TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zorio Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* 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: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a44aea0c3aa1fd

SOMMARIO

Incarico 4
Premessa 4
Descrizione 4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 5
Lotto Unico 6
Completezza documentazione ex art. 567 6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 6
Titolarità 6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 6
Confini 7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 7
Consistenza 7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 8
Cronistoria Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 9
Dati Catastali 9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 10
Stato conservativo 11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 11
Parti Comuni 11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 11
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 12
Stato di occupazione 12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 12
Provenienze Ventennali 13

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 13
Formalità pregiudizievoli 14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 15
Normativa urbanistica 17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 17
Regolarità edilizia 19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 19
Vincoli od oneri condominiali 19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 19
Stima / Formazione lotti 20
Riepilogo bando d'asta 23
Lotto Unico 23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 31/2024 del R.G.E. 26
Lotto Unico 26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 28
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 28
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 28

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

INCARICO

All'udienza del 31/05/2024, il sottoscritto Arch. Zorio Andrea, con studio in Via Serralunga 2 - 13900 - Biella (BI), email andrea@zorioarchitetti.it, PEC andrea.zorio@archiworldpec.it, Tel. 015 3561038 - 3356313704, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 (Coord. Geografiche: Latitudine: 45.661429 | Longitudine: 8.151603)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6 (Coord. Geografiche: Latitudine: 45.661429 | Longitudine: 8.151603)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Il fabbricato oggetto della presente perizia si trova in una borgata con origini storiche, Frazione Barbato, nel Comune di Valdilana (Trivero), in un contesto collinare. La frazione Barbato, insieme con Roveglio, si colloca nella più alta porzione del territorio comunale, a nord ovest, in direzione del monte Caulera, passaggio obbligatorio per raggiungere in auto, dalla ex statale 232, il Santuario della Brughiera e la località Prapiano. Barbato ha perso molti dei connotati che la contraddistinguevano come centro rurale per eccellenza del triverese con abitazioni che, nei secoli, si erano aggregate le une alle altre senza variare di molto la tipologia di quelle più antiche: la stalla al piano inferiore, i ballatoi in legno, i loggiati pure in legno con qualche caso di archetti accoppiati e colonnine in muratura, travà con stalla al piano inferiore e fienile in quello superiore. Sono ancora presenti abbeveratoi piuttosto fontane e lavatoi, scale esterne utilizzate al di sotto come legnaia di servizio, passaggi coperti all'interno delle schiere dotati non di veri e propri sedili, ma di "posse", costituite da massi sporgenti dai muri laterali, utilizzabili per l'appoggio dei carichi per un momentaneo sollievo al riparo da eventuali intemperie. Molteplici sono gli affreschi di soggetto religioso dipinti sulle facciate delle case (molto comune la Madonna d'Oropa). In molti punti si notano ancora tratti di acciottolato o di selciato che si trasformano in scale in pietra con gradini appena abbozzati nei punti più ripidi; splendido è il percorso che dalla parte alta dell'abitato si diparte fino a raggiungere gli alpeggi: ancora oggi è completamente pavimentato in selciato frammisto a gradini in pietra ed è delimitato da muri in pietrame a secco dell'altezza media di almeno cm.80. Il punto di partenza di questa strada dalla frazione è segnato dalla presenza certo non casuale di un piccolo oratorio anch'esso di origini molto antiche.

La frazione dista circa 7 Km dai principali servizi quali: uffici comunali, poste, negozi di alimentari, bar, ecc. Inoltre dista a circa 5 minuti dal parco naturalistico dell'Oasi Zegna, 100 chilometri quadrati di natura, conosciuto a livello internazionale, che attira molti turisti in quanto non solo un parco naturale da visitare, ma una vera e propria destinazione turistico-culturale da scoprire, che offre molte attività in estate ed in inverno, compreso lo sci alpino e di fondo nella vicina stazione di Bielmonte.

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

Il fabbricato di cui trattasi è un'unità immobiliare di civile abitazione elevata a tre piani fuori terra, oltre a seminterrato, sita nel Comune di Valdilana-Trivero (BI), Frazione Barbato n.6, composta da:
- al piano seminterrato: cantina, locale di sgombero, centrale termica, legnaia e vano scala;
- al piano terreno: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, terrazzo coperto e terrazzo/marciapiede;
- al piano primo: due camere, bagno, disimpegno/vano scala e due balconi;
- al piano secondo: locale sottotetto praticabile.

Completa il lotto un piccolo appezzamento di terreno destinato a prato.
Il compendio sarà meglio descritto a seguito nei capitoli destinati.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

L'immobile di cui trattasi è un terreno con destinazione a seminativo arborato di 90 mq di con giacitura caratterizzata da un declivio collinare.
Il compendio sarà meglio dercritto a seguito nei capitoli destinati.

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

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a44aea0c3aa1fd

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a44aea0c3aa1fd

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Il fabbricato, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia, insiste sulla particella 266 del foglio 21 del Comune di Valdilana-sezione D (Trivero), confina, da nord ed in senso orario con: Strada Comunale, particelle 466, 465, 430, 265, 264 e 263 dello stesso foglio di mappa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Il terreno oggetto di perizia, individuato alla particella 318 del foglio 21 del Comune di Valdilana-sezione D (Trivero), confina, da nord ed in senso orario con le particelle 466, 429, 323, 316, 315, 430 e 465 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,60 mq	111,00 mq	1	111,00 mq	0,00 m	T-1
Cantina	15,57 mq	22,25 mq	0,20	4,45 mq	0,00 m	S1
Locale di deposito	25,90 mq	32,23 mq	0,20	6,45 mq	0,00 m	S1
Abitazione	13,38 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	S1
Balcone scoperto	8,70 mq	8,70 mq	0,25	2,17 mq	0,00 m	1
Terrazza	11,43 mq	11,43 mq	0,40	4,57 mq	0,00 m	T
Terrazza	13,85 mq	13,85 mq	0,25	3,46 mq	0,00 m	T
Abitazione	37,60 mq	55,50 mq	0,33	18,32 mq	0,00 m	2
			Totale superficie convenzionale:	**153,62 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**153,62 mq**		

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	90,00 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	0,00 m	T
			Totale superficie convenzionale:	**90,00 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**90,00 mq**		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a44aea0c3aa1fd

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al **07/05/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 502, Part. 77, Sub. 2 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Rendita € 99,16 Piano T-S1
Dal al **07/05/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 502, Part. 77, Sub. 1 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3,5 vani Rendita € 115,69 Piano S1-1-2
Dal **07/05/2003** al **06/06/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 502, Part. 77, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 178 mq Rendita € 264,43 Piano S1-T-1-2
Dal **06/06/2003** al **04/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 502, Part. 77, Sub. 4 Categoria A4 Cl.1, Cons. 8 vani Superficie catastale 178 mq Rendita € 264,43 Piano S1-T-1-2

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **24/07/1992** al **06/06/2003**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 21, Part. 318 Qualità Seminativo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.00.90 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,33
Dal **06/06/2003** al **05/09/2024**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 21, Part. 318 Qualità Seminativo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 00.00.90 Reddito dominicale € 0,46 Reddito agrario € 0,33

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	502	77	4		A4	1	8 vani	178 mq	264,43 €	S1-T-1-2	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
21	318				Seminativo arborato	U	00.00.90 mq	0,46 €	0,33 €	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

L'immobile abitativo si presenta in discreto stato di conservazione strutturale ed impiantistico, pur evidenziando che l'unità immobiliare risulta disabitata da circa quattro anni. L'impianto di riscaldamento è a gas metano. E' presente la caldaia, ma visto l'inutilizzo prolungato, sarà sicuramente oggetto di revisione e/o sostituzione. Non si è al corrente della presenza di dichiarazioni di conformità degli impianti, che pertanto dovranno essere oggetto di eventuale revisione e adeguamento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Il terreno è lasciato a prato

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

L'area cortilizia, facente parte della particella su cui insiste l'unità immobiliare è comune con altro subalterno ed inoltre sul fondo del lotto esiste servitù di passaggio per "destinazione del padre di famiglia", ovvero che si costituiva automaticamente (ope legis) quando uno stesso proprietario possiedeva due fondi e il passaggio su uno avviene passando dall'altro.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Il fabbricato in esame risale tra la meta e fine del 1800 e più volte rimaneggiato: è caratterizzato da una pianta
approssimativamente rettangolare con sviluppo su tre piani fuori terra, il piano seminterrato, a mezza costa, è accessibile a valle dal piano cortilizio interno comune con altro subalterno, mentre il lato a nord è contro terra (lato strada). L'accesso a fabbricato avviene da strada comunale.
La superficie lorda, costante su tutti i piani, è di circa 56 metri quadrati, mentre quella netta risente delle murature perimetrali in pietra e mattoni che, al piano terreno, si aggira intorno ai trentotto metri quadrati, divisi tra ingresso, cucina e soggiorno; al primo piano due camere, il bagno ed il disimpegno ed al secondo sottotetto praticabile.
La struttura portante è in muratura mista, il tetto, a doppia falda, è costituito da orditura in legno e manto di copertura in coppi. Da un esame visivo risulta non presentare perdite.
Tutti i serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con vetrocamera, sicuramente sostituiti tra gli anni '80 e '90 del secolo scorso. Il portoncino d'ingresso è in legno a doppia battuta. I serramenti interni sono in legno tamburato. Il piano terreno, primo e secondo sono collegati da comoda scala interna in legno.
Il piano terreno, composto da ingresso/disimpegno cucina e soggiorno, ha pavimenti in gres. Le pareti sono interamente rivestite con perline in legno. I pavimenti del piano primo e secondo sono in legno inchiodato. Anche in questi due piani, ad eccezione del bagno, le pareti sono rivestite in perline. Il bagno è completo di wc, bidet, lavandino e doccia.
Sul terrazzo coperto è stato ricavato un piccolo wc, probabilmente negli ultimi cinque anni; lo stesso

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

non essendo stato oggetto di pratica edilizia comunale, da una prima valutazione, considerando inoltre che tale intervento è stato eseguito in ambito di azzonamento del PRGC ricadente in Nucleo di Antica Formazione, dovrà essere rimosso. Si rimandano al capitolo apposito le indicazione di procedura per la regolarizzazione della situazione urbanistica.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Terreno posto in zona collinare di 90 mq con destinazione a seminativo arborato caratterizzato da un declivio collinare. Attualmente risulta privo di colture e lasciato a prato. E' situato in azzonamento del P.R.G. Comunale in Aree Agricole. Si riportano nel capitolo dedicato le speiciche dell'articolo delle N.T.A. Si allega inoltre alla perizia Certificato di Destinazione Urbanistica.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta disabitato da circa quattro anni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

L'immobile risulta libero

Su dichiarazione del debitore il terreno oggi è stato concesso in uso al vicino per uso ad "orto" e eseguire la pulizia dello stesso. Il debitore ha dichiarato in caso di necessità lo stesso verrò immediatamente rilasciato. Lo scrivente pertanto dichiara come da sopralluogo effettuato, che lo stesso risulta 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: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/06/2003** al **04/09/2024**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Pierlevino Rajani	06/06/2003	124035	14849
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Biella	11/06/2003	5792	3505
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

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.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **06/06/2003** al **04/09/2024**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Pierlevino Rajani	06/06/2003	124035	14849
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Agenzia delle Entrate di Biella	11/06/2003	5792	3505
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. 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: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
  Iscritto a Biella il 11/06/2003
  Reg. gen. 4684 - Reg. part. 431
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 90.000,00
  Spese: € 90.000,00
  Rogante: Notaio RAJIANI Pierlevino
  Data: 06/06/2003
  N° repertorio: 124036
  Note: Ipoteca di rinnovazione del'iscrizione in data 11.06.2003 ai nn. 5793/1531 nascete da ipoteca volontaria per concessione a granzia di mutuo del 06/06/2003 numero di repertorio 124036 Notaio Rajani Pierlevino di Cossato.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a BIELLA il 12/04/2024
  Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2783
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il pignoramento immobiliare è preso da precetto di euro 64.659,85

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a44aea0c3aa1fd

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle due formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: cancellazione pignoramento reg. part. 2783 del 2024 per complessivi €294,00, di cui €200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria; cancellazione ipoteca volontaria reg. part. 431 del 2003 per complessivi € 290,53 di cui € 196,53 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% dell'importo minore tra quello dell'ipoteca e quello del decreto di trasferimento oggi ipotizzato pari al valore stimato), € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria. Per un totale degli onori di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in € 591,55, fatte salve variazioni di tariffa e/o di norme specifiche posteriori alla data della presente. Alla data del 05/09/2024 ultimo aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 05/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
  Iscritto a Biella il 11/06/2003
  Reg. gen. 4684 - Reg. part. 431
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 90.000,00
  Spese: € 90.000,00
  Rogante: Notaio RAJIANI Pierlevino
  Data: 06/06/2003
  N° repertorio: 124036
  Note: Ipoteca di rinnovazione del'iscrizione in data 11.06.2003 ai nn. 5793/1531 nascete da ipoteca volontaria per concessione a granzia di mutuo del 06/06/2003 numero di repertorio 124036 Notaio Rajani Pierlevino di Cossato.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a BIELLA il 12/04/2024
  Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2783
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** 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: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

Formalità a carico della procedura
Note: Il pignoramento immobiliare è preso da precetto di euro 64.659,85

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle due formalità e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: cancellazione pignoramento reg. part. 2783 del 2024 per complessivi €294,00, di cui €200,00 di imposta ipotecaria, € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria; cancellazione ipoteca volontaria reg. part. 431 del 2003 per complessivi € 290,53 di cui € 196,53 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% dell'importo minore tra quello dell'ipoteca e quello del decreto di trasferimento oggi ipotizzato pari al valore stimato), € 59,00 di bollo virtuale e € 35,00 di tassa ipotecaria. Per un totale degli onori di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in € 591,55, fatte salve variazioni di tariffa e/o di norme specifiche posteriori alla data della presente. Alla data del 05/09/2024 ultimo aggiornamento presso l'Agenzia delle Entrate di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a44aea0c3aa1fd

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Il fabbricato ricade in Nucleo di Antica Formazione - NAF - ed è disciplinato dall'ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

"Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti". (art. 13 comma 3 lettera d) della L.R. 56/77). Per tali interventi è richiesta la concessione semplice o convenzionata assoggettata ai contributi di cui all'art. 3 della Legge 10/77, ad eccezione dei casi elencati all'art. 9 della stessa Legge. Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84 con eventuali integrazioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale e secondo la distinzione nei due seguenti tipi di intervento: • ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) che non configura aumenti di superfici e volumi; • ristrutturazione edilizia di tipo B (REB) che ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi rustici. Negli insediamenti urbani di antica formazione (A1), quando individuati in cartografia, e nei nuclei extraurbani o unità edilizie di valore storico e/o ambientale o documentario (A2) sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona, interventi di tipo REB comportanti incremento volumetrico (recupero residenziale di volumi rustici, rifacimento di solai con modifica della quota d'imposta, modeste sopraelevazioni e minime modifiche planimetriche connesse a esigenze igienico-funzionali), fatte salve le seguenti limitazioni: • che non venga superata l'altezza di gronda dei fabbricati confinanti e ne venga rispettato l'allineamento planimetrico, nel caso di cortina edilizia; • che non venga superata l'altezza media dei fabbricati limitrofi, nel caso di edificio isolato; • che comunque la sopraelevazione del filo di gronda non superi ml 1,00. E' ammessa inoltre la parziale demolizione di strutture portanti a condizione che vengano ricostruite nel rispetto dei caratteri architettonici originari o delle prescrizioni contenute nelle presenti norme (art. 27 e/o allegato A).
Nel caso gli interventi di demolizione riguardino una quota consistente delle murature perimetrali (oltre il 30% del loro sviluppo) la concessione dovrà regolare le modalità di ricostruzione attraverso la stipula di un atto di impegno unilaterale. Eventuali casi di demolizione totale, connessi a gravi problemi di ordine statico certificati da perizia tecnica asseverata redatta da tecnico laureato ed abilitato alla progettazione strutturale, potranno essere assentiti come intervento di tipo DR (art. 12) nel rispetto delle modalità di cui al punto precedente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Il terreno ricade in Nucleo di Antica Formazione - aree edificate di vecchio impianto - Art.60 delle N.T.A.

ART. 60 - AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO (B3) Destinazione prevalente RESIDENZIALE Funzioni ammesse (art. 50) FUNZIONE ABITATIVA a.1 abitazione di ogni tipo da A.1 a A.9 a.2 autorimesse: C.6 FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D.5 b.2 funzioni commerciali: C.1- esclusivamente ai piani terreni o seminterrati C.3 e C.2 b.3 funzioni di servizio: A.10-B.1-B.4-B.5-B.6-C.4-D.3-D.6-E7-G.4 d.1 funzioni ricettive fisse: D.2 FUNZIONI AGRICOLE e.1 abitazioni rurali: F.1 e.2 altre funzioni: F.6 Interventi ammessi (art. 6) MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - *A - *S - *Ca *A (ampliamento) è ammesso, esclusivamente nei seguenti casi: a. nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia, se

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

ne ammette il prolungamento nel rispetto delle norme del Codice Civile e della visuale libera; b. nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, quando sia privo di servizi e/o di collegamenti verticali funzionali (accertata l'impossibilità di ricavare altrimenti i servizi indispensabili) si ammette l'ampliamento traversale entro il limite max di mq 15 di superficie coperta purchè riguardante i prospetti meno significativi; c. nel caso di edificio isolato, se ne ammette l'ampliamento planimetrico nel rispetto delle norme del Codice Civile e della visuale libera. *S (sopraelevazione) è ammessa, esclusivamente nei seguenti casi: a. nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi; b. nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante; c. nel caso di edifici isolati, si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia. *Ca sono ammesse preferibilmente se interrate oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A. Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, unitamente all'istanza di concessione o denuncia di inizio attività dovrà essere presentata, oltre ai disegni di progetto, una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali che si intendono adottare , nonché un rilievo quotato, sia delle piante che delle facciate, completato da una documentazione fotografica, comprensiva dell'ambiente circostante e dei manufatti posti in prossimità dell'edificio interessato dall'intervento. In tutti gli interventi edilizi ammessi è fatto specifico obbligo di utilizzare all'esterno materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe od affini a quelle della tradizione locale (possono essere di riferimento le indicazioni contenute nell'allegato A alle presenti norme); sono infine da rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 27 relative al patrimonio edilizio esistente di antica formazione, nonché i disposti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, salvo nei casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere ammessi nuovi allineamenti.

Modalità Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo Parametri La densità fondiaria è pari all'esistente; per gli interventi del tipo DR-A-S-RU è ammesso un eventuale incremento volumetrico (da concedere per una sola volta) pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 300 mc, fatta salva la possibilità di sopraelevazione di un piano per gli esistenti edifici di civile abitazione con un solo piano f.t. e comunque nel rispetto dei seguenti parametri: IF max = 2,50 mc/mq (per gli interventi di ampliamento planimetrico) 25 mq di Sa sono comunque consentiti, anche in eccedenza all'indice fondiario Sm = unità immobiliare o particella catastale H max = ml 10,50 o pari all'esistente Dc min = Df min = DL min = Vl min = ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo scritto fra le parti confinanti ml 6,00 o preesistente ml 3,00 dai limiti di zona D ml 6,00 o preesistente Gli interventi di sopraelevazione quando relativi a interventi su edifici inseriti in una cortina edilizia secondo le modalità di cui ai punti a) e b) non sono soggetti al rispetto della Visuale Libera e della Distanza dai confini e dai fabbricati. Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile. Prescrizioni particolari Gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) sono ammessi secondo le modalità della concessione semplice se riferiti a fabbricati esistenti con volumetria sino a mc 700, negli altri casi è prescritta la concessione convenzionata. In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, il Sindaco potrà imporne l'arretramento o un diverso posizionamento. Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, con recinzioni del tipo con cordolo in cls e barriera in ferro; le nuove recinzioni sono ammesse su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato in oggetto risulta essere un'unità abitativa edificata anteriormente al primo settembre 1967. Dalla caratteristiche costruttive si può desumere che sia stato edificato nella prima metà del 1800 avente funzione di fabbricato rurale dove il piano seminterrato e terreno avevano funzione di stalla, deposito e cantina mentre i piani superiori, quella abitativa.
Esteriormente, da allora, non ha subito trasformazioni, ma nel corso di decenni, con l'avvento dell'industria, la funzione si è trasformata solo in quella abitativa/residenziale.
L'immobile è stato oggetto di alcuni interventi edilizi di manutenzione straordinaria, autorizzati con i seguenti titoli edilizi:
concessione n.3047/5 del 13 aprile 1942 relativa alla realizzazione di passerella di unione tra il fabbricato in oggetto ed il fabbricato retrostante e che all'epoca costituivano un'unica proprietà. Si presume che tale passerella si possa identificare ora nell'attuale terrazzo coperto descritto in precedenza.
autorizzazione n.115 del primo ottobre 1992 relativo al rifacimento del tetto.
autorizzazione edilizia in sanatoria per la chiusura porta cantina, chiusura botola e rifacimento tramezza sul terrazzo.
autorizzazione n.12 del 7 aprile 1994 per la sostituzione del manto di copertura.

I titoli autorizzativi sopra citati, reperiti presso l'archivio del Comune di Valdilana, sono privi di elaborati grafici utili a raffrontare eventuali difformità dello stato dei luoghi. A queste autorizzazioni, però, erano state allegate alcune immagini fotografiche dove si può desumere che i prospetti non hanno subito mutazioni importanti. L'unica difformità rilevante è la realizzazione di un wc esterno ubicato sul terrazzo coperto e la civilizzazione del sottotetto. Il bagno in questione dovrà essere demolito dall'aggiudicatario in quanto, vista la zonizzazione in cui è ubicato l'immobile (NUCLEO ANTICA FORMAZIONE) il piano regolatore non ne permette la regolarizzazione. Per quanto concerne invece la distribuzione interna, si dovrà fare riferimento al primo accatastamento d'impianto.
Nell'allegato grafico, allegato alla presente perizia, lo scrivente ha evidenziato alcune delle difformità.
A seguito di colloquio con l'ufficio tecnico comunale, si è appurato che con una pratica edilizia in sanatoria sarà pertanto possibile sanare parzialmente lo stato dei luoghi.
Per la regolarizzazione dell'unità sarà necessario predisporre SCIA in sanatoria, con il versamento della sanzione di 1.032,00 € oltre eventuali costi di costruzione e diritti di segreteria. Per la civilizzazione del sottotetto sarà necessario versare oneri e costi utilizzando la relativa legge regionale. Preliminarmente sarà comunque necessario verificare che le altezze presenti siano compatibili con la succitata legge. Nel caso vi fossero motivi per i quali non si potesse procedere con la regolarizzazione del sottotetto, lo stesso dovrà essere riportato allo stato originario, e pertanto a sottotetto accessibile.
Le spese professionali e l'onorario per la pratica di regolarizzazione sono quantificabili approssimativamente in € 3.500,00 oltre IVA e cassa professionale. Sarà necessario inoltre ripresentare la scheda di aggiornamento catastale dell'unità, per la quale tra diritti ed onorario è ipotizzabile una spesa di circa € 1.000,00 oltre IVA e cassa professionale.

Vincoli od oneri condominiali

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

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: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico cosi costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6
  Il fabbricato oggetto della presente perizia si trova in una borgata con origini storiche, Frazione Barbato, nel Comune di Valdilana (Trivero), in un contesto collinare. La frazione Barbato, insieme con Roveglio, si colloca nella più alta porzione del territorio comunale, a nord ovest, in direzione del monte Caulera, passaggio obbligatorio per raggiungere in auto, dalla ex statale 232, il Santuario della Brughiera e la località Prapiano. Barbato ha perso molti dei connotati che la contraddistinguevano come centro rurale per eccellenza del triverese con abitazioni che, nei secoli, si erano aggregate le une alle altre senza variare di molto la tipologia di quelle più antiche: la stalla al piano inferiore, i ballatoi in legno, i loggiati pure in legno con qualche caso di archetti accoppiati e colonnine in muratura, travà con stalla al piano inferiore e fienile in quello superiore. Sono ancora presenti abbeveratoi piuttosto fontane e lavatoi, scale esterne utilizzate al di sotto come legnaia di servizio, passaggi coperti all'interno delle schiere dotati non di veri e propri sedili, ma di "posse", costituite da massi sporgenti dai muri laterali, utilizzabili per l'appoggio dei carichi per un momentaneo sollievo al riparo da eventuali intemperie. Molteplici sono gli affreschi di soggetto religioso dipinti sulle facciate delle case (molto comune la Madonna d'Oropa). In molti punti si notano ancora tratti di acciottolato o di selciato che si trasformano in scale in pietra con gradini appena abbozzati nei punti più ripidi; splendido è il percorso che dalla parte alta dell'abitato si diparte fino a raggiungere gli alpeggi: ancora oggi è completamente pavimentato in selciato frammisto a gradini in pietra ed è delimitato da muri in pietrame a secco dell'altezza media di almeno cm.80. Il punto di partenza di questa strada dalla frazione è segnato dalla presenza certo non casuale di un piccolo oratorio anch'esso di origini molto antiche. La frazione dista circa 7 Km dai principali servizi quali: uffici comunali, poste, negozi di alimentari, bar, ecc. Inoltre dista a circa 5 minuti dal parco naturalistico dell'Oasi Zegna, 100 chilometri quadrati di natura, conosciuto a livello internazionale, che attira molti turisti in quanto non solo un parco naturale da visitare, ma una vera e propria destinazione turistico-culturale da scoprire, che offre molte attività in estate ed in inverno, compreso lo sci alpino e di fondo nella vicina stazione di Bielmonte. Il fabbricato di cui trattasi è un'unità immobiliare di civile abitazione elevata a tre piani fuori terra, oltre a seminterrato, sita nel Comune di Valdilana-Trivero (BI), Frazione Barbato n.6, composta da: - al piano seminterrato: cantina, locale di sgombero, centrale termica, legnaia e vano scala; - al piano terreno: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, terrazzo coperto e terrazzo/marciapiede; - al piano primo: due camere, bagno, disimpegno/vano scala e due balconi; - al piano secondo: locale sottotetto praticabile. Completa il lotto un piccolo

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

appezzamento di terreno destinato a prato. Il compendio sarà meglio descritto a seguito nei capitoli destinati.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 502, Part. 77, Sub. 4, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 38.405,00
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sulla base di una media tra i valori indicativi della Camera di Commercio della Provincia di Biella - MONTE ROSA LAGHI ALTO PIEMONTE; sui valori indicativi individuati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Biella ed infine sulla ricerca sui siti specializzati nella vendita immobiliare, si è ritenuto che il più probabile valore di mercato per il bene in oggetto sia di €250,00/mq.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6
  L'immobile di cui trattasi è un terreno con destinazione a seminativo arborato di 90 mq di con giacitura caratterizzata da un declivio collinare. Il compendio sarà meglio dercritto a seguito nei capitoli destinati.
  Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 318, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 900,00
  Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Sulla base di una media tra i valori indicativi della Camera di Commercio della Provincia di Biella - MONTE ROSA LAGHI ALTO PIEMONTE; sui valori indicativi individuati dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Biella ed infine sulla ricerca sui siti specializzati nella vendita immobiliare, si è ritenuto che il più probabile valore di mercato per il bene in oggetto sia di €10,00/mq.

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6	153,62 mq	250,00 €/mq	€ 38.405,00	100,00%	€ 38.405,00
Bene N° 2 - Terreno Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6	90,00 mq	10,00 €/mq	€ 900,00	100,00%	€ 900,00
				Valore di stima:	€ 39.305,00

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 14/09/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Certificato destinazione urbanistica - 01_CDU
- ✓ Altri allegati - 02_ELENCO IMMOBILI
- ✓ Altri allegati - 03_ELENCO TRASCRIZIONI
- ✓ Altri allegati - 04_ELABORATI GRAFICI DI RILIEVO
- ✓ Altri allegati - 05_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ Visure e schede catastali - 06_VISURE CATASTALI
- ✓ Visure e schede catastali - 07_VISURE CATASTALI_PRIVACY
- ✓ Planimetrie catastali - 08_PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - 09_FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - 10_FORMALITA'_PRIVACY
- ✓ Concessione edilizia - 11_TITOLI AUTORIZZATIVI

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6
  Il fabbricato oggetto della presente perizia si trova in una borgata con origini storiche, Frazione Barbato, nel Comune di Valdilana (Trivero), in un contesto collinare. La frazione Barbato, insieme con Roveglio, si colloca nella più alta porzione del territorio comunale, a nord ovest, in direzione del monte Caulera, passaggio obbligatorio per raggiungere in auto, dalla ex statale 232, il Santuario della Brughiera e la località Prapiano. Barbato ha perso molti dei connotati che la contraddistinguevano come centro rurale per eccellenza del triverese con abitazioni che, nei secoli, si erano aggregate le une alle altre senza variare di molto la tipologia di quelle più antiche: la stalla al piano inferiore, i ballatoi in legno, i loggiati pure in legno con qualche caso di archetti accoppiati e colonnine in muratura, travà con stalla al piano inferiore e fienile in quello superiore. Sono ancora presenti abbeveratoi piuttosto fontane e lavatoi, scale esterne utilizzate al di sotto come legnaia di servizio, passaggi coperti all'interno delle schiere dotati non di veri e propri sedili, ma di "posse", costituite da massi sporgenti dai muri laterali, utilizzabili per l'appoggio dei carichi per un momentaneo sollievo al riparo da eventuali intemperie. Molteplici sono gli affreschi di soggetto religioso dipinti sulle facciate delle case (molto comune la Madonna d'Oropa). In molti punti si notano ancora tratti di acciottolato o di selciato che si trasformano in scale in pietra con gradini appena abbozzati nei punti più ripidi; splendido è il percorso che dalla parte alta dell'abitato si diparte fino a raggiungere gli alpeggi: ancora oggi è completamente pavimentato in selciato frammisto a gradini in pietra ed è delimitato da muri in pietrame a secco dell'altezza media di almeno cm.80. Il punto di partenza di questa strada dalla frazione è segnato dalla presenza certo non casuale di un piccolo oratorio anch'esso di origini molto antiche. La frazione dista circa 7 Km dai principali servizi quali: uffici comunali, poste, negozi di alimentari, bar, ecc. Inoltre dista a circa 5 minuti dal parco naturalistico dell'Oasi Zegna, 100 chilometri quadrati di natura, conosciuto a livello internazionale, che attira molti turisti in quanto non solo un parco naturale da visitare, ma una vera e propria destinazione turistico-culturale da scoprire, che offre molte attività in estate ed in inverno, compreso lo sci alpino e di fondo nella vicina stazione di Bielmonte. Il fabbricato di cui trattasi è un'unità immobiliare di civile abitazione elevata a tre piani fuori terra, oltre a seminterrato, sita nel Comune di Valdilana-Trivero (BI), Frazione Barbato n.6, composta da: - al piano seminterrato: cantina, locale di sgombero, centrale termica, legnaia e vano scala; - al piano terreno: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, terrazzo coperto e terrazzo/marciapiede; - al piano primo: due camere, bagno, disimpegno/vano scala e due balconi; - al piano secondo: locale sottotetto praticabile. Completa il lotto un piccolo appezzamento di terreno destinato a prato. Il compendio sarà meglio descritto a seguito nei capitoli destinati.

  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 502, Part. 77, Sub. 4, Categoria A4

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

  Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in Nucleo di Antica Formazione - NAF - ed è disciplinato dall'ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE) "Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti". (art. 13 comma 3 lettera d) della L.R. 56/77). Per tali interventi è richiesta la concessione semplice o

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

convenzionata assoggettata ai contributi di cui all'art. 3 della Legge 10/77, ad eccezione dei casi elencati all'art. 9 della stessa Legge. Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84 con eventuali integrazioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale e secondo la distinzione nei due seguenti tipi di intervento: • ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) che non configura aumenti di superfici e volumi; • ristrutturazione edilizia di tipo B (REB) che ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi rustici. Negli insediamenti urbani di antica formazione (A1), quando individuati in cartografia, e nei nuclei extraurbani o unità edilizie di valore storico e/o ambientale o documentario (A2) sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona, interventi di tipo REB comportanti incremento volumetrico (recupero residenziale di volumi rustici, rifacimento di solai con modifica della quota d'imposta, modeste sopraelevazioni e minime modifiche planimetriche connesse a esigenze igienico-funzionali), fatte salve le seguenti limitazioni: • che non venga superata l'altezza di gronda dei fabbricati confinanti e ne venga rispettato l'allineamento planimetrico, nel caso di cortina edilizia; • che non venga superata l'altezza media dei fabbricati limitrofi, nel caso di edificio isolato; • che comunque la sopraelevazione del filo di gronda non superi ml 1,00. E' ammessa inoltre la parziale demolizione di strutture portanti a condizione che vengano ricostruite nel rispetto dei caratteri architettonici originari o delle prescrizioni contenute nelle presenti norme (art. 27 e/o allegato A). Nel caso gli interventi di demolizione riguardino una quota consistente delle murature perimetrali (oltre il 30% del loro sviluppo) la concessione dovrà regolare le modalità di ricostruzione attraverso la stipula di un atto di impegno unilaterale. Eventuali casi di demolizione totale, connessi a gravi problemi di ordine statico certificati da perizia tecnica asseverata redatta da tecnico laureato ed abilitato alla progettazione strutturale, potranno essere assentiti come intervento di tipo DR (art. 12) nel rispetto delle modalità di cui al punto precedente.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6
  L'immobile di cui trattasi è un terreno con destinazione a seminativo arborato di 90 mq di con giacitura caratterizzata da un declivio collinare. Il compendio sarà meglio dercritto a seguito nei capitoli destinati.

  Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 318, Qualità Seminativo arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

  Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in Nucleo di Antica Formazione - aree edificate di vecchio impianto - Art.60 delle N.T.A. ART. 60 - AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO (B3) Destinazione prevalente RESIDENZIALE Funzioni ammesse (art. 50) FUNZIONE ABITATIVA a.1 abitazione di ogni tipo da A.1 a A.9 a.2 autorimesse: C.6 FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D.5 b.2 funzioni commerciali: C.1- esclusivamente ai piani terreni o seminterrati C.3 e C.2 b.3 funzioni di servizio: A.10-B.1-B.4-B.5-B.6-C.4-D.3-D.6-E7-G.4 d.1 funzioni ricettive fisse: D.2 FUNZIONI AGRICOLE e.1 abitazioni rurali: F.1 e.2 altre funzioni: F.6 Interventi ammessi (art. 6) MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - *A - *S - *Ca *A (ampliamento) è ammesso, esclusivamente nei seguenti casi: a. nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento nel rispetto delle norme del Codice Civile e della visuale libera; b. nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, quando sia privo di servizi e/o di collegamenti verticali funzionali (accertata l'impossibilità di ricavare altrimenti i servizi indispensabili) si ammette l'ampliamento traversale entro il limite max di mq 15 di superficie coperta purchè riguardante i prospetti meno significativi; c. nel caso di edificio isolato, se ne ammette l'ampliamento planimetrico nel rispetto delle norme del Codice Civile e della visuale libera. *S (sopraelevazione) è ammessa, esclusivamente nei seguenti casi: a. nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi; b. nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante; c. nel caso di edifici isolati, si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia. *Ca sono ammesse preferibilmente se interrate oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A. Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, unitamente all'istanza di concessione o denuncia di inizio attività dovrà essere presentata, oltre ai disegni di progetto, una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali che si intendono adottare , nonché un rilievo quotato, sia delle piante che delle facciate, completato da una documentazione fotografica, comprensiva dell'ambiente circostante e dei manufatti posti in prossimità dell'edificio interessato dall'intervento. In tutti gli interventi edilizi ammessi è fatto specifico obbligo di utilizzare all'esterno materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe od affini a quelle della tradizione locale (possono essere di riferimento le indicazioni contenute nell'allegato A alle presenti norme); sono infine da rispettare le prescrizioni contenute nell'art. 27 relative al patrimonio edilizio esistente di antica formazione, nonché i disposti dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, salvo nei casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere ammessi nuovi allineamenti. Modalità Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo Parametri La densità fondiaria è pari all'esistente; per gli interventi del tipo DR-A-S-RU è ammesso un eventuale incremento volumetrico (da concedere per una sola volta) pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 300 mc, fatta salva la possibilità di sopraelevazione di un piano per gli esistenti edifici di civile abitazione con un solo piano f.t. e comunque nel rispetto dei seguenti parametri: IF max = 2,50 mc/mq (per gli interventi di ampliamento planimetrico) 25 mq di Sa sono comunque consentiti, anche in eccedenza all'indice fondiario Sm = unità immobiliare o particella catastale H max = ml 10,50 o pari all'esistente Dc min = Df min = DL min = Vl min = ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo scritto fra le parti confinanti ml 6,00 o preesistente ml 3,00 dai limiti di zona D ml 6,00 o preesistente Gli interventi di sopraelevazione quando relativi a interventi su edifici inseriti in una cortina edilizia secondo le modalità di cui ai punti a) e b) non sono soggetti al rispetto della Visuale Libera e della Distanza dai confini e dai fabbricati. Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile. Prescrizioni particolari Gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) sono ammessi secondo le modalità della concessione semplice se riferiti a fabbricati esistenti con volumetria sino a mc 700, negli altri casi è prescritta la concessione convenzionata. In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, il Sindaco potrà imporne l'arretramento o un diverso posizionamento. Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, con recinzioni del tipo con cordolo in cls e barriera in ferro; le nuove recinzioni sono ammesse su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6		
Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 502, Part. 77, Sub. 4, Categoria A4	**Superficie**	153,62 mq
Stato conservativo:	L'immobile abitativo si presenta in discreto stato di conservazione strutturale ed impiantistico, pur evidenziando che l'unità immobiliare risulta disabitata da circa quattro anni. L'impianto di riscaldamento è a gas metano. E' presente la caldaia, ma visto l'inutilizzo prolungato, sarà sicuramente oggetto di revisione e/o sostituzione. Non si è al corrente della presenza di dichiarazioni di conformità degli impianti, che pertanto dovranno essere oggetto di eventuale revisione e adeguamento.		
Descrizione:	Il fabbricato oggetto della presente perizia si trova in una borgata con origini storiche, Frazione Barbato, nel Comune di Valdilana (Trivero), in un contesto collinare. La frazione Barbato, insieme con Roveglio, si colloca nella più alta porzione del territorio comunale, a nord ovest, in direzione del monte Caulera, passaggio obbligatorio per raggiungere in auto, dalla ex statale 232, il Santuario della Brughiera e la località Prapiano. Barbato ha perso molti dei connotati che la contraddistinguevano come centro rurale per eccellenza del triverese con abitazioni che, nei secoli, si erano aggregate le une alle altre senza variare di molto la tipologia di quelle più antiche: la stalla al piano inferiore, i ballatoi in legno, i loggiati pure in legno con qualche caso di archetti accoppiati e colonnine in muratura, travà con stalla al piano inferiore e fienile in quello superiore. Sono ancora presenti abbeveratoi piuttosto fontane e lavatoi, scale esterne utilizzate al di sotto come legnaia di servizio, passaggi coperti all'interno delle schiere dotati non di veri e propri sedili, ma di "posse", costituite da massi sporgenti dai muri laterali, utilizzabili per l'appoggio dei carichi per un momentaneo sollievo al riparo da eventuali intemperie. Molteplici sono gli affreschi di soggetto religioso dipinti sulle facciate delle case (molto comune la Madonna d'Oropa). In molti punti si notano ancora tratti di acciottolato o di selciato che si trasformano in scale in pietra con gradini appena abbozzati nei punti più ripidi; splendido è il percorso che dalla parte alta dell'abitato si diparte fino a raggiungere gli alpeggi: ancora oggi è completamente pavimentato in selciato frammisto a gradini in pietra ed è delimitato da muri in pietrame a secco dell'altezza media di almeno cm.80. Il punto di partenza di questa strada dalla frazione è segnato dalla presenza certo non casuale di un piccolo oratorio anch'esso di origini molto antiche. La frazione dista circa 7 Km dai principali servizi quali: uffici comunali, poste, negozi di alimentari, bar, ecc. Inoltre dista a circa 5 minuti dal parco naturalistico dell'Oasi Zegna, 100 chilometri quadrati di natura, conosciuto a livello internazionale, che attira molti turisti in quanto non solo un parco naturale da visitare, ma una vera e propria destinazione turistico-culturale da scoprire, che offre molte attività in estate ed in inverno, compreso lo sci alpino e di fondo nella vicina stazione di Bielmonte. Il fabbricato di cui trattasi è un'unità immobiliare di civile abitazione elevata a tre piani fuori terra, oltre a seminterrato, sita nel Comune di Valdilana-Trivero (BI), Frazione Barbato n.6, composta da: - al piano seminterrato: cantina, locale di sgombero, centrale termica, legnaia e vano scala; - al piano terreno: ingresso/disimpegno, cucina, soggiorno, ripostiglio, terrazzo coperto e terrazzo/marciapiede; - al piano primo: due camere, bagno, disimpegno/vano scala e due balconi; - al piano secondo: locale sottotetto praticabile. Completa il lotto un piccolo appezzamento di terreno destinato a prato. Il compendio sarà meglio descritto a seguito nei capitoli destinati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno	
Ubicazione:	Valdilana (BI) - Frazione Barbato n.6

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

Diritto reale:	Proprietà	**Quota**	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 318, Qualità Seminativo arborato	**Superficie**	90,00 mq
Stato conservativo:	Il terreno è lasciato a prato		
Descrizione:	L'immobile di cui trattasi è un terreno con destinazione a seminativo arborato di 90 mq di con giacitura caratterizzata da un declivio collinare. Il compendio sarà meglio dercritto a seguito nei capitoli destinati.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
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: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
  Iscritto a Biella il 11/06/2003
  Reg. gen. 4684 - Reg. part. 431
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 90.000,00
  Spese: € 90.000,00
  Rogante: Notaio RAJIANI Pierlevino
  Data: 06/06/2003
  N° repertorio: 124036
  Note: Ipoteca di rinnovazione del'iscrizione in data 11.06.2003 ai nn. 5793/1531 nascete da ipoteca volontaria per concessione a granzia di mutuo del 06/06/2003 numero di repertorio 124036 Notaio Rajani Pierlevino di Cossato.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a BIELLA il 12/04/2024
  Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2783
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il pignoramento immobiliare è preso da precetto di euro 64.659,85

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE BARBATO N.6

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo
  Iscritto a Biella il 11/06/2003
  Reg. gen. 4684 - Reg. part. 431
  Importo: € 180.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 90.000,00
  Spese: € 90.000,00
  Rogante: Notaio RAJIANI Pierlevino
  Data: 06/06/2003

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a4aea0c3aa1fd

N° repertorio: 124036
Note: Ipoteca di rinnovazione del'iscrizione in data 11.06.2003 ai nn. 5793/1531 nascete da ipoteca volontaria per concessione a granzia di mutuo del 06/06/2003 numero di repertorio 124036 Notaio Rajani Pierlevino di Cossato.

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
  Trascritto a BIELLA il 12/04/2024
  Reg. gen. 3502 - Reg. part. 2783
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: Il pignoramento immobiliare è preso da precetto di euro 64.659,85

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

Firmato Da: ZORIO ANDREA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a3f4d9e989d99a3db9a44aea0c3aa1fd