

# TRIBUNALE DI BIELLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zorio Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa .....	5
Lotto 1 .....	6
Descrizione .....	7
Completezza documentazione ex art. 567 .....	7
Titolarità .....	7
Confini .....	7
Consistenza .....	7
Cronistoria Dati Catastali .....	8
Dati Catastali .....	8
Stato conservativo .....	8
Parti Comuni .....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	9
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalità pregiudizievoli .....	11
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	17
Lotto 2 .....	19
Descrizione .....	20
Completezza documentazione ex art. 567 .....	20
Titolarità .....	20
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali .....	21
Dati Catastali .....	22
Stato conservativo .....	22
Parti Comuni .....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	22
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	25
Normativa urbanistica .....	26
Regolarità edilizia .....	26
Lotto 3 .....	33
Descrizione .....	34

Completezza documentazione ex art. 567.....	34
Titolarità.....	34
Confini .....	34
Consistenza.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	35
Dati Catastali.....	35
Stato conservativo .....	36
Parti Comuni .....	36
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	36
Stato di occupazione.....	36
Provenienze Ventennali.....	36
Formalità pregiudizievoli .....	37
Normativa urbanistica .....	39
Regolarità edilizia.....	39
<b>Lotto 4</b> .....	45
Descrizione.....	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità.....	46
Confini .....	46
Consistenza.....	46
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali.....	48
Stato conservativo .....	48
Parti Comuni .....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	49
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali.....	49
Formalità pregiudizievoli .....	50
Normativa urbanistica .....	51
Regolarità edilizia.....	51
<b>Stima / Formazione lotti</b> .....	58
<b>Lotto 1</b> .....	58
<b>Lotto 2</b> .....	59
<b>Lotto 3</b> .....	59
<b>Lotto 4</b> .....	60
Riserve e particolarità da segnalare .....	60
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2023 del R.G.E.....	62
<b>Lotto 1</b> .....	62

<b>Lotto 2</b> .....	62
<b>Lotto 3</b> .....	63
<b>Lotto 4</b> .....	63
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	64
<b>Bene N° 1</b> - Negozio ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.73.....	64
<b>Bene N° 2</b> - Negozio ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.77-79.....	64
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.75.....	65
<b>Bene N° 4</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.75.....	65



## INCARICO

---

All'udienza del 10/10/2023, il sottoscritto Arch. Zorio Andrea, con studio in Via Serralunga 2 - 13900 - Biella (BI), email andrea@zorioarchitetti.it, PEC andrea.zorio@archiworldpec.it, Tel. 015 3561038 - 3356313704, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 25/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.73 (Coord. Geografiche: Latitudine: 45.569075 | Longitudine: 8.182548)
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.77-79
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.75
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.75





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.73

## DESCRIZIONE

Negozio situato al piano terreno in fabbricato in parte residenziale ed in parte commerciale. E' dotato di una vetrina ed ingresso su via Giuseppe Mazzini, costituito da unico locale, un disimpegno ed un wc.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

L'unità immobiliare facente parte della particella 285 del foglio 20 del Comune di Cossato, confina da nord ed in senso orario, con area scoperta comune, vano scala comune, particella 519 e particella 517.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	28,95 mq	39,00 mq	1	39,00 mq	2,80 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>39,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>39,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/10/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 24 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 779,64 Piano T
Dal 27/10/1993 al 31/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 24 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 779,64
Dal 31/12/2004 al 26/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 1 Categoria C1 Cl.7, Cons. 24 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 779,64

L'unità in oggetto è stata dichiarata con scheda numero 8353986 il 19/10/1939. Ultima planimetria in atti.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	285	1		C1	7	24 mq	30 mq	779,64 €	T	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti non risulta conforme allo stato dei luoghi. Sarà pertanto necessario, anche a seguito di verifica della conformità urbanistica, procedere alla ripresentazione dell'elaborato DocFa presso l'Agenzia del Territorio di Biella.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, da sopralluogo effettuato in data 20 novembre 2023, risulta in buono stato manutentivo. Lo stesso attualmente è adibito a negozio di vendita al dettaglio., negozio di vicinato.

## PARTI COMUNI

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta comune, così come il vano scala, che permette l'accesso ai piani superiori ed al seminterrato.



## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità fa parte di un edificio con struttura verticale in muratura mista, così come per i solai. Ha ingresso indipendente da Via Giuseppe Mazzini. I serramenti esterni sono in ferro vetro semplice. E' presente l'impianto elettrico e una pompa di calore per il riscaldamento e la climatizzazione invernale. I pavimenti sono in gres e le pareti sono intonacate e tinteggiate.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 26/07/2019
- Scadenza contratto: 30/06/2025
- Scadenza disdetta: 30/03/2025
- Rilascio: 30/06/2025

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00



I locali risultano oggetto di contratto di locazione stipulato in data 1 luglio 2019 per anni 6, tacitamente rinnovabile per pari durata, in favore della ditta \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Detto contratto, registrato a Cossato il 26 luglio 2019 al n. 2765 serie 3T, avrà scadenza il 30 giugno 2025 e prevede il canone contrattuale di Euro 250,00. Il Conduttore ha rappresentato al Custode che il canone è stato rideterminato in Euro 150,00 (ma tuttavia non è stata reperita traccia scritta di modifica contrattuale).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1962	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roggiero	07/01/1962	2520	

		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/01/1962	505	199
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 23/01/1962	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roggiero	23/01/1962	2551	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			01/02/1962	507	471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/05/1993 al 31/12/2004	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/05/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Biella	05/06/1995	4517	3447
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cossato	17/11/1993	98	583
Dal 31/12/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/12/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	04/05/2004	4876	3169
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

		Ufficio del registro di Cossato	28/07/2005	17	665
--	--	------------------------------------	------------	----	-----

Accettazione tacita di eredità, trascritta ai nn. 2505/2088 in data 18 marzo 2021, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Carlo Scola di Biella del 13 dicembre 2007, numero di repertorio 87595, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, deceduta addi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico

Iscritto a Biella il 20/12/2007  
Reg. gen. 13927 - Reg. part. 3265  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Carlo Scola  
Data: 13/12/2007  
N° repertorio: 87595  
N° raccolta: 8703

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BIELLA il 03/08/2023  
Reg. gen. 7549 - Reg. part. 6255  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle due formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: cancellazione pignoramento reg. part. 6255 del 2023 per complessivi €294,00, di cui €200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria; cancellazione ipoteca volontaria reg. part. 3265 del 2007 per complessivi € 172,00 di cui € 78,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% dell'importo minore tra quello dell'ipoteca e quello del decreto di trasferimento oggi ipotizzato pari al valore stimato), € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria. Per

un totale degli onori di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in € 466,00, fatte salve variazioni di tariffa e/o di norme specifiche posteriori alla data della presente.



Alla data del 28/11/2023 ultimo aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

A1 - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: Insediamenti di recupero A1 - Art.54

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A1, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. (elaborati: 3P1 e serie 4P), e all'interno di essa (elaborati 5P1-5P2-5P3), l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e di quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, nonché le categorie di intervento ammesse per ciascun edificio. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 48)



a) USI RESIDENZIALI

- a.1 abitazione private di ogni tipo
- a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- a.3 autorimesse

b) USI TERZIARI DIFFUSI

- b.1 uffici e studi privati
- b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi (nei limiti della normativa commerciale)
- b.3 laboratori per arti e mestieri
- b.4 (1) magazzini e locali di deposito
- b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali



(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto



c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI

- c.1 (2) direzionali, finanziari, assicurativi
- c.2 case di cura e ospedali limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii
- c.3 uffici pubblici
- c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- c.9 (2) teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- c.13 attività pubblica di culto

(2) se compresi in uno S.U.E. o ammessi da prescrizioni particolari

f) USI AGRICOLI: casa di abitazione - annessi rustici - attività agrituristiche

g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS -DR1- DR2 - S sono ammessi nel rispetto di quanto indicato negli elaborati 5P1-5P2-5P3 - Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A; per quelli esistenti, quando isolati, è ammesso l'intervento di tipo REB o DR (con gli incrementi consentiti al punto parametri) se indicato in cartografia.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativo allegato A.

E' vietato apportare modifiche allo stato delle aree libere (compresa la chiusura o l'occultamento di androni), salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi sugli edifici contemplati nel presente articolo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi esistenti (rustici o altri fabbricati accessori accorpati ad edifici residenziali oppure isolati) quando cartograficamente inseriti tra gli edifici per cui è ammesso l'intervento di tipo REB; si rimanda all'art. 10 per quanto attiene aspetti specifici.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire muri a secco e recinzioni in mattoni facciavista fatti mano, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, devono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 2,00, secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.

All'interno dei cortili prima della fine dei lavori di recupero eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere demoliti i fabbricati individuati in cartografia come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente. Tali interventi devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storico architettonici.

Modalità: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri per intervento diretto

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente; fanno eccezione i casi di sopraelevazione e ampliamento (anche derivanti da interventi di tipo DR), quando i nuovi allineamenti plano-volumetrici sono indicati nella cartografia specifica (elaborati 5P1-5P2-5P3). Nel rispetto dei seguenti parametri:

D min = minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S; preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Vl min = minimo ml 6,00 per interventi di tipo A; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 per interventi di tipo S; pari alla D preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali.



Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatte salve le indicazioni cartografiche e i casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.



#### Parametri per intervento mediante strumento urbanistico esecutivo

L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni cartografiche o di altri vincoli specifici, per interventi unitari di recupero e riqualificazione anche mediante demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri:

If max = è ammesso un incremento del 20% rispetto alla volumetria esistente, fatto salvo un incremento maggiore derivante da nuovi allineamenti piano-volumetrici quando indicati nella cartografia specifica (elaborati serie 5P).



Sm = come da comparto proposto

H max = preesisterne e comunque entro i limiti del contesto

Dc min = ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine



Vl min = ml 10,00

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.

E' comunque necessario il parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 8° comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.



Ambiti di intervento unitario – da AU.1 a AU.5

Sono i comparti (indicati nelle tavole di PRG) per cui sono previsti interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la parziale demolizione e ricostruzione di edifici, il recupero ed il riuso degli edifici esistenti.



I parametri di trasformazione urbanistici e edilizi sono quelli previsti per gli interventi soggetti a S.U.E. e/o quelli previsti nelle schede e nelle tavole normative allegate alle presenti norme.

Prescrizioni particolari

Per gli standard urbanistici si rimanda agli artt. 3, 44, 50 ed a quanto previsto nelle schede e/o nelle tavole normative.

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.



Per gli edifici di elevato valore storico-ambientale individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia (R), è necessario il parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un'unità edilizia, che ne pregiudichi il recupero secondo i tipi di intervento ammessi, le nuove tipologie di intervento saranno individuate con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, mediante variante ex art. 17, 7° comma; in rapporto alla consistenza dell'intervento potrà essere richiesto l'intervento mediante Piano di recupero sottoposto al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali.

150 - Fascia vincolata dal D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 (ART.38) lettera c) fasce fluviali - Lettera c) Fasce di 150m - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua



## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità, è stato realizzato anteriormente al primo settembre 1967 e per alcuni interventi edilizi sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

nulla osta per la realizzazione di muretto e recinzione;

licenza di costruzione n.2 del 31/01/1966 per manutenzione straordinaria di due locali ad uso wc ed il ricavo di un terzo;

licenza di costruzione del 30/03/1971 per la costruzione di locali ad uso wc;

Autorizzazione edilizia n.325/85 del 19/12/1985 per demolizione di muratura negozio al piano terreno;

Comunicazione di attività di edilizia libera per intervento di manutenzione ordinaria sui balconi;

Autorizzazione edilizia n.20/91 del 11/02/1991 per impermeabilizzazione terrazzo.

Con istanza registrata presso il Comune di Cossato, in data 11/04/2013 protocollo n.9531 (pratica edilizia n.122 del 11/04/2013), è stata presentata richiesta per il rilascio di Permesso di Costruire con oggetto la "Ristrutturazione Edilizia con riqualificazione energetica ed abbattimento delle barriere architettoniche" per l'interno edificio. A seguito di commissione edilizia, il Comune ha richiesto delle specifiche integrazioni, le quali però non sono mai state prodotte, lasciando così decadere l'istanza stessa.

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

- 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.

Lo scrivente precisa che sono state elencate tutte le autorizzazioni reperite presso il Comune di Cossato- Ufficio Edilia Privata, per il bene in oggetto e per gli altri beni, in quanto gli interventi riguardano unità immobiliari censite distintamente, ma facenti parte del lotto oggetto di stima, oltre che interventi su parti comuni descritte nel paragrafo dedicato. Il fabbricato in oggetto presenta due aperture sul prospetto nord che non sono state rappresentate sulla planimetria catastale. Dagli elaborati grafici allegati ai titoli autorizzativi rilasciati, reperiti presso l'archivio comunale, le stesse non sono rappresentate. Quest'ultime sono individuate esclusivamente negli elaborati relativi alla richiesta di Permesso di Costruire, quale stato di fatto. Il titolo in questione non è mai stato rilasciato, pertanto occorrerà, procedere ad un confronto con l'ufficio edilizia privata comunale, per individuare la procedura migliore per sanare questa difformità.

Per regolarizzare le aperture sopra descritte, è necessario reperire documentazione storica comprovante la loro esistenza, e la verifica dei requisiti di distanza e visuale libera da codice civile. Inoltre si fa presente che per la regolarizzazione dell'unità è necessario tenere presente che l'immobile rientra in area vincolata ai sensi dell'art.142 comma C) del D.Lgs. 42/2004. Per la regolarizzazione dell'unità sarà necessario predisporre SCIA in sanatoria, con il versamento della sanzione di 1.000,00 € oltre eventuali costi di costruzione e diritti di segreteria. Le spese professionali e l'onorario per la pratica di regolarizzazione sono quantificabili approssimativamente in € 1500,00 oltre IVA e cassa professionale. Sarà necessario inoltre ripresentare la scheda di aggiornamento catastale dell'unità, per la quale tra diritti ed onorario è ipotizzabile una spesa di € 750,00 oltre IVA e cassa professionale.

L'attestato di prestazione energetica dell'unità oggetto di perizia ha il numero 2014 103848 0003 con scadenza 29/05/2024, dichiara che l'immobile è in categoria energetica G, l'indice di prestazione energetica globale reale è 144,5217 kWh/m3.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.77-79

## DESCRIZIONE

Negozio situato al piano terreno in fabbricato in parte residenziale ed in parte commerciale, con vetrine ed ingresso multiplo su via Giuseppe Mazzini, costituito da un due locali negozio, un locale ufficio e due wc, il tutto al piano terreno. Il lotto, benché, diviso in due unità catastali, costituisce un sol corpo. A completare la consistenza immobiliare vi sono una cantina/deposito con accesso carraio al piano seminterrato. Facente parte del lotto anche un'area urbana di 26 mq.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Il bene, facente parte della particella 285 del foglio 20 del Comune di Cossato, confina da nord ed in senso orario, con area scoperta comune, rampa comune di accesso al piano seminterrato, Via Giuseppe Mazzini e vano scala comune.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	87,35 mq	114,25 mq	1	114,25 mq	2,80 m	T
Cantina	39,71 mq	49,55 mq	0,20	9,91 mq	2,00 m	S1
Cortile	26,00 mq	26,00 mq	0,18	4,68 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>128,84 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

Superficie convenzionale complessiva:

128,84 mq



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/10/1993 	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 41 mq Superficie catastale 61 mq Rendita € 1.331,89 Piano S1-T
Dal al 27/10/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 36 mq Superficie catastale 43 mq Rendita € 1.169,47 Piano T
Dal 27/10/1993 al 31/12/2004	**** Omissis **** 	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 41 mq Superficie catastale 61 mq Rendita € 1.331,89 Piano S1-T
Dal 27/10/1993 al 31/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 36 mq Superficie catastale 43 mq Rendita € 1.169,47 Piano T
Dal 03/12/2004 al 26/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 3 Categoria C1 Cl.7, Cons. 41 mq Superficie catastale 61 mq Rendita € 1.331,89 Piano S1-T 
Dal 31/12/2004 al 24/08/2005	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 519 Categoria F1, Cons. 26 mq Piano T
Dal 31/12/2004 al 26/11/2023 	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 2 Categoria C1 Cl.7, Cons. 36 mq Superficie catastale 43 mq

		Rendita € 1.169,47 Piano T
Dal 24/08/2005 al 26/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 519 Categoria F1, Cons. 26 mq Piano T



L'unità in oggetto è stata dichiarata con scheda numero 8353985 (subalterno 2) e scheda numero 8353984 (subalterno 3) il 19/10/1939. Risultano essere le Ultime planimetria in atti, non conformi allo stato dei luoghi.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	20	285	2		C1	7	36 mq	43 mq	1169,47 €	T		
	20	285	3		C1	7	41 mq	61 mq	1331,89 €	S1-T		
	20	519			F1		26 mq			T		

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale in atti non risultano conformi allo stato dei luoghi. Sarà pertanto necessario, anche a seguito di verifica della conformità urbanistica, procedere alla ripresentazione dell'elaborato DocFa presso l'Agenzia del Territorio di Biella.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, da sopralluogo effettuato in data 20 novembre 2023, risulta in discreto stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.

## PARTI COMUNI

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta comune, così come il vano scala, che permette l'accesso ai piani superiori ed al seminterrato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità fa parte di una palazzina con caratteristiche costruttive compatibili con edifici realizzati nella seconda metà dell'800. Le strutture verticali sono pertanto in muratura mista portante ed i solai in latero cemento. La

copertura è a falde con orditura in legno e manto di copertura in coppi. L'unità in specifico ha pareti intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni, quali vetrine ed accessi, sono in ferro con vetro semplice. I bagni sono dotati di wc e lavandino. L'unità è dotata di impianto elettrico e di pompa di calore per il riscaldamento

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/01/2000
- Scadenza contratto: 03/01/2024

### Canoni di locazione

Canone mensile: € 485,22

I locali risultano oggetto di contratto di locazione stipulato dalla dante causa Sig.ra

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in data 3 gennaio 2000 per anni 6, tacitamente rinnovabile per pari durata, in favore del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* a cui è succeduto, a seguito dell'acquisto dell'attività, il ##Sig.

Detto contratto, registrato a Cossato il 13 gennaio 2000 al n. 62 serie 3, avrà scadenza il 3 gennaio 2024 e prevede il canone contrattuale di Lire 650.000 (oggi aggiornato a Euro 485,22).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1962	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roggiero	07/01/1962	2520	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/01/1962	505	199
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 23/01/1962	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			

		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roggiero	23/01/1962	2551	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			01/02/1962	507	471
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/05/1993 al 31/12/2004	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/05/1993		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Biella	05/06/1995	4517	3447
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cossato	17/11/1993	98	583
Dal 31/12/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/12/2004		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	04/05/2004	4876	3169
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Cossato	28/07/2005	17	665

Accettazione tacita di eredità, trascritta ai nn. 2505/2088 in data 18 marzo 2021, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Carlo Scola di Biella del 13 dicembre 2007, numero di repertorio 87595, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Valle Mosso (BI) il 7 maggio 1949, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Cossato (BI) il 31 ottobre 1913, deceduta addì 31 dicembre 2004, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Biella il 20/12/2007  
Reg. gen. 13927 - Reg. part. 3265  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Carlo Scola  
Data: 13/12/2007  
N° repertorio: 87595  
N° raccolta: 8703

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 03/08/2023  
Reg. gen. 7549 - Reg. part. 6255  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle due formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: cancellazione pignoramento reg. part. 6255 del 2023 per complessivi €294,00, di cui €200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria; cancellazione ipoteca volontaria reg. part. 3265 del 2007 per complessivi € 351,68 di cui € 257,68 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% dell'importo minore tra quello dell'ipoteca e quello del decreto di trasferimento oggi ipotizzato pari al valore stimato), € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria. Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in € 645,68, fatte salve variazioni di tariffa e/o di norme specifiche posteriori alla data della presente.

Alla data del 28/11/2023 ultimo aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

A1 - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: Insediamenti di recupero A1 - Art.54

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A1, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. (elaborati: 3P1 e serie 4P), e all'interno di essa (elaborati 5P1-5P2-5P3), l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e di quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, nonché le categorie di intervento ammesse per ciascun edificio. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 48)

a) USI RESIDENZIALI

- a.1 abitazione private di ogni tipo
- a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- a.3 autorimesse

b) USI TERZIARI DIFFUSI

- b.1 uffici e studi privati
- b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi (nei limiti della normativa commerciale)
- b.3 laboratori per arti e mestieri
- b.4 (1) magazzini e locali di deposito
- b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali  
(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto

c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI

- c.1 (2) direzionali, finanziari, assicurativi
- c.2 case di cura e ospedali limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii

- c.3 uffici pubblici
- c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- c.9 (2) teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- c.13 attività pubblica di culto

(2) se compresi in uno S.U.E. o ammessi da prescrizioni particolari

- f) USI AGRICOLI: casa di abitazione - annessi rustici - attività agrituristiche
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS -DR1- DR2 - S sono ammessi nel rispetto di quanto indicato negli elaborati 5P1-5P2-5P3 - Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A; per quelli esistenti, quando isolati, è ammesso l'intervento di tipo REB o DR (con incrementi consentiti al punto parametri) se indicato in cartografia.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativo allegato A.

E' vietato apportare modifiche allo stato delle aree libere (compresa la chiusura o l'occultamento di androni), salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi sugli edifici contemplati nel presente articolo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi esistenti (rustici o altri fabbricati accessori accorpato ad edifici residenziali oppure isolati) quando cartograficamente inseriti tra gli edifici per cui è ammesso l'intervento di tipo REB; si rimanda all'art. 10 per quanto attiene aspetti specifici.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire muri a secco e recinzioni in mattoni facciavista fatti a mano, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, devono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 2,00, secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.

All'interno dei cortili prima della fine dei lavori di recupero eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere demoliti i fabbricati individuati in cartografia come sopraelevazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente. Tali interventi devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storico architettonici.

Modalità: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri per intervento diretto

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente; fanno eccezione i casi di sopraelevazione e ampliamento (anche derivanti da interventi di tipo DR), quando i nuovi allineamenti plano-volumetrici sono indicati nella cartografia specifica (elaborati 5P1-5P2-5P3). Nel rispetto dei seguenti parametri:

D min = minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S; preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Vl min = minimo ml 6,00 per interventi di tipo A; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 per interventi di tipo S; pari alla D preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali.

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatte salve le indicazioni cartografiche e i casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.



#### Parametri per intervento mediante strumento urbanistico esecutivo

L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni cartografiche o di altri vincoli specifici, per interventi unitari di recupero e riqualificazione anche mediante demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri:



If max = è ammesso un incremento del 20% rispetto alla volumetria esistente, fatto salvo un incremento maggiore derivante da nuovi allineamenti plano-volumetrici quando indicati nella cartografia specifica (elaborati serie 5P).

Sm = come da comparto proposto

H max = preesisterne e comunque entro i limiti del contesto



Dc min = ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

Vl min = ml 10,00

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.



E' comunque necessario il parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 8° comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Ambiti di intervento unitario - da AU.1 a AU.5



Sono i comparti (indicati nelle tavole di PRG) per cui sono previsti interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la parziale demolizione e ricostruzione di edifici, il recupero ed il riuso degli edifici esistenti.

I parametri di trasformazione urbanistici e edilizi sono quelli previsti per gli interventi soggetti a S.U.E. e/o quelli previsti nelle schede e nelle tavole normative allegatale alle presenti norme.

#### Prescrizioni particolari

Per gli standard urbanistici si rimanda agli artt. 3, 44, 50 ed a quanto previsto nelle schede e/o nelle tavole normative.

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

Per gli edifici di elevato valore storico-ambientale individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia (R), è necessario il parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un'unità edilizia, che ne pregiudichi il recupero secondo i tipi di intervento ammessi, le nuove tipologie di intervento saranno individuate con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, mediante variante ex art. 17, 7° comma; in rapporto alla consistenza dell'intervento potrà essere richiesto l'intervento mediante Piano di recupero sottoposto al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali.

150 - Fascia vincolata dal D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 (ART.38) lettera c) fasce fluviali - Lettera c) Fasce di 150m - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità, è stato realizzato anteriormente al primo settembre 1967 e per alcuni interventi edilizi sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

nulla osta per la realizzazione di muretto e recinzione;

licenza di costruzione n.2 del 31/01/1966 per manutenzione straordinaria di due locali ad uso wc ed il ricavo di un terzo;

licenza di costruzione del 30/03/1971 per la costruzione di locali ad uso wc;

Autorizzazione edilizia n.325/85 del 19/12/1985 per demolizione di muratura negozio al piano terreno;

Comunicazione di attività di edilizia libera per intervento di manutenzione ordinaria sui balconi;

Autorizzazione edilizia n.20/91 del 11/02/1991 per impermeabilizzazione terrazzo.

Con istanza registrata presso il Comune di Cossato, in data 11/04/2013 protocollo n.9531 (pratica edilizia n.122 del 11/04/2013), è stata presentata richiesta per il rilascio di Permesso di Costruire con oggetto la "Ristrutturazione Edilizia con riqualificazione energetica ed abbattimento delle barriere architettoniche" per l'interno edificio. A seguito di commissione edilizia, il Comune ha richiesto delle specifiche integrazioni, le quali però non sono mai state prodotte, lasciando così decadere l'istanza stessa.

#### **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.

Lo scrivente precisa che sono state elencate tutte le autorizzazioni reperite presso il Comune di Cossato- Ufficio Edilia Privata, per il bene in oggetto e per gli altri beni, in quanto gli interventi riguardano unità immobiliari censite distintamente, ma facenti parte del lotto oggetto di stima, oltre che interventi su parti comuni descritte nel paragrafo dedicato.

A seguito di sopralluogo e confronto con i titoli edilizi, si sono riscontrate alcune difformità interne. Più precisamente, un muro di spina portante risulterebbe in parte demolito. L'entità dell'intervento comporta la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, comprendente una dichiarazione di idoneità statica.

Per regolarizzare le difformità sopra descritte, è necessario verificare i requisiti statici dell'immobile. Inoltre si fa presente che per la regolarizzazione dell'unità è necessario tenere presente che l'immobile rientra in area vincolata ai sensi dell'art.142 comma C) del D.Lgs. 42/2004. Per la regolarizzazione dell'unità sarà necessario predisporre SCIA in sanatoria, con il versamento della sanzione di 1.000,00 € oltre eventuali costi di costruzione e diritti di segreteria. Le spese professionali e l'onorario per la pratica di regolarizzazione sono quantificabili approssimativamente in € 2.000,00 oltre IVA e cassa professionale. Sarà necessario inoltre ripresentare la scheda

di aggiornamento catastale dell'unità, per la quale tra diritti ed onorario è ipotizzabile una spesa di € 1.000,00 oltre IVA e cassa professionale.





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.75

## DESCRIZIONE

Appartamento situato al piano primo in fabbricato in parte residenziale ed in parte commerciale, con accesso da vano scala comune su via Giuseppe Mazzini, costituito da cucina, soggiorno, camera, un balcone ed un wc posto con accesso dal piano ammezzato del vano scala. Completano l'unità due locali ad uso cantina al piano seminterrato oltre la quota di pertinenza sulle parti comuni del fabbricato

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Il bene, facente parte della particella 285 del foglio 20 del Comune di Cossato, confina da nord ed in senso orario, con area scoperta particella 280, particella 539, Via Giuseppe Mazzini, particella 519 e particella 517.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	71,05 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	2,80 m	1
Terrazza	47,50 mq	47,50 mq	0,25	11,88 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto	1,80 mq	1,80 mq	0,25	0,45 mq	0,00 m	1
Cantina	44,57 mq	60,79 mq	0,20	12,16 mq	2,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>138,49 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	

<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>138,49 mq</b>
----------------------------------------------	------------------



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/10/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 112,07 Piano 1-S1
Dal 27/10/1993 al 31/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 112,07
Dal 31/12/2004 al 26/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Superficie catastale 142 mq Rendita € 112,07 Piano T-S1

L'unità in oggetto è stata dichiarata con scheda numero 8353987 il 19/10/1939. Ultima planimetria in atti, non conforme allo stato dei luoghi.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	285	4		A4	1	3,5 vani	142 mq	112,07 €	T-S1	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti non risulta conforme allo stato dei luoghi. Sarà pertanto necessario, anche a seguito di verifica della conformità urbanistica, procedere alla ripresentazione dell'elaborato DocFa presso l'Agenzia del Territorio di Biella.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare, da sopralluogo effettuato in data 20 novembre 2023, risulta in discreto stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti. E' comunque un'unità immobiliare in totale stato di abbandono. Pertanto sono presenti numerosi vetri rotti ai serramenti dovuto probabilmente ad eventi meteorologici di notevole rilevanza. Sul terrazzo è presente della vegetazione infestante.

## PARTI COMUNI

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta comune, così come il vano scala, che permette l'accesso ai piani superiori ed al seminterrato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità fa parte di una palazzina con caratteristiche costruttive compatibili con edifici realizzati nella seconda metà dell'800. Le strutture verticali sono pertanto in muratura mista portante ed i solai in latero cemento. La copertura è a falde con orditura in legno e manto di copertura in coppi. L'unità in specifico ha pareti intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni, sono in legno con vetro semplice.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1962	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roggiero	07/01/1962	2520	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			13/01/1962	505	199
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 23/01/1962	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roggiero	23/01/1962	2551	
		Trascrizione			

		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			01/02/1962	507	471
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/05/1993 al 31/12/2004	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			18/05/1993		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria dei RR.II. di Biella	05/06/1995	4517	3447
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cossato	17/11/1993	98	583
Dal 31/12/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/12/2004		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	04/05/2004	4876	3169
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Ufficio del registro di Cossato	28/07/2005	17	665

Accettazione tacita di eredità, trascritta ai nn. 2505/2088 in data 18 marzo 2021, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Carlo Scola di Biella del 13 dicembre 2007, numero di repertorio 87595, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Valle Mosso (BI) il 7 maggio 1949, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Cossato (BI) il 31 ottobre 1913, deceduta addì 31 dicembre 2004, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Biella il 20/12/2007  
Reg. gen. 13927 - Reg. part. 3265

Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Carlo Scola  
Data: 13/12/2007  
N° repertorio: 87595  
N° raccolta: 8703



#### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 03/08/2023  
Reg. gen. 7549 - Reg. part. 6255  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle due formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: cancellazione pignoramento reg. part. 6255 del 2023 per complessivi €294,00, di cui €200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria; cancellazione ipoteca volontaria reg. part. 3265 del 2007 per complessivi € 336,36 di cui € 242,36 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% dell'importo minore tra quello dell'ipoteca e quello del decreto di trasferimento oggi ipotizzato pari al valore stimato), € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria. Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in € 630,36, fatte salve variazioni di tariffa e/o di norme specifiche posteriori alla data della presente.

Alla data del 28/11/2023 ultimo aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.



## NORMATIVA URBANISTICA

### A1 - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: Insediamenti di recupero A1 - Art.54

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A1, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. (elaborati: 3P1 e serie 4P), e all'interno di essa (elaborati 5P1-5P2-5P3), l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e di quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, nonché le categorie di intervento ammesse per ciascun edificio. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 48)

#### a) USI RESIDENZIALI

- a.1 abitazione private di ogni tipo
- a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- a.3 autorimesse

#### b) USI TERZIARI DIFFUSI

- b.1 uffici e studi privati
- b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi (nei limiti della normativa commerciale)
- b.3 laboratori per arti e mestieri
- b.4 (1) magazzini e locali di deposito
- b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali  
(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto

#### c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI

- c.1 (2) direzionali, finanziari, assicurativi
- c.2 case di cura e ospedali limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii

- c.3 uffici pubblici
- c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- c.9 (2) teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- c.13 attività pubblica di culto

(2) se compresi in uno S.U.E. o ammessi da prescrizioni particolari

- f) USI AGRICOLI: casa di abitazione - annessi rustici - attività agrituristiche
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS -DR1- DR2 - S sono ammessi nel rispetto di quanto indicato negli elaborati 5P1-5P2-5P3 - Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A; per quelli esistenti, quando isolati, è ammesso l'intervento di tipo REB o DR (con incrementi consentiti al punto parametri) se indicato in cartografia.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativo allegato A.

E' vietato apportare modifiche allo stato delle aree libere (compresa la chiusura o l'occultamento di androni), salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi sugli edifici contemplati nel presente articolo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi esistenti (rustici o altri fabbricati accessori accorpato ad edifici residenziali oppure isolati) quando cartograficamente inseriti tra gli edifici per cui è ammesso l'intervento di tipo REB; si rimanda all'art. 10 per quanto attiene aspetti specifici.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire muri a secco e recinzioni in mattoni facciavista fatti a mano, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, devono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 2,00, secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.

All'interno dei cortili prima della fine dei lavori di recupero eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere demoliti i fabbricati individuati in cartografia come sopraelevazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente. Tali interventi devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storico architettonici.

Modalità: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri per intervento diretto

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente; fanno eccezione i casi di sopraelevazione e ampliamento (anche derivanti da interventi di tipo DR), quando i nuovi allineamenti plano-volumetrici sono indicati nella cartografia specifica (elaborati 5P1-5P2-5P3). Nel rispetto dei seguenti parametri:

D min = minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S; preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

VI min = minimo ml 6,00 per interventi di tipo A; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 per interventi di tipo S; pari alla D preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali.

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatte salve le indicazioni cartografiche e i casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.



### Parametri per intervento mediante strumento urbanistico esecutivo

L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni cartografiche o di altri vincoli specifici, per interventi unitari di recupero e riqualificazione anche mediante demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri:



If max = è ammesso un incremento del 20% rispetto alla volumetria esistente, fatto salvo un incremento maggiore derivante da nuovi allineamenti plano-volumetrici quando indicati nella cartografia specifica (elaborati serie 5P).

Sm = come da comparto proposto

H max = preesisterne e comunque entro i limiti del contesto



Dc min = ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

Vl min = ml 10,00

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.



E' comunque necessario il parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 8° comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Ambiti di intervento unitario - da AU.1 a AU.5



Sono i comparti (indicati nelle tavole di PRG) per cui sono previsti interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la parziale demolizione e ricostruzione di edifici, il recupero ed il riuso degli edifici esistenti.

I parametri di trasformazione urbanistici e edilizi sono quelli previsti per gli interventi soggetti a S.U.E. e/o quelli previsti nelle schede e nelle tavole normative allegatale alle presenti norme.

#### Prescrizioni particolari

Per gli standard urbanistici si rimanda agli artt. 3, 44, 50 ed a quanto previsto nelle schede e/o nelle tavole normative.

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

Per gli edifici di elevato valore storico-ambientale individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia (R), è necessario il parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un'unità edilizia, che ne pregiudichi il recupero secondo i tipi di intervento ammessi, le nuove tipologie di intervento saranno individuate con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, mediante variante ex art. 17, 7° comma; in rapporto alla consistenza dell'intervento potrà essere richiesto l'intervento mediante Piano di recupero sottoposto al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali.

150 - Fascia vincolata dal D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 (ART.38) lettera c) fasce fluviali - Lettera c) Fasce di 150m - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità, è stato realizzato anteriormente al primo settembre 1967 e per alcuni interventi edilizi sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

nulla osta per la realizzazione di muretto e recinzione;

licenza di costruzione n.2 del 31/01/1966 per manutenzione straordinaria di due locali ad uso wc ed il ricavo di un terzo;

licenza di costruzione del 30/03/1971 per la costruzione di locali ad uso wc;

Autorizzazione edilizia n.325/85 del 19/12/1985 per demolizione di muratura negozio al piano terreno;

Comunicazione di attività di edilizia libera per intervento di manutenzione ordinaria sui balconi;

Autorizzazione edilizia n.20/91 del 11/02/1991 per impermeabilizzazione terrazzo.

Con istanza registrata presso il Comune di Cossato, in data 11/04/2013 protocollo n.9531 (pratica edilizia n.122 del 11/04/2013), è stata presentata richiesta per il rilascio di Permesso di Costruire con oggetto la "Ristrutturazione Edilizia con riqualificazione energetica ed abbattimento delle barriere architettoniche" per l'interno edificio. A seguito di commissione edilizia, il Comune ha richiesto delle specifiche integrazioni, le quali però non sono mai state prodotte, lasciando così decadere l'istanza stessa.

#### **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.

Lo scrivente precisa che sono state elencate tutte le autorizzazioni reperite presso il Comune di Cossato- Ufficio Edilia Privata, per il bene in oggetto e per gli altri beni, in quanto gli interventi riguardano unità immobiliari censite distintamente, ma facenti parte del lotto oggetto di stima, oltre che interventi su parti comuni descritte nel paragrafo dedicato. Si specifica che l'alloggio al piano primo censito al catasto fabbricati al Foglio. 20 N° 285 sub 4 non corrisponde allo stato di fatto in quanto sono state riscontrate alcune difformità.

Per regolarizzare le difformità sopra descritte, è necessario verificare i requisiti igienico sanitari. Inoltre si fa presente che per la regolarizzazione dell'unità è necessario tenere presente che l'immobile rientra in area vincolata ai sensi dell'art.142 comma C) del D.Lgs. 42/2004. Per la regolarizzazione dell'unità sarà necessario predisporre SCIA in sanatoria, con il versamento della sanzione di 1.000,00 € oltre eventuali costi di costruzione e diritti di segreteria. Le spese professionali e l'onorario per la pratica di regolarizzazione sono quantificabili approssimativamente in € 2.000,00 oltre IVA e cassa professionale. Sarà necessario inoltre ripresentare la scheda di aggiornamento catastale dell'unità, per la quale tra diritti ed onorario è ipotizzabile una spesa di € 1.000,00 oltre IVA e cassa professionale.



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.75

## DESCRIZIONE

Appartamento situato al piano secondo in fabbricato in parte residenziale ed in parte commerciale, con accesso da vano scala comune su via Giuseppe Mazzini, costituito da cucina, soggiorno, camera, un balcone ed un bagno. Completano l'unità un locale ad uso cantina al piano seminterrato oltre la quota di pertinenza sulle parti comuni del fabbricato

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

Il bene, facente parte della particella 285 del foglio 20 del Comune di Cossato, confina da nord ed in senso orario, con area scoperta particella 280, particella 539, Via Giuseppe Mazzini, particella 519 e particella 517.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,85 mq	132,00 mq	1	132,00 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	15,25 mq	15,25 mq	0,25	3,81 mq	0,00 m	2
Cantina	23,20 mq	32,00 mq	0,20	6,40 mq	2,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>142,21 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>142,21 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 27/10/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vani Superficie catastale 31 mq Rendita € 32,02 Piano 2
Dal al 27/10/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 37 mq Rendita € 48,03 Piano S1-2
Dal al 27/10/1993	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vani Rendita € 32,02 Piano 2
Dal 27/10/1993 al 31/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vani Superficie catastale 31 mq Rendita € 32,02 Piano 2
Dal 27/10/1993 al 31/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vani Superficie catastale 37 mq Rendita € 48,03 Piano S1-2
Dal 27/10/1993 al 31/12/2004	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vani Rendita € 32,02 Piano 2
Dal 31/12/2004 al 24/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 7 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vani Superficie catastale 31 mq Rendita € 32,02 Piano 2
Dal 31/12/2004 al 24/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 6 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1,5 vani

		Superficie catastale 37 mq Rendita € 48,03 Piano S1-2
Dal 31/12/2004 al 26/11/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 20, Part. 285, Sub. 5 Categoria A4 Cl.1, Cons. 1 vani Rendita € 32,02 Piano 2



Le planimetrie catastali delle unità sopra indicate non risultano conformi allo stato dei luoghi

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	20	285	5		A4	1	1 vani		32,02 €	2	
	20	285	6		A4	1	1,5 vani	37 mq	48,03 €	S1-2	
	20	285	7		A4	1	1 vani	31 mq	32,02 €	2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale in atti non risulta conforme allo stato dei luoghi. Sarà pertanto necessario, anche a seguito di verifica della conformità urbanistica, procedere alla ripresentazione dell'elaborato DocFa presso l'Agenzia del Territorio di Biella.

## STATO CONSERVATIVO

Gli immobili appaiono in cattivo stato di manutenzione e in evidente stato di abbandono.

L'appartamento al piano secondo risulta gravemente infestato dalla presenza di piccioni, un

ampio strato di guano e carcasse di volatili morti. La procedura in questa fase sta valutando i costi della bonifica, per consentire l'accesso e la visita degli stessi. Ad oggi pertanto non essendo potuti accedere nell'unità non è possibile definire con precisione lo stato manutentivo delle pareti, dei soffitti, delle pavimentazioni, degli impianti. Sarà cura del professionista incaricato di predisporre relazione integrativa dopo l'accesso in sicurezza degli stessi.

Non è stato possibile inoltre accedere al sottotetto, che si ipotizza essere anch'esso infestato dai piccioni.

## PARTI COMUNI

L'area su cui insiste il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto risulta comune, così come il vano scala, che permette l'accesso ai piani superiori ed al seminterrato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità fa parte di una palazzina con caratteristiche costruttive compatibili con edifici realizzati nella seconda metà dell'800. Le strutture verticali sono pertanto in muratura mista portante ed i solai in latero cemento. La copertura è a falde con orditura in legno e manto di copertura in coppi. L'unità in specifico ha pareti intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni, sono in legno con vetro semplice. Lo scrivente non è in grado di verificare oltre lo stato dei luoghi in quanto l'accesso è interdetto per la presenza di piccioni, un ampio strato di guano e carcasse di volatili morti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/01/1962	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roggiero	07/01/1962	2520	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			13/01/1962	505	199
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 23/01/1962	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Roggiero	23/01/1962	2551	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			01/02/1962	507	471
		<b>Registrazione</b>			
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	**** Omissis ****	<b>Successione testamentaria</b>			

Dal 18/05/1993 al 31/12/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			18/05/1993			
	<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria dei RR.II. di Biella	05/06/1995	4517	3447	
	<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
	Cossato	17/11/1993	98	583		
Dal 31/12/2004	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
			31/12/2004			
		<b>Trascrizione</b>				
			<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
			Biella	04/05/2004	4876	3169
		<b>Registrazione</b>				
	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
	Ufficio del registro di Cossato	28/07/2005	17	665		

Accettazione tacita di eredità, trascritta ai nn. 2505/2088 in data 18 marzo 2021, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Carlo Scola di Biella del 13 dicembre 2007, numero di repertorio 87595, a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Valle Mosso (BI) il 7 maggio 1949, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata a Cossato (BI) il 31 ottobre 1913, deceduta addì 31 dicembre 2004, codice fiscale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
 Iscritto a Biella il 20/12/2007  
 Reg. gen. 13927 - Reg. part. 3265  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 340.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 170.000,00  
 Rogante: Notaio Carlo Scola  
 Data: 13/12/2007  
 N° repertorio: 87595  
 N° raccolta: 8703

## Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BIELLA il 03/08/2023

Reg. gen. 7549 - Reg. part. 6255

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



## Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle due formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: cancellazione pignoramento reg. part. 6255 del 2023 per complessivi €294,00, di cui €200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria; cancellazione ipoteca volontaria reg. part. 3265 del 2007 per complessivi € 342,87 di cui € 248,87 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% dell'importo minore tra quello dell'ipoteca e quello del decreto di trasferimento oggi ipotizzato pari al valore stimato), € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria. Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in € 636,87, fatte salve variazioni di tariffa e/o di norme specifiche posteriori alla data della presente.

Alla data del 28/11/2023 ultimo aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

## NORMATIVA URBANISTICA

A1 - ZONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE: Insediamenti di recupero A1 - Art.54

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A1, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. (elaborati: 3P1 e serie 4P), e all'interno di essa (elaborati 5P1-5P2-5P3), l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e di quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, nonché le categorie di intervento ammesse per ciascun edificio. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 48)

a) USI RESIDENZIALI

- a.1 abitazione private di ogni tipo
- a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- a.3 autorimesse



b) USI TERZIARI DIFFUSI

- b.1 uffici e studi privati
  - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi (nei limiti della normativa commerciale)
  - b.3 laboratori per arti e mestieri
  - b.4 (1) magazzini e locali di deposito
  - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- (1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto



c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI

- c.1 (2) direzionali, finanziari, assicurativi
- c.2 case di cura e ospedali limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii
- c.3 uffici pubblici
- c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- c.9 (2) teatri, cinema, sale concerti e spettacoli



c.13 attività pubblica di culto

(2) se compresi in uno S.U.E. o ammessi da prescrizioni particolari

f) USI AGRICOLI: casa di abitazione - annessi rustici - attività agrituristiche



g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

Interventi ammessi (art. 6)



MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS -DR1- DR2 - S sono ammessi nel rispetto di quanto indicato negli elaborati 5P1-5P2-5P3 - Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A; per quelli esistenti, quando isolati, è ammesso l'intervento di tipo REB o DR (con gli incrementi consentiti al punto parametri) se indicato in cartografia.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativo allegato A.

E' vietato apportare modifiche allo stato delle aree libere (compresa la chiusura o l'occultamento di androni), salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi sugli edifici contemplati nel presente articolo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi esistenti (rustici o altri fabbricati accessori accorpati ad edifici residenziali oppure isolati) quando cartograficamente inseriti tra gli edifici per cui è ammesso l'intervento di tipo REB; si rimanda all'art. 10 per quanto attiene aspetti specifici.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire muri a secco e recinzioni in mattoni facciavista fatti mano, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, devono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 2,00, secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.

All'interno dei cortili prima della fine dei lavori di recupero eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere demoliti i fabbricati individuati in cartografia come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente. Tali interventi devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storico architettonici.

Modalità: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo



#### Parametri per intervento diretto

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente; fanno eccezione i casi di sopraelevazione e ampliamento (anche derivanti da interventi di tipo DR), quando i nuovi allineamenti plano-volumetrici sono indicati nella cartografia specifica (elaborati 5P1-5P2-5P3). Nel rispetto dei seguenti parametri:

D min = minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S; preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Vl min = minimo ml 6,00 per interventi di tipo A; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 per interventi di tipo S; pari alla D preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali.

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatte salve le indicazioni cartografiche e i casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

#### Parametri per intervento mediante strumento urbanistico esecutivo



L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni cartografiche o di altri vincoli specifici, per interventi unitari di recupero e riqualificazione anche mediante demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo nel rispetto dei seguenti parametri:



If max = è ammesso un incremento del 20% rispetto alla volumetria esistente, fatto salvo un incremento maggiore derivante da nuovi allineamenti plano-volumetrici quando indicati nella cartografia specifica (elaborati serie 5P).



Sm = come da comparto proposto

H max = preesisterne e comunque entro i limiti del contesto



Dc min = ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

Vl min = ml 10,00

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.



E' comunque necessario il parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 8° comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

#### Ambiti di intervento unitario – da AU.1 a AU.5

Sono i comparti (indicati nelle tavole di PRG) per cui sono previsti interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la parziale demolizione e ricostruzione di edifici, il recupero ed il riuso degli edifici esistenti.

I parametri di trasformazione urbanistici e edilizi sono quelli previsti per gli interventi soggetti a S.U.E. e/o quelli previsti nelle schede e nelle tavole normative allegatale alle presenti norme.



#### Prescrizioni particolari

Per gli standard urbanistici si rimanda agli artt. 3, 44, 50 ed a quanto previsto nelle schede e/o nelle tavole normative.



In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

Per gli edifici di elevato valore storico-ambientale individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia (R), è necessario il parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un'unità edilizia, che ne pregiudichi il recupero secondo i tipi di intervento ammessi, le nuove tipologie di intervento saranno individuate con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, mediante variante ex art. 17, 7° comma; in rapporto alla consistenza dell'intervento potrà essere richiesto l'intervento mediante Piano di recupero sottoposto al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali.

150 - Fascia vincolata dal D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 (ART.38) lettera c) fasce fluviali - Lettera c) Fasce di 150m - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità, è stato realizzato anteriormente al primo settembre 1967 e per alcuni interventi edilizi sono stati rilasciati i seguenti titoli autorizzativi:

nulla osta per la realizzazione di muretto e recinzione;

licenza di costruzione n.2 del 31/01/1966 per manutenzione straordinaria di due locali ad uso wc ed il ricavo di un terzo;

licenza di costruzione del 30/03/1971 per la costruzione di locali ad uso wc;

Autorizzazione edilizia n.325/85 del 19/12/1985 per demolizione di muratura negozio al piano terreno;

Comunicazione di attività di edilizia libera per intervento di manutenzione ordinaria sui balconi;

Autorizzazione edilizia n.20/91 del 11/02/1991 per impermeabilizzazione terrazzo.

Con istanza registrata presso il Comune di Cossato, in data 11/04/2013 protocollo n.9531 (pratica edilizia n.122 del 11/04/2013), è stata presentata richiesta per il rilascio di Permesso di Costruire con oggetto la "Ristrutturazione Edilizia con riqualificazione energetica ed abbattimento delle barriere architettoniche" per l'interno edificio. A seguito di commissione edilizia, il Comune ha richiesto delle specifiche integrazioni, le quali però non sono mai state prodotte, lasciando così decadere l'istanza stessa.

### **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.



Lo scrivente precisa che sono state elencate tutte le autorizzazioni reperite presso il Comune di Cossato- Ufficio Edilia Privata, per il bene in oggetto e per gli altri beni, in quanto gli interventi riguardano unità immobiliari censite distintamente, ma facenti parte del lotto oggetto di stima, oltre che interventi su parti comuni descritte nel paragrafo dedicato. Si specifica che l'alloggio al piano secondo censito al catasto fabbricati al Foglio. 20 N° 285 sub 4 NON

corrisponde allo stato di fatto in quanto sono state riscontrate alcune difformità.

Per regolarizzare le difformità sopra descritte, è necessario verificare i requisiti igienico sanitari dell'unità e statici del balcone di pertinenza. Inoltre si fa presente che per la regolarizzazione dell'unità è necessario tenere presente che l'immobile rientra in area vincolata ai sensi dell'art.142 comma C) del D.Lgs. 42/2004. Per la regolarizzazione dell'unità sarà necessario predisporre SCIA in sanatoria, con il versamento della sanzione di 1.000,00 € oltre eventuali costi di costruzione e diritti di segreteria. Le spese professionali e l'onorario per la pratica di regolarizzazione sono quantificabili approssimativamente in € 2.000,00 oltre IVA e cassa professionale. Sarà necessario inoltre ripresentare la scheda di aggiornamento catastale dell'unità, per la quale tra diritti ed onorario è ipotizzabile una spesa di € 1.000,00 oltre IVA e cassa professionale.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Inoltre si sono presi a riferimento anche le stime della Rilevazione Indicativa dei prezzi medi degli immobili redatto dalla Camera di Commercio di Biella anno 2023, i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e le quotazioni di mercato di immobili similari siti nelle vicinanze dei beni in oggetto posti in vendita in questo periodo da professionisti del settore. 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.

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

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.73

Negozio situato al piano terreno in fabbricato in parte residenziale ed in parte commerciale. E' dotato di una vetrina ed ingresso su via Giuseppe Mazzini, costituito da unico locale, un disimpegno ed un wc.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 285, Sub. 1, Categoria C1

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

Valore di stima del bene: € 15.600,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.73	39,00 mq	400,00 €/mq	€ 15.600,00	100,00%	€ 15.600,00
Valore di stima:					€ 15.600,00



## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.77-79

Negozio situato al piano terreno in fabbricato in parte residenziale ed in parte commerciale, con vetrine ed ingresso multiplo su via Giuseppe Mazzini, costituito da un due locali negozio, un locale ufficio e due wc, il tutto al piano terreno. Il lotto, benché, diviso in due unità catastali, costituisce un sol corpo. A completare la consistenza immobiliare vi sono una cantina/deposito con accesso carraio al piano seminterrato. Facente parte del lotto anche un'area urbana di 26 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 285, Sub. 2, Categoria C1 - Fg. 20, Part. 285, Sub. 3, Categoria C1 - Fg. 20, Part. 519, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 51.536,00

In base a quanto reperito presso gli uffici comunale, allo stato dei luoghi ed alla planimetria catastale, l'unità immobiliare non risulta conforme. Le spese per una regolarizzazione urbanistica sono computabili tra sanzione per opere difformità e diritti di segreteria in

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Negozio Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.77-79	128,84 mq	400,00 €/mq	€ 51.536,00	100,00%	€ 51.536,00
				Valore di stima:	€ 51.536,00

## LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.75

Appartamento situato al piano primo in fabbricato in parte residenziale ed in parte commerciale, con accesso da vano scala comune su via Giuseppe Mazzini, costituito da cucina, soggiorno, camera, un balcone ed un wc posto con accesso dal piano ammezzato del vano scala. Completano l'unità due locali ad uso cantina al piano seminterrato oltre la quota di pertinenza sulle parti comuni del fabbricato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 285, Sub. 4, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 48.471,50

In base a quanto reperito presso gli uffici comunale, allo stato dei luoghi ed alla planimetria catastale, l'unità immobiliare non risulta conforme. Le spese per una regolarizzazione urbanistica sono computabili tra sanzione per opere difformità e diritti di segreteria in circa € 1100 da versare direttamente al Comune di Cossato oltre all'onorario professionale. Si precisa che le spese sono meramente indicative, in quanto sarà necessario approfondire con l'ufficio edilizia privata

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.75	138,49 mq	350,00 €/mq	€ 48.471,50	100,00%	€ 48.471,50
Valore di stima:					€ 48.471,50



## LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.75

Appartamento situato al piano secondo in fabbricato in parte residenziale ed in parte commerciale, con accesso da vano scala comune su via Giuseppe Mazzini, costituito da cucina, soggiorno, camera, un balcone ed un bagno. Completano l'unità un locale ad uso cantina al piano seminterrato oltre la quota di pertinenza sulle parti comuni del fabbricato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 285, Sub. 5, Categoria A4 - Fg. 20, Part. 285, Sub. 6, Categoria A4 - Fg. 20, Part. 285, Sub. 7, Categoria A4

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

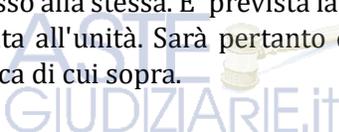
Valore di stima del bene: € 49.773,50



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.75	142,21 mq	350,00 €/mq	€ 49.773,50	100,00%	€ 49.773,50
Valore di stima:					€ 49.773,50

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Attualmente l'unità al secondo piano è infestato da piccioni, ed è presente pertanto guano che non ha permesso l'accesso alla stessa. E' prevista la quantificazione e la disinfestazione almeno parziale per permettere l'accesso e la visita all'unità. Sarà pertanto cura da parte del professionista integrare la presente perizia a seguito della bonifica di cui sopra.



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 09/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Zorio Andrea

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Immobili (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 19/12/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - visure catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - ipotecarie privacy
- ✓ N° 1 Altri allegati - visure catastali privacy

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2023 DEL R.G.E.



**LOTTO 1**

Bene N° 1 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.73		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 285, Sub. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	39,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare, da sopralluogo effettuato in data 20 novembre 2023, risulta in buono stato manutentivo. Lo stesso attualmente è adibito a negozio di vendita al dettaglio, negozio di vicinato.		
<b>Descrizione:</b>	Negozio situato al piano terreno in fabbricato in parte residenziale ed in parte commerciale. E' dotato di una vetrina ed ingresso su via Giuseppe Mazzini, costituito da unico locale, un disimpegno ed un wc.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

**LOTTO 2**

Bene N° 2 - Negozio			
<b>Ubicazione:</b>	Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.77-79		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 285, Sub. 2, Categoria C1 - Fig. 20, Part. 285, Sub. 3, Categoria C1 - Fig. 20, Part. 519, Categoria F1	<b>Superficie</b>	128,84 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare, da sopralluogo effettuato in data 20 novembre 2023, risulta in discreto stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti.		
<b>Descrizione:</b>	Negozio situato al piano terreno in fabbricato in parte residenziale ed in parte commerciale, con vetrine ed ingresso multiplo su via Giuseppe Mazzini, costituito da un due locali negozio, un locale ufficio e due wc, il tutto al piano terreno. Il lotto, benché, diviso in due unità catastali, costituisce un sol corpo. A completare la consistenza immobiliare vi sono una cantina/deposito con accesso carraio al piano seminterrato. Facente parte del lotto anche un'area urbana di 26 mq.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.75		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 285, Sub. 4, Categoria A4	<b>Superficie</b>	138,49 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare, da sopralluogo effettuato in data 20 novembre 2023, risulta in discreto stato di manutenzione e non necessita di interventi urgenti. E' comunque un'unità immobiliare in totale stato di abbandono. Pertanto sono presenti numerosi vetri rotti ai serramenti dovuto probabilmente ad eventi meteorologici di notevole rilevanza. Sul terrazzo è presente della vegetazione infestante.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento situato al piano primo in fabbricato in parte residenziale ed in parte commerciale, con accesso da vano scala comune su via Giuseppe Mazzini, costituito da cucina, soggiorno, camera, un balcone ed un wc posto con accesso dal piano ammezzato del vano scala. Completano l'unità due locali ad uso cantina al piano seminterrato oltre la quota di pertinenza sulle parti comuni del fabbricato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## LOTTO 4

Bene N° 4 - Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Cossato (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.75		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 20, Part. 285, Sub. 5, Categoria A4 - Fig. 20, Part. 285, Sub. 6, Categoria A4 - Fig. 20, Part. 285, Sub. 7, Categoria A4	<b>Superficie</b>	142,21 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Gli immobili appaiono in cattivo stato di manutenzione e in evidente stato di abbandono. L'appartamento al piano secondo risulta gravemente infestato dalla presenza di piccioni, un ampio strato di guano e carcasse di volatili morti. La procedura in questa fase sta valutando i costi della bonifica, per consentire l'accesso e la visita degli stessi. Ad oggi pertanto non essendo potuti accedere nell'unità non è possibile definire con precisione lo stato manutentivo delle pareti, dei soffitti, delle pavimentazioni, degli impianti. Sarà cura del professionista incaricato di predisporre relazione integrativa dopo l'accesso in sicurezza degli stessi. Non è stato possibile inoltre accedere al sottotetto, che si ipotizza essere anch'esso infestato dai piccioni.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento situato al piano secondo in fabbricato in parte residenziale ed in parte commerciale, con accesso da vano scala comune su via Giuseppe Mazzini, costituito da cucina, soggiorno, camera, un balcone ed un bagno. Completano l'unità un locale ad uso cantina al piano seminterrato oltre la quota di pertinenza sulle parti comuni del fabbricato		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	Libero		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.73



### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Biella il 20/12/2007  
Reg. gen. 13927 - Reg. part. 3265  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Carlo Scola  
Data: 13/12/2007  
N° repertorio: 87595  
N° raccolta: 8703

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 03/08/2023  
Reg. gen. 7549 - Reg. part. 6255  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA GIUSEPPE MAZZINI N.77-79

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Biella il 20/12/2007  
Reg. gen. 13927 - Reg. part. 3265  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Carlo Scola  
Data: 13/12/2007  
N° repertorio: 87595  
N° raccolta: 8703

### Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 03/08/2023  
Reg. gen. 7549 - Reg. part. 6255  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Biella il 20/12/2007  
Reg. gen. 13927 - Reg. part. 3265  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Carlo Scola  
Data: 13/12/2007  
N° repertorio: 87595  
N° raccolta: 8703

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 03/08/2023  
Reg. gen. 7549 - Reg. part. 6255  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da atto notarile pubblico  
Iscritto a Biella il 20/12/2007  
Reg. gen. 13927 - Reg. part. 3265  
Quota: 1/1  
Importo: € 340.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 170.000,00  
Rogante: Notaio Carlo Scola  
Data: 13/12/2007  
N° repertorio: 87595  
N° raccolta: 8703

**Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a BIELLA il 03/08/2023  
Reg. gen. 7549 - Reg. part. 6255  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*