

# TRIBUNALE DI BIELLA

## CONTENZIOSO CIVILE

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Perizia del C.T.U. geom. Giuseppe PIVANO, nella Procedura 42/2021 del R.G. promossa da:

ASTE  
omissis  
GIUDIZIARIE.it

contro

omissis

**Giudice Istruttore Dr.ssa Eleonora SACONE**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.  
geom. Giuseppe PIVANO



**INVIATA ALLE PARTI - SENZA OSSERVAZIONI**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## SOMMARIO

|                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Incarico.....</b>                                                                              | <b>3</b>  |
| <b>Descrizione .....</b>                                                                          | <b>4</b>  |
| <b>Bene n. 1 - FABBRICATO ubicato a VALDILANA (BI) - loc. TRIVERO, FRAZ. SELLA, 5 .....</b>       | <b>4</b>  |
| <b>Bene n. 2 - TETTOIA ubicato a VALDILANA (BI) - loc. TRIVERO, FRAZ. SELLA, 5 .....</b>          | <b>6</b>  |
| <b>Bene n. 3 - LOCALE DEPOSITO ubicato a VALDILANA (BI) - loc. TRIVERO, FRAZ. SELLA, 4/a.....</b> | <b>8</b>  |
| <b>Bene n. 4 - LOCALE DEPOSITO ubicato a VALDILANA (BI) - loc. TRIVERO, FRAZ. SELLA, 4/a.....</b> | <b>10</b> |
| <b>Bene n. 5 - LOCALE DEPOSITO ubicato a VALDILANA (BI) - loc. TRIVERO, FRAZ. SELLA, 4/a.....</b> | <b>12</b> |
| <b>Bene n. 6 - APPARTAMENTO ubicato a VALDILANA (BI) - loc. TRIVERO, FRAZ. SELLA, 4/a .....</b>   | <b>14</b> |
| <b>Bene n. 7 - Terreno ubicato a VALDILANA (BI) - FRAZ. SELLA.....</b>                            | <b>16</b> |
| <b>Bene n. 8 - Terreno ubicato a VALDILANA (BI) - FRAZ. SELLA.....</b>                            | <b>16</b> |
| <b>Bene n. 9 - Terreno ubicato a VALDILANA (BI) - FRAZ. SELLA.....</b>                            | <b>17</b> |
| <b>Bene n. 10 - Terreno ubicato a VALDILANA (BI) - FRAZ. SELLA.....</b>                           | <b>17</b> |
| <b>Bene n. 11 - Terreno ubicato a VALDILANA (BI) - FRAZ. SELLA.....</b>                           | <b>18</b> |
| <b>Bene n. 12 - Terreno ubicato a VALDILANA (BI) - FRAZ. SELLA.....</b>                           | <b>18</b> |
| <b>Bene n. 13 - Terreno ubicato a VALDILANA (BI) - FRAZ. SELLA.....</b>                           | <b>19</b> |
| <b>Formalità pregiudizievoli .....</b>                                                            | <b>20</b> |
| <b>Stima / Formazione lotti .....</b>                                                             | <b>21</b> |
| <b>LOTTO n. 1 .....</b>                                                                           | <b>22</b> |
| <b>LOTTO n. 2 .....</b>                                                                           | <b>22</b> |
| <b>ALLEGATI .....</b>                                                                             | <b>24</b> |
| <b>LOTTO N° 1 .....</b>                                                                           | <b>34</b> |
| <b>LOTTO N° 2 .....</b>                                                                           | <b>43</b> |



## INCARICO

In data 11.02.2022 il sottoscritto geom. Giuseppe Pivano, con studio in Biella - via Eugenio Bona, 7 - email [giuseppe.pivano@fastwebnet.it](mailto:giuseppe.pivano@fastwebnet.it), PEC [giuseppe.pivano@geopec.it](mailto:giuseppe.pivano@geopec.it), tel./fax 015.355579, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15.02.2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

All'esperto venne affidato il seguente quesito:

*"Il C.T.U., esaminata la documentazione agli atti, con espressa autorizzazione a richiedere documentazione, ad assumere informazioni presso Uffici pubblici (Catasto, Ufficio tecnico comunale, U.T.E., Conservatoria RR.II., Archivio edilizio, Archivio notarile) e ad acquisire in copia, anche presso pubblici uffici, tutti i documenti necessari al riguardo, con particolare riferimento ai titoli di acquisto, alle denunce di successione, ai regolamenti condominiali, ai contratti di locazione o di affitto, ai certificati di residenza e ai certificati di destinazione urbanistica (per i terreni, a eccezione di quelli che costituiscono pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano e la cui superficie complessiva sia inferiore a 5.000 mq):*

- 1) Descriva i beni oggetto del giudizio, indicandone titolarità e provenienza risalendo al titolo di acquisto anteriore al ventennio, dati catastali, ubicazione, coerenze;*
- 2) Indichi l'esistenza di formalità pregiudizievoli, (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico-artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 3) Accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito;*
- 4) Descriva tali beni anche mediante rilievi planimetrici e fotografici;*
- 5) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e della certificazione energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate;*
- 6) Determini il valore di mercato degli immobili;*
- 7) Verifichi l'esistenza del certificato di attestazione energetica;*
- 8) Verifichi se l'immobile o gli immobili siano comodamente divisibili e in caso di risposta affermativa, formi un progetto di divisione, con formazione di quote in natura, possibilmente omogenee e corrispondenti alle quote di diritto delle parti, tenendo conto delle volontà manifestate dai condividenti circa il contenuto e la scelta delle porzioni e, occorrendo, anche mediante frazionamento degli immobili che risultino suscettibili di essere comodamente divisi e/o mediante conguagli in denaro; indichi le servitù che, in relazione allo stato dei luoghi, debbono essere costituite per effetto della divisione; in caso di risposta negativa al sub 8, elabori un piano di vendita e in quest'ultimo caso:
 
  - a) Predisponga le volture catastali, riportando sui relativi moduli tutti i dati a lui acquisibili;*
  - b) Elenchi le formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni);**
- 9) Indichi le generalità complete e il codice fiscale di tutti i comproprietari."*



## DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:


**BENE N. 1 - FABBRICATO UBICATO A VALDILANA (BI) - LOC. TRIVERO, FRAZ. SELLA, 5**

Fabbricato in cortina edilizia di antica formazione elevato a 3 piani fuori terra, ubicato in zona residenziale periferica in aderenza alla viabilità provinciale.

Si compone di ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno e wc al piano terreno, camera, wc e terrazzo al piano primo, sottotetto al rustico al piano secondo, raggiungibili mediante scala esterna.

**Titolarità:** *omissis*.

**Provenienza:** titolo ultraventennale.

Atto di donazione rog. Sola rep. 64135/20875 del 18.12.2001, registrato a Cossato il 02.01.2002 al n. 7 serie 1V, trascritto a Biella il 12.01.2002 ai nn. 313/242. Ricongiungimento di usufrutto della quota di  $\frac{1}{2}$  del donante *omissis* in data 24.10.2002

**Identificativi catastali:** C.F. foglio 15 part. 594 sub 1, fraz. Sella 5, piani T-1-2, cat. A/2 cl. U, cons. 4,5 vani, sup. catastale 62 m<sup>2</sup>, rendita 429,95.  
C.T. Ente Urbano di are 1,00

**Coerenze:** l'unità confina a nord con la part. 143, ad est e sud con la strada comunale, a ovest con la part. 136.

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            |                  | 65 mq            | 1,00         | 65 mq                    |         | T-1   |
| Sottotetto                            |                  | 29 mq            | 0,40         | 12 mq                    |         | 2     |
| Terrazzo scoperto                     |                  | 5,5 mq           | 0,25         | 2 mq                     |         | 1     |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 79 mq                    |         |       |

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

**Caratteristiche costruttive prevalenti:** Il fabbricato è realizzato con struttura portante in laterizio e solai in laterocemento. tetto monofalda con pendenza verso strada con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole piane. scala esterna scoperta con struttura in c.a. con scalini e pavimentazione terrazzo in pietra, parapetto metallico, sottoscala accessibile tramite serramento metallico, finitura esterna con intonaco civile e zoccolatura in pietra.

All'interno sono presenti pavimentazioni in ceramica o linoleum, rivestimento di bagno e zona cottura in ceramica, serramenti in legno dotati di persiane avvolgibili in metallo o ad ante in legno, dotazione di impianti nella norma.

Nel suo complesso il fabbricato si presenta in mediocre stato di conservazione.



A seguito di accertamento esperito presso l'Ufficio Tecnico comunale, in relazione all'immobile in oggetto è emerso quanto segue:

**Normativa urbanistica:** il fabbricato è compreso nella delimitazione delle "Aree edificate di vecchio impianto (B3) - art. 60 N.T.A., in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, costruzione accessori, ecc. Non è assoggettato a vincolo paesaggistico mentre è sottoposto a vincolo idrogeologico.

**Regolarità edilizia:** risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione del 08.04.1964 relativa a costruzione solaio e chiusura perimetrale per formazione nuovo vano;
- Concessione Edilizia n. 8/11 del 18.01.1988 relativa a ristrutturazione;
- Autorizzazione Edilizia n. 7/1 del 03.03.1989 in variante alla C.E. 8/11, comprendente modeste modifiche alla scala esterna e modesto aumento volumetrico;
- Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità: non rinvenuta.

In relazione ai citati provvedimenti edilizi, a seguito di sopralluogo presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- diversa distribuzione dei locali al piano terreno;
- diversa distribuzione dei locali al piano primo e mutata destinazione d'uso;
- realizzazione finestre al piano secondo/sottotetto;
- modeste modifiche alla scala esterna;
- diversa altezza interna dei locali

Le stesse risultano sanabili con la procedura di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con pagamento di sanzione amministrativa nella misura di € 516,00 ed oneri professionali per un importo pari a € 2.000,00 ca.

**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

**Vincoli od oneri condominiali**

Nulla





**BENE N. 2 - TETTOIA UBICATA A VALDILANA (BI) - LOC. TRIVERO, FRAZ. SELLA, 5**

Tettoia a struttura metallica aperta su tutti i lati, ubicata in adiacenza al fabbricato descritto Bene n. 1 di cui costituisce pertinenza.

**Titolarità:** *omissis*

**Provenienza:** titolo ultraventennale.

Atto di donazione rog. Sola rep. 64135/20875 del 18.12.2001, registrato a Cossato il 02.01.2002 al n. 7 serie 1V, trascritto a Biella il 12.01.2002 ai nn. 313/242. Ricongiungimento di usufrutto della quota di  $\frac{1}{2}$  del donante *omissis* in data 24.10.2002

**Identificativi catastali:** C.F. foglio 15 part. 594 sub 2, fraz. Sella, piano T, cat. C/7 cl. U, cons. 30 m<sup>2</sup>, rendita 15,49.  
C.T. Ente Urbano di are 1,00

**Coerenze:** l'unità confina a nord con la part. 143, ad est e sud con la strada comunale, a ovest con la part. 136.

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Tettoia                               |                  | 28 mq            |              | 28 mq                    |         | T     |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 28 mq                    |         |       |

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

**Caratteristiche costruttive prevalenti:** struttura portante costituita da elementi verticali in profili metallici tipo HE, elementi orizzontali e reticolari a sostegno della copertura ad una falda costituita da lastre in lamiera nervata, pavimentazione in beole. La struttura si presenta in mediocre stato di manutenzione.

A seguito di accertamento esperito presso l'Ufficio Tecnico comunale, in relazione all'immobile in oggetto è emerso quanto segue:

**Normativa urbanistica:** il fabbricato è compreso nella delimitazione delle "Aree edificate di vecchio impianto (B3) - art. 60 N.T.A., in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, costruzione accessori, ecc. Non è assoggettato a vincolo paesaggistico mentre è sottoposto a vincolo idrogeologico.

**Regolarità edilizia:** risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n. 37/69 del 28.04.1969, \*
- Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità: non rinvenuta.

In relazione ai citati provvedimenti edilizi, a seguito di sopralluogo presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- modeste modifiche dimensionali tali da determinare una superficie inferiore a quella autorizzata;

Le stesse risultano contenute nel 2% della dimensione autorizzata per cui se ne può dichiarare la conformità.

***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

**Vincoli od oneri condominiali**

Nulla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**BENE N. 3 – LOCALE DEPOSITO UBICATO A VALDILANA (BI) – LOC. TRIVERO, FRAZ. SELLA, 4/A**

Locale ad uso deposito ubicato al piano 2° seminterrato di fabbricato isolato a destinazione promiscua elevato a 5 piani di cui 3 fuori terra, ubicato in zona residenziale periferica in aderenza alla viabilità provinciale, privo di accesso carraio e accessibile unicamente mediante percorso pedonale; si compone di unico ambiente raggiungibile mediante scala esterna.

**Titolarità:** omissis

**Provenienza:** titolo ultraventennale.

Atto di donazione rog. Sola rep. 64135/20875 del 18.12.2001, registrato a Cossato il 02.01.2002 al n. 7 serie 1V, trascritto a Biella il 12.01.2002 ai nn. 313/242. Ricongiungimento di usufrutto della quota di ½ del donante omissis in data 24.10.2002

**Identificativi catastali:** C.F. foglio 539 part. 105 sub 1, fraz. Sella 4/a, piano S2, cat. C/2 cl. U, cons.51 m², sup. catastale 61 m², rendita 94,82.  
C.T. foglio 15 part. 342 Ente Urbano di are 4,32

**Coerenze:** l'unità confina per due lati con terrapieno, a sud e ad ovest con area comune.

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Deposito                              |                  | 61 mq            | 1,00         | 61 mq                    |         | S2    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 61 mq                    |         |       |

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

**Caratteristiche costruttive prevalenti:** il fabbricato risulta interamente realizzato con strutture portanti e murature controterra in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizio; l'unità si presenta finita con intonaco civile e pavimentazione in battuto di cls., serramenti esterni in ferro e vetro prive di inferriate, impianto elettrico in parte sottotracciato con corpi illuminanti a neon.

Non sono presenti impianto idrico e termico.

A seguito di accertamento esperito presso l'Ufficio Tecnico comunale, in relazione all'immobile in oggetto è emerso quanto segue:

**Normativa urbanistica:** il fabbricato è compreso nella delimitazione delle "Aree edificate (B1) – Art. 58 N.T.A., in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, costruzione accessori, ecc. Non è assoggettato a vincolo paesaggistico mentre è sottoposto a vincolo idrogeologico.

**Regolarità edilizia:** risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n. 130/66 del 04.08.1966 relativa a costruzione magazzino;
- Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità: non rinvenuta.

In relazione ai citati provvedimenti edilizi, a seguito di sopralluogo presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- non risulta una rappresentazione planimetrica dell'unità in oggetto negli elaborati allegati alla Licenza di costruzione; tuttavia se ne desume l'esistenza dalla sezione.



Le stesse risultano sanabili con la procedura di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con pagamento di sanzione amministrativa nella misura di € 516,00 ed oneri professionali per un importo pari a € 2.000,00 ca.

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;



***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza catastale

***Vincoli od oneri condominiali***

Nulla



**BENE N. 4 – LOCALE DEPOSITO UBICATO A VALDILANA (BI) – LOC. TRIVERO, FRAZ. SELLA, 4/A**

Locale ad uso deposito ubicato al piano 1° seminterrato del medesimo fabbricato descritto al precedente Bene n. 3, privo di accesso carraio e accessibile unicamente mediante percorso pedonale; si compone di due ambienti comunicanti realizzati in epoche successive, il primo contenente un piccolo locale ad uso centrale termica con presenza di una botola di accesso al piano superiore in cui è installato un impianto montacarichi, il secondo dotato di soppalco e comunicante con terrazzo esterno.

**Titolarità:** *omissis*.

**Provenienza:** titolo ultraventennale.

Atto di donazione rog. Sola rep. 64135/20875 del 18.12.2001, registrato a Cossato il 02.01.2002 al n. 7 serie 1V, trascritto a Biella il 12.01.2002 ai nn. 313/242. Ricongiungimento di usufrutto della quota di ½ del donante *omissis* in data 24.10.2002

**Identificativi catastali:** C.F. foglio 539 part. 105 sub 2 aggraffato con part. 106, fraz. Sella 4/a, piano S1, cat. C/2 cl. U, cons. 206 m², sup. catastale 244 m², rendita 383,00.  
C.T. foglio 15 part. 342 Ente Urbano di are 4,32

**Coerenze:** l'unità confina a nord con terrapieno, a est con le part. 343 e 344, a sud e ad ovest con area comune.

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Deposito                                     |                  | 225 mq           | 1,00         | 200 mq                   |         | S1    |
| Soppalco                                     |                  | 25 mq            | 0,50         | 12 mq                    |         | S1    |
| Terrazzo esterno                             | 80 mq            |                  | 0,25         | 20 mq                    |         | S1    |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>232 mq</b>            |         |       |

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

**Caratteristiche costruttive prevalenti:** il fabbricato risulta interamente realizzato con strutture portanti e murature controterra in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizio; l'unità si presenta finita in parte con intonaco civile e in parte a rustico, pavimentazione in graniglia e battuto di cls., serramenti esterni in ferro e vetro prive di inferriate, impianto elettrico in parte sottotraccia con corpi illuminanti a neon.

Nel locale è installato il generatore di acqua calda ad uso riscaldamento delle unità poste ai piani superiori, risultano altresì installati n. 2 contatori di acqua potabile anch'essi a servizio delle unità soprastanti.

A seguito di accertamento esperito presso l'Ufficio Tecnico comunale, in relazione all'immobile in oggetto è emerso quanto segue:

**Normativa urbanistica:** il fabbricato è compreso nella delimitazione delle "Aree edificate (B1) – Art. 58 N.T.A., in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, costruzione accessori, ecc. Non è assoggettato a vincolo paesaggistico mentre è sottoposto a vincolo idrogeologico.

**Regolarità edilizia:** risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n. 130/66 del 04.08.1966 relativa a costruzione magazzino;
- Concessione Edilizia n. 18c del 17.05.1982 relativa ad ampliamento magazzino.
- Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità: non rinvenuta.

In relazione ai citati provvedimenti edilizi, a seguito di sopralluogo presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- non risultano indicati il locale caldaia, la botola di comunicazione con il piano superiore ed alcuni elementi strutturali interni;
- non risulta indicato il soppalco;
- risultano modificate le aperture di comunicazione tra i due ambienti locali adibiti ad ufficio e servizio igienico, la botola di comunicazione con il piano inferiore dotata di impianto montacarichi;
- risultano modificate le aperture esterne ed interne;
- risulta modificata l'altezza interna.

Le stesse risultano sanabili con la procedura di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con pagamento di sanzione amministrativa nella misura di € 516,00 ed oneri professionali per un importo pari a € 2.000,00 ca.

**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;

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

**Vincoli od oneri condominiali**

Nulla





**BENE N. 5 – LOCALE DEPOSITO UBICATO A VALDILANA (BI) – LOC. TRIVERO, FRAZ. SELLA, 4/A**

Locale ad uso deposito ubicato al piano terreno del medesimo fabbricato descritto ai precedenti Beni n. 3 e 4, dotato di accesso carraio direttamente dalla strada comunale; si compone di un unico ambiente al cui interno sono stati ricavati un servizio igienico ed un locale ufficio dotato anche di accesso esterno. Si rileva la presenza di una botola di accesso al piano inferiore in cui è installato un impianto montacarichi.

**Titolarità:** *omissis*.

**Provenienza:** titolo ultraventennale.

Atto di donazione rog. Sola rep. 64135/20875 del 18.12.2001, registrato a Cossato il 02.01.2002 al n. 7 serie 1V, trascritto a Biella il 12.01.2002 ai nn. 313/242. Ricongiungimento di usufrutto della quota di  $\frac{1}{2}$  del donante *omissis* in data 24.10.2002

**Identificativi catastali:** C.F. foglio 539 part. 105 sub 3, fraz. Sella 4/a, piano T, cat. C/2 cl. U, cons. 94 m<sup>2</sup>, sup. catastale 115 m<sup>2</sup>, rendita 174,77.  
C.T. foglio 15 part. 342 Ente Urbano di are 4,32

**Coerenze:** l'unità confina a nord con area comune, ad est con il sub. 4, a sud ed ovest con area comune.

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Deposito/ufficio/wc                   |                  | 115 mq           | 1,00         | 115 mq                   |         | S1    |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 115 mq                   |         |       |

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

**Caratteristiche costruttive prevalenti:** il fabbricato risulta interamente realizzato con strutture portanti e murature controterra in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizio; l'unità si presenta finita con intonaco civile, pavimentazione in battuto di cls. nel locale deposito, ceramica nel servizio igienico e legno nel locale ufficio, serramenti esterni in ferro e vetro privi di inferriate nel locale deposito, in legno dotati di persiana avvolgibili ed inferriate nel locale ufficio e servizio igienico. Impianto elettrico in parte sottotraccia con corpi illuminanti a neon.

A seguito di accertamento esperito presso l'Ufficio Tecnico comunale, in relazione all'immobile in oggetto è emerso quanto segue:

**Normativa urbanistica:** il fabbricato è compreso nella delimitazione delle "Aree edificate (B1) – Art. 58 N.T.A., in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, costruzione accessori, ecc. Non è assoggettato a vincolo paesaggistico mentre è sottoposto a vincolo idrogeologico.

**Regolarità edilizia:** risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n. 130/66 del 04.08.1966 relativa a costruzione magazzino;
- Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità: non rinvenuta.

In relazione ai citati provvedimenti edilizi, a seguito di sopralluogo presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- non risultano indicati i locali ufficio e servizio igienico, la botola di comunicazione con il piano inferiore ed alcuni elementi strutturali interni;

- non risulta indicata la botola di comunicazione con il piano inferiore;
- risultano modificate le aperture esterne.

Le stesse risultano sanabili con la procedura di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con pagamento di sanzione amministrativa nella misura di € 516,00 ed oneri professionali per un importo pari a € 2.000,00 ca.

#### ***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;

#### ***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza catastale.

#### ***Vincoli od oneri condominiali***

Nulla

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





**BENE N. 6 – APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) – LOC. TRIVERO, FRAZ. SELLA, 4/A**

Appartamento ubicato al piano primo del medesimo fabbricato descritto ai precedenti Beni n. 3, 4 e 5, accessibile dal piano strada tramite scala esterna entrostante a tettoia pertinenziale. Si compone di ingresso living su soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, disimpegno, bagno, ripostiglio, balcone e sottotetto al rustico accessibile tramite scala interna.

**Titolarità:** omissis.

**Provenienza:** titolo ultraventennale.

Atto di donazione rog. Sola rep. 64135/20875 del 18.12.2001, registrato a Cossato il 02.01.2002 al n. 7 serie 1V, trascritto a Biella il 12.01.2002 ai nn. 313/242. Ricongiungimento di usufrutto della quota di  $\frac{1}{2}$  del donante omissis in data 24.10.2002

**Identificativi catastali:** C.F. foglio 539 part. 105 sub 4, fraz. Sella 4/a, piano T-1, cat. A/2 cl. U, cons. 5,5 vani, sup. catastale 118 m<sup>2</sup>, rendita 525,49.  
C.T. foglio 15 part. 342 Ente Urbano di are 4,32

**Coerenze:** l'unità confina sui quattro lati con area comune; la tettoia al piano terreno confina a nord con area comune, ad est con la part. 343 ed area comune, a sud con affaccio sul sub 2, a ovest con il sub. 3.

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            |                  | 115 mq           | 1,00         | 65 mq                    |         | 1     |
| balcone                               | 10 mq            |                  | 0,20         | 2 mq                     |         | 1     |
| Sottotetto                            |                  | 115 mq           | 0,40         | 115 mq                   |         | 2     |
| Tettoia                               | 59 mq            |                  | 0,40         | 24 mq                    |         | T     |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 206 mq                   |         |       |

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

**Caratteristiche costruttive prevalenti:** il fabbricato risulta interamente realizzato con strutture portanti e murature controterra in c.a., solai in laterocemento, tamponamenti perimetrali in muratura di laterizio; l'appartamento si presenta finito con intonaco civile, pavimentazione in pietra lucidata nel soggiorno, cucina e bagno, piastrelle di ceramica nel ripostiglio e legno nelle camere, rivestimento in ceramica nel bagno e nella cucina, serramenti esterni in legno e vetro privi di inferriate dotati di persiane avvolgibili, porte interne in legno tamburato, impianto elettrico sottotraccia con apparecchiature di tipo economico, corpi scaldanti in ghisa.

Il sottotetto si presenta allo stato rustico, accessibile tramite scala interna ubicata nel locale ripostiglio, i locali soggiorno e cucina presentano un rivestimento del soffitto con cassettoni in legno di pregevole fattura.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni di uso e manutenzione.

La tettoia esterna è realizzata struttura portante costituita da elementi verticali in profili metallici tipo HE, elementi orizzontali e reticolari a sostegno della copertura a due falde con manto di lastre ondolux, pavimentazione in battuto di cls. La struttura si presenta in mediocre stato di conservazione



A seguito di accertamento esperito presso l'Ufficio Tecnico comunale, in relazione all'immobile in oggetto è emerso quanto segue:

**Normativa urbanistica:** il fabbricato è compreso nella delimitazione delle "Aree edificate (B1) - Art. 58 N.T.A., in cui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, costruzione accessori, ecc. Non è assoggettato a vincolo paesaggistico mentre è sottoposto a vincolo idrogeologico.

**Regolarità edilizia:** risultano i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n. 247/67 del 13.03.1967 relativa a costruzione alloggio soprastante a magazzino.
- Licenza di Costruzione n. 152/71 del 22.10.1971 relativa a costruzione vano scala e sistemazione alloggio;
- Licenza di Costruzione n. 147/75 del 16.12.1976 relativa a costruzione alloggio soprastante a magazzino.
- Concessione Edilizia n. 18c del 17.05.1982 relativa a costruzione tettoia al piano terreno;
- Concessione Edilizia n. 13/3 del 13.04.1989 relativa a rifacimento e sopraelevazione tetto;
- Dichiarazione di Agibilità/Abitabilità: non rinvenuta.

In relazione ai citati provvedimenti edilizi, a seguito di sopralluogo presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- la distribuzione interna dei locali, il dimensionamento e posizionamento delle aperture esterne risultano difformi;
- non risulta individuata la scala interna di accesso al sottotetto, ubicata nel locale ripostiglio;
- le altezze interne sia del piano primo che del sottotetto non risultano corrispondenti;
- è stata modificata la falda sud del tetto con inserimento di 2 aperture finestrate;
- non corrisponde il dimensionamento della tettoia nonché il posizionamento degli elementi strutturali; non risulta altresì il tamponamento laterale della facciata est.

Le stesse risultano sanabili con la procedura di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., con pagamento di sanzione amministrativa nella misura di € 516,00 ed oneri professionali per un importo pari a € 3.500,00 ca.

**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;

**Corrispondenza catastale:** non sussiste corrispondenza catastale.

**Vincoli od oneri condominiali:** Nulla



**BENE N. 7 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) – FRAZ. SELLA**

Appezamento di terreno in adiacenza alla vecchia strada comunale Pratrivero-Sella-Trivero, ubicato a monte del nucleo abitato di fraz. Sella, di giacitura mediamente acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto.

**Titolarità:** *omissis*.

**Provenienza:** titolo ultravventennale.

Atto di donazione rog. Sola rep. 64135/20875 del 18.12.2001, registrato a Cossato il 02.01.2002 al n. 7 serie 1V, trascritto a Biella il 12.01.2002 ai nn. 313/242. Ricongiungimento di usufrutto della quota di  $\frac{1}{2}$  del donante *omissis* in data 24.10.2002

**Identificativi catastali:** C.T. foglio 14 part. 162, castagneto da frutto di cl. U, superficie m<sup>2</sup> 450, R.D. 0,46, R.A. 0,23

**Coerenze:** il terreno confina a nord e ovest con la part. 160, a est con la part. 163, a sud con la part. 161 del medesimo foglio di mappa.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

**Normativa urbanistica:** il terreno è compreso nella delimitazione delle "Aree boscate – Art. 74 N.T.A., assoggettato a vincolo ambientale e idrogeologico.

**BENE N. 8 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) – FRAZ. SELLA**

Appezamento di terreno in aderenza a vecchia strada vicinale della Pianazza, ubicato a valle del nucleo abitato di fraz. Sella in prossimità di struttura zootecnica, di giacitura acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto.

**Titolarità:** *omissis*.

**Provenienza:** titolo ultravventennale.

Atto di donazione rog. Sola rep. 64135/20875 del 18.12.2001, registrato a Cossato il 02.01.2002 al n. 7 serie 1V, trascritto a Biella il 12.01.2002 ai nn. 313/242. Ricongiungimento di usufrutto della quota di  $\frac{1}{2}$  del donante *omissis* in data 24.10.2002

**Identificativi catastali:** C.T. foglio 14 part. 360, castagneto da frutto di cl. U, superficie m<sup>2</sup> 110, R.D. 0,11, R.A. 0,06

**Coerenze:** il terreno confina a nord, sud ed ovest con la part. 357 del medesimo foglio di mappa, a est con la strada vicinale.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

**Normativa urbanistica:** il terreno è compreso nella delimitazione delle "Aree Agricole E – Art. 75 N.T.A., assoggettato a vincolo idrogeologico.



**BENE N. 9 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) – FRAZ. SELLA**

Appezamento di terreno in aderenza a vecchia strada vicinale della Pianazza, ubicato a valle del nucleo abitato di fraz. Sella in prossimità di struttura zootecnica, di giacitura acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto.

**Titolarità:** *omissis*.

**Provenienza:** titolo ultravventennale.

Atto di donazione rog. Sola rep. 64135/20875 del 18.12.2001, registrato a Cossato il 02.01.2002 al n. 7 serie 1V, trascritto a Biella il 12.01.2002 ai nn. 313/242. Ricongiungimento di usufrutto della quota di  $\frac{1}{2}$  del donante *omissis* in data 24.10.2002

**Identificativi catastali:** C.T. foglio 14 part. 361, bosco ceduo di cl. 2, superficie m<sup>2</sup> 810, R.D. 0,67, R.A. 0,29

**Coerenze:** il terreno confina a nord con le part. 358 e 363, a est con la part.419, a sud ed ovest con la strada vicinale.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

**Normativa urbanistica:** il terreno è compreso nella delimitazione delle "Aree Agricole E – Art. 75 N.T.A., assoggettato a vincolo idrogeologico.

**BENE N. 10 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) – FRAZ. SELLA**

Appezamento di terreno in adiacenza della vecchia strada vicinale della Pianazza, ubicato a valle del nucleo abitato di fraz. Sella nelle vicinanze del precedente "Bene n. 9", di giacitura acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto.

**Titolarità:** *omissis*.

**Provenienza:** titolo ultravventennale.

Atto di donazione rog. Sola rep. 64135/20875 del 18.12.2001, registrato a Cossato il 02.01.2002 al n. 7 serie 1V, trascritto a Biella il 12.01.2002 ai nn. 313/242. Ricongiungimento di usufrutto della quota di  $\frac{1}{2}$  del donante *omissis* in data 24.10.2002

**Identificativi catastali:** C.T. foglio 14 part. 422, castagneto da frutto di cl. U, superficie m<sup>2</sup> 1.040, R.D. 1,07, R.A. 0,54

**Coerenze:** il terreno confina a nord con le part. 420, 370 e 371, a est con il foglio 15 C.T., a sud con la part. 423 ed ovest con la part. 425 del medesimo foglio di mappa.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

**Normativa urbanistica:** il terreno è compreso in parte nella delimitazione delle "Aree boscate – Art. 74 N.T.A." e in parte nella delimitazione delle "Aree Agricole E – Art. 75 N.T.A.", assoggettato a vincolo idrogeologico e cimiteriale.



**BENE N. 11 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZ. SELLA**

Appezzamento di terreno in aderenza alla vecchia strada vicinale della Longora, ubicato a valle del nucleo abitato di fraz. Sella nelle vicinanze dei fabbricati precedentemente descritti, di giacitura acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto.

**Titolarità:** *omissis*.

**Provenienza:** titolo ultravventennale.

Atto di donazione rog. Sola rep. 64135/20875 del 18.12.2001, registrato a Cossato il 02.01.2002 al n. 7 serie 1V, trascritto a Biella il 12.01.2002 ai nn. 313/242. Ricongiungimento di usufrutto della quota di  $\frac{1}{2}$  del donante *omissis* in data 24.10.2002

**Identificativi catastali:** C.T. foglio 15 part. 437, castagneto da frutto di cl. U, superficie m<sup>2</sup> 220, R.D. 0,23, R.A. 0,11.

**Coerenze:** il terreno confina a nord con la part. 436, a est con la strada vicinale, a sud con la part. 438, a ovest con la part. 435 del medesimo foglio di mappa.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

**Normativa urbanistica:** il terreno è compreso nella delimitazione delle "Aree boscate - Art. 74 N.T.A.", assoggettato a vincolo idrogeologico e ambientale.

**BENE N. 12 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZ. SELLA**

Appezzamento di terreno in adiacenza alla vecchia strada vicinale della Longora, ubicato a valle del nucleo abitato di fraz. Sella nelle vicinanze dei fabbricati precedentemente descritti, di giacitura acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto.

**Titolarità:** *omissis*.

**Provenienza:** titolo ultravventennale.

Atto di donazione rog. Sola rep. 64135/20875 del 18.12.2001, registrato a Cossato il 02.01.2002 al n. 7 serie 1V, trascritto a Biella il 12.01.2002 ai nn. 313/242. Ricongiungimento di usufrutto della quota di  $\frac{1}{2}$  del donante *omissis* in data 24.10.2002

**Identificativi catastali:** C.T. foglio 15 part. 370, prato di cl. 3, superficie m<sup>2</sup> 150, R.D. 0,27, R.A. 0,27.

**Coerenze:** il terreno confina a nord con la part. 362, a est con la part. 371, a sud con la part. 376, a ovest con la part. 369 del medesimo foglio di mappa.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

**Normativa urbanistica:** il terreno è compreso nella delimitazione delle "Aree boscate - Art. 74 N.T.A.", assoggettato a vincolo idrogeologico e ambientale.

**BENE N. 13 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZ. SELLA**

Appezzamento di terreno in adiacenza alla vecchia strada vicinale della Longora, ubicato a valle del nucleo abitato di fraz. Sella nelle vicinanze dei fabbricati precedentemente descritti, di giacitura acclive con presenza di vegetazione spontanea e alberature ad alto fusto.

**Titolarità:** *omissis*.

**Provenienza:** titolo ultravventennale.

Atto di donazione rog. Sola rep. 64135/20875 del 18.12.2001, registrato a Cossato il 02.01.2002 al n. 7 serie 1V, trascritto a Biella il 12.01.2002 ai nn. 313/242. Ricongiungimento di usufrutto della quota di  $\frac{1}{2}$  del donante *omissis* in data 24.10.2002

**Identificativi catastali:** C.T. foglio 15 part. 371, prato di cl. 3, superficie m<sup>2</sup> 120, R.D. 0,22, R.A. 0,22.

**Coerenze:** il terreno confina a nord con la part. 362, a est con la part. 372, a sud con la part. 376, a ovest con la part. 370 del medesimo foglio di mappa.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

**Normativa urbanistica:** il terreno è compreso nella delimitazione delle "Aree boscate - Art. 74 N.T.A.", assoggettato a vincolo idrogeologico e ambientale.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 25.07.2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento**

Trascritto a Biella il 08.10.2018

Reg. gen. 7747 - Reg. part. 6230

Quota: 1/2

A favore di *omissis*

Contro *omissis*

- **Domanda giudiziale** derivante da Atto giudiziario

Trascritto a Biella il 01/03/2021

Reg. gen. 1790 - Reg. part. 1479

Quota: 1/1

A favore di *omissis*.

Contro *omissis*

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo derivante da Decreto Titolo

Iscritto a Biella il 22/09/1999

Reg. gen. 33287766 - Reg. part. 1662

Quota: 1/2

Importo: € 154.937,07

A favore di *omissis*

Contro *omissis*

N.b.:

Debitore non datore d'ipoteca [REDACTED] con sede in Romagnano Sesia (No)

**Accertare eventuale prescrizione**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 11.04.2017

Reg. gen. 8810 - Reg. part. 1020

Quota: 1/2

Importo: € 82.000,00

A favore di *omissis*

Contro *omissis*

### Oneri di cancellazione

A seguito di accertamento esperito presso l'Agenzia delle Entrate, ai fini della cancellazione delle formalità di cui sopra si riportano i seguenti costi:

- Ipoteca volontaria € 35,00
- Pignoramento € 294,00
- Ipoteca giudiziale € 504,00

Tutte le formalità saranno a carico della procedura.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente CTU, preso atto della consistenza e delle condizioni generali degli immobili pignorati a destinazione residenziale/commerciale e relativi accessori, avuto riguardo della consistenza e delle caratteristiche dei terreni, il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Preso atto della grave e perdurante crisi del comparto immobiliare a livello territoriale, 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, in coesistenza di tutti questi elementi che hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili oggetto della stima, lo scrivente CTU ha ritenuto di attribuire valori prudenziali, inferiori alle tabelle di riferimento.

| Identificativo Bene                                                  | Superficie convenzionale | Valore unitario          | Valore complessivo  | Quota di diritto   |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Bene N° 1</b><br>Fabbricato in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella, 5   | 79 m <sup>2</sup>        | 220 €/ m <sup>2</sup>    | € 17.380,00         | € 8.690,00         |
| <b>Bene N° 2</b><br>Tettoia in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella, 5      | 28 m <sup>2</sup>        | a corpo                  | € 5.000,00          | € 2.500,00         |
| <b>Bene N° 3</b><br>Deposito in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella, 4     | 61 m <sup>2</sup>        | 150,00 €/ m <sup>2</sup> | € 9.150,00          | € 4.575,00         |
| <b>Bene N° 4</b><br>Deposito in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella, 4     | 232 m <sup>2</sup>       | 180,00 €/ m <sup>2</sup> | € 41.760,00         | € 20.880,00        |
| <b>Bene N° 5</b><br>Deposito in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella, 4     | 115 m <sup>2</sup>       | 210,00 €/ m <sup>2</sup> | € 24.150,0          | € 12.075,00        |
| <b>Bene N° 6</b><br>Appartamento in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella, 4 | 206 m <sup>2</sup>       | 320,00 €/ m <sup>2</sup> | € 65.920,00         | € 32.960,00        |
| <b>Bene N° 7</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella         | 450 m <sup>2</sup>       | 0,80 €/ m <sup>2</sup>   | € 360,00            | € 180,00           |
| <b>Bene N° 8</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella         | 110 m <sup>2</sup>       | a corpo                  | € 100,00            | € 50,00            |
| <b>Bene N° 9</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella         | 810 m <sup>2</sup>       | 0,80 €/ m <sup>2</sup>   | € 648,00            | € 324,00           |
| <b>Bene N° 10</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella        | 1.040 m <sup>2</sup>     | 0,80 €/ m <sup>2</sup>   | € 832,00            | € 416,00           |
| <b>Bene N° 11</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella        | 220 mq                   | 0,80 €/ m <sup>2</sup>   | € 176,00            | € 88,00            |
| <b>Bene N° 12</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella        | 150 mq                   | 0,80 €/ m <sup>2</sup>   | € 120,00            | € 60,00            |
| <b>Bene N° 13</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella        | 120 mq                   | 0,80 €/ m <sup>2</sup>   | € 360,00            | € 180,00           |
| <b>Valore</b>                                                        |                          |                          | <b>€ 165.956,00</b> | <b>€ 82.978,00</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Accertata inoltre l'indivisibilità dei beni, l'oggettiva difficoltà di alienare separatamente beni entrostanti il medesimo fabbricato, con la conseguente necessità di individuare spazi, impianti o servizi di uso comune e/o esclusivo e, conseguentemente, la costituzione di diritti e servitù che rappresenterebbero un ulteriore limite alla vendita, avuto riguardo, così come indicato nel mandato ricevuto, della possibilità di compensare mediante conguagli in denaro l'eventuale differenza fra le quote di diritto, il sottoscritto ha ritenuto di procedere alla formazione dei lotti come di seguito descritti:

### LOTTO N. 1

da assegnarsi al condividente *omissis*, costituito dai seguenti immobili:

| Identificativo Bene                                                | Valore complessivo | Quota di diritto   | Conguaglio          |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Bene N° 1</b><br>Fabbricato in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella, 5 | € 17.380,00        | € 8.690,00         |                     |
| <b>Bene N° 2</b><br>Tettoia in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella, 5    | € 5.000,00         | € 2.500,00         |                     |
| <b>Bene N° 7</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella       | € 360,00           | € 180,00           |                     |
| <b>Bene N° 8</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella       | € 100,00           | € 50,00            |                     |
| <b>Bene N° 9</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella       | € 648,00           | € 324,00           |                     |
| <b>Bene N° 10</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella      | € 832,00           | € 416,00           |                     |
| <b>Bene N° 11</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella      | € 176,00           | € 88,00            |                     |
| <b>Bene N° 12</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella      | € 120,00           | € 60,00            |                     |
| <b>Bene N° 13</b><br>Terreno in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella      | € 360,00           | € 180,00           |                     |
|                                                                    | <b>€ 24.976,00</b> | <b>€ 82.978,00</b> | <b>€ 58.002,00-</b> |

### LOTTO N. 2

da assegnarsi alla condividente *omissis*, costituito dai seguenti immobili:

| Identificativo Bene                                                   | Valore complessivo  | Quota di diritto   | Conguaglio          |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| <b>Bene N° 3</b><br>Deposito in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella, 4a     | € 9.150,00          |                    |                     |
| <b>Bene N° 4</b><br>Deposito in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella, 4a     | € 41.760,0          |                    |                     |
| <b>Bene N° 5</b><br>Deposito in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella, 4a     | € 24.150,0          |                    |                     |
| <b>Bene N° 6</b><br>Appartamento in Valdilana (Bi)<br>fraz. Sella, 4a | € 65.920,00         |                    |                     |
|                                                                       | <b>€ 140.980,00</b> | <b>€ 82.978,00</b> | <b>€ 58.002,00+</b> |

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto 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, 27 luglio 2022

Il C.T.U.  
geom. PIVANO Giuseppe



#### ALLEGATI:

- Visura catastale
- Estratti di mappa
- Certificato destinazione urbanistica
- Planimetrie catastali
- Documentazione fotografica



## ALLEGATI

## Visura catastale

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Direzione Provinciale di Biella  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/05/2022  
Ora: 13:05:46  
Numero Pratica: T213162/2022  
Pag: 1 - Segue

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 16/05/2022

## Dati della richiesta

Terreni e Fabbricati siti nel comune di VALDILANA (M417) provincia BIELLA



## Soggetto richiesto:

[REDACTED]

Totali immobili: di catasto fabbricati 6, di catasto terreni 7



## Immobile di catasto fabbricati - n.1

**Dati identificativi:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI)

Foglio 15 Particella 594 Subalterno 1

**Indirizzo:** FRAZIONE SELLA n. 5 Piano T-1 - 2

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 429,95, Categoria A/2<sup>91</sup>, Classe U, Consistenza 4,5 vani

**Dati di superficie:** Totale: 62 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>92</sup>: 59 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita validati

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI) Foglio 15 Particella 594



## Immobile di catasto fabbricati - n.2

**Dati identificativi:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI)

Foglio 15 Particella 594 Subalterno 2

**Indirizzo:** FRAZIONE SELLA Piano T

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 15,49, Categoria C/7<sup>91</sup>, Classe U, Consistenza 30 m<sup>2</sup>

**Dati di superficie:** Totale: 31 m<sup>2</sup>

Classamento e rendita validati

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI) Foglio 15 Particella 594

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 1 al n. 2 - totale righe intestati: 2

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Direzione Provinciale di Biella  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/05/2022  
Ora: 13:05:46  
Numero Pratica: T213162/2022  
Pag: 2 - Segue

#### > Totale Parziale

##### Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VALDILANA (M417)

Numero immobili: 2 Rendita: euro 445,44 Vani: 4,5 Superficie: 30 m<sup>2</sup>



##### Immobile di catasto fabbricati - n.3

**Dati identificativi:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI)

Foglio 539 Particella 105 Subalterno 1

**Indirizzo:** FRAZIONE SELLA n. 4-A Interno 1 Piano S2

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 94,82, Categoria C/2<sup>d</sup>, Classe U, Consistenza 51 m<sup>2</sup>

**Dati di superficie:** Totale: 61 m<sup>2</sup>

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI) Foglio 15 Particella 342



##### Immobile di catasto fabbricati - n.4

**Dati identificativi:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI)

Foglio 539 Particella 106

Foglio 539 Particella 105 Subalterno 2

**Indirizzo:** FRAZIONE SELLA n. 4-A Interno 2 Piano S1

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 383,00, Categoria C/2<sup>d</sup>, Classe U, Consistenza 206 m<sup>2</sup>

**Dati di superficie:** Totale: 244 m<sup>2</sup>

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI) Foglio 15 Particella 342



##### Immobile di catasto fabbricati - n.5

**Dati identificativi:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI)

Foglio 539 Particella 105 Subalterno 3

**Indirizzo:** FRAZIONE SELLA n. 4-A Interno 3 Piano T

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 174,77, Categoria C/2<sup>d</sup>, Classe U, Consistenza 94 m<sup>2</sup>

**Dati di superficie:** Totale: 115 m<sup>2</sup>

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI) Foglio 15 Particella 342





Direzione Provinciale di Biella  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/05/2022  
Ora: 13:05:46  
Numero Pratica: T213162/2022  
Pag: 3 - Segue



#### Immobile di catasto fabbricati - n.6

**Dati identificativi:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI)

Foglio 539 Particella 105 Subalterno 4

**Indirizzo:** FRAZIONE SELLA n. 4-A Interno 4 Piano T - 1

**Dati di classamento:** Rendita: Euro 525,49, Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe U, Consistenza 5,5 vani

**Dati di superficie:** Totale: 118 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: 115 m<sup>2</sup>

**Particelle corrispondenti al catasto terreni:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI) Foglio 15 Particella 342

#### > Intestazione attuale degli immobili dal n. 3 al n. 6 - totale righe intestati: 2

per 1/2 bene personale

1/2 bene personale

#### > Totale Parziale

##### Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di VALDILANA (M417)

Numero immobili: 4 Rendita: euro 1.178,08 Vani: 5,5 Superficie: 351 m<sup>2</sup>



#### Immobile di catasto terreni - n.7

**Dati identificativi:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI)

Foglio 14 Particella 162

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 0,46; agrario Euro 0,23

Superficie: 450 m<sup>2</sup>

Particella con qualità: CAST FRUTTO di classe U







Direzione Provinciale di Biella  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/05/2022  
Ora: 13:05:46  
Numero Pratica: T213162/2022  
Pag: 4 - Segue



#### Immobile di catasto terreni - n.8

**Dati identificativi:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI)  
Foglio 14 Particella 360

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 0,11; agrario Euro 0,06  
Superficie: 110 m<sup>2</sup>  
Particella con qualità: CAST FRUTTO di classe U



#### Immobile di catasto terreni - n.9

**Dati identificativi:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI)  
Foglio 14 Particella 361

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 0,67; agrario Euro 0,29  
Superficie: 810 m<sup>2</sup>  
Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe 2



#### Immobile di catasto terreni - n.10

**Dati identificativi:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI)  
Foglio 14 Particella 422

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 1,07; agrario Euro 0,54  
Superficie: 1.040 m<sup>2</sup>  
Particella con qualità: CAST FRUTTO di classe U



#### Immobile di catasto terreni - n.11

**Dati identificativi:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI)  
Foglio 15 Particella 437

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale Euro 0,23; agrario Euro 0,11  
Superficie: 220 m<sup>2</sup>  
Particella con qualità: CAST FRUTTO di classe U

> Intestazione attuale degli immobili dal n. 7 al n. 11 - totale righe intestati: 3

[REDACTED]





Direzione Provinciale di Biella  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/05/2022  
Ora: 13:05:46  
Numero Pratica: T213162/2022  
Pag: 5 - Segue

per 1/2

### > Totale Parziale

#### Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di VALDILANA (M417)

Numero immobili: 5 Reddito dominicale: **euro 2,54** Reddito agrario: **euro 1,23** Superficie: **2.630 m²**



#### Immobile di catasto terreni - n.12

**Dati identificativi:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI)

Foglio 15 Particella 370

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 0,27**; agrario **Euro 0,27**

Superficie: **150 m²**

Particella con qualità: **PRATO** di classe 3



#### Immobile di catasto terreni - n.13

**Dati identificativi:** Comune di VALDILANA (M417D) (BI)

Foglio 15 Particella 371

**Dati di classamento:** Redditi: dominicale **Euro 0,22**; agrario **Euro 0,22**

Superficie: **120 m²**

Particella con qualità: **PRATO** di classe 3

### > Intestazione attuale degli immobili dal n. 12 al n. 13 - totale righe intestati: 2

per 1/2 bene personale

1/2 bene personale





Direzione Provinciale di Biella  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 16/05/2022  
Ora: 13:05:46  
Numero Pratica: T213162/2022  
Pag: 6 - Fine

#### > Totale Parziale

##### Catasto Terreni

Immobili siti nel comune di VALDILANA (M417)

Numero immobili: **2** Reddito dominicale: **euro 0,49** Reddito agrario: **euro 0,49** Superficie: **270 m<sup>2</sup>**

#### > Totale generale

##### Catasto Fabbricati

Totale immobili: **6** Rendita: **euro 1.623,52** Vani: **10,0** Superficie: **381 m<sup>2</sup>**

##### Catasto Terreni

Totale immobili: **7** Reddito dominicale: **euro 3,03** Reddito agrario: **euro 1,72** Superficie: **2.900 m<sup>2</sup>**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 1,80

#### Legenda

- a) A/2: Abitazioni di tipo civile
- b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013
- c) C/7: Tettoie chiuse o aperte
- d) C/2: Magazzini e locali di deposito

