TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grotto Matteo

Esecuzione Immobiliare 2/2016 del R.G.E.

VERSIONE PRIVACY

promossa da:

--- OMISSIS ---
Codice fiscale: **--- OMISSIS ---**
--- OMISSIS ---
--- OMISSIS ---
--- OMISSIS ---

contro:

--- OMISSIS ---
Codice fiscale: **--- OMISSIS ---**
Nato **--- OMISSIS ---**
--- OMISSIS ---

ora
--- OMISSIS ---
--- OMISSIS ---
nella persona del Curatore
--- OMISSIS ---
--- OMISSIS ---

G.E.
Dott. Emanuele Migliore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

SOMMARIO

Incarico	**3**
Premessa	**3**
Descrizione	**3**
Lotto n. 1	**5**
Lotto n. 2	**11**
Lotto n. 3	**18**
Stima / Formazione lotti	**24**
Riserve e particolari da segnalare	**27**
Riepilogo bando d'asta	**28**
Schema riassuntivo	**30**
Formalità da cancellare	**34**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

INCARICO

All'udienza del 25/09/2023, il sottoscritto Arch. Grotto Matteo, con studio in Viale Giacomo Matteotti 8, 13900 Biella (BI), e-mail: studio@grotto.it; PEC matteo.grotto@archiworldpec.it, tel. 015.2520938, veniva nominato Esperto Estimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 26/09/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60**
- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60**
- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60**

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE POLTO N. 60

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo della porzione a nord-est di un complesso industriale dismesso nella frazione Polto di Valdilana (già Trivero).

Si veda schema negli ALLEGATI

L' esteso lotto fondiario, identificato catastalmente al N.C.T. Comune di Valdilana /D, foglio 41 mappale 242, ospita un ex-opificio composto da diverse strutture edilizie circondate da ampie pertinenze. Il fabbricato, sul fronte settentrionale, si attesta sulla strada provinciale SP 200 II attraverso un parcheggio e un giardino delimitato da un basso muretto.
La porzione residenziale dell'immobile è composta da tre unità abitative, tra cui quella in oggetto, e occupa il primo piano della grande struttura produttiva, sul lato settentrionale. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due vani scala, posti ai lati della porzione di fabbricato in elevazione, che conducono a un ampio terrazzo praticabile che disimpegna gli appartamenti dal lato sud. Va segnalato che l'appartamento centrale si è ulteriormente dotato di un accesso interno attraverso un terzo vano scala di più recente costruzione. I tre vani scala così risultanti sono quindi oggi di utilizzo sostanzialmente esclusivo.
Sono presenti tre ampi sottotetti, non descritti a catasto, di evidente pertinenza agli alloggi sottostanti.
Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/10/2023.
- Custode delle chiavi: Avv. Ilaria Zecchini;
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

NOTA: l'indirizzo specificato nella procedura è: frazione Polto n. 60. Si conferma la correttezza del toponimo e si precisa che la pubblica strada che lambisce il fabbricato è la Provinciale SP 200 II. Tuttavia, si evidenzia che il numero civico riportato sulla porta d'accesso al vano scala è il n. 61, il quale coincide, peraltro, con quello del fabbricato fronte stante, correttamente posto tra le cifre dispari. Si ritiene pertanto corretta la numerazione indicata in procedura, ovvero il civico n. 60.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE POLTO N. 60

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo della porzione centrale di un complesso industriale dismesso nella frazione Polto di Valdilana (già Trivero).

Si veda schema negli ALLEGATI

L' esteso lotto fondiario, identificato catastalmente al N.C.T. Comune di Valdilana /D, foglio 41 mappale 242, ospita un ex-opificio composto da diverse strutture edilizie circondate da ampie pertinenze. Il fabbricato, sul fronte settentrionale, si attesta sulla strada provinciale SP 200 II attraverso un parcheggio e un giardino delimitato da un basso muretto.
La porzione residenziale dell'immobile è composta da tre unità abitative, tra cui quella in oggetto, e occupa il primo piano della grande struttura produttiva, sul lato settentrionale. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due vani scala, posti ai lati della porzione di fabbricato in elevazione, che conducono a un ampio terrazzo praticabile che disimpegna gli appartamenti dal lato sud. Va segnalato che l'appartamento centrale si è ulteriormente dotato di un accesso interno attraverso un terzo vano scala di più recente costruzione. I tre vani scala così risultanti sono quindi oggi di utilizzo sostanzialmente esclusivo.
Sono presenti tre ampi sottotetti, non descritti a catasto, di evidente pertinenza agli alloggi sottostanti.
Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/10/2023.
- Custode delle chiavi: Avv. Ilaria Zecchini;
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

NOTA: l'indirizzo specificato nella procedura è: frazione Polto n. 60. Si conferma la correttezza del toponimo e si precisa che la pubblica strada che lambisce il fabbricato è la Provinciale SP 200 II. Si evidenzia l'assenza di numero civico riportato sulla porta d'accesso al vano scala centrale al grande fabbricato. Si ritiene corretta la numerazione indicata in procedura, ovvero il civico n. 60.

Si segnala un errore riguardante l'autorimessa di cui al N.C.E.U., foglio 517 mappale 16 sub. 5, la quale risulta di fatto inesistente. Non essendo disponibili planimetrie del bene indicato e considerata la classificazione C/6 (autorimessa) che implica un'ovvia ubicazione al piano terreno, non esistono locali compatibili con tale destinazione. Il piano terreno risulta infatti integralmente di proprietà del Demanio dello Stato a seguito della sentenza di confisca del 29.03.2016.

Trattasi pertanto di un refuso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

BENE N° 3 - APPARTAMENTO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE POLTO N. 60

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo della porzione a ovest di un complesso industriale dismesso nella frazione Polto di Valdilana (già Trivero).

Si veda schema negli ALLEGATI

L' esteso lotto fondiario, identificato catastalmente al N.C.T. Comune di Valdilana /D, foglio 41 mappale 242, ospita un ex-opificio composto da diverse strutture edilizie circondate da ampie pertinenze. Il fabbricato, sul fronte settentrionale, si attesta sulla strada provinciale SP 200 II attraverso un parcheggio e un giardino delimitato da un basso muretto.
La porzione residenziale dell'immobile è composta da tre unità abitative, tra cui quella in oggetto, e occupa il primo piano della grande struttura produttiva, sul lato settentrionale. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due vani scala, posti ai lati della porzione di fabbricato in elevazione, che conducono a un ampio terrazzo praticabile che disimpegna gli appartamenti dal lato sud. Va segnalato che l'appartamento centrale si è ulteriormente dotato di un accesso interno attraverso un terzo vano scala di più recente costruzione. I tre vani scala così risultanti sono quindi oggi di utilizzo sostanzialmente esclusivo.
Sono presenti tre ampi sottotetti, non descritti a catasto, di evidente pertinenza agli alloggi sottostanti.
Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 23/10/2023.
- Custode delle chiavi: Avv. Ilaria Zecchini;
- L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

NOTA: l'indirizzo specificato nella procedura è: frazione Polto n. 60. Si conferma la correttezza del toponimo e si precisa che la pubblica strada che lambisce il fabbricato è la Provinciale SP 200 II. Si evidenzia l'assenza di numero civico riportato sulla porta d'accesso al vano scala centrale al grande fabbricato. Si ritiene corretta la numerazione indicata in procedura, ovvero il civico n. 60.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60**

◆ 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 ---

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

--- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: **--- OMISSIS ---**
--- OMISSIS ---
--- OMISSIS ---
--- OMISSIS ---

--- OMISSIS --- (--- OMISSIS --- Tribunale di Biella) nominando curatore --- OMISSIS --- (cod. fisc. --- OMISSIS ---) --- OMISSIS ---

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

◆ CONFINI:

- NORD: verso esterno, con affaccio su strada provinciale SP 200 II;
- EST: verso l'esterno, con affaccio su porzione piana di copertura dell'immobile ex-industriale di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 6 (cat. D/1);
- OVEST: verso unità immobiliare di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 3 (cat. A/2);
- SUD: attraverso terrazzo praticabile di proprietà esclusiva verso esterno, con affaccio su copertura immobile ex-industriale di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 6 (cat. D/1);
- SOTTOSTANTE: verso porzione di immobile ex-industriale di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 6 (cat. D/1)
- SOPRASTANTE: al sottotetto di ovvia pertinenza, a nudo detto, non descritto a catasto;
- VANO SCALA: verso l'esterno su strada provinciale SP 200 II, con diritto di passaggio non trascritto, attraverso porzione al P.T. di immobile ex-industriale di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 6 (cat. D/1).

◆ CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq	3,60 m	P.1°
Vano scala esclusivo	14,00 mq	14,00 mq	0,5	7,00 mq	0,00 m	PT-P1
Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,2	12,00 mq	0,00 m	P1
Soffitta	120,00 mq	120,00 mq	0,2	24,00 mq	0,00 m	P2° sottotetto
Totale superficie convenzionale:				**213,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**213,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

◆ CRONISTORIA DATI CATASTALI:

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento sono le visure catastali storiche allegate alla perizia e pienamente esaustive in merito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

◆ DATI CATASTALI:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	517	20	2		A2	U	7 vani	212 mq	668,81 €	1	

Corrispondenza catastale

NON sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto concerne la suddivisione interna dell'appartamento si segnala la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che riporta la suddivisione dell'ampia sala in due locali di cui uno indicato come cucina, quanto la stessa nella realtà si trova nell'adiacente locale ripostiglio.

È stato individuato un sottotetto a nudo tetto raggiungibile dal vano scala esclusivo. Trattasi di un ampio locale non segnalato in planimetria catastale; sono presenti delle partizioni murarie che delimitano una stanza contenente materiale abbandonato di varia natura. L'accesso a quest'area non può essere considerato sicuro, richiedendo una valutazione delle condizioni statiche della soletta. Le dimensioni del locale risultano sostanzialmente in linea con il piano civile sottostante, vano scala escluso, di cui è una evidente pertinenza.

Tali discrepanze non influiscono tuttavia sulla possibilità di cessione del bene.

◆ STATO CONSERVATIVO:

STATO GENERALE – La porzione di edificio ex-industriale interessata dalla presenza di destinazioni residenziali, nel suo complesso, mostra un livello di conservazione piuttosto compromesso, con particolare riferimento alle coperture e alle parti comuni. La condizione delle aree condivise o parzialmente condivise, come i vani scala al P.T. e il terrazzo, è pregiudicata dall'accumulo di materiale vario in disuso. È evidente la presenza di infiltrazioni di acqua meteorica in diversi punti. Tutti i locali necessiterebbero di un intervento complessivo e tempestivo al fine di preservare l'integrità dell'immobile il cui stato di decadimento è in evidente accelerazione. Una porzione del parapetto in laterizio del terrazzo a sud è crollata e questo richinerebbe una urgente verifica di stabilità della restante parte del manufatto. Si fa infine notare come tale area di passaggio affacci direttamente sul tetto dell'ex-opificio, la cui copertura piuttosto compromessa si ritiene possa essere in lastre di cemento-amianto già in stato di parziale disgregazione.

STATO DELL'APPARTAMENTO - L'appartamento in oggetto è caratterizzato da evidente vetustà e significativi segni di degrado nonostante nel tempo abbia sicuramente subito alcune operazioni di manutenzione ordinaria e sostituzione di parte delle finiture. I locali sono ingombri molto materiale abbandonato di varia natura.

- PAVIMENTI: i pavimenti dell'alloggio sono in ceramica (sale e corridoio) e in legno (camere).
- PARETI: le pareti dell'alloggio sono in discreto stato generale, pur presentando puntualmente problematiche localizzate (segni di umidità, macchie, cavillature, distacchi materici).
- PORTE: le porte dell'alloggio sono in legno massiccio; sono elementi vetusti ma di pregevole fattura. In molti casi, presentano problemi di serraggio.
- FINESTRE: la maggior parte delle finestre sono elementi in legno di larice risalenti alla metà del secolo scorso: sono caratterizzati da un pregevole, ma esile, profilo in legno e vetro singolo. Molti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

elementi versano oggi in pessimo stato di conservazione. Sono presenti persiane lignee, fatiscenti.

- BAGNI: i due bagni dell'alloggio mostrano segni di vetustà e richiederebbero il completo rifacimento. Non è stato possibile verificare il funzionamento dei sanitari presenti, ma, da una analisi visiva, si presuppone che siano danneggiati e di non facile rimessa in funzione.
- IMPIANTISTICA: Il l'impiantistica in dotazione all'alloggio, e in particolare gli impianti elettrico e idraulico, mostrano segni di obsolescenza e non sono più in linea con le normative vigenti. Alcuni componenti sono stati rimossi, inclusa la caldaia, la cui posizione non è stata identificata; si presume che potrebbe essere stata disinstallata e rimossa oppure che l'impianto sia stato collegato ai generatori all'ex-opificio, data la precedente proprietà condivisa.
- I locali sono ingombri di mobilio e molto materiale abbandonato (capi di vestiario, biancheria e coperte, accessori per la casa, detersivi, apparecchi elettronici desueti, libri etc.)

◆ PARTI COMUNI:

Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

◆ SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

Come predetto, si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

◆ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:

FABBRICATO PRINCIPALE:
La porzione di fabbricato interessata dalla procedura, ad uso residenziale, si trova sul fronte nord attestata sulla pubblica strada provinciale SP 200 II; si tratta della parte più antica del vecchio opificio, presumibilmente risalente all'inizio del secolo scorso. Il blocco edilizio oggetto di interesse si configura come un parallelepipedo a due piani fuori terra, oltre al sottotetto, posto sulla direttrice Est-Ovest. L'immobile presenta molte delle caratteristiche costruttive tipiche dell'architettura industriale dell'alta valle biellese.
Il fabbricato è caratterizzato da solide pareti portanti, presumibilmente a struttura mista in mattoni e pietra. È tuttavia possibile individuare porzioni più recenti costruite in soli mattoni. I solai sono realizzati in latero-cemento. Gli orizzontamenti del sottotetto non civilizzati sono di fattura similare ma si consiglia un attenta valutazione del loro stato e della resistenza a carico prima di accedere agli stessi.
Il tetto, in stato di evidente dissesto, presenza quattro falde con struttura lignea portante a capriate leggere, il tutto di esile sezione, certamente sottodimensionata ai carichi di legge previsti della normativa vigente. Il manto di copertura è costituito da vetuste tegole marsigliesi; non è presente tavolato, alcun tipo di coibentazione o superfici di impermeabilizzazione.

DETTAGLIO APPARTAMENTO (SUB 2):
L'alloggio di civile abitazione di tipo A/2 (abitazioni di tipo civile) è così costituito:

- AL PIANO PRIMO : salone, cucina, n. 2 ripostigli (di cui uno attualmente adibito a cucinotto), n. 2 bagni, n.3 camere da letto, oltre alla porzione di vano scala e di terrazzo. L'altezza media dei locali è > 3,5 m.
- AL PIANO SOTTOTETTO: sottotetto a nudo tetto; il sottotetto ha le altezze per essere civilizzato tant'è che sono presenti finestre già predisposte a tal fine.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

◆ STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta libero

◆ PROVENIENZE VENTENNALI:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/09/1993** al **21/02/1994**	**--- OMISSIS ---**	**Denuncia di successione n. 11/67**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Biella	10/03/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Biella	28/08/1996	6883	5506
Dal **21/02/1994** al **19/09/2012**	**--- OMISSIS ---**	**Dichiarazione di successione n. 17/623**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Biella	03/08/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Biella	21/10/1996	8346	6582
Dal **19/09/2012** al **04/03/2024**	**--- OMISSIS ---**	**Dichiarazione di successione n. 514/990**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio Territoriale di Cossato (BI)	06/08/2013		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/10/2013	8084	5954
Dal **19/09/2012** al **04/03/2024**	**-- OMISSIS ---**	**Atto giudiziario (tacita accettazione dell'eredità)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Biella	17/04/2023	944	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria	04/08/2023	7618	6314

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA: si evince che **--- OMISSIS ---** ora **--- OMISSIS ---**, i beni sono pervenuti:

- per la quota di 1/4 - atto n. 1
- Per la quota di 1/4 - atto n. 2
- per la quota di 2/4 - atto n. 3 e atto n. 4*

* con l'atto n. 4 il Tribunale di Biella dichiara che **--- OMISSIS ---** ha accettato tacitamente l'eredità morendo dismessa **--- OMISSIS ---**, deceduta il **--- OMISSIS ---**. Ciò al fine di garantire la continuità di trascrizioni nei trasferimenti delle proprietà immobiliari in parola.

◆ FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 07/01/2011
Reg. gen. 106 - Reg. part. 21
Importo: € 160.000,00
A favore di **--- OMISSIS ---**.
Contro **--- OMISSIS ---**
Capitale: € 141.927,42

Trascrizioni

Pignoramento
Trascritto a Biella il 18/07/2014
Reg. gen. 5381 - Reg. part. 4191
A favore di **--- OMISSIS ---**
Contro **--- OMISSIS ---**

Pignoramento
Trascritto a Biella il 22/01/2016
Reg. gen. 432 - Reg. part. 356
A favore di **--- OMISSIS ---**
Contro **--- OMISSIS ---**

◆ NORMATIVA URBANISTICA:

Con riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Valdilana (BI), sezione Trivero, aggiornato alle varianti parziali e modificazioni approvate, l'immobile è cartografato all'elaborato grafico 4P3 che lo descrive come: "*aree con impianti produttivi che si confermano* (D1 art. 64)".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

◆ REGOLARITÀ EDILIZIA:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
A seguito dei controlli presso archivio dell'Ufficio Tecnico di Valdilana sono conservate le seguenti pratiche:

1. Autorizzazione n. 10/A del 24.06.1983 prot. gen. 4584 intestata a **--- OMISSIS ---**, con in oggetto "rifacimento di manto di copertura del salone industriale".
(pratica NON inerente i beni oggetto di stima)

2. Concessione n. 6/1 del 06.12.1985 prot. gen. 10341 intestata a **--- OMISSIS ---**, con in oggetto "costruzione di n. 2 locali a magazzino e una zona bagno".
(pratica NON inerente i beni oggetto di stima)

3. Concessione n. 11/11 del 06.12.1985 prot. gen. 10341 intestata a **--- OMISSIS ---**, con in oggetto "sopraelevazione di parte del fabbricato industriale esistente nella Frazione Polto [...] per poter ospitare una nuova macchina a servizio dell'azienda".
(pratica NON inerente i beni oggetto di stima)

NULL'ALTRO risulta conservato agli atti, rappresentando che ogni modificazione evidentemente successiva al 1967 agli immobili oggetto di stima è da considerarsi PRIVA DI TITOLO ABILITATIVO e conseguentemente da assoggettare a procedura di regolarizzazione presso gli Enti competenti.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60**

◆ 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:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

--- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: --- **OMISSIS** ---
--- **OMISSIS** ---
--- **OMISSIS** ---
--- **OMISSIS** ---

--- OMISSIS --- (--- OMISSIS --- Tribunale di Biella) nominando curatore --- OMISSIS --- (cod. fisc. --- OMISSIS ---) --- OMISSIS ---.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
--- **OMISSIS** --- ora --- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/1)

◆ CONFINI:

- NORD: verso esterno, con affaccio su strada provinciale SP 200 II;
- EST: verso unità immobiliare di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 2 (cat. A/2);
- OVEST: verso unità immobiliare di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 4 (cat. A/2);
- SUD: attraverso terrazzo praticabile di proprietà esclusiva verso esterno, con affaccio su copertura immobile ex-industriale di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 6 (cat. D/1);
- SOTTOSTANTE: verso porzione di immobile ex-industriale di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 6 (cat. D/1);
- SOPRASTANTE: al sottotetto di ovvia pertinenza, pienamente civilizzato, non descritto a catasto;
- VANO SCALA (di recente realizzazione): verso l'esterno su strada provinciale SP 200 II, con diritto di passaggio non trascritto, attraverso porzione al P.T. di immobile ex-industriale di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 6 (cat. D/1).

◆ CONSISTENZA:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	140,00 mq	150,00 mq	1	150,00 mq	3,60 m	P.1°
Vano scala esclusivo	12,00 mq	12,00 mq	0,5	14,00 mq	0,00 m	PT-P1
Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,2	9,00 mq	0,00 m	P1
Sottotetto civilizzato	110,00 mq	110,00 mq	1	110,00 mq	2,65 m	P2° sottotetto
Totale superficie convenzionale:				**283,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**283,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

◆ CRONISTORIA DATI CATASTALI:

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento sono le visure catastali storiche allegate alla perizia e pienamente esaustive in merito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

Si segnala un errore riguardante l'autorimessa di cui al N.C.E.U., foglio 517 mappale 16 sub. 5, la quale risulta di fatto inesistente. Non essendo disponibili planimetrie del bene indicato e considerata la classificazione C/6 (autorimessa) che implica un'ovvia ubicazione al piano terreno, non esistono locali compatibili con tale destinazione. Il piano terreno risulta infatti integralmente di proprietà del Demanio dello Stato a seguito della sentenza di confisca del 29.03.2016.

Trattasi pertanto di un refuso.

◆ DATI CATASTALI:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	517	20	3		A2	U	7 vani	166 mq	668,81 €	1	
	517	16	5		C6	1	51 mq	51 mq	129,06 €	N.D.	

Si ribadisce e segnala un errore riguardante l'autorimessa di cui al N.C.E.U., foglio 517 mappale 16 sub. 5, la quale risulta di fatto inesistente. Non essendo disponibili planimetrie del bene indicato e considerata la classificazione C/6 (autorimessa) che implica un'ovvia ubicazione al piano terreno, non esistono locali compatibili con tale destinazione. Il piano terreno risulta infatti integralmente di proprietà del Demanio dello Stato a seguito della sentenza di confisca del 29.03.2016.

Trattasi pertanto di un refuso.

Corrispondenza catastale

NON sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto concerne la suddivisione interna dell'appartamento si segnala la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Nell'unità abitativa al piano primo, è presente un ampio salone in luogo di due camere e un ingresso. Inoltre, l'intera area cucina è stata trasformata radicalmente in un vano scala, che conduce ai locali sottostanti, creando un accesso esclusivo all'abitazione. A tal proposito si segnala che il piano terreno - come tutto l'ex-opificio- risulta attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo anche i locali appunto interessati dal nuovo vano scala e l'attiguo nuovo ingresso. Premessa la non regolarità edilizia di tale intervento di cui non si ha traccia presso gli archivi dell'U.T.C. di competenza, la sua realizzazione è tuttavia evidentemente precedente al 2016 (anno della citata confisca) allorquando alloggio e fabbricato industriale erano della medesima proprietà. Di conseguenza, l'abitazione avrebbe di fatto un diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato per accedere alla pubblica strada. Tale diritto dovrebbe essere tuttavia precisato e formalizzato.

Come per gli appartamenti attigui, è stato individuato un ampio sottotetto non segnalato in planimetria catastale, che però, nel caso specifico, risulta perfettamente civilizzato e accessibile tramite il nuovo vano scala precedentemente menzionato. L'area comprende quattro stanze, un bagno e un corridoio, con una superficie di circa 110 mq (si veda negli ALLEGATI lo schema dimensionale). L'altezza dei locali

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

di 2,67 m. Questa porzione di immobile costituisce evidentemente una pertinenza dell'abitazione sottostante con la quale condivide le finiture.

L'ampio quadro di irregolarità - talune anche di una certa rilevanza - non influiscono tuttavia sulla possibilità di cessione del bene, premessa la completa, seppur onerosa, regolarizzazione della situazione.

◆ STATO CONSERVATIVO:

STATO GENERALE – La porzione di edificio ex-industriale interessata dalla presenza di destinazioni residenziali, nel suo complesso, mostra un livello di conservazione piuttosto compromesso, con particolare riferimento alle coperture e alle parti comuni. La condizione delle aree condivise o parzialmente condivise, come i vani scala al P.T. e il terrazzo, è pregiudicata dall'accumulo di materiale vario in disuso. È evidente la presenza di infiltrazioni di acqua meteorica in diversi punti. Tutti i locali necessiterebbero di un intervento complessivo e tempestivo al fine di preservare l'integrità dell'immobile il cui stato di decadimento è in evidente accelerazione. Una porzione del parapetto in laterizio del terrazzo a sud è crollata e questo richinerebbe una urgente verifica di stabilità della restante parte del manufatto. Si fa infine notare come tale area di passaggio affacci direttamente sul tetto dell'ex-opificio, la cui copertura piuttosto compromessa si ritiene possa essere in lastre di cemento-amianto già in stato di parziale disgregazione.

STATO DELL'APPARTAMENTO - L'appartamento in oggetto è in discreto stato di conservazione in quanto oggetto di ristrutturazione recente, presumibilmente entro gli ultimi quindici anni.

- PAVIMENTI: i pavimenti dell'alloggio sono in ceramica (sale e corridoio) e in legno (camere).
- PARETI: le pareti dell'alloggio sono in buono stato generale, pur presentando puntualmente problematiche localizzate (segni di umidità, macchie, cavillature).
- PORTE: le porte dell'alloggio (P1°) sono in legno massiccio mentre al piano sottotetto civilizzato sono moderni elementi tamburati di qualità standard.
- FINESTRE: le finestre al pinto primo sono elementi risalenti alla metà del secolo scorso caratterizzati da un esile profilo in legno e vetro singolo; versano oggi in mediocre stato di conservazione. Al piano sottotetto civilizzato sono state installate delle finestre in legno con doppio vetro, dalle scarse prestazioni energetiche. Sono presenti persiane lignee piuttosto fatiscenti
- BAGNI: i bagni dell'alloggio sono stati rifatti durante la citata ristrutturazione. Non è stato possibile verificare il funzionamento dei sanitari presenti, ma, da una analisi visiva, si presuppone che siano recuperabili a fronte di una completa revisione e manutenzione.
- IMPIANTISTICA: Il l'impiantistica in dotazione all'alloggio, e in particolare gli impianti elettrico e idraulico, mostrano segni di obsolescenza ma sono tuttavia moderni. I corpi scaldanti dei radiatori sono di buona marca (Zehnder). Alcuni componenti sono stati rimossi, inclusa la caldaia, la cui posizione non è stata identificata; si presume che potrebbe essere stata disinstallata e rimossa oppure che l'impianto sia stato collegato ai generatori all'ex-opificio, data la precedente proprietà condivisa.
- I locali sono ingombri di mobilio e molto materiale abbandonato (capi di vestiario, biancheria e coperte, accessori per la casa, detersivi, apparecchi elettronici desueti, libri etc.)

◆ PARTI COMUNI:

Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

◆ SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

Come predetto, si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

◆ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:

FABBRICATO PRINCIPALE:

La porzione di fabbricato interessata dalla procedura, ad uso residenziale, si trova sul fronte nord attestata sulla pubblica strada provinciale SP 200 II; si tratta della parte più antica del vecchio opificio, presumibilmente risalente all'inizio del secolo scorso. Il blocco edilizio oggetto di interesse si configura come un parallelepipedo a due piani fuori terra, oltre al sottotetto, posto sulla direttrice Est-Ovest. L'immobile presenta molte delle caratteristiche costruttive tipiche dell'architettura industriale dell'alta valle biellese.
Il fabbricato è caratterizzato da solide pareti portanti, presumibilmente a struttura mista in mattoni e pietra. È tuttavia possibile individuare porzioni più recenti costruite in soli mattoni. I solai sono realizzati in latero-cemento. Gli orizzontamenti del sottotetto non civilizzati sono di fattura similare ma si consiglia un attenta valutazione del loro stato e della resistenza a carico prima di accedere agli stessi.
Il tetto, in stato di evidente dissesto, presenza quattro falde con struttura lignea portante a capriate leggere, il tutto di esile sezione, certamente sottodimensionata ai carichi di legge previsti della normativa vigente. Il manto di copertura è costituito da vetuste tegole marsigliesi; non è presente tavolato, alcun tipo di coibentazione o superfici di impermeabilizzazione.

DETTAGLIO APPARTAMENTO (SUB 3):
L'alloggio di civile abitazione di tipo A/2 (abitazioni di tipo civile) è così costituito:
- AL PIANO PRIMO : salone, cucina, n. 2 ripostigli (di cui uno attualmente adibito a cucinotto), n. 2 bagni, n.3 camere da letto, oltre alla porzione di vano scala e di terrazzo. L'altezza media dei locali è 3 m.
- AL PIANO SOTTOTETTO: ampio sottotetto totalmente civilizzato composto da sala, tre camere, bagno e corridoio.

◆ STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta libero

◆ PROVENIENZE VENTENNALI:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/09/1993** al **21/02/1994**	**--- OMISSIS ---**	**Denuncia di successione n. 11/67**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Biella	10/03/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Biella	28/08/1996	6883	5506
Dal **21/02/1994** al **19/09/2012**	**--- OMISSIS ---**	**Dichiarazione di successione n. 17/623**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

		Ufficio del Registro di Biella	03/08/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Biella	21/10/1996	8346	6582
Dal **19/09/2012** al **04/03/2024**	**--- OMISSIS ---**	**Dichiarazione di successione n. 514/990**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio Territoriale di Cossato (BI)	06/08/2013		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/10/2013	8084	5954
Dal **19/09/2012** al **04/03/2024**	**--- OMISSIS ---**	**Atto giudiziario (tacita accettazione dell'eredità)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Biella	17/04/2023	944	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria	04/08/2023	7618	6314

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA: si evince che **--- OMISSIS ---,** ora **--- OMISSIS ---**, i beni sono pervenuti:

- per la quota di 1/4 - atto n. 1
- Per la quota di 1/4 - atto n. 2
- per la quota di 2/4 - atto n. 3 e atto n. 4*

* con l'atto n. 4 il Tribunale di Biella dichiara che **--- OMISSIS ---** ha accettato tacitamente l'eredità morendo dismessa **--- OMISSIS ---**, deceduta **--- OMISSIS ---**. Ciò al fine di garantire la continuità di trascrizioni nei trasferimenti delle proprietà immobiliari in parola.

◆ FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 07/01/2011
Reg. gen. 106 - Reg. part. 21
Importo: € 160.000,00
A favore di **--- OMISSIS ---**
Contro **--- OMISSIS ---**
Capitale: € 141.927,42

Trascrizioni

Pignoramento
Trascritto a Biella il 18/07/2014
Reg. gen. 5381 - Reg. part. 4191
A favore di **--- OMISSIS ---**
Contro **--- OMISSIS ---**

Pignoramento
Trascritto a Biella il 22/01/2016
Reg. gen. 432 - Reg. part. 356
A favore di **--- OMISSIS ---**
Contro **--- OMISSIS ---**

◆ NORMATIVA URBANISTICA:

Con riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Valdilana (BI), sezione Trivero, aggiornato alle varianti parziali e modificazioni approvate, l'immobile è cartografato all'elaborato grafico 4P3 che lo descrive come: "*aree con impianti produttivi che si confermano* (D1 art. 64)".

◆ REGOLARITÀ EDILIZIA:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
A seguito dei controlli presso archivio dell'Ufficio Tecnico di Valdilana sono conservate le seguenti pratiche:

1. Autorizzazione n. 10/A del 24.06.1983 prot. gen. 4584 intestata a **--- OMISSIS ---**, con in oggetto "rifacimento di manto di copertura del salone industriale".
(pratica NON inerente i beni oggetto di stima)

2. Concessione n. 6/1 del 06.12.1985 prot. gen. 10341 intestata a **--- OMISSIS ---**, con in oggetto "costruzione di n. 2 locali a magazzino e una zona bagno".
(pratica NON inerente i beni oggetto di stima)

3. Concessione n. 11/11 del 06.12.1985 prot. gen. 10341 intestata a **--- OMISSIS ---**, con in oggetto "sopraelevazione di parte del fabbricato industriale esistente nella Frazione Polto [...] per poter ospitare una nuova macchina a servizio dell'azienda".
(pratica NON inerente i beni oggetto di stima)

NULL'ALTRO risulta conservato agli atti, rappresentando che ogni modificazione evidentemente successiva al 1967 agli immobili oggetto di stima è da considerarsi PRIVA DI TITOLO ABILITATIVO e conseguentemente da assoggettare a procedura di regolarizzazione presso gli Enti competenti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

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.

ASTE GIUDIZIARIE.it

◆ VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

◆ 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)
--- OMISSIS ---
--- OMISSIS ---
--- OMISSIS ---
--- OMISSIS ---

--- OMISSIS --- (--- OMISSIS --- Tribunale di Biella) nominando curatore --- OMISSIS --- (cod. fisc. --- OMISSIS ---) --- OMISSIS ---.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:
--- OMISSIS --- (Proprietà 1/1)

◆ CONFINI:

- NORD: verso esterno, con affaccio su strada provinciale SP 200 II;
- EST: verso unità immobiliare di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 3 (cat. A/2);
- OVEST: verso l'esterno, con affaccio su porzione piana di copertura dell'immobile ex-industriale di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 6 (cat. D/1);
- SUD: attraverso terrazzo praticabile di proprietà esclusiva verso esterno, con affaccio su copertura immobile ex-industriale di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 6 (cat. D/1);
- SOTTOSTANTE: verso porzione di immobile ex-industriale di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 6 (cat. D/1)
- SOPRASTANTE: al sottotetto di ovvia pertinenza, a nudo detto, non descritto a catasto;
- VANO SCALA: verso l'esterno su strada provinciale SP 200 II, con diritto di passaggio non trascritto, attraverso porzione al P.T. di immobile ex-industriale di cui al N.C.E.U. Foglio 517, particella 20, sub. 6 (cat. D/1).

◆ CONSISTENZA:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	150,00 mq	160,00 mq	1	160,00 mq	3,60 m	P.1°
Vano scala esclusivo	14,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	0,00 m	PT-P1
Terrazza	60,00 mq	60,00 mq	0,2	12,00 mq	0,00 m	P1
Soffitta	130,00 mq	130,00 mq	0,2	26,00 mq	0,00 m	P2° sottotetto
Totale superficie convenzionale:				**212,00 mq**		
Incidenza condominiale:				**0,00**	**%**	
Superficie convenzionale complessiva:				**212,00 mq**		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

◆ CRONISTORIA DATI CATASTALI:

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento sono le visure catastali storiche allegate alla perizia e pienamente esaustive in merito.

◆ DATI CATASTALI:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	517	20	4		A2	U	7,5 vani	213 mq	716,58 €	1+2	

Corrispondenza catastale

NON sussiste piena corrispondenza catastale.

Per quanto concerne la suddivisione interna dell'appartamento al piano primo vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

È stato tuttavia individuato un sottotetto a nudo tetto raggiungibile dal vano scala esclusivo. Trattasi di un ampio locale non segnalato in planimetria catastale; sono presenti delle partizioni murarie che delimitano una stanza delle medesime caratteristiche. L'accesso a quest'area non può avvenire in piena sicurezza, richiedendo una valutazione delle condizioni statiche della soletta. Per conformazione e collegamento, il sottotetto è una evidente pertinenza del piano sottostante.

◆ STATO CONSERVATIVO

STATO GENERALE – La porzione di edificio ex-industriale interessata dalla presenza di destinazioni residenziali, nel suo complesso, mostra un livello di conservazione piuttosto compromesso, con particolare riferimento alle coperture e alle parti comuni. La condizione delle aree condivise o parzialmente condivise, come i vani scala al P.T. e il terrazzo, è pregiudicata dall'accumulo di materiale vario in disuso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

È evidente la presenza di infiltrazioni di acqua meteorica in diversi punti. Tutti i locali necessiterebbero di un intervento complessivo e tempestivo al fine di preservare l'integrità dell'immobile il cui stato di decadimento è in evidente accelerazione. Una porzione del parapetto in laterizio del terrazzo a sud è crollata e questo richinerebbe una urgente verifica di stabilità della restante parte del manufatto. Si fa infine notare come tale area di passaggio affacci direttamente sul tetto dell'ex-opificio, la cui copertura piuttosto compromessa si ritiene possa essere in lastre di cemento-amianto già in stato di parziale disgregazione.

STATO DELL'APPARTAMENTO - L'appartamento in oggetto è caratterizzato da evidente vetustà e significativi segni di degrado nonostante nel tempo abbia sicuramente subito alcune operazioni di manutenzione ordinaria.

- PAVIMENTI: i pavimenti dell'alloggio sono in ceramica (sale e corridoio) e in legno di larice (camere): quelli di ceramica appaio di fattura più recente.
- PARETI: le pareti dell'alloggio sono in discreto stato generale, pur presentando puntualmente problematiche localizzate (segni di umidità, macchie, cavillature, distacchi materici).
- PORTE: le porte dell'alloggio sono in legno massiccio ma sono vetuste e mostrano segni obsolescenza. In molti casi, presentano problemi di serraggio.
- FINESTRE: la maggior parte delle finestre sono elementi standard risalenti alla metà del secolo scorso caratterizzati da un esile profilo in legno e vetro singolo; versano oggi in pessimo stato di conservazione. Sono presenti persiane lignee, anch'esse fatiscenti.
- BAGNI: i bagni dell'alloggio mostrano segni di vetustà ma hanno tuttavia subito una revisione. Non è stato possibile verificare il funzionamento dei sanitari presenti, ma, da una analisi visiva, si presuppone possano essere recuperato a fronte di un robusto intervento di revisione e manutenzione.
- IMPIANTISTICA: Il l'impiantistica in dotazione all'alloggio, e in particolare gli impianti elettrico e idraulico, mostrano segni di obsolescenza e non sono più in linea con le normative vigenti. Alcuni componenti sono stati rimossi, inclusa la caldaia, la cui posizione non è stata identificata; si presume che potrebbe essere stata disinstallata e rimossa oppure che l'impianto sia stato collegato ai generatori all'ex-opificio, data la precedente proprietà condivisa.
- I locali sono ingombri di mobilio e molto materiale abbandonato (capi di vestiario, biancheria e coperte, accessori per la casa, detersivi, apparecchi elettronici desueti, libri etc.)

◆ PARTI COMUNI:

Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

◆ SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI:

Come predetto, si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

◆ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:

FABBRICATO PRINCIPALE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

La porzione di fabbricato interessata dalla procedura, ad uso residenziale, si trova sul fronte nord attestata sulla pubblica strada provinciale SP 200 II; si tratta della parte più antica del vecchio opificio, presumibilmente risalente all'inizio del secolo scorso. Il blocco edilizio oggetto di interesse si configura come un parallelepipedo a due piani fuori terra, oltre al sottotetto, posto sulla direttrice Est-Ovest. L'immobile presenta molte delle caratteristiche costruttive tipiche dell'architettura industriale dell'alta valle biellese.
Il fabbricato è caratterizzato da solide pareti portanti, presumibilmente a struttura mista in mattoni e pietra. È tuttavia possibile individuare porzioni più recenti costruite in soli mattoni. I solai sono realizzati in latero-cemento. Gli orizzontamenti del sottotetto non civilizzati sono di fattura similare ma si consiglia un attenta valutazione del loro stato e della resistenza a carico prima di accedere agli stessi.
Il tetto, in stato di evidente dissesto, presenza quattro falde con struttura lignea portante a capriate leggere, il tutto di esile sezione, certamente sottodimensionata ai carichi di legge previsti della normativa vigente. Il manto di copertura è costituito da vetuste tegole marsigliesi; non è presente tavolato, alcun tipo di coibentazione o superfici di impermeabilizzazione.

DETTAGLIO APPARTAMENTO (SUB 4):
L'alloggio di civile abitazione di tipo A/2 (abitazioni di tipo civile) è così costituito:

- AL PIANO PRIMO : salotto, locale pranzo, cucina, ripostiglio, bagno, corridoio e n.3 camere da letto, oltre alla porzione di vano scala e di terrazzo. L'altezza media dei locali è >3,5 m.
- AL PIANO SOTTOTETTO: sottotetto a nudo tetto; Il sottotetto ha le altezze per essere eventualmente civilizzato.

◆ STATO DI OCCUPAZIONE:

L'immobile risulta libero

◆ PROVENIENZE VENTENNALI:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/09/1993** al **21/02/1994**	**--- OMISSIS ---**	**Denuncia di successione n. 11/67**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Biella	10/03/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Biella	28/08/1996	6883	5506
Dal **21/02/1994** al **19/09/2012**	**--- OMISSIS ---**	**Dichiarazione di successione n. 17/623**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Ufficio del Registro di Biella	03/08/1994		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Ufficio del Registro di Biella	21/10/1996	8346	6582
Dal **19/09/2012** al **04/03/2024**	**--- OMISSIS ---**	**Dichiarazione di successione n. 514/990**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

		Ufficio Territoriale di Cossato (BI)	06/08/2013		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
			16/10/2013	8084	5954
Dal **19/09/2012** al **04/03/2024**	**--- OMISSIS ---**	**Atto giudiziario (tacita accettazione dell'eredità)**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Tribunale di Biella	17/04/2023	944	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria	04/08/2023	7618	6314

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

NOTA: si evince che **--- OMISSIS ---**, ora **--- OMISSIS ---**, i beni sono pervenuti:

- per la quota di 1/4 - atto n. 1
- Per la quota di 1/4 - atto n. 2
- per la quota di 2/4 - atto n. 3 e atto n. 4*

* con l'atto n. 4 il Tribunale di Biella dichiara che **--- OMISSIS ---** ha accettato tacitamente l'eredità morendo dismessa **--- OMISSIS ---**, deceduta **--- OMISSIS ---**. Ciò al fine di garantire la continuità di trascrizioni nei trasferimenti delle proprietà immobiliari in parola.

◆ FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Bologna il 07/01/2011
Reg. gen. 106 - Reg. part. 21
Importo: € 160.000,00
A favore di **--- OMISSIS ---**
Contro **--- OMISSIS ---**
Capitale: € 141.927,42

Trascrizioni

Pignoramento
Trascritto a Biella il 18/07/2014
Reg. gen. 5381 - Reg. part. 4191

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

A favore di --- **OMISSIS** ---
Contro --- **OMISSIS** ---

Pignoramento
Trascritto a Biella il 22/01/2016
Reg. gen. 432 - Reg. part. 356
A favore di --- **OMISSIS** ---
Contro --- **OMISSIS** ---

◆ NORMATIVA URBANISTICA:

Con riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Valdilana (BI), sezione Trivero, aggiornato alle varianti parziali e modificazioni approvate, l'immobile è cartografato all'elaborato grafico 4P3 che lo descrive come: "*aree con impianti produttivi che si confermano* (D1 art. 64)".

◆ REGOLARITÀ EDILIZIA:

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.
A seguito dei controlli presso archivio dell'Ufficio Tecnico di Valdilana sono conservate le seguenti pratiche:

1. Autorizzazione n. 10/A del 24.06.1983 prot. gen. 4584 intestata a --- **OMISSIS** ---, con in oggetto "rifacimento di manto di copertura del salone industriale".
(pratica NON inerente i beni oggetto di stima)

2. Concessione n. 6/1 del 06.12.1985 prot. gen. 10341 intestata a --- **OMISSIS** ---, con in oggetto "costruzione di n. 2 locali a magazzino e una zona bagno".
(pratica NON inerente i beni oggetto di stima)

3. Concessione n. 11/11 del 06.12.1985 prot. gen. 10341 intestata a --- **OMISSIS** ---, con in oggetto "sopraelevazione di parte del fabbricato industriale esistente nella Frazione Polto [...] per poter ospitare una nuova macchina a servizio dell'azienda".
(pratica NON inerente i beni oggetto di stima)

NULL'ALTRO risulta conservato agli atti, rappresentando che ogni modificazione evidentemente successiva al 1967 agli immobili oggetto di stima è da considerarsi PRIVA DI TITOLO ABILITATIVO e conseguentemente da assoggettare a procedura di regolarizzazione presso gli Enti competenti.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

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, reale consistenza e dimensioni, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed infine la situazione del libero mercato (domanda/offerta) confrontata con i principali borsini (OMI e locale Camera di Commercio) a titolo di raffronto e verifica.
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo della porzione a nord-est di un complesso industriale dismesso nella frazione Polto di Valdilana (già Trivero). L' esteso lotto fondiario, identificato catastalmente al N.C.T. Comune di Valdilana /D, foglio 41 mappale 242, ospita un ex-opificio composto da diverse strutture edilizie circondate da ampie pertinenze. Il fabbricato, sul fronte settentrionale, si attesta sulla strada provinciale SP 200 II attraverso un parcheggio e un giardino delimitato da un basso muretto. La porzione residenziale dell'immobile è composta da tre unità abitative, tra cui quella in oggetto, e occupa il primo piano della grande struttura produttiva, sul lato settentrionale. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due vani scala, posti ai lati della porzione di fabbricato in elevazione, che conducono a un ampio terrazzo praticabile che disimpegna gli appartamenti dal lato sud. Va segnalato che l'appartamento centrale si è ulteriormente dotato di un accesso interno attraverso un terzo vano scala di più recente costruzione. I tre vani scala così risultanti sono quindi oggi di utilizzo sostanzialmente esclusivo. Sono presenti tre ampi sottotetti, non descritti a catasto, di evidente pertinenza agli alloggi sottostanti. Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio. 517, Part. 20, Sub. 2, Categoria A2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60	213,00 mq	90,00 €/mq	€ 19.170,00	100,00%	€ 19.170,00
Valore di stima:					€ 19.170,00

Valore di stima: € 19,170,00

Deprezzamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica *	5.000,00	€

Valore finale di stima lotto 1: **€ 14.170,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

* Sono stati computati presunti **oneri di regolarizzatone** come indicato:
- Spese tecniche per rilievi completi: € 1.268,80
- Spese tecniche per pratica edilizia (CILA/SCIA in sanatoria): € 1.903,20
- Spese per oneri e sanzioni: € 1.000 (presunti e da verificare con U.T.C in sede di sanatoria)
- Spese tecniche per revisione dei dati catastali: € 761,28
(importi inclusivi di IVA 22% e casse previdenziali 4%).

TOTALE € 4.933,20 - ARROTONDATO A € 5.000

LOTTO 2

Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo della porzione centrale di un complesso industriale dismesso nella frazione Polto di Valdilana (già Trivero). L' esteso lotto fondiario, identificato catastalmente al N.C.T. Comune di Valdilana /D, foglio 41 mappale 242, ospita un ex-opificio composto da diverse strutture edilizie circondate da ampie pertinenze. Il fabbricato, sul fronte settentrionale, si attesta sulla strada provinciale SP 200 II attraverso un parcheggio e un giardino delimitato da un basso muretto. La porzione residenziale dell'immobile è composta da tre unità abitative, tra cui quella in oggetto, e occupa il primo piano della grande struttura produttiva, sul lato settentrionale. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due vani scala, posti ai lati della porzione di fabbricato in elevazione, che conducono a un ampio terrazzo praticabile che disimpegna gli appartamenti dal lato sud. Va segnalato che l'appartamento centrale si è ulteriormente dotato di un accesso interno attraverso un terzo vano scala di più recente costruzione. I tre vani scala così risultanti sono quindi oggi di utilizzo sostanzialmente esclusivo. Sono presenti tre ampi sottotetti, non descritti a catasto, di evidente pertinenza agli alloggi sottostanti. Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 517, Part. 20, Sub. 3, Categoria A2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60	283,00 mq	110,00 €/mq	€ 31.130,00	100,00%	€ 31.130,00
C/6 - NON ESISTENTE	51 mq	N.D.	N.D.	N.D.	
Valore di stima:					€ 31.130,00

Valore di stima: € € 31.130,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica *	15.000,00	€

Valore finale di stima: **€ 16.130,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

* Sono stati computati presunti **oneri di regolarizzatone** come indicato:
Spese tecniche per rilievi: € 2.537,60
Spese tecniche per verifiche strutturali e antisismiche: € 3.172,00
Spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria: € 3.172,00
Spese presunte per oneri comunali e sanzioni: € 5.000 (ipotesi da verificare con U.T.C.)
Spese tecniche per revisione dei dati catastali: € 1268,80
(inclusa IVA 22% e casse previdenziali 4%).

TOTALE PRESUNTO: € 15.150,40 ARROTONDATO A € 15.000

LOTTO 3

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60 (62)
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo della porzione ovest di un complesso industriale dismesso nella frazione Polto di Valdilana (già Trivero). L' esteso lotto fondiario, identificato catastalmente al N.C.T. Comune di Valdilana /D, foglio 41 mappale 242, ospita un ex-opificio composto da diverse strutture edilizie circondate da ampie pertinenze. Il fabbricato, sul fronte settentrionale, si attesta sulla strada provinciale SP 200 II attraverso un parcheggio e un giardino delimitato da un basso muretto. La porzione residenziale dell'immobile è composta da tre unità abitative, tra cui quella in oggetto, e occupa il primo piano della grande struttura produttiva, sul lato settentrionale. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due vani scala, posti ai lati della porzione di fabbricato in elevazione, che conducono a un ampio terrazzo praticabile che disimpegna gli appartamenti dal lato sud. Va segnalato che l'appartamento centrale si è ulteriormente dotato di un accesso interno attraverso un terzo vano scala di più recente costruzione. I tre vani scala così risultanti sono quindi oggi di utilizzo sostanzialmente esclusivo. Sono presenti tre ampi sottotetti, non descritti a catasto, di evidente pertinenza agli alloggi sottostanti. Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 517, Part. 20, Sub. 4, Categoria A2

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60 (62)	212,00 mq	90,00 €/mq	€ 19.080,00	100,00%	€ 19.080,00
Valore di stima:					€ 19.080,00

Valore di stima: € 19.080,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica *	5.000,00	€

***Valore finale di stima:* € 14.080,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

* Sono stati computati presunti **oneri di regolarizzatone** come indicato:
- Spese tecniche per rilievi completi: € 1.268,80
- Spese tecniche per pratica edilizia (CILA/SCIA in sanatoria): € 1.903,20
- Spese per oneri e sanzioni: € 1.000 (presunti e da verificare con U.T.C in sede di sanatoria)
- Spese tecniche per revisione dei dati catastali: € 761,28
(importi inclusivi di IVA 22% e casse previdenziali 4%).

TOTALE € 4.933,20 - ARROTONDATO A € 5.000

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala un errore riguardante l'autorimessa di cui al N.C.E.U., foglio 517 mappale 16 sub. 5, la quale risulta di fatto inesistente. Non essendo disponibili planimetrie del bene indicato e considerata la classificazione C/6 (autorimessa) che implica un'ovvia ubicazione al piano terreno, non esistono locali compatibili con tale destinazione. Il piano terreno risulta infatti integralmente di proprietà del Demanio dello Stato a seguito della sentenza di confisca del 29.03.2016.

Trattasi pertanto di un refuso.

*****

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 04/03/2024
L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Grotto Matteo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BIELLA
sezione A/a Architetto nº 271
MATTEO GROTTO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo della porzione a nord-est di un complesso industriale dismesso nella frazione Polto di Valdilana (già Trivero). L' esteso lotto fondiario, identificato catastalmente al N.C.T. Comune di Valdilana /D, foglio 41 mappale 242, ospita un ex-opificio composto da diverse strutture edilizie circondate da ampie pertinenze. Il fabbricato, sul fronte settentrionale, si attesta sulla strada provinciale SP 200 II attraverso un parcheggio e un giardino delimitato da un basso muretto. La porzione residenziale dell'immobile è composta da tre unità abitative, tra cui quella in oggetto, e occupa il primo piano della grande struttura produttiva, sul lato settentrionale. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due vani scala, posti ai lati della porzione di fabbricato in elevazione, che conducono a un ampio terrazzo praticabile che disimpegna gli appartamenti dal lato sud. Va segnalato che l'appartamento centrale si è ulteriormente dotato di un accesso interno attraverso un terzo vano scala di più recente costruzione. I tre vani scala così risultanti sono quindi oggi di utilizzo sostanzialmente esclusivo. Sono presenti tre ampi sottotetti, non descritti a catasto, di evidente pertinenza agli alloggi sottostanti. Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

  Identificato al catasto Fabbricati NCEU: Fg. 517, Part. 20, Sub. 2, Categoria A2 e al catasto Terreni NCT: Fg. 41, Part. 243

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

  Destinazione urbanistica: Con riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Valdilana (BI), sezione Trivero, aggiornato alle varianti parziali e modificazioni approvate, l'immobile è cartografato all'elaborato grafico 4P3 che lo descrive come: "aree con impianti produttivi che si confermano (D1 art. 64). Si richiama l'articolo 64 delle Norme Tecniche di Attuazione

  Prezzo base d'asta: **€ 14.170,00**

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo della porzione centrale di un complesso industriale dismesso nella frazione Polto di Valdilana (già Trivero). L' esteso lotto fondiario, identificato catastalmente al N.C.T. Comune di Valdilana /D, foglio 41 mappale 242, ospita un ex-opificio composto da diverse strutture edilizie circondate da ampie pertinenze. Il fabbricato, sul fronte settentrionale, si attesta sulla strada provinciale SP 200 II attraverso un parcheggio e un giardino delimitato da un basso muretto. La porzione residenziale dell'immobile è composta da tre unità abitative, tra cui quella in oggetto, e occupa il primo piano della grande struttura produttiva, sul lato settentrionale. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due vani scala, posti ai lati della porzione di fabbricato in elevazione, che conducono a un ampio terrazzo praticabile che disimpegna gli appartamenti dal lato sud. Va segnalato che l'appartamento centrale si è ulteriormente dotato di un accesso interno attraverso un terzo vano scala di più recente costruzione. I tre vani scala così risultanti sono quindi oggi di utilizzo sostanzialmente esclusivo. Sono presenti tre ampi sottotetti, non descritti a catasto, di evidente pertinenza agli alloggi sottostanti. Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

- **Identificato al catasto Fabbricati NCEU: Fg. 517, Part. 20, Sub. 3, Categoria A2 e al catasto Terreni NCT: Fg. 41, Part. 243**
- ~~**Identificato al catasto Fabbricati NCEU: Fg. 517, Part. 16, Sub. 5, Categoria C6 e al catasto Terreni NCT: Fg. 41, Part. 243**~~ **(IMMOBILE NON ESISTENTE *)**

* Si segnala un errore riguardante l'autorimessa di cui al N.C.E.U., foglio 517 mappale 16 sub. 5, la quale risulta di fatto inesistente. Non essendo disponibili planimetrie del bene indicato e considerata la classificazione C/6 (autorimessa) che implica un'ovvia ubicazione al piano terreno, non esistono locali compatibili con tale destinazione. Il piano terreno risulta infatti integralmente di proprietà del Demanio dello Stato a seguito della sentenza di confisca del 29.03.2016. Trattasi pertanto di un refuso.

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

Destinazione urbanistica: Con riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Valdilana (BI), sezione Trivero, aggiornato alle varianti parziali e modificazioni approvate, l'immobile è cartografato all'elaborato grafico 4P3 che lo descrive come: "aree con impianti produttivi che si confermano (D1 art. 64). Si richiama l'articolo 64 delle Norme Tecniche di Attuazione

Prezzo base d'asta: **€ 16.130,00**

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60 (62)
Appartamento di civile abitazione posto al piano primo della porzione a ovest di un complesso industriale dismesso nella frazione Polto di Valdilana (già Trivero). L' esteso lotto fondiario, identificato catastalmente al N.C.T. Comune di Valdilana /D, foglio 41 mappale 242, ospita un ex-opificio composto da diverse strutture edilizie circondate da ampie pertinenze. Il fabbricato, sul fronte settentrionale, si attesta sulla strada provinciale SP 200 II attraverso un parcheggio e un giardino delimitato da un basso muretto. La porzione residenziale dell'immobile è composta da tre unità abitative, tra cui quella in oggetto, e occupa il primo piano della grande struttura produttiva, sul lato settentrionale. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due vani scala, posti ai lati della porzione di fabbricato in elevazione, che conducono a un ampio terrazzo praticabile che disimpegna gli appartamenti dal lato sud. Va segnalato che l'appartamento centrale si è ulteriormente dotato di un accesso interno attraverso un terzo vano scala di più recente costruzione. I tre vani scala così risultanti sono quindi oggi di utilizzo sostanzialmente esclusivo. Sono presenti tre ampi sottotetti, non descritti a catasto, di evidente pertinenza agli alloggi sottostanti. Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.

Identificato al catasto Fabbricati NCEU: Fg. 517, Part. 20, Sub. 4, Categoria A2 e al catasto Terreni NCT: Fg. 41, Part. 243

Destinazione urbanistica: Con riferimento al Piano Regolatore Generale del Comune di Valdilana (BI), sezione Trivero, aggiornato alle varianti parziali e modificazioni approvate, l'immobile è cartografato all'elaborato grafico 4P3 che lo descrive come: "aree con impianti produttivi che si confermano (D1 art. 64). Si richiama l'articolo 64 delle Norme Tecniche di Attuazione

Prezzo base d'asta: **€ 14.080,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.170,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 517, Part. 20, Sub. 2, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 243	**Superficie**	213,00 mq
Stato conservativo:	STATO GENERALE – La porzione di edificio ex-industriale interessata dalla presenza di destinazioni residenziali, nel suo complesso, mostra un livello di conservazione piuttosto compromesso, con particolare riferimento alle coperture e alle parti comuni. La condizione delle aree condivise o parzialmente condivise, come i vani scala al P.T. e il terrazzo, è pregiudicata dall'accumulo di materiale vario in disuso. È evidente la presenza di infiltrazioni di acqua meteorica in diversi punti. Tutti i locali necessiterebbero di un intervento complessivo e tempestivo al fine di preservare l'integrità dell'immobile il cui stato di decadimento è in evidente accelerazione. Una porzione del parapetto in laterizio del terrazzo a sud è crollata e questo richinerebbe una urgente verifica di stabilità della restante parte del manufatto. Si fa infine notare come tale area di passaggio affacci direttamente sul tetto dell'ex-opificio, la cui copertura piuttosto compromessa si ritiene possa essere in lastre di cemento-amianto già in stato di parziale disgregazione. STATO DELL'APPARTAMENTO - L'appartamento in oggetto è caratterizzato da evidente vetustà e significativi segni di degrado nonostante nel tempo abbia sicuramente subito alcune operazioni di manutenzione ordinaria e sostituzione di parte delle finiture. I locali sono ingombri molto materiale abbandonato di varia natura. ▪ PAVIMENTI: i pavimenti dell'alloggio sono in ceramica (sale e corridoio) e in legno (camere). ▪ PARETI: le pareti dell'alloggio sono in discreto stato generale, pur presentando puntualmente problematiche localizzate (segni di umidità, macchie, cavillature, distacchi materici). ▪ PORTE: le porte dell'alloggio sono in legno massiccio; sono elementi vetusti ma di pregevole fattura. In molti casi, presentano problemi di serraggio. ▪ FINESTRE: la maggior parte delle finestre sono elementi in legno di larice risalenti alla metà del secolo scorso: sono caratterizzati da un pregevole, ma esile, profilo in legno e vetro singolo. Molti elementi versano oggi in pessimo stato di conservazione. Sono presenti persiane lignee, fatiscenti. ▪ BAGNI: i due bagni dell'alloggio mostrano segni di vetustà e richiederebbero il completo rifacimento. Non è stato possibile verificare il funzionamento dei sanitari presenti, ma, da una analisi visiva, si presuppone che siano danneggiati e di non facile rimessa in funzione. ▪ IMPIANTISTICA: Il l'impiantistica in dotazione all'alloggio, e in particolare gli impianti elettrico e idraulico, mostrano segni di obsolescenza e non sono più in linea con le normative vigenti. Alcuni componenti sono stati rimossi, inclusa la caldaia, la cui posizione non è stata identificata; si presume che potrebbe essere stata disinstallata e rimossa oppure che l'impianto sia stato collegato ai generatori all'ex-opificio, data la precedente proprietà condivisa. ▪ I locali sono ingombri di mobilio e molto materiale abbandonato (capi di vestiario, biancheria e coperte, accessori per la casa, detersivi, apparecchi elettronici desueti, libri etc.)		
Descrizione:	**Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo della porzione a nord-est di un complesso industriale dismesso nella frazione Polto di Valdilana (già Trivero). L' esteso lotto fondiario, identificato catastalmente al N.C.T. Comune di Valdilana /D, foglio 41 mappale 242, ospita un ex-opificio composto da diverse strutture edilizie circondate da ampie pertinenze. Il fabbricato, sul fronte settentrionale, si attesta sulla strada provinciale SP 200 II attraverso un parcheggio e un giardino delimitato da un basso muretto. La porzione residenziale dell'immobile è composta da tre unità abitative, tra cui quella in oggetto, e occupa il primo piano della grande struttura produttiva, sul lato settentrionale. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due vani scala, posti ai lati della porzione di fabbricato in elevazione, che conducono a un ampio terrazzo praticabile che disimpegna gli appartamenti dal lato sud. Va segnalato che l'appartamento centrale si è ulteriormente dotato di un accesso interno attraverso un terzo vano scala di più recente costruzione. I tre vani scala così risultanti sono quindi oggi di utilizzo sostanzialmente esclusivo. Sono presenti tre ampi sottotetti, non descritti a catasto, di evidente pertinenza agli alloggi sottostanti. Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 16.130,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 517, Part. 20, Sub. 3, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Fg. 41, Part. 243 ~~Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 519, Part. 17, Sub. 5, Categoria C6~~ **(NON ESISTENTE *)**	**Superficie**	283,00 mq
Stato conservativo:	STATO GENERALE – La porzione di edificio ex-industriale interessata dalla presenza di destinazioni residenziali, nel suo complesso, mostra un livello di conservazione piuttosto compromesso, con particolare riferimento alle coperture e alle parti comuni. La condizione delle aree condivise o parzialmente condivise, come i vani scala al P.T. e il terrazzo, è pregiudicata dall'accumulo di materiale vario in disuso. È evidente la presenza di infiltrazioni di acqua meteorica in diversi punti. Tutti i locali necessiterebbero di un intervento complessivo e tempestivo al fine di preservare l'integrità dell'immobile il cui stato di decadimento è in evidente accelerazione. Una porzione del parapetto in laterizio del terrazzo a sud è crollata e questo richinerebbe una urgente verifica di stabilità della restante parte del manufatto. Si fa infine notare come tale area di passaggio affacci direttamente sul tetto dell'ex-opificio, la cui copertura piuttosto compromessa si ritiene possa essere in lastre di cemento-amianto già in stato di parziale disgregazione. STATO DELL'APPARTAMENTO – L'appartamento in oggetto è in discreto stato di conservazione in quanto oggetto di ristrutturazione recente, presumibilmente entro gli ultimi quindici anni. ▪ PAVIMENTI: i pavimenti dell'alloggio sono in ceramica (sale e corridoio) e in legno (camere). ▪ PARETI: le pareti dell'alloggio sono in buono stato generale, pur presentando puntualmente problematiche localizzate (segni di umidità, macchie, cavillature). ▪ PORTE: le porte dell'alloggio (P1°) sono in legno massiccio mentre al piano sottotetto civilizzato sono moderni elementi tamburati di qualità standard. ▪ FINESTRE: le finestre al pinto primo sono elementi risalenti alla metà del secolo scorso caratterizzati da un esile profilo in legno e vetro singolo; versano oggi in mediocre stato di conservazione. Al piano sottotetto civilizzato sono state installate delle finestre in legno con doppio vetro, dalle scarse prestazioni energetiche. Sono presenti persiane lignee piuttosto fatiscenti ▪ BAGNI: i bagni dell'alloggio sono stati rifatti durante la citata ristrutturazione. Non è stato possibile verificare il funzionamento dei sanitari presenti, ma, da una analisi visiva, si presuppone che siano recuperabili a fronte di una completa revisione e manutenzione. ▪ IMPIANTISTICA: Il l'impiantistica in dotazione all'alloggio, e in particolare gli impianti elettrico e idraulico, mostrano segni di obsolescenza ma sono tuttavia moderni. I corpi scaldanti dei radiatori sono di buona marca (Zehnder). Alcuni componenti sono stati rimossi, inclusa la caldaia, la cui posizione non è stata identificata; si presume che potrebbe essere stata disinstallata e rimossa oppure che l'impianto sia stato collegato ai generatori all'ex-opificio, data la precedente proprietà condivisa. ▪ I locali sono ingombri di mobilio e molto materiale abbandonato (capi di vestiario, biancheria e coperte, accessori per la casa, detersivi, apparecchi elettronici desueti, libri etc.)		
Descrizione:	**Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo della porzione centrale di un complesso industriale dismesso nella frazione Polto di Valdilana (già Trivero). L' esteso lotto fondiario, identificato catastalmente al N.C.T. Comune di Valdilana /D, foglio 41 mappale 242, ospita un ex-opificio composto da diverse strutture edilizie circondate da ampie pertinenze. Il fabbricato, sul fronte settentrionale, si attesta sulla strada provinciale SP 200 II attraverso un parcheggio e un giardino delimitato da un basso muretto. La porzione residenziale dell'immobile è composta da tre unità abitative, tra cui quella in oggetto, e occupa il primo piano della grande struttura produttiva, sul lato settentrionale. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due vani scala, posti ai lati della porzione di fabbricato in elevazione, che conducono a un ampio terrazzo praticabile che disimpegna gli appartamenti dal lato sud. Va segnalato che l'appartamento centrale si è ulteriormente dotato di un accesso interno attraverso un terzo vano scala di più recente costruzione. I tre		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

	vani scala così risultanti sono quindi oggi di utilizzo sostanzialmente esclusivo. Sono presenti tre ampi sottotetti, non descritti a catasto, di evidente pertinenza agli alloggi sottostanti. Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada. NOTA: * **Si segnala un errore riguardante l'autorimessa di cui al N.C.E.U., foglio 517 mappale 16 sub. 5, la quale risulta di fatto inesistente. Non essendo disponibili planimetrie del bene indicato e considerata la classificazione C/6 (autorimessa) che implica un'ovvia ubicazione al piano terreno, non esistono locali compatibili con tale destinazione. Il piano terreno risulta infatti integralmente di proprietà del Demanio dello Stato a seguito della sentenza di confisca del 29.03.2016. Trattasi pertanto di un refuso.**
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 14.080,00

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Valdilana (BI) - Frazione Polto n. 60		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 517, Part. 20, Sub. 4, Categoria A2	**Superficie**	212,00 mq
Stato conservativo:	STATO GENERALE – La porzione di edificio ex-industriale interessata dalla presenza di destinazioni residenziali, nel suo complesso, mostra un livello di conservazione piuttosto compromesso, con particolare riferimento alle coperture e alle parti comuni. La condizione delle aree condivise o parzialmente condivise, come i vani scala al P.T. e il terrazzo, è pregiudicata dall'accumulo di materiale vario in disuso. È evidente la presenza di infiltrazioni di acqua meteorica in diversi punti. Tutti i locali necessiterebbero di un intervento complessivo e tempestivo al fine di preservare l'integrità dell'immobile il cui stato di decadimento è in evidente accelerazione. Una porzione del parapetto in laterizio del terrazzo a sud è crollata e questo richinerebbe una urgente verifica di stabilità della restante parte del manufatto. Si fa infine notare come tale area di passaggio affacci direttamente sul tetto dell'ex-opificio, la cui copertura piuttosto compromessa si ritiene possa essere in lastre di cemento-amianto già in stato di parziale disgregazione. STATO DELL'APPARTAMENTO - L'appartamento in oggetto è caratterizzato da evidente vetustà e significativi segni di degrado nonostante nel tempo abbia sicuramente subito alcune operazioni di manutenzione ordinaria. ▪ PAVIMENTI: i pavimenti dell'alloggio sono in ceramica (sale e corridoio) e in legno di larice (camere): quelli di ceramica appaio di fattura più recente. ▪ PARETI: le pareti dell'alloggio sono in discreto stato generale, pur presentando puntualmente problematiche localizzate (segni di umidità, macchie, cavillature, distacchi materici). ▪ PORTE: le porte dell'alloggio sono in legno massiccio ma sono vetuste e mostrano segni obsolescenza. In molti casi, presentano problemi di serraggio. ▪ FINESTRE: la maggior parte delle finestre sono elementi standard risalenti alla metà del secolo scorso caratterizzati da un esile profilo in legno e vetro singolo; versano oggi in pessimo stato di conservazione. Sono presenti persiane lignee, anch'esse fatiscenti. ▪ BAGNI: i bagni dell'alloggio mostrano segni di vetustà ma hanno tuttavia subito una revisione. Non è stato possibile verificare il funzionamento dei sanitari presenti, ma, da una analisi visiva, si presuppone possano essere recuperato a fronte di un robusto intervento di revisione e manutenzione. ▪ IMPIANTISTICA: Il l'impiantistica in dotazione all'alloggio, e in particolare gli impianti elettrico e idraulico, mostrano segni di obsolescenza e non sono più in linea con le normative vigenti. Alcuni componenti sono stati rimossi, inclusa la caldaia, la cui posizione non è stata identificata; si presume che potrebbe essere stata disinstallata e rimossa oppure che l'impianto sia stato collegato ai generatori all'ex-opificio, data la precedente proprietà condivisa.		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

	▪ I locali sono ingombri di mobilio e molto materiale abbandonato (capi di vestiario, biancheria e coperte, accessori per la casa, detersivi, apparecchi elettronici desueti, libri etc.)
Descrizione:	**Appartamento di civile abitazione** posto al piano primo della porzione a ovest di un complesso industriale dismesso nella frazione Polto di Valdilana (già Trivero). L' esteso lotto fondiario, identificato catastalmente al N.C.T. Comune di Valdilana /D, foglio 41 mappale 242, ospita un ex-opificio composto da diverse strutture edilizie circondate da ampie pertinenze. Il fabbricato, sul fronte settentrionale, si attesta sulla strada provinciale SP 200 II attraverso un parcheggio e un giardino delimitato da un basso muretto. La porzione residenziale dell'immobile è composta da tre unità abitative, tra cui quella in oggetto, e occupa il primo piano della grande struttura produttiva, sul lato settentrionale. L'accesso agli appartamenti avviene attraverso due vani scala, posti ai lati della porzione di fabbricato in elevazione, che conducono a un ampio terrazzo praticabile che disimpegna gli appartamenti dal lato sud. Va segnalato che l'appartamento centrale si è ulteriormente dotato di un accesso interno attraverso un terzo vano scala di più recente costruzione. I tre vani scala così risultanti sono quindi oggi di utilizzo sostanzialmente esclusivo. Sono presenti tre ampi sottotetti, non descritti a catasto, di evidente pertinenza agli alloggi sottostanti. Si segnala infine che il piano terreno -come tutto l'ex-opificio- è attualmente di proprietà esclusiva del Demanio dello Stato, a seguito di una sentenza di confisca del 29.03.2016, ricomprendendo pertanto anche la porzione dei vani scala al piano basso. Ne consegue che gli alloggi beneficeranno necessariamente del diritto di passaggio attraverso tali porzioni di fabbricato, al fine di raggiungere la pubblica strada.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE POLTO N. 60

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Bologna il 07/01/2011
  Reg. gen. 106 - Reg. part. 21
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **--- OMISSIS ---** .
  Contro **--- OMISSIS ---**
  Capitale: € 141.927,42

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Biella il 18/07/2014
  Reg. gen. 5381 - Reg. part. 4191
  A favore di **--- OMISSIS ---**
  Contro **--- OMISSIS ---**
- **Pignoramento**
  Trascritto a Biella il 22/01/2016
  Reg. gen. 432 - Reg. part. 356
  A favore di **--- OMISSIS ---**
  Contro **--- OMISSIS ---**

BENE N° 2 - APPARTAMENTO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE POLTO N. 60

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Bologna il 07/01/2011
  Reg. gen. 106 - Reg. part. 21
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **--- OMISSIS ---** .
  Contro **--- OMISSIS ---**
  Capitale: € 141.927,42

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Biella il 18/07/2014
  Reg. gen. 5381 - Reg. part. 4191
  A favore di **--- OMISSIS ---**
  Contro **--- OMISSIS ---**
- **Pignoramento**
  Trascritto a Biella il 22/01/2016

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570

Reg. gen. 432 - Reg. part. 356
A favore di **--- OMISSIS ---**
Contro **--- OMISSIS ---**

BENE N° 3 - APPARTAMENTO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE POLTO N. 60 (62)

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
  Iscritto a Bologna il 07/01/2011
  Reg. gen. 106 - Reg. part. 21
  Importo: € 160.000,00
  A favore di **--- OMISSIS ---** .
  Contro **--- OMISSIS ---**
  Capitale: € 141.927,42

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Biella il 18/07/2014
  Reg. gen. 5381 - Reg. part. 4191
  A favore di **--- OMISSIS ---**
  Contro **--- OMISSIS ---**
- **Pignoramento**
  Trascritto a Biella il 22/01/2016
  Reg. gen. 432 - Reg. part. 356
  A favore di **--- OMISSIS ---**
  Contro **--- OMISSIS ---**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: GROTTO MATTEO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6b02140415629 0aa3a0ef3e6e978a570