpaolo spa a carico di xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, conseguente a verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Biella in data 02 aprile 2007 Rep. 648 gravante sugli immobili di Cavaglià (lotto 1-2) per quota $\frac{1}{2}$.
- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 16 aprile 2004 ai n.ri 4348/1159 di formalità, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino in data 15 aprile 2004 rep. 11461 (importo 33.000,00 €) a favore di Sanpaolo IMI spa contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Ipoteca Legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella in data 14 luglio 2003 ai n.ri 6935/1793 di formalità, nascente in base a ruoli esattoriali art. 77 D.P.R. 602/73 conseguente ad atto amministrativo del 19 giugno 2003 Rep. 70124 per la somma di 112.102,02 € a favore della Uniriscossioni spa a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sugli immobili di Cavaglià (lotto 1-2) per quota $\frac{1}{2}$.
- Sentenza dichiarativa di fallimento trascritta in data 4 ottobre 2003 ai n.ri 10374/6384 di

L'unità immobiliare in questione è formata da 3 piani fuori terra così distribuiti:

- piano terreno zona giorno con ampio salone e scala di collegamento che si sviluppa sino al piano secondo mansardato, ampia zona cucina e zona living, camera da letto, disimpegno, bagno, locale ad uso palestra, locali lavanderia ed autorimessa attualmente utilizzata come deposito; (foto n. 2-3-5-6-7-8-9-10-18-19-20). Dei vani realizzati oltre il muro portante (lato nord): ampia zona cucina e zona living, camera da letto, disimpegno, bagno, locale ad uso palestra, locali lavanderia ed autorimessa attualmente utilizzata come deposito la proprietà (1/2) della sig.ra xxxxxxxxxxxx è limitata solamente alla larghezza di 2,0 ml corrente lungo la particella 279, pertanto tali locali poiché realizzati su proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx non fanno parte dell'esecuzione e non sono riportati nella stima.
- piano primo porticato di ingresso con terrazzo (foto n. 1), ingresso e corridoio (foto 4), 2 camere da letto con bagno (foto 11-12-13-14), scala di collegamento ai piani (foto 15); anche in questo caso la parte di proprietà xxxxxxxxxxxx è limitata ad una striscia di 2,0 m dal muro abitazione particella 279.
- piano secondo in parte mansardato ; arrivo scala locale coperto uso terrazzo e chiuso sui 4 lati, non civilizzabile, il tutto entrostante l'area distinta in mappa al C.T. foglio 12 particella 279 ente urbano di are 2,88.

Complessivamente l'alloggio (relativamente alla quotaparte di proprietà $\frac{1}{2}$ della sig.ra xxxxxx escludendo pertanto quanto realizzato sui terreni del sig. xxxxxxxxxxx), ha una superficie di circa 287,40 mq vi sono inoltre 95 mq a porticati e terrazzi, al piano terreno 12,30 mq con destinazione a locali accessori. Al secondo piano vi è un locale con destinazione non ad abitazione di 66 mq (ex fienile chiuso).

Descrizione degli ambienti :



- **piano terreno** : la zona giorno è molto ampia, il salone prospetta sul cortile ed è collegato al piano superiore tramite scala semicircolare con gradini in marmo bianco e rosa; il pavimento è in marmo verde con fascia in marmo bianco-rosa, gli zoccolini sono in marmo come la fascia, pareti e soffitto sono ad intonaco tinteggiato (foto 3-4-5).

Dal salone attraverso il corridoio disimpegno (foto n. 10) si entra nella zona living e cucina.

Questi locali, che si trovano sotto il soprastante terrazzo – portico di ingresso, sono ampi, con pavimenti in piastrelle diseguate, pareti e soffitto ad intonaco tinteggiato nel locale living; pareti rivestite in piastrelle in cucina; la cucina è dotata di camino (foto n. 6-7-8). Il corridoio immette anche in un vano in cui è stata ricavata una camera da letto, camera che però non rispetta i requisiti igienico-sanitari previsti dalla legge, in quanto priva di aerazione ed illuminazione diretta

Il bagno al quale si accede dal corridoio, ha sia pavimento che rivestimento alle pareti in marmo è composto da lavabo, vaso, bidet, doccia.

Il resto del piano terreno è utilizzato quale locale palestra, locale lavanderia ed autorimessa.

La palestra è dotata di doccia con idromassaggio, ha pavimento in piastrelle e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati (foto n. 19-20). Anche il locale lavanderia ha pavimento in piastrelle, con la zona a lavanderia rivestita nelle pareti (foto 18). L'autorimessa ha pavimento in gres e pareti in intonaco tinteggiato, il portone è in ferro con parte superiore vetrata.

. Il ½ di proprietà xxxxxxxxxxxx è limitato solamente alla larghezza di 2,0 ml corrente lungo la particella 279 lungo il lato nord e pertanto bagno, disimpegno, camera da letto, living e cucina, locale lavanderia, maggior parte della palestra ed autorimessa, sono esclusi dalla valutazione.

- **piano primo** : al piano primo è situato l'ingresso all'immobile e la zona notte con due camere da letto e bagno. Il terrazzo – porticato a questo piano sono di proprietà per la

quotaparte di $\frac{1}{2}$ per la striscia di 2,0 m

Le camere da letto hanno entrambe il pavimento e gli zoccolini in marmo, con pareti e soffitti in intonaco tinteggiato (foto n. 11-12). Il bagno ha sia i pavimenti che i rivestimenti a pareti realizzati in marmo rosa, è dotato di finestra ed è composto da lavabo, vaso, bidet e vasca incassata (foto 13-14).

- **piano secondo (mansardato):** all'arrivo della scala vi è lo sbarco scala largo 3,05 m x 6,85 m, con pavimento e zoccolini in marmo e pareti in intonaco tinteggiato; da qui si accede ad un locale rustico chiuso sui 4 lati, non civilizzabile, che può essere utilizzato come terrazzo coperto.

I serramenti interni (porte) sono in legno.

La casa che fa parte di un complesso un tempo cascina è circondata da aree verdi e le possibilità di parcheggio, in strada, sono buone, l'immobile è esposto a sud.

L'edificio si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti in legno a vetri doppi tutti dotati di scuri esterni e serramenti in ferro per quanto attiene i locali lato nord sotto il terrazzo(foto 1).

Le facciate sono realizzate in intonaco a cemento colorate di bianco e si presentano in buone condizioni (foto 1).

La copertura a tetto è realizzata con coppi ed è in buone condizioni di manutenzione; le faldalerie, discese e gronde sono in rame.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, con solai in latero – cemento

Tre lati del fabbricato sono esposti alla luce e tutti gli ambienti son ben aerati ed illuminati.

L'autorimessa ha accesso dal cancello che prospetta sulla strada vicinale posto su terreni di

proprietà del sig. xxxxxxxxxxxx, sui quali esiste al momento solamente una servitù di fatto.

Considerazioni sullo stato dell'unità immobiliare: il complesso si trova in buone condizioni di manutenzione.

Stato degli impianti

L'impianto elettrico ha il quadro principale nell'autorimessa, con sottoquadri nelle diverse zone del piano terreno. Vi sono luci e prese distribuite in maniera sufficiente ed omogenea in tutta la casa. L'impianto deve essere ancora completato in qualche sua parte

Il riscaldamento è a gas GPL e vi sono 2 caldaie indipendenti all'interno dell'abitazione, attualmente non è funzionante in quanto il serbatoio di GPL è disattivato; la distribuzione del riscaldamento è a radiatori in tutte le camere.

L'acqua sanitaria è riscaldata con boiler a GPL, ma attualmente non è funzionante non è funzionante in quanto il serbatoio di GPL è disattivato.

L'alimentazione della cucina è a GPL, ma attualmente non è funzionante in quanto il serbatoio di GPL è disattivato, .

L'impianto idrico – sanitario è stato eseguito recentemente durante la ristrutturazione.

Non risultano prodotti i certificati relativi al d.lgs 46/90 degli impianti.

Si evidenzia che l'unità immobiliare è stata realizzata in difformità dalla concessione edilizia, che prevedeva un'unica unità e non due come realizzate, con difformità dovute a cambio di destinazione d'uso, varianti interne e di facciata che, come riportato al p.to 8 della presente relazione possono essere sanate.

Si sottolinea che la parte realizzata al piano terreno: zona cucina e zona living, bagno, locale ad uso palestra, locali lavanderia ed autorimessa attualmente utilizzata come deposito, è in gran parte costruita sul mappale 283 di proprietà esclusiva del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ad eccezione

della parte insistente sul mappale 279 avente larghezza di 2,0 m, così come per analoga porzione di portico-terrazzo nord e pertanto non vengono inclusi nella stima.

SECONDO LOTTO

L'unità immobiliare oggetto del secondo lotto dell'esecuzione, fa parte di un complesso immobiliare, formato da più immobili completamente indipendenti che un tempo costituiva la "Cascina Ciocchette". L'immobile a 3 piani fuori terra è situato nel Comune di Cavaglià (BI), cascina Ciocchette, terreno C.T. foglio 12 particella 278, edificio realizzato prima del 1967 ed oggetto di diversi interventi edilizi, l'ultimo dei quali relativo alla concessione edilizia n. 3042 in data 29 maggio 2000, rilasciata dal Comune di Cavaglià.

L'accesso, attualmente, avviene dalla strada vicinale Nicola Montaldino con ingresso attraverso strada interna che si sviluppa nella proprietà del sig. xxxxxxxx; e di lì al porticato con terrazzo, posto al primo piano, sul quale si attesta il portoncino in legno (foto n. 21) che introduce nell'atrio di ingresso ed alla scala che collega il piano 2° mansardato (foto n. 22-23).

L'unità immobiliare in questione è formata da 3 piani fuori terra così distribuiti:

- piano terreno zona giorno con ampio salone e zona pranzo, cucina, scala di collegamento che si sviluppa sino al piano primo; (foto n. 37-38-39-40). , porzione di locali (parte di salone, corridoio e ripostiglio) per larghezza 2,00 ml nella parte retro lato nord oltre muro portante lungo il mappale 278. La restante parte di salone, corridoio e disimpegno, 2 camere da letto, bagno con lavanderia ed autorimessa, benché locali collegati funzionalmente e parte integrante dell'abitazione, poiché realizzati su proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx non fanno parte dell'esecuzione e non sono riportati nella stima.
- piano primo porticato di ingresso con terrazzo (foto n. 21), ingresso e corridoio (foto 22-23), 2 camere da letto ognuna con bagno (foto 24-25-26), corridoio e scala di

collegamento al piano secondo (foto 27-30-31); la quota parte di proprietà $\frac{1}{2}$ della sig.ra x
xxxxxx della porzione di terrazzo –portico è limitata alla larghezza di 2,0 m lungo tutto il
lato nord mappale 278,

- piano secondo in parte mansardato ; arrivo scala, camera da letto padronale con spogliatoio
e bagno (foto 32-33-34-35-36), il tutto entrostante l'area distinta in mappa al C.T. foglio 12
particella 278 ente urbano di are 2,50.

Complessivamente l'alloggio (relativamente alla quotaparte di proprietà $\frac{1}{2}$ della sig.ra xx
xxxxxx escludendo pertanto quanto realizzato sui terreni del sig. xxxxxxxx), ha una superficie
di circa 330 mq vi sono inoltre 40 mq a porticati, terrazzi e balconi.

Descrizione degli ambienti :

- **piano terreno** : la zona giorno è molto ampia la zona pranzo-soggiorno prospetta sul cortile
la zona pranzo-soggiorno ha il pavimento in piastrelle e gli zoccolini in ceramica; le pareti
sono in intonaco tinteggiato ed il soffitto è finito con travi in legno (foto 38); la cucina. ha il
pavimento in piastrelle con pareti in intonaco tinteggiato; il piano terreno è collegato al piano
superiore tramite scala con gradini rivestiti in pietra. Sempre al piano terreno, ma solo per una
striscia di 2,0 m sono ubicati il salone, corridoio e disimpegno, 2 camere da letto, bagno con
lavanderia ed autorimessa; tutti questi locali benché collegati funzionalmente e parte integrante
dell'abitazione, poiché realizzati su proprietà del sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx non fanno parte
dell'esecuzione e non sono riportati nella stima. Le finiture dei locali sono con pavimento in
piastrelle, pareti e soffitto sono ad intonaco tinteggiato (foto 37-39)
- **piano primo** : l'ingresso all'immobile avviene da questo piano, dove è altresì situata una
parte della la zona notte, con due camere da letto e due bagni. Il portico-terrazzo è interessato
all'esecuzione solo per la striscia di 2,0 m lungo il mappale 278.

Le camere da letto hanno entrambe il pavimento e gli zoccolini in marmo, con pareti e soffitti in intonaco tinteggiato (foto n. 24-25). Il bagno ha sia i pavimenti che i rivestimenti a pareti realizzati in marmo rosa, è dotato di finestra ed è composto da lavabo, vaso, bidet e doccia (foto 26); le camere sono collegate tra loro da corridoio con pavimento in marmo e pareti intonacate..

- **piano secondo (mansardato):** all'arrivo della scala vi è la camera da letto padronale, illuminata da un grande lucernaio, con pavimento e zoccolini in marmo, pareti in intonaco tinteggiato; la zona notte è completata da uno spogliatoio –guardaroba e da un bagno con pavimento e rivestimento delle pareti in marmo rosa, composto da due lavandini, vaso, bidet, doccia e vasca da idromassaggio (foto 32-33-34-35-36).

Va evidenziato in questa sede che al primo piano in corrispondenza delle camere da letto vi sono delle lesioni nelle murature di tamponamento, lesioni dovute alla flessione dei solai a seguito della ristrutturazione realizzata.

I serramenti interni (porte) sono in legno.

La casa che fa parte di un complesso un tempo cascina, è circondata da aree verdi e le possibilità di parcheggio, in strada, sono buone, l'immobile è esposto a sud.

L'edificio si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti in legno a vetri doppi tutti dotati di scuri esterni (foto 21).

Le facciate sono realizzate in intonaco a cemento colorate di bianco e si presentano in buone condizioni (foto 21).

La copertura a tetto è realizzata con coppi ed è in buone condizioni di manutenzione; le faldalerie, discese e gronde sono in rame.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, con solai in

latero – cemento

Due lati del fabbricato sono esposti alla luce e tutti gli ambienti sono ben aerati ed illuminati.

Si evidenzia che l'unità immobiliare è stata realizzata in difformità dalla concessione edilizia, che prevedeva un'unica unità e non due come realizzate, con difformità dovute a cambio di destinazione d'uso, varianti interne e di facciata che, come riportato al p.to 8 della presente relazione possono essere sanate.

Stato degli impianti

L'unità immobiliare presenta degli impianti in buone condizioni in quanto rifatti nell'ambito della ristrutturazione completa dell'immobile.

L'impianto elettrico ha il quadro principale con sottoquadri nelle diverse zone dell'abitazione.

Vi sono luci e prese distribuite in maniera sufficiente ed omogenea in tutta la casa.

Il riscaldamento è a gas GPL e la caldaia è all'interno dell'abitazione (foto n. 22), il serbatoio di GPL è esterno in terreno di proprietà del sig. xxxxxx; la distribuzione del riscaldamento è a radiatori in tutte le camere.

L'acqua sanitaria è riscaldata con boiler a GPL.

L'alimentazione della cucina è a GPL.

L'impianto idrico – sanitario è stato eseguito recentemente durante la ristrutturazione.

Non risultano prodotti i certificati relativi al d.lgs 46/90 degli impianti.

5. STATO DI POSSESSO DEI BENI

PRIMO LOTTO

L'immobile pignorato è nel possesso del debitore ed è occupato dal debitore, che vi abita saltuariamente, in quanto attualmente l'immobile è privo del serbatoio GPL e pertanto non è riscaldato né esiste alimentazione per la cucina e l'acqua calda.

SECONDO LOTTO

L'immobile pignorato è occupato dal comproprietario per ½ sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che vi abita ed ha la propria residenza.

6. FORMALITA', VINCOLI ED ONERI DA CANCELLARSI

Risultano a carico degli immobili che costituiscono i 2 lotti, le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare:

- Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella in data 04 maggio 2007 ai n.ri 5096/3060 a favore di Intesa Sanpaolo spa a carico di xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, conseguente a verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Biella in data 02 aprile 2007 Rep. 648 gravante sugli immobili di Cavaglià (lotto 1-2) per quota ½ .
- Ipoteca Giudiziale iscritta in data 16 aprile 2004 ai n.ri 4348/1159 di formalità, nascente da decreto ingiuntivo del Tribunale di Torino in data 15 aprile 2004 rep. 11461 (importo 33.000,00 €) a favore di Sanpaolo IMI spa contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- Ipoteca Legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella in data 14 luglio 2003 ai n.ri 6935/1793 di formalità, nascente in base a ruoli esattoriali art. 77 D.P.R. 602/73 conseguente ad atto amministrativo del 19 giugno 2003 Rep. 70124 per la somma di 112.102,02 € a favore della Uniriscossioni spa a carico di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, gravante sugli immobili di Cavaglià (lotto 1-2) per quota ½ .
- Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella in data 23 febbraio 2003 ai n.ri 2064/1051 a favore di xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx conseguente a verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Biella in data 18 febbraio 2004, Rep. 165 gravante sugli immobili di Cavaglià (lotto 1-2) per quota ½.

Le planimetrie degli immobili in conservazione presso gli Uffici Catastali dell'Agencia del Territorio di Biella non sono conformi a quanto effettivamente realizzato nonché descritto negli atti citati e si riferiscono, in particolare allo stato dell'immobile all'inizio degli anni '90.

Parte dell'alloggio al piano terreno insite su terreno di proprietà del sig. xxxxxxxx, nello specifico la particella 282 del foglio 12; dagli atti di acquisto tale particella non risulta acquisita per la quota di ½ dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx

8. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

- PRIMO LOTTO E SECONDO LOTTO

A seguito accertamenti presso l'Ufficio Tecnico di Cavaglià si è accertato che la costruzione dei fabbricati è avvenuta in data anteriore al primo settembre 1967 e pertanto non è mai stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità; nel corso degli anni sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni da parte del Comune di Cavaglià:

Concessione n. 1911 in data 23 ottobre 1991 (relativa ad altra porzione della cascina);

Concessione n. 1994 in data 20 maggio 1992 (relativa ad altra porzione della cascina);

Concessione in sanatoria n. 2461/A in data 14 novembre 1995 (relativa ad altra porzione della cascina);

Concessione edilizia n. 2899 in data 27 gennaio 1998;

Concessione edilizia n. 3042 in data 29 maggio 2000.

Quanto è stato realizzato in conformità alle due concessioni edilizie del 1998 e 2000, che si allegano, è difforme da quanto è stato autorizzato. Sono state riscontrate opere edilizie abusive all'interno del lotto che qui si riportano:

Le concessioni edilizie si riferiscono ad un'unica unità abitativa; nella realtà sono state realizzate 2 unità immobiliari distinte, una sulle particelle 279 e 283 (lotto 1), l'altra sulla

particella 278 (lotto 2);

La distribuzione interna delle singole unità immobiliari è completamente diversa da quanto autorizzato: **lotto 1** piano terreno vi sono cambiamenti di destinazione d'uso nella parte a nord che è stata civilizzata (risultava locale deposito, cantina disimpegno e bagno) con le seguenti destinazioni: ampia zona cucina e zona living, bagno, locale ad uso palestra, locali lavanderia ed autorimessa attualmente utilizzata come deposito; al piano primo il locale deposito è stato trasformato in camere da letto con bagno e corridoio ed inoltre è stato realizzato un balcone lungo tutta la facciata sud; al piano secondo la scala è stata realizzata diversamente ed è stata ricavata una camera con corridoio di accesso al terrazzo coperto. I prospetti sono completamente diversi

Lotto 2 : piano terreno : la zona notte è diventata zona giorno, con cucina, pranzo - salone, nuova scala di collegamento al piano primo; la parte nord è stata civilizzata, con cambio di destinazione d'uso e sono stati realizzati corridoio, ripostiglio, 2 camere da letto, bagno-lavanderia e salone, oltre all'autorimessa; piano primo: varianti distributive interne e nuova scala interna, piano secondo nuova scala dal piano primo e varianti distributive interne. I prospetti sono completamente diversi

Da informazioni avute dall'Ufficio Tecnico del comune di Cavaglià le opere realizzate difformemente dalle concessioni edilizie, potranno essere sanate, in relazione a quanto previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001 "accertamento di conformità – permesso di costruire in sanatoria" previo pagamento a titolo di oblazione del doppio del contributo di costruzione previsto all'atto del rilascio della sanatoria, dal Comune di Cavaglià; il costo dell'oblazione (da verificare all'atto del rilascio della sanatoria) è indicativamente di 25.000,00 € per unità immobiliare, ai quali si dovranno aggiungere i costi di progettazione e redazione delle pratiche catastali (comprehensive di diritti) ammontanti a circa ulteriori 7.000,00 €.

Lo stato attuale degli immobili costituenti i due lotti, è parzialmente difforme rispetto all'impianto, tuttavia il Regolamento Edilizio del Comune di Cavaglià rende possibile riportare l'immobile alla regolarità autorizzativa e documentale attraverso:

- il completamento della Domanda di definizione illeciti edilizi precedentemente presentata;
- la redazione di un progetto in sanatoria con la presentazione della documentazione progettuale come previsto dalle normative edilizie ed impiantistiche vigenti per gli immobili.

Occorrerà, inoltre procedere, per completare le pratiche comunali con la regolarizzazione catastale degli immobili presso l'Agenzia del Territorio di Biella mediante l'aggiornamento con tipo mappale per il Catasto Terreni e con la redazione di una pratica Docfa per l'adeguamento delle planimetrie al Catasto Fabbricati.

La destinazione urbanistica dell'area come indicato nel PRG è : **agricola**.

9. QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

PRIMO LOTTO

La stima viene eseguita tenendo conto dell'immobile nel suo stato attuale come descritto ai precedenti punti 4 e 8, tenendo conto della destinazione del P.R.G. del Comune interessato, del fatto che parte delle opere non sono state sanate e pertanto deve essere versata un'oblazione, che una parte della costruzione (locali al seminterrato) è realizzata sul terreno di proprietà esclusiva del sig. xxxxxxx (proprietario per la quota di ½ delle unità immobiliari) e pertanto non viene conteggiata nella quantificazione dell'immobile che di fatto si viene a trovare senza una parte dell'alloggio, e dell'attuale situazione economica e di mercato.

- Conteggi delle superfici dell'unità immobiliare in fabbricato di civile abitazione in Comune di Cavaglià (BI), cascina Ciocchette, terreno C.T. foglio 12 particella 279; alloggio piano T-1-2.

▪ S. Lorda alloggio 287,40 m²

– S. Lorda locali accessori seminterrato 12,30 m²

– S. Lorda balconi, terrazzi e porticati 95,40 m²

Si ricava quindi la superficie commerciale dell'unità immobiliare foglio 12 particella 279; alloggio piano T-1-2.

$$S.C. = 287,40 + \frac{1}{2} 12,30 + \frac{1}{3} 80,40 = 320,35 \text{ m}^2$$

– Determinazione del valore dell'unità immobiliare tenuto conto delle particolarità proprie e relative servitù in essere e del sito:

$$320,35 \text{ m}^2 \times 750,00 \text{ €/m}^2 = 240.262,50 \text{ € arrotondato a } 240.000,00 \text{ € a corpo}$$

Determinazione del valore dell'unità immobiliare quota parte $\frac{1}{2}$ intestata a xxxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxx

Il valore della quota parte è pari a : $240.000,00 \times \frac{1}{2} = 120.000,00 \text{ € a corpo. (centoventimila /00)}$

SECONDO LOTTO

La stima viene eseguita tenendo conto dell'immobile nel suo stato attuale come descritto ai precedenti punti 4 e 8, tenendo conto della destinazione del P.R.G. del Comune interessato, del fatto che parte delle opere non sono state sanate e pertanto deve essere versata un'oblazione, che una parte della costruzione (locali al seminterrato) è realizzata sul terreno di proprietà esclusiva del sig. xxxxxxxx (proprietario per la quota di $\frac{1}{2}$ delle unità immobiliari) e pertanto non viene conteggiata nella quantificazione dell'immobile che di fatto si viene a trovare senza una parte dell'alloggio, dell'attuale situazione economica e di mercato.

▪ Conteggi delle superfici dell'unità immobiliare in fabbricato di civile abitazione in Comune di Cavaglià (BI), cascina Ciocchette, terreno C.T. foglio 12 particella 278; alloggio piano T-1-2.

▪ S. Lorda alloggio 330,50 m²

– S. Lorda balconi, terrazzi e porticati 30,00 m²

▪ Si ricava quindi la superficie commerciale dell'unità immobiliare sita in Cavaglià cascina

Ciocchette, foglio 12 particella 278; alloggio piano T-1-2.

- Determinazione del valore dell'unità immobiliare tenuto conto delle particolarità proprie e relative servitù in essere del sito

$$345,5 \text{ m}^2 \times 775,00 \text{ €/m}^2 = 267.762,50 \text{ € arrotondato a } 267.000,00 \text{ € a corpo}$$

Determinazione del valore dell'unità immobiliare quota parte $\frac{1}{2}$ intestata a xxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Il valore della quota parte è pari a : $267.000,00 \times \frac{1}{2} = 133.500,00 \text{ € a corpo}$.

(centotrentatremilacinquecento/00)

Il valore del lotto 2 è pertanto indicato a corpo in 133.500,00 € a corpo.

(centotrentatremilacinquecento/00)

10. EVENTUALE LOTTIZZAZIONE DELL'IMMOBILE AI FINI DELLA VENDITA

Potranno essere realizzati 2 lotti di valore complessivo **253.500,00 €**.

- Il primo lotto costituito dall'unità immobiliare in fabbricato di civile abitazione in Cavaglià cascina Ciocchette, foglio 12 particella 279; alloggio piano T-1-2.
valore a corpo in quota parte $\frac{1}{2}$ 120.000,00 €
- Il secondo lotto costituito dall'unità immobiliare Cavaglià cascina Ciocchette, foglio 12 particella 278; alloggio piano T-1-2. , **valore a corpo in quota parte $\frac{1}{2}$ 133.500,00 €**

IL C.T.U.

Biella, 13.05.2008

ALLEGATI:

- a) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ipotecarie;

- b) Descrizione del bene pignorato o identificazione catastale e coerenze;
- c) Documentazione fotografica consistente in n. 40 fotografie del compendio pignorato, la planimetria del bene stato attuale – per tutti i lotti -, estratti mappe catastali, visure catastali attuali, titolo di provenienza, planimetria catastale per entrambi i lotti
- d) Documentazione comprovante l'invio di inizio operazioni e della copia della perizia al creditore procedente, ai creditori intervenuti;
- e) Attestazione dell'invio di copia della relazione peritale comprensiva di documenti, allegati e rilievi fotografici alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. – Via delle Grazie, 5 – 57125 Livorno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it