



## TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U.

, Esperto ex art. 568, nell'Esecuzione Immobiliare

N. 40 / 2024 del R.G.E.

promossa da

*con sede legale in via*

*Codice Fiscale-Partita IVA*

*rappresentata e difesa presso la persona e lo studio*

*con la mandataria*

*con sede legale in via*

contro

*Codice Fiscale*

*nella persona e presso lo studio*

*in*

Giudice dell'Esecuzione

Udienza

**Dott.**

- con delega



## SOMMARIO

|                                                                                          |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Incarico .....                                                                           | 3        |
| Premessa - Bene N. 1 - unità immobiliare residenziale .....                              | 3        |
| Descrizione .....                                                                        | 3        |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                             | 5        |
| Inquadramento territoriale e particolare satellitare .....                               | 5        |
| Lotto Unico .....                                                                        | 6        |
| Bene N. 1 .... Titolarità .....                                                          | 6        |
| Bene N. 1 .... Consistenza .....                                                         | 7        |
| Confini .....                                                                            | 7        |
| Dati Catastali .....                                                                     | 8        |
| Corrispondenza catastale .....                                                           | 8        |
| Stato di occupazione .....                                                               | 10       |
| Stato conservativo .....                                                                 | 10       |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                                             | 10       |
| Provenienze ventennali .....                                                             | 11       |
| Formalità pregiudizievoli .....                                                          | 13       |
| Note relative alla vendita .....                                                         | 14       |
| Normativa urbanistica .....                                                              | 14       |
| Regolarità edilizia .....                                                                | 15       |
| Stima / Formazione lotti .....                                                           | 19       |
| <b>Lotto Unico</b> - Bene N. 1 .....                                                     | 19       |
| Valutazione .....                                                                        | 20       |
| Valore Finale .....                                                                      | 20       |
| Allegati .....                                                                           | 21       |
| Relazione formato PRIVACY priva dei dati sensibili .....                                 | allegata |
| Foglio separato A) - Riepilogo Bando d'Asta - Schema riassuntivo per la pubblicità ..... | allegato |
| Foglio separato B) - Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento .....       | allegato |

## INCARICO

Con Decreto del 23/09/2024, il sottoscritto \_\_\_\_\_, iscritto all'Albo Professionale dei  
della Provincia di \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_, esercente la libera professione con studio in \_\_\_\_\_

veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. \_\_\_\_\_, e  
successivamente, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito, mediante la prescritta  
trasmissione telematica alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella, in  
data 25/09/2024.

In data 22/10/2024 alle ore 10:30 si recava poi sulla località con \_\_\_\_\_ Custode  
Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, ma stante l'impossibilità di accedere, nella  
successiva data del 30/10/2024 alle ore 11:00 ha effettuato un secondo accesso, sempre con il  
menzionato Custode Giudiziario, che a mezzo di procedura forzata, ha consentito di accedere  
all'immobile per i sopralluoghi e rilievi del caso.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N. 1** - Unità immobiliare ad uso abitativo costituita da appartamento ed accessorio,  
posta nel complesso denominato "Condominio Bellavista" sito nel Comune di VALDILANA (BI)  
in frazione Zegna - loc. Bellavista n. 26.

Nota: in merito all'indicazione del numero civico, si precisa che, a differenza di quanto riportato  
nei certificati catastali (civico n. 22) e nei documenti contenuti nel fascicolo, l'immobile riporta in  
loco il sopra citato n. 26 e pertanto nel corso della presente perizia, verrà utilizzato tale numero  
per l'identificazione con numero civico, dell'immobile cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di  
esecuzione.

## DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente è posta in complesso condominiale a destinazione  
prevalentemente residenziale, denominato "Condominio Bellavista", sito nel Comune di VALDILANA  
(BI) in frazione Zegna - loc. Bellavista, in zona urbana periferica, articolato su più livelli; in particolare,  
l'appartamento in parola è posto nella porzione più a monte (definita lotto I) con n. 1 scala interna ed  
elevata a 2 piani f.t. oltre a sottotetto e n. 2 piani sottostrada. Il Condominio, per la sua particolare  
conformazione, presenta più accessi; l'accesso relativo al corpo di fabbrica di cui fa parte la  
consistenza immobiliare oggetto di esecuzione, è posto sul lato Ovest del complesso, ed avviene  
direttamente dalla via pubblica, denominata S.P. 232 - *Panoramica Zegna* (ex S.S. 232).

Detta unità immobiliare, a destinazione residenziale, è composta da un appartamento sito al piano 1°  
(2° f.t.), avente accesso diretto dal vano scala comune, al quale, a sua volta, si accede come detto dalla  
via pubblica, posta sul lato a sera dell'immobile.

Completa la consistenza un locale ripostiglio al rustico, posto al piano 2°, direttamente soprastante  
l'unità abitativa in parola, ed al quale, a sua volta, si accede dal vano scala comune. Per le altezze  
interne particolarmente esigue, detto vano risulta scarsamente utilizzabile.

L'unità immobiliare residenziale è priva di autorimessa; a tale proposito si segnala però, per  
completezza di informazione, come in adiacenza con la porzione di cui fa parte l'unità eseguita, ed in  
fregio alla via pubblica, sono stati ricavati dei posti auto (non riservati) di cui uno ad uso di portatori di  
handicap, di agevole utilizzo da parte delle proprietà componenti il fabbricato medesimo (*allegato*  
**E.001** immagine 1).

L'intera consistenza risulta così sinteticamente composta:

- al piano 1° (2° ft.) - appartamento costituito da: Ingresso/Corridoio, Cucina, Soggiorno, n. 2 Camere, Bagno, n. 1 Balcone
- al piano 2° (3° ft.) unico locale ripostiglio a nudo tetto

Si rammenta la discrepanza relativa all'attribuzione del numero civico, in quanto, a differenza di quanto riportato sui documenti (ove è riportato il numero 22), in loco, in corrispondenza dell'accesso principale al fabbricato, risulta apposto in realtà il numero 26.

#### Inquadramento generale:

Il Comune di Valdilana, situato ad una quota di mt. 434 s.l.m., recentemente nato dalla fusione degli originari comuni di Trivero, Mosso, Valle Mosso e Soprana, è posto nel concentrico nord-orientale del territorio provinciale; è il terzo Comune della provincia di Biella per importanza demografica ed il secondo per estensione territoriale; nel suo complesso ha avuto uno sviluppo urbanistico notevole nella seconda metà del secolo scorso a seguito dell'industrializzazione delle vallate di Mosso, del Ponzone e del Sessera, attualmente soffre, come tutto il territorio, delle difficoltà correlate al perdurare della crisi del settore tessile. Il comune, data, come detto, la sua recente costituzione (1° gennaio 2019) non presenta un unico centro ma diverse realtà, legate all'originaria suddivisione in quattro distinti nuclei; numerose le frazioni ed i borghi, disseminati lungo la strada principale e le numerose strade locali.

Il territorio comunale, a cagione della sua notevole estensione, si presenta in parte pianeggiante nella parte meridionale e montuoso in quella settentrionale, e si estende confinando da Nord in senso orario, con i comuni di Coggiola, Portula, Pray Curino, Mezzana, Strona, Valle San Nicolao, Bioglio, Pettinengo e Pistolesa.

Il collegamento con la pianura e con i maggiori comuni della provincia avviene principalmente attraverso la S.P. 232; sono inoltre naturalmente presenti numerose strade comunali di collegamento interno, sia alle aree urbane che ai quartieri periferici. Da segnalare che la citata S.P. 232 (ex S.S. 232) denominata "Panoramica Zegna", è anche di collegamento con la montagna, con gli impianti sciistici della località denominata Bielmonte e con l'adiacente Valle del Cervo (attraverso la S.P. 115).

Benché il Comune di Valdilana non sia direttamente raggiunto dalle arterie autostradali, risulta abbastanza agevole anche il raggiungimento dell'autostrada Torino-Milano, principalmente attraverso la più volte citata S.P. 232 sino alla località Donna del Comune di Villanova, e successivamente attraverso la S.P. 230 sino al casello autostradale di Carisio (km 45 c.a complessivi dalla località Bellavista ove è posto l'immobile oggetto di stima).

In particolare, l'immobile di cui fa parte l'unità in parola è ubicato sul territorio della Municipalità dell'ex Comune di Trivero, nella porzione settentrionale del territorio di Valdilana, in fregio alla citata S.P. 232 denominata "Panoramica Zegna"; l'immobile, isolato, è sito in zona periferica rispetto al centro del Paese, nella frazione denominata Bellavista, lungo la via comunale Zegna, e come anzidetto ha accesso diretto da detta strada pubblica.

L'immobile dista dal centro del Municipio di Trivero circa 5 km, e si segnala come nella zona, sul territorio comunale, raggiungibili agevolmente ma con l'utilizzo di mezzi, si trovano tutti i servizi utili alla collettività: gli uffici distaccati del municipio, la chiesa, la scuola materna, la scuola elementare e le medie inferiori, botteghe, negozi, bar, supermercati, farmacia, ufficio postale, istituti di credito, centro medico ecc.; i servizi più importanti invece, come l'assistenza ospedaliera, le scuole superiori e similari, devono essere ricercati entro la città di Biella o la più vicina Cossato (BI).

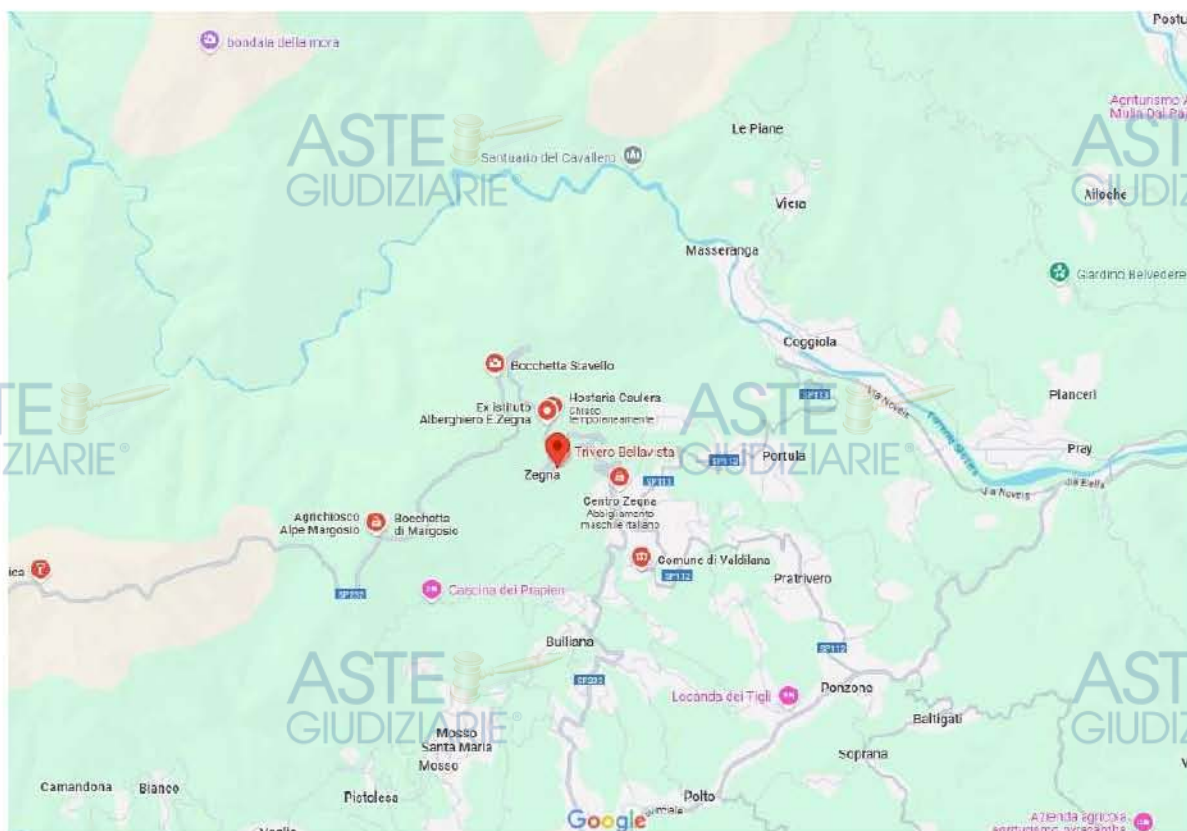
Come detto, per il bene in parola, dopo un primo infruttuoso tentativo di accesso in data 22/10/2024, è stato necessario effettuare l'accesso forzoso, in quanto non in possesso delle chiavi dell'immobile. Tale secondo accesso è avvenuto il giorno 30/10/2024.

CONSIDERATE LA CONSISTENZA, LA NATURA E L'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE, SE NE CONSIGLIA LA VENDITA **IN UN LOTTO UNICO**.

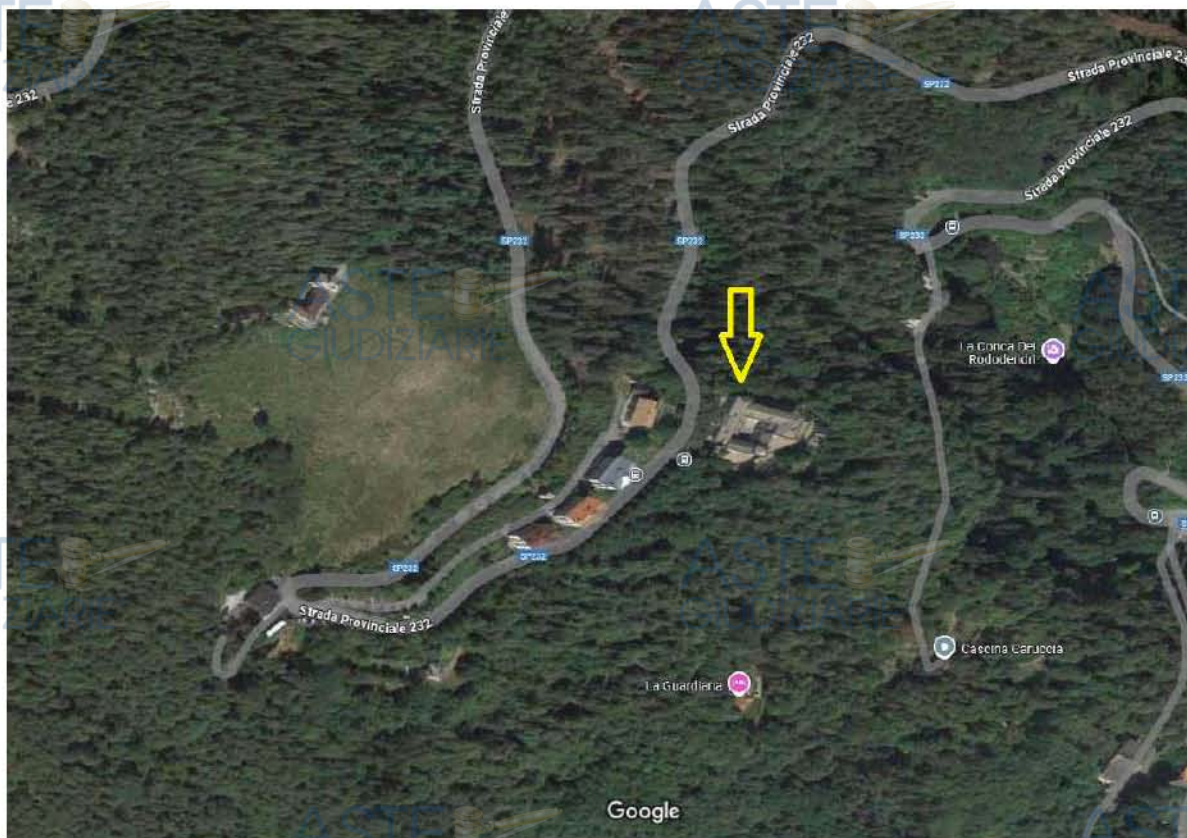
#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

#### INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PARTICOLARE SATELLITARE (FONTE GOOGLE MAPS)



inquadramento territoriale



veduta satellitare  
Coordinate GPS - Latitudine 45,674256- Longitudine 8,151072 - Altitudine m slm 996

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

**BENE N. 1- APPARTAMENTO IN COMUNE DI VALDILANA (BI) - FRAZIONE ZEGNA / LOC. BELLAVISTA N. 26**

## TITOLARITÀ

La consistenza immobiliare, oggetto di esecuzione, appartiene al seguente soggetto esecutato:

- (proprietà 1/1)  
 Codice Fiscale  
 con sede in

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Per la quota di **1/1 della piena proprietà**  
 In capo alla citata  
 (proprietaria per 1/1)

Nel confermare che si consiglia la vendita in unico lotto, ai fini di una miglior comprensione e determinazione del valore, si riporta di seguito la definizione delle consistenze:

**BENE N. 1** - APPARTAMENTO IN COMUNE DI VALDILANA (BI) - FRAZIONE ZEGNA LOCALITÀ BELLAVISTA N. 26  
UNITÀ IMMOBILIARE PRINCIPALE

#### CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente Valutativo | Superficie Convenzionale | Altezza     | Piano   |
|---------------------------------------|------------------|------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|---------|
| Locali Abitazione p. 1°               | 74,55 mq         | 102,65 mq        | 1,00                    | 102,65 mq                | 2,60 m      | primo   |
| Balcone p. 1°                         | 9,30 mq          | 9,30 mq          | 0,25                    | 2,35 mq                  | ----        | primo   |
| Ripostiglio p. 2°                     | 72,00            | 88,20            | 0,20 (*)                | 17,65                    | 2,00 / 0,20 | secondo |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |                         | 122,65 mq                |             |         |

(\*) considerata la esigua altezza e conseguentemente la limitata sfruttabilità del vano, si ritiene ridurre il coefficiente valutativo

In Comune di VALDILANA (BI), località Trivero - via Zegna - fraz. Bellavista n. 26, Unità Immobiliare a destinazione residenziale e accessori, così più precisamente composta:

- al piano 1° (2° f.t.) - appartamento costituito da: Ingresso/Corridoio, Cucina, Soggiorno, n. 2 Camere, Bagno, Balcone;
- al piano 2° (3° f.t.) - unico vano ripostiglio/sottotetto.

#### CONFINI

L'immobile condominiale, nel suo complesso, è posto ai seguenti confini, rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 7 del Comune di Valdilana: mappali 235, 376, 374, 372, 118, 65 del medesimo fg. 7, Strada Provinciale n. 232.

In merito invece alla consistenza immobiliare in parola, essa presenta le seguenti coerenze:

fg. 543 map. 2 sub. 60

unità abitativa p. 1° e locale accessorio p. 2°

- considerato che la consistenza immobiliare, nella sua interezza, si presenta indipendente su tre lati e che i due piani essa costituenti, sono esattamente sovrapposti, si può dire che l'intera proprietà presenti le medesime coerenze, ovvero a Nord con il proprio lato libero con la particella 235 del fg. 7; ad Est con altro lato libero, con i subb. 22, 36 e 20 del fg. 7 map. 371, sempre facenti parte del medesimo Condominio Bellavista; a Sud con il vano scala condominiale; ad Ovest con la Strada Provinciale n. 232 e con la particella 235 del fg. 7.

| Catasto Fabbricati comune catastale VALDILANA - (BI) sez. Trivero<br>fraz. Zegna - loc. Bellavista n. 26 |        |       |      |                     |           |                |             |           |         |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|----------------|-------------|-----------|---------|-------|
| Dati identificativi                                                                                      |        |       |      | Dati di classamento |           |                |             |           |         |       |
| Sezione Urbana                                                                                           | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe         | Consistenza | Sup. cat. | Rendita | Piano |
| --                                                                                                       | 7      | 371   | 60   | -                   | A/3       | 1 <sup>^</sup> | 5,5 vani    | 119 m²    | 278,37  | 1-2   |

### Corrispondenza catastale

#### CATASTO TERRENI

La consistenza immobiliare oggetto di procedura e sopra identificata è, come detto, ricompresa nella maggior consistenza di complesso condominiale, il quale risulta corrispondente nel Nuovo Catasto Terreni, sul foglio 7 con il mappale n. 371 (*allegato E.002.1*) Ente Urbano della superficie di m² 3.741, il tutto posto ai seguenti confini, rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 7 del Comune di Valdilana: mappali 235, 376, 374, 372, 118, 65 del medesimo fg. 7, Strada Provinciale n. 232.

Il citato mappale ha quindi avuto la sequenza cronologica di trasformazione che segue (*allegati E.002.3.1-2*):

- originariamente, sin dall'impianto, risultava identificato con il mappale n. 66 del medesimo foglio 7, censito con qualità *FU d'Accert* di m² 3.450, senza redditi
- successivamente, tale particella è fatta oggetto di Decreto (Disposizione delle Autorità) del 27/12/1976, in atti dal 19/03/1983 con il n. 21381, pur mantenendo le medesime identificazione, qualità e consistenza
- in data 10/11/1997, la consistenza è poi stata oggetto di Tipo Mappale - atto in deroga n. 7045.1/1997 in atti dal 10/11/1997; anche tale procedura non determinava variazioni relative a identificazione, qualità e consistenza
- a seguito di Tipo di Frazionamento e Tipo Mappale del 15/11/1999, in atti dal 15/11/1999 (n. 9163.3/1999) veniva portata la consistenza a m² 3.055
- sempre in data 15/11/1999 con la medesima procedura n. 9163.3/1999 interveniva poi contestualmente una Variazione Geometrica che portava la consistenza dell'Ente Urbano a m² 3.741
- in data 23/04/2013 veniva riportata in atti una procedura per Tipo Mappale per Ampliamento n. 25339.1/2013 del 23/04/2013 prat. n. BI0025339
- infine, a seguito di variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 6/05/2021- rif. L.R. n. 29 del 21/12/2018 la consistenza immobiliare veniva trasferita al nuovo Comune amministrativo di Valdilana. Sez. Trivero, con il mantenimento dei medesimi identificativi, qualità e consistenza

#### CATASTO FABBRICATI

##### UNITA' IMMOBILIARE

L'Unità Immobiliare Urbana invece, presenta la seguente cronologia, relativa a variazioni dirette o da parte degli uffici, in aderenza alle normative in materia catastale succedutesi nel tempo (*allegati E.002.4.1-2*):

- l'unità, derivata in origine dal subalterno **39**, veniva identificata successivamente sul foglio **543** con la particella n. **2** sub. **52** a seguito di Dichiarazione di Variazione per diversa distribuzione degli spazi interni e ristrutturazione, del 30/03/2001 prat. n. 29267 in atti dal 30/03/2001 (nota: il sub. 42, pur riportato nella visura storica, non riguarda l'unità in oggetto in quanto trattasi di vano uso deposito)

- in data 30/03/2001 con Prat. n. 29690 veniva eseguita la Convalida di Classamento d'Ufficio della U.I. citata

- in data 26/11/2009 con Prat. n. BI0124827 (n. 17826.1/2009) a seguito di Variazione per Ampliamento, l'Unità Immobiliare prendeva il nuovo numero di sub. **60**

- in data 26/11/2010 con Prat. n. BI0143208 veniva eseguita la Variazione di Classamento d'Ufficio dell'U.I. (n. 7772.1/2010)

- in data 14/02/2014 con Prat. n. BI0012613 avveniva poi una variazione toponomastica che portava la localizzazione da Strada Statale 232 n. 22 a Frazione Zegna n. 22

- in data 9/11/2015 interveniva una variazione d'Ufficio legata all'inserimento in visura dei dati di superficie

- in data 12/05/2016 con Prat. n. BI0023293 veniva introdotta un'ulteriore variazione d'ufficio per bonifica dell'identificativo catastale (n. 10721.1/2016)

- infine, con variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 06/05/2021 - rif. L.R. n. 29 del 21/12/2018 - l'unità immobiliare veniva trasferita al nuovo Comune amministrativo di Valdilana Sezione di Trivero

(modifica cagionata dalla costituzione del nuovo comune di Valdilana, il quale ha accorpato, fra gli altri, anche l'originario Comune di Trivero, di cui la consistenza immobiliare faceva parte - nota del CTU).

#### INTESTAZIONI

- alla data dell'impianto meccanografico la consistenza immobiliare risultava intestata alla ditta

- dal 31/03/2005 la titolarità passava in capo alla Signora

- dal 6/05/2021 la proprietà risulta intestata alla Cutarela dell'Eredità Giacente di (stante il decesso di quest'ultima avvenuto l'11/09/2019)

#### NOTE

**Intestazione:** alla data odierna, l'intestazione catastale corrisponde correttamente all'attuale parte eseguita.

**Cartografia:** l'estratto di mappa, per quanto riguarda la sagoma dell'intero fabbricato di cui l'unità in parola fa parte, corrisponde con la reale collocazione e forma, allo stato di fatto.

**Dati catastali:** Tenuto conto delle soprariportate variazioni di identificativo, si può dichiarare che i dati catastali dell'immobile oggetto di procedura, riportati nell'Atto di Provenienza, nel Certificato Ipo/Catastale Ventennale, nell'Atto di Pignoramento e sulla nota di trascrizione, corrispondono correttamente agli identificativi attuali dell'immobile in oggetto.

**Planimetrie:** Fermo restando quanto più avanti si andrà a riportare (pag. 15 e SS. - paragrafo *Regolarità Edilizia*), in merito alle opere difformi/abusive realizzate all'interno dell'unità immobiliare, si è potuto verificare la corrispondenza parziale della planimetria attualmente giacente presso gli archivi catastali (*allegati E.002.5.1-2-3*) con lo stato di fatto.

Le eventuali ulteriori minime incongruenze che potrebbero poi riscontrarsi, sono invece comunque rientranti all'interno delle tolleranze di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001 e SS. MM. ed II. nonché della DGR del Piemonte n. 2-4519 del 14/01/2022 e SS. MM. ed II.).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto, all'atto dell'accesso, risultava libero da occupanti.

Nell'abitazione sono presenti arredamenti e mobili di proprietà della precedente proprietaria e conseguentemente nella completa disponibilità dell'esecutata, generi di abbigliamento, soprammobili, oggetti e materiali di vario tipo.

## STATO CONSERVATIVO

Nel suo complesso, l'intero immobile condominiale si presenta in buono stato ed evidenzia una condizione manutentiva altresì buona.

L'unità immobiliare oggetto di stima si presenta a sua volta in buono stato conservativo, non si sono riscontrati visivamente particolari problemi legati all'impiantistica, comunque risalente all'epoca di costruzione, ed agli aspetti strutturali.

Si ritiene però opportuno segnalare come siano visibili in alcuni punti dell'unità abitativa (all'intradosso del soffitto) ammaloramenti della tinteggiatura (rif. allegati E.001 - immagini da 28 a 30 e E.007.1) dovuti presumibilmente ad infiltrazioni verificatesi dal piano superiore e dalla copertura.

Al piano secondo è poi presente un'infiltrazione in corrispondenza di una finestra da tetto. Si precisa che, a giudizio dello scrivente, tale infiltrazione non è però la causa degli ammaloramenti al piano sottostante, in quanto i medesimi risultano visibili sul lato opposto dell'appartamento (allegato E.001 - immagine 31).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come detto, l'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione è posta all'interno di complesso immobiliare condominiale, nello stabile denominato *Condominio Bellavista*, realizzato a partire dal 1949-1950.

Va precisato come l'intero condominio, costituito nel suo insieme da numerose unità abitative ed accessorie, essendo distribuito su di un'area con giacitura a forte pendenza, con andamento Ovest-Est, risulti costituito da più lotti distinti ed indipendenti fra di loro; il corpo di fabbrica del quale fa parte l'unità immobiliare in parola, è quello posto più a monte, direttamente adiacente la via pubblica, ed è suddiviso in 4 unità abitative, dotate di ingresso e vano scala comune fra di loro e distribuite fra il piano Terreno ed il 1°, oltre al piano 2°-sottotetto, dove trovano collocazione i locali ripostiglio/sottotetto.

La costruzione condominiale, nel suo complesso, presenta strutture portanti in C.A. e latero-cemento, tipiche dei fabbricati coevi e di analoghe caratteristiche e destinazione; i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Il serramento dell'ingresso è in legno massello dotato di serratura semplice; l'atrio di ingresso è tinteggiato e presenta pavimento in mattonelle di grès; le pareti del vano scala sono rivestite da carta da parati, mentre le rampe ed il pianerottolo risultano rivestiti in marmo; gli spazi comuni ai piani presentano rispettivamente pavimento in mattonelle di ceramica al piano 1° (in corrispondenza delle unità abitative) e pavimento al rustico al piano 2° (in corrispondenza dei vani deposito sottotetto). L'immobile non è dotato di impianto di ascensore. La copertura è a tetto, con manto in elementi in ardesia su soletta latero-cementizia in pendenza; sull'intero perimetro è presente un cornicione, la lattoneria è in lamiera verniciata (allegato E.001 - immagini da 1 a 8).

Va precisato come il Condominio Bellavista, se da un lato presenta un'ubicazione notevolmente decentrata rispetto al nucleo centrale della municipalità di Valdilana-Trivero, dall'altro gode al contempo di un'ottima esposizione, con veduta sull'intera vallata sottostante.

Nel dettaglio, per quanto attiene **la porzione di unità immobiliare a destinazione residenziale** in parola, posta come anzidetto, al piano 1°, ed alla quale si accede attraverso l'ingresso, il vano scala ed il pianerottolo condominiali, la medesima presenta tre lati liberi, prospettando per il lato Ovest la via pubblica, e per i lati Est e Sud su spazi aperti verso le altre porzioni del condominio; essa presenta finiture di tipo economico, ed in particolare (*allegato E.001* immagini da 9 a 16):

**Pavimenti:** in mattonelle di ceramica nei locali cucina, corridoio e bagno; legno per i locali soggiorno e camere; il balcone, posto sul lato a mattina è in lastre di pietra locale su mensole sagomate, sempre in pietra locale.

**Serramenti:** portoncino d'ingresso in legno semplice, (*allegato E.001* immagini 17-18), porte interne in legno tamburato biaccato (*allegato E.001* immagine 22); serramenti esterni in legno (biaccato nella faccia interna e tinta legno naturale nella faccia esterna) a vetro singolo, dotati di avvolgibile in metallo (*allegato E.001* immagini da 19 a 21).

**Impianti:** normali dotazioni per impianti idraulico ed elettrico (a conduttori incassati) ed impianto di riscaldamento, del tipo autonomo a gas-metano; per lo smaltimento delle acque reflue, l'appartamento è allacciato alla rete presente nel condominio.

Completa la consistenza un **locale di sgombero** posto al piano 2°, esattamente sovrastante l'appartamento in parola, ed al quale si accede dal vano scala comune; esso, pressoché privo di impianti finiture e dotazioni, presenta dimensione regolare e solaio di copertura a doppia pendenza nel senso longitudinale, il tutto con altezza esigua (ml 2,00 al centro e ml 0,20 ai lati), porta di accesso in legno tamburato, n. 2 finestre da tetto in metallo dotate di vetro singolo, pavimento, pareti e soffitto al rustico e unico punto luce (*allegato E.001* immagini da 23 a 27).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Dallo studio della documentazione, dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 23/11/2024, e da quanto fornito dal Curatore dell'Eredità Giacente, è stato rilevato che l'immobile in oggetto, appartiene al debitore esecutato per la quota dell'intero di piena proprietà, e gli è pervenuto in forza del seguente Atto (*allegato E.003.1*):

| Periodo                                                                                                                                                                                                             |            |               |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| Dal <b>11/09/2019</b> (data del decesso della Dante Causa) al <b>23/11/2024</b> (data dell'ultimo accertamento presso l'Agenzia del Territorio)<br>per il mappale 371 sub. 60 del fg. 7 (ex map. 2 sub. 52 fg. 543) |            |               |               |
| Proprietà                                                                                                                                                                                                           |            |               |               |
| Dichiarazione di Successione                                                                                                                                                                                        |            |               |               |
| Pubblico Ufficiale                                                                                                                                                                                                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N°   |
| -----                                                                                                                                                                                                               | -----      | -----         | -----         |
| Trascrizione                                                                                                                                                                                                        | Data       | Reg. gen. N°  | Reg. part. N° |
| A.E. - Conservatoria R.R. II. di Biella (BI)                                                                                                                                                                        | 26/03/2024 | 2.900         | 2.295         |
| Registrazione                                                                                                                                                                                                       | Data       | N°            | Vol. N°       |
| Agenzia Entrate di Varese                                                                                                                                                                                           | 25/03/2024 | 122.680       | 88888/24      |

Per completare la cronologia nel ventennio, si sono poi rilevati i seguenti documenti traslativi (allegati E.003.2-3):

| Periodo                                                                                                               |            |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| Dal 31/03/2005 al 11/09/2019 (data del decesso )<br>per il mappale 2 sub. 52 del fg. 543 (ora map. 371 sub. 60 fg. 7) |            |               |               |
| Proprietà                                                                                                             |            |               |               |
|                                                                                                                       |            |               |               |
| Atto di Compravendita                                                                                                 |            |               |               |
| Pubblico Ufficiale                                                                                                    | Data       | Repertorio N° | Raccolta N°   |
| Notaio di ( )                                                                                                         | 31/03/2005 | 7.676         | 4.912         |
| Trascrizione                                                                                                          | Data       | Reg. gen. N°  | Reg. part. N° |
| A.E. - Conservatoria RR. II. di Biella (BI)                                                                           | 07/04/2005 | 3.478         | 1.898         |
| Registrazione                                                                                                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°       |
| -----                                                                                                                 | -----      | -----         | -----         |

| Periodo                                                                                                   |            |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|---------------|
| Dal 29/05/1984 al 31/03/2005<br>per il mappale 2 sub. 52 fg. 543 (ex sub. 39, ora map. 371 sub. 60 fg. 7) |            |               |               |
| Proprietà                                                                                                 |            |               |               |
|                                                                                                           |            |               |               |
| Atto di Mutamento di Denominazione e Ragione Sociale                                                      |            |               |               |
| Pubblico Ufficiale                                                                                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N°   |
| Notaio di ( )                                                                                             | 29/05/1984 | 130.938       | ----          |
| Trascrizione                                                                                              | Data       | Reg. gen. N°  | Reg. part. N° |
| Conservatoria RR. II. di Biella (BI)                                                                      | 13/06/1984 | 5.016         | 4.106         |
| Registrazione                                                                                             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°       |
| Ufficio del Registro di Biella (BI)                                                                       | 07/06/1984 | 3.173         | ----          |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento (con espresso riferimento alla cronologia delle modifiche di identificazione catastale più sopra riportata):

- **SUSSISTE CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Dalle visure ipotecarie effettuate per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite il 23/11/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (*allegati E.004.1-2*):

**Iscrizioni nel ventennio**

- Ipoteca Volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo per immobili in Trivero (*ora Valdilana*)

Iscritta a Biella in data **27/09/2010** Reg. Generale **7.866** Reg. Particolare **1.354**

somma iscritta € 150.000,00 capitale € 75.000,00

a favore di

- sede in

Scrittura Privata Autenticata

Pubblico Ufficiale Notaio

di

( )

data **21/09/2010** Rep. **14.061** Racc. **9.830**

Grava: sugli immobili in Trivero (BI) *ora Valdilana* - per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a

nel C.T. al fg. 7 n. 371 Ente Urbano (*ex fg. 7 n. 66*)

nel C.F. al fg. 543 n. 2 sub. 60 cat. A/3 vani 5,5 (*ora fg. 7 n. 371 sub. 60*)

*Nota:* risultava presente un soggetto debitore non datore di ipoteca, nella persona

**Trascrizioni**

- Verbale di Pignoramento Immobili**

Emesso da Ufficiale Giudiziario di Biella in data **15/04/2024** rep. n. **552**

Trascritto a Biella (BI) il **03/04/2024** reg. gen. n. **4.102** reg. part. n. **3.277**

a favore di

cod. fisc.

contro

cod. fisc.

Grava: sugli immobili in Valdilana (BI) Trivero - per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a

nel C.T. al fg. 7 n. 371 Ente Urbano

nel C.F. al fg. 7 n. 371 sub. 60 cat. A/3 vani 5,5 (*ex fg. 543 n. 2 sub. 60*)

## NOTE RELATIVE ALLA VENDITA

La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per eventuali vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie ed urbanistiche.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28/02/1985 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/01 e dell'art. 40 comma 6 della stessa Legge n. 47 /85 e di ogni altra norma vigente, purché produca le necessarie istanze ai competenti uffici, entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere esistenti nell'unità immobiliare.

Considerata la tipologia di immobile, la vendita dovrà essere fatta a corpo e non a misura, per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

E' da intendersi che il trasferimento del bene avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive, visibili ed invisibili, se esistenti, come finora esercitate.

Relativamente all'ultimo biennio, l'immobile ha avuto un costo medio di gestione pari a circa € **650/annui** per quanto attinente alle spese condominiali (dati desunti dalle contabilità delle spese, fornite dall'Amministratore Condominiale), mentre non è stato possibile definire un costo medio legato alle spese di riscaldamento, in quanto l'unità immobiliare, dotata, come detto, di impianto autonomo, risulta inutilizzata dal 2019, anno del decesso della proprietaria. Senza il supporto di documentazione contabile, ed ai soli fini indicativi, sulla scorta della propria personale esperienza, il sottoscritto Perito può prudenzialmente stimare un costo medio, nell'ultimo biennio, per un utilizzo quale *casa vacanza*, pari a circa € **700,00/1.000 annui**.

Sempre per informazioni assunte presso l'Amministrazione del condominio (*allegato E.008.1*), si segnala infine la seguente situazione relativa alle spese condominiali in capo all'Unità n. 17 di proprietà del Soggetto Esecutato, per il periodo dell'ultimo biennio:

- Anno 2023: *consuntivo di gestione* € 682,90      periodo 1/3/2023 - 28/2/2024
- Anno in corso 2024: *preventivo di gestione* € 624,78      periodo 1/3/2024 - 28/2/2025

**con un cumulo del debito, nei confronti  
del Condominio Bellavista pari ad € 1.307,68**

Il tutto ferma restando la contabilità a consuntivo dell'anno in corso, che verrà stilata dall'Amministrazione entro il 31/3/2025

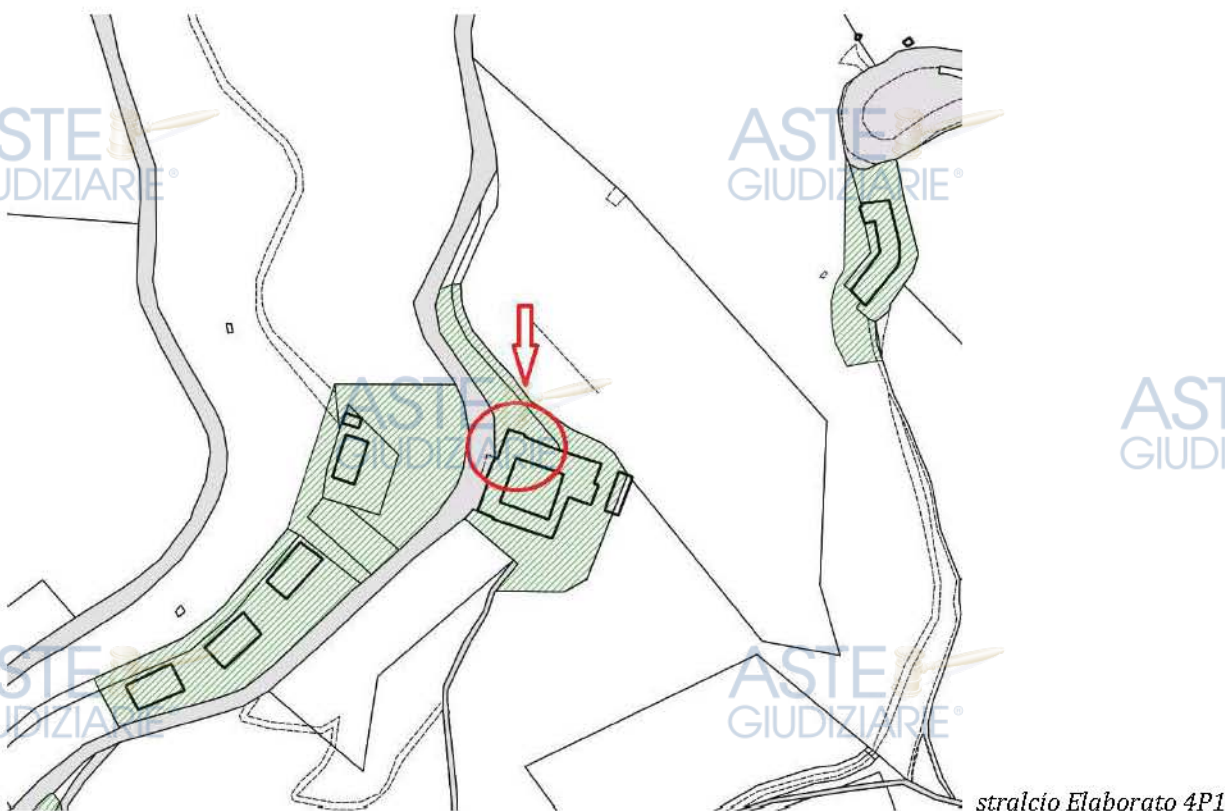
## NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di VALDILANA (BI), è regolarmente dotato di strumento urbanistico generale, ai sensi della L.R. n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive MM. ed II.

Va considerato che il Comune di Valdilana (BI), come detto, è stato recentemente costituito, a seguito della fusione in data 01/01/2019 dei comuni di Trivero, Valle Mosso, Soprana e Mosso, e che pertanto non è ancora dotato di un unico strumento urbanistico; ai fini della definizione urbanistica dell'immobile oggetto di perizia, ci si riferirà pertanto al P.R.G.C. tutt'ora vigente dell'originario Comune di Trivero, nel quale la proprietà oggetto di stima era inserita in origine.

Attualmente la municipalità di Trivero è dotata di Piano Regolatore Generale adottato originariamente con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 18/07/1997 e approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 12-27806 del 19/07/1999; successivamente a tale data sono state apportate diverse varianti strutturali parziali e di revisione; attualmente risultano in vigore la più recenti Varianti Parziali n. 13bis approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 23/03/2011, n. 14 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 65 del 27/11/2018 e n. 15 approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in data 27/04/2023.

Nel dettaglio, il fabbricato ove risiede l'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta azzonato nell'Elaborato 4\_P1 del PRGC (*allegato E.005.1*). all'interno della perimetrazione dei centri abitati fra le Aree G4 - Aree Residenziali di Mantenimento di cui all'art 76 elab. 2P - N.T.A.



In sostanza, sull'intero immobile sono ammessi genericamente tipi di intervento che comprendono opere di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, di Risanamento conservativo RC1 e RC2, di Ristrutturazione edilizia di tipo A e B, di Demolizione con e senza ricostruzione, Ampliamenti, Soprelevazioni e Costruzioni accessorie alla residenza, il tutto nel rispetto dei parametri dettati dalla norma.

L'intero immobile è poi assoggettato alle norme di cui alla L.R. 9 agosto 1989 n. 45 (vincolo idrogeologico - Elab. 3P3) ed è inserito in Classe II in merito alla pericolosità geomorfologica.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti edilizi, effettuata in data 1° ottobre 2024, per gli accertamenti in capo al soggetto esecutato ed ai suoi danti causa, e considerata la documentazione trasmessa telematicamente dall'Ufficio Tecnico comunale in data 11 ottobre 2024, relativamente ai provvedimenti edilizi legati alla consistenza oggetto di stima, in merito alla cronologia delle pratiche edilizie ed alla regolarità edilizia dell'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di perizia, e dell'unità stessa, si può sinteticamente riportare quanto segue:

#### Premessa:

- La ricerca è stata effettuata in capo all'attuale proprietà ed ai nominativi noti dei suoi danti causa, risalendo sino alla proprietà originaria, titolare della realizzazione del complesso;
- Non è stato possibile reperire il provvedimento edilizio originario in quanto non presente presso gli archivi comunali e non riportato nei registri e negli elenchi giacenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale;
- E' presente, come si vedrà più avanti, una pratica relativa alla porzione posta più a valle, rispetto al corpo di fabbrica del quale fa parte l'unità oggetto di perizia; in tale pratica si fa cenno alla preesistenza del corpo posto a monte, che pertanto presumibilmente è la porzione dell'attuale Condominio Bellavista interessante la presente;
- E' inoltre presente nella pratica un certificato a firma dell'allora sindaco , riportante fra l'altro la dicitura "...lavori iniziati nell'agosto 1949 e terminati nell'ottobre 1950..."
- Si suppone che ad esso si riferisca alla richiesta di abitabilità datata 19/9/1951 prot. 8123/9 ed alla quale ha fatto seguito il rilascio del relativo certificato del 10/10/1951 n. 63 (presumibilmente tale documentazione afferisce agli appartamenti del cosiddetto lotto I°, - anche se non direttamente quelli della porzione oggetto di perizia - in quanto il provvedimento relativo al lotto II° risulta datato 27/09/1951);
- Dall'esame della mappa catastale d'impianto, datata 1949 ma relativa a rilievi del 1948 - come riportato in calce a tale documento - si denota come la sagoma dell'intero complesso fosse già rappresentata.

#### Provvedimenti Edilizi rilasciati:

Si ritiene opportuno, al fine di un miglior chiarimento, di riportare di seguito la cronologia delle pratiche visionate in quanto relative al condominio nel suo complesso, benché non direttamente legate alla porzione di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, per la quale più avanti si riporteranno puntualmente **in grassetto** le pratiche edilizie riscontrate.

#### A nome

*(relative il condominio ma interessanti la porzione a valle - riportate per la definizione e comprensione della cronologia)*

1. Domanda a nome di del 26/9/1951.  
Nell'istanza si fa menzione a "...non avendo preventivamente richiesto il permesso per la costruzione dell'edificio (...omissis...) rivolga rispettosa domanda affinché venga sanata l'inadempienza..."  
Stante quanto contenuto però negli elaborati grafici, la pratica è presumibilmente relativa il lotto II° - "2° gruppo alloggi" e quindi non interessante la porzione di fabbricato verso monte (definita lotto I° - "1° gruppo alloggi" e già edificata) di cui fa parte l'U.I. oggetto di esecuzione. La dichiarazione "postuma" sarebbe corroborata da quanto riportato in premessa, in merito alla presenza sulle mappe catastali d'impianto sin dal 1948.
2. Autorizzazione Edilizia 8699/9 del 27/9/1951
3. Richiesta abitabilità datata 30/7/1953 e registrata al prot. 6372 del 31/7/1953
4. Dichiarazione del sindaco che i lavori sono stati "iniziati il 5/5/1952 e ultimati il 30/7/1953"
5. A seguito di detta procedura è seguito il rilascio di certificato di abitabilità n. 116 in data 26/9/1953

#### Altre pratiche

1. Autorizzazione Edilizia n. 4/6A del 23/6/2003 richiesta dall'amministratore condominiale per opere sulle parti comuni (non interessanti direttamente la parte in cui è sita l'U.I. esecutata)
2. PdC 16/6c del 27/8/2023 per la trasformazione di un deposito in unità residenziale - fg. 543 n. 2 sub. 53 (non interessante la porzione oggetto di perizia)

1. PdC in Sanatoria n. 8/10Sa del 2/1/2007 per Accertamento di Conformità per "aver posto in essere nella facciata interna cortile n. 4 mensola in pietra" (allegato E.006.1).
2. PdC Oneroso n. 9/10 del 2/1/2007 per il completamento dell'opera di cui al PdC 8/10/Sa (allegato E.006.2).

A nome

Esito **NEGATIVO**

In conclusione, si fa notare come per quanto attiene l'intero complesso condominiale non sono state reperite, ed a richiesta è stato confermato non essere presenti, ulteriori documentazioni legate alle pratiche sopra citate.

Relativamente poi all'unità immobiliare oggetto di esecuzione, non risultano inoltre giacenti ulteriori pratiche presso gli archivi comunali, né a nome dell'originaria ditta, né a nome della dante causa, come pure a nome dell'attuale proprietà eseguita.

#### Osservazioni relative alla conformità:

Considerata quindi la totale assenza del provvedimento edilizio originario e conseguentemente di eventuali elaborati grafici che ad esso sarebbero stati allegati, considerato quanto riportato nelle pratiche sopra indicate, tenuto conto della preesistenza del fabbricato alla data del rilievo delle mappe d'impianto e di quanto riportato nelle planimetrie storiche, visto quanto contenuto dall'art. 9 bis del DPR 380/2001 come modificato ed integrato dalla Lg 105/2024 si è ritenuto corretto procedere con la verifica della conformità dello stato di consistenza dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione, mediante il raffronto del medesimo con la situazione rappresentata nelle planimetrie catastali, tanto attuali quanto storiche (allegati E.002.5.1-2-3) e con quella contenuta negli unici elaborati tecnici presenti agli atti, ovvero quelli allegati alle recenti - anno 2007 - pratiche edilizie (allegati E.002.6.1-2).

Tale verifica ha portato quindi ad appurare la seguente situazione (allegato Elaborato Schematico E.007.1):

#### appartamento piano 1°

- abitazione -

- sensibile difformità nel posizionamento della parete d'ingresso in corrispondenza del vano scala comune, riportata nella planimetria catastale originaria 30/9/1955 in posizione più avanzata rispetto a quanto presente in loco e correttamente indicato nelle successive planimetrie e negli elaborati di progetto dei PdC n. 8 e n. 9 del 2007; si ritiene opportuno precisare però, che a giudizio dello scrivente, tale difformità sia cagionata dall'erronea rappresentazione grafica del perimetro del fabbricato nella planimetria originaria, in corrispondenza del vano scala, e che pertanto non costituisca difformità edilizia ma mero errore grafico
- altezza interna netta, rilevata pari a ml 2,60 e corrispondente a quanto indicato nella planimetria catastale originaria ed a quanto desumibile graficamente (quotatura non indicata) dagli elaborati di progetto dell'anno 2007, ma discrepante con quanto riportato nelle planimetrie successive, che riportano altezze variabili da ml 2,65 a ml 2,70. Si segnala tale aspetto per completezza di informazione, ma a tale proposito è appena necessario considerare come tale limitata differenza sia, a giudizio dello scrivente, da attribuire a meri errori grafici nell'indicazione dell'altezza, in quanto è evidente che dal 1955, ovvero dalla data di costruzione, tale situazione non possa essere variata

locale sottotetto piano 2°  
- ripostiglio -

- l'unico vano, presenta una discrepanza legata all'arretramento della parete divisoria verso la scala comune, in questo caso il raffronto è stato eseguito esclusivamente attraverso la comparazione con le varie planimetrie catastali, in quanto la porzione di unità del piano 2° non è stata riportata negli elaborati progettuali del 2007, non essendo interessata dall'intervento
  - l'altezza interna, rilevata in loco come media pari a ml 1,10 (massima al centro ml 2,00 e minima all'imposta sul perimetro ml 0,20) differisce da quanto indicato nelle planimetrie catastali: nel dettaglio, in quelle storiche è indicata solamente l'altezza massima pari a ml 2,65 mentre in quella attuale è indicata un'altezza media di ml 1,50.
- Anche in questo caso il raffronto è limitato alla documentazione catastale, in quanto non presenti ulteriori elaborati tecnici rappresentanti il vano in parola, fra le pratiche edilizie riscontrate. Come già più sopra considerato, anche per questo aspetto si ritiene trattarsi di meri errori di rappresentazione grafica nell'indicazione dell'altezza, in quanto è evidente come dalla data di costruzione, tale situazione non possa essere stata variata

Si segnala come l'arretramento della tramezza di delimitazione del vano sottotetto rispetto al vano scala comune, non influisca sulla titolarità della porzione di piano, come meglio indicato con tratteggio di colore verde nell'elaborato schematico allegato (allegato **E.007.01**)

Oltre alle discrepanze sopra descritte non si rilevano difformità nella consistenza.

#### Note e Conclusioni

- Come sopra specificato, le citate difformità risalgono all'epoca della realizzazione dell'immobile e quindi in un periodo precedente dell'acquisizione dell'immobile da parte del soggetto esecutato.
- A seguito di colloqui presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si è potuto verificare come le difformità sopra elencate, possano rientrare nei limiti delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del TU per l'Edilizia - DPR 380/2001, come modificato della Legge 105/2024, e della DGR 14 gennaio 2022, n. 2-4519, in quanto:

- Opere realizzate entro il 24 maggio 2024 (comma 1-bis)
- Minor dimensionamento dell'intervento per quanto attiene l'altezza al p. 2° (comma 2-bis)
- Irregolarità esecutive di muri interni (comma 2-bis) senza la creazione di nuovi vani e/o volumi

#### Adempimenti amministrativi al fine della regolarizzazione delle citate difformità:

Risultando quindi all'interno della normativa citata, le difformità di cui sopra non costituiscono violazione edilizia, e dovranno essere regolarizzate attraverso l'attestazione di stato legittimo, mediante apposita dichiarazione da parte di un tecnico abilitato, corredata di tutta l'occorrente documentazione tecnica comprovante tale stato.

Tale pratica potrà avere la seguente quantificazione dei costi:

|                                                                  |   |                 |
|------------------------------------------------------------------|---|-----------------|
| - Pratica edilizia (CILA) per attestazione dello stato legittimo | € | 1.000,00        |
| - Spese accessorie (diritti, bolli etc.)                         | € | 30,00           |
| - Pratica di aggiornamento catastale (*)                         | € | 500,00          |
| - Diritti catastali di approvazione (*)                          | € | 100,00          |
| Sommano                                                          | € | <b>1.630,00</b> |

- Il tutto al netto degli oneri di Legge -

(\*) stanti le vigenti normative catastali la variazione porterà alla creazione di due distinte unità immobiliari, una prima per l'appartamento ed una seconda per il sottotetto, benché inutilizzabile per la parte con altezza inferiore a ml 1,50.

In conclusione, ai fini della valorizzazione della proprietà, il C.T.U. terrà conto delle difformità sopradescritte e dei costi indicati, relativi alla loro regolarizzazione.

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

- Non risulta essere stato redatto il certificato energetico dell'unità abitativa (A.P.E.).
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Tenuto conto di tutto quanto sin qui esposto, considerate le superfici convenzionali determinate mediante l'applicazione di coefficienti valutativi legati alle superfici lorde dell'unità, e suddivisi per piani e singole tipologie, nonché per caratteristiche e pertinenze, il valore dell'immobile in oggetto, viene individuato utilizzando i metodi comparativi, in base quindi oltreché alla propria personale esperienza, anche ai prezzi medi di mercato di beni simili, normalmente utilizzati per fabbricati coevi e di analoghe caratteristiche, esaminando e definendo una serie di parametri di incremento e decremento, quali in concreto, la zona di ubicazione, l'accessibilità, le caratteristiche strutturali e di manutenzione generale dell'edificio, lo stato di conservazione, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, l'esposizione ed il periodo di costruzione, il tutto tenendo in debita considerazione anche il momento attuale di grave difficoltà del mercato immobiliare biellese; quale ulteriore fonte informativa, si è altresì proceduto ad eseguire un'indagine di mercato, attraverso l'acquisizione di notizie da parte di fonti provate d'informazione, quali agenzie immobiliari operanti in loco, imprese di costruzioni, Camera di Commercio di Biella attraverso i rilevamenti statistici periodici, Osservatorio Immobiliare Italiano, Agenzia delle Entrate-Territorio (Catasto) di Biella e tabelle comunali.

Tale procedura e tali dati acquisiti, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Come anzidetto, si è altresì tenuto conto come, per quanto attiene il locale ripostiglio/sottotetto del 2° piano, a cagione delle altezze interne particolarmente esigue, detto vano risulti scarsamente utilizzabile.

Considerata la condizione dell'immobile in parola, lo scrivente CTU ha quindi, come detto, ritenuto opportuno procedere alla formazione di un **LOTTO UNICO** così costituito:

- **Bene N. 1** - Unità immobiliare ad uso abitativo costituita da appartamento ed accessorio, posta nel complesso denominato "*Condominio Bellavista*" sito nel Comune di VALDILANA (BI) in frazione Zegna - loc. Bellavista n. 26.

La consistenza immobiliare oggetto di procedura e sopra identificata è, come detto, ricompresa nella maggior consistenza di complesso condominiale che risulta corrispondente nel Nuovo Catasto Terreni, sul foglio 7 con il mappale n. 371 Ente Urbano della superficie di m<sup>2</sup> 3.741, il tutto posto ai seguenti confini, rilevati da nord ed in senso orario, sul medesimo foglio 7 del Comune di Valdilana: mappali 235, 376, 374, 372, 118, 65 del medesimo fg. 7, Strada Provinciale n. 232.

In merito invece alla consistenza immobiliare in parola, essa presenta le seguenti coerenze:

fg. 543 map. 2 sub. 60

*unità abitativa p. 1° e locale accessorio p. 2°*

- considerato che la consistenza immobiliare si presenta indipendente su tre lati e che i due piani sono esattamente sovrapposti, si può dire che l'intera proprietà presenti le medesime coerenze, ovvero a Nord con il proprio lato libero con la particella 235 del fg. 7; ad Est con altro lato libero, con i subb. 22, 36 e 20 del fg. 7 map. 371, sempre facenti parte del medesimo Condominio Bellavista; a Sud con il vano scala condominiale; ad Ovest con la Strada Provinciale n. 232 e con la particella 235 del fg. 7.

Il tutto più precisamente composto:

- al piano 1° (2° ft.) - appartamento costituito da: Ingresso/Corridoio, Cucina, Soggiorno, n. 2 Camere, Bagno, n. 1 Balcone
- al piano 2° (3° ft.) locale ripostiglio a nudo tetto

Identificato nel Catasto Fabbricati del comune catastale di Valdilana (BI)

al **Foglio 7 particella 371 sub. 60** - Frazione Zegna, 22  
piano 1°-2° Z.C. --- cat. A/3 classe 1<sup>a</sup> vani 5,5 sup. catastale mq 119 R.C. Euro 278,37

Detti immobili vengono posti in vendita per il diritto di **Proprietà di 1/1** in capo al soggetto esecutato.

#### VALUTAZIONE

| Identificativo corpo                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Valore Lotto       |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| <b>Bene N. 1 - Appartamento</b><br>VALDILANA (BI) - fraz. Zegna, 26 | 122,65 mq                | € 250,00        | € 30.662,50        | 1 / 1            | € 30.662,50        |
| Valutazione Totale Lotto Unico :                                    |                          |                 |                    |                  | <b>€ 30.662,50</b> |

Valore complessivo di stima arrotondato a **€ 30.662,50**

(diconsi: euro trentamilaseicentosessantadue/50)

A dedurre:

Deprezzamento relativo alla regolarizzazione edilizio/catastale delle difformità: € 1.630,00

€ 30.662,50 - € 1.630,00 = € 29.032,50 arrotondato ad € 29.000,00

**VALORE FINALE DI VENDITA QUOTA DELL'INTERO: LOTTO UNICO € 29.000,00**

(diconsi euro VENTINOVEMILA/00)

Ritenendo di avere adempiuto al mandato conferitogli, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita telematicamente la presente relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 05 dicembre 2024.

*L'esperto ex art. 568 c.p.c.*

Cartelle e file :

**A – Relazione di stima**

**B – Relazione di stima versione privacy**

**C – Foglio separato A) riepilogo bando d'asta con schema riassuntivo pubblicità**

**D – Foglio separato B) formalità da cancellare**

**E – Allegati diversi**

001 – Documentazione Fotografica (n. 8 schede per 31 immagini)

002 – Documenti catastali

- 002.1 Estratto di Mappa NCT attuale
- 002.2 Stralcio mappa NCT d'impianto
- 002.3.1 Visura storica del Catasto Terreni (fg. 7 map. 371 Trivero)
- 002.3.2 Visura storiche del Catasto Terreni (fg. 7 map. 371 Valdilana)
- 002.4.1 Visura storica del Catasto Fabbricati (fg. 543 map. 2 sub. 60 Trivero)
- 002.4.2 Visura storica del Catasto Fabbricati (fg. 7 map. 371 sub. 60 Valdilana)
- 002.5.1 Planimetria Catastale Attuale - 2009
- 002.5.2 Planimetria catastale Storica - 1955
- 002.5.3 Planimetria catastale Storica - 1999

003 – Provenienze

- 003.1 Successione [REDACTED]
- 003.2 Nota trascrizione provenienza [REDACTED] atto Not. Boga del 31/03/2005
- 003.3 Nota trascrizione mutamento denominazione atto Not. Caroli del 29/05/1984

004 – Visure Trascrizioni/Iscrizioni

- 004.1 Iscrizione ipoteca volontaria del 21/09/2010
- 004.2 Trascrizione verbale pignoramento del 15/04/2024

005 – Urbanistica

- 005.1 Stralcio Elaborato 4P.1

006 – Provvedimenti Edilizi

- 006.1 PdC in Sanatoria n. 8/2010 - stralcio
- 006.2 PdC n. 9/2010 - stralcio

007 – Elaborati Esplicativi

- 007.1 Elaborato schematico

008 – Condominio

- 008.1 Stralcio rapporto gestione spese condominiali anni 2023/2024 - 2024/2025