

	<p>Proprietà:</p> <p>****<i>Omissis</i>**** (c.f. ****<i>Omissis</i>****)</p>	
	<p>Committente:</p> <p>dott. ZANOTTI Alessandro (c.f. ZNTLSN66E06A859U), in qualità di curatore della liquidazione giudiziale, allibrata al rg. n. 1/2024 del Tribunale di Biella, della ditta individuale “****<i>Omissis</i>****” in Massazza (BI).</p>	
	<p>***</p> <p>Incarico di divisione e valutazione immobiliare</p> <p>dei compendi immobiliari, artigianale e abitativo, siti nel Comune di Massazza e identificati al civico n. 14 della Via Castello.</p>	
	<p>***</p> <p>SOMMARIO</p>	
	<p>§ 1. Premessa. 3</p>	
	<p>§ 2. Delle operazioni peritali. 4</p>	
	<p>§ 3. Delle risultanze catastali. 4</p>	
	<p>§ 5. Delle risultanze ipotecarie. 9</p>	
	<p>§ 6. Della documentazione amministrativa/edilizia. 9</p>	
	<p>§ 6.1 Della documentazione amministrativa/edilizia rinvenuta in capo a ****<i>Omissis</i>****. 9</p>	
	<p>§ 6.2 Della documentazione amministrativa/edilizia rinvenuta in capo a ****<i>Omissis</i>****. 10</p>	
	<p>§ 6.3 Della documentazione amministrativa/edilizia rinvenuta in capo a ****<i>Omissis</i>****. 10</p>	
	<p>§ 7. Delle caratteristiche ed irregolarità edilizie riscontrate, per sopralluogo,</p>	
	<p>1</p> <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	relativamente ai singoli beni immobili. 11	
	§ 7.1 Del fabbricato "A" - deposito in Comune di Massazza di cui al foglio n. 4 del Catasto Fabbricati, mappale 109, subalterno 1 (§3.1.1). 12	
	§ 7.2 Del fabbricato "B" - abitazione e tettoia accessoria in Comune di Massazza di cui al foglio n. 4 del Catasto Fabbricati, mappale 189, rispettivamente subalterni 4, 5 e 6 (§3.1.2, §3.1.4 e § 3.1.5). 13	
	§ 7.3 Del fabbricato "C" - magazzino in Comune di Massazza foglio n. 4 del Catasto Fabbricati, mappale 189, subalterno 3 (§3.1.3). 15	
	§ 8. Della regolarità catastale, ex art. 19 comma 14 Legge 122 del 2010. 17	
	§ 8.1 Dell'unità immobiliare in Comune di Massazza - foglio n. 4 mappale 109 - sub. 1 (§3.1.1). 17	
	§ 8.2 Dell'unità immobiliare in Comune di Massazza - foglio n. 4 mappale 189 - sub. 4 (§3.1.2). 17	
	§ 8.3 Dell'unità immobiliare in Comune di Massazza - foglio n. 4 mappale 189 - sub. 5 (§3.1.4). 18	
	§ 8.4 Dell'unità immobiliare in Comune di Massazza - foglio n. 4 mappale 189 - sub. 6 (§3.1.5). 19	
	§ 8.5 Dell'unità immobiliare in Comune di Massazza - foglio n. 4 mappale 189 - sub. 3 (§3.1.3). 19	
	§ 9. Dello stato urbanistico dei terreni in Comune di Massazza (doc. 11). 20	
	§ 9.1 Dello stato urbanistico dei beni in Comune di Massazza di cui alla particella n. 218. 20	
	§ 9.2 Dello stato urbanistico dei beni in Comune di Massazza di cui alle particelle nn. 219, 221. 21	
	§ 9.3 Dello stato urbanistico dei beni in Comune di Massazza di cui alle	
	2	

	particelle nn. 220, 222, 138, 65. 21	
	§ 9.4 Dello stato urbanistico dei beni in Comune di Massazza di cui alla particella n. 189 22	
	§ 9.5 Dello stato urbanistico dei beni in Comune di Massazza di cui alle particelle nn. 173, 185, 187, 205, 72, 77. 22	
	§ 10. Delle caratteristiche degli immobili. 22	
	§ 10.1 Delle caratteristiche del fabbricato “A” in Comune di Massazza, censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 4 – mapp. 109 – sub. 1. 23	
	§ 10.2 Delle caratteristiche del fabbricato “B” in Comune di Massazza, censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 4 – mapp. 189 – subb. 4, 5, 6. 25	
	§ 10.3 Delle caratteristiche di porzione del fabbricato “C” in Comune di Massazza, al Catasto Fabbricati al foglio n. 4 – mapp. 189 – sub.3. 28	
	§ 11. Delle provenienze. 29	
	§ 12. Della valutazione del patrimonio immobiliare. 30	
	§ 12.1 Del mercato immobiliare locale. 31	
	§ 12.3 Del valore di liquidazione del lotto DUE. 35	
	§ 13. Delle servitù da costituirsi ai fini della lottizzazione proposta. 35	
	§ 14. Allegati. 37	

	<u>§ 1. Premessa.</u>	
	In data 12 settembre 2024, sono stato incaricato dal dott. Alessandro ZANOTTI di effettuare ogni prestazione professionale utile a provvedere alla miglior divisione perseguibile del complesso immobiliare individuato, al fine di favorirne la commerciabilità e ottimizzarne la valorizzazione nell’ambito della procedura giudiziale di liquidazione.	
	3	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

§ 2. Delle operazioni peritali.

Sinteticamente, queste le operazioni peritali condotte ai fini dell'espletamento del mandato conferitomi:

1. individuazione degli immobili oggetto di valutazione;
2. ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio competente, anche in via telematica, per una prima individuazione catastale dei cespiti;
3. sopralluogo fotografico, metrico, topografico degli immobili di proprietà in premessa;
4. accesso all'ufficio tecnico comunale competente per la ricerca dei titoli edilizi autorizzativi e la verifica di regolarità amministrativa;
5. verifica della conformità catastale delle unità immobiliari urbane, come previsto dall'art. 19 comma 14 della Legge n. 122 del 2010;
6. studio di ipotesi divisionale del compendio immobiliare oggetto di liquidazione;
7. studio del mercato immobiliare e dell'andamento del medesimo;
8. ricerca di compravendite recenti nel medesimo segmento di mercato, ovvero accesso alle banche dati di maggior rilievo (OMI, borsini immobiliari, *asking-price*, VAM);
9. stesura della presente relazione tecnico-estimativa e dei relativi allegati documentali, tabellari, grafici e fotografici.

§ 3. Delle risultanze catastali.

Alla data del **12/09/2024**, di aggiornamento degli archivi catastali (doc. 1), sono intestati a *****Omissis*****, per l'intero della piena proprietà, i seguenti immobili (in tinta verde nell'allegato doc. 2), in Comune di

Massazza:

1.1 **foglio 4** del Catasto Fabbricati **mappale 109 sub. 1** – D/8 – Via Castello, 14 – p.T – R.C. € 4.402,10;

1.2 **foglio 4** del Catasto Fabbricati **mappale 189 sub. 4** – A/3 – Classe U – vani 5,0 – R.C. € 253,06 – Via Castello, 14 – p.T;

1.3 **foglio 4** del Catasto Fabbricati **mappale 189 sub. 3** – C/2 – Classe U – m² 90 – R.C. € 144,09 – Via Castello, 14 – p.T;

1.4 **foglio 4** del Catasto Fabbricati **mappale 189 sub. 5** – A/3 – Classe U – vani 5,0 – R.C. € 253,06 – Via Castello, 14 – p.T-1;

1.5 **foglio 4** del Catasto Fabbricati **mappale 189 sub. 6** – C/7 – Classe U – m² 118 – R.C. € 73,13 – Via Castello, 14 – p.T;

1.6 **foglio 4** del Catasto Terreni **particella n. 185** – Seminativo – Classe 1 – m² 2.259 – R.D. € 14,58 – R.A. € 14,00;

1.7 **foglio 4** del Catasto Terreni **particella n. 187** – Bosco misto – Classe 1 – m² 5.230 – R.D. € 10,80 – R.A. € 3,24;

1.8 **foglio 4** del Catasto Terreni **particella n. 205** – Prato Arborato – Classe 1 – m² 90 – R.D. € 0,51 – R.A. € 0,42;

1.9 **foglio 4** del Catasto Terreni **particella n. 173** – Seminativo – Classe 1 – m² 1.080 – R.D. € 6,97 – R.A. € 6,69;

Alla stessa data di aggiornamento, sono intestati a *****Omissis***** e *****Omissis*****, per la quota di ½ di proprietà ciascuno, i seguenti immobili (in tinta gialla nell'allegato doc. 2) in Comune di **Massazza:**

2.1 **foglio 4** del Catasto Terreni **particella n. 218** – Pascolo – Classe U – m² 135 – R.D. € 0,07 – R.A. € 0,03;

2.2 **foglio 4** del Catasto Terreni **particella n. 219** – Pascolo – Classe

U – m² 180 – R.D. € 0,09 – R.A. € 0,05;

2.3 **foglio 4** del Catasto Terreni **particella n. 220** – Pascolo – Classe

U – m² 225 – R.D. € 0,12 – R.A. € 0,06;

2.4 **foglio 4** del Catasto Terreni **particella n. 221** – Pascolo – Classe

U – m² 2 – R.D. € 0,01 – R.A. € 0,01;

2.5 **foglio 4** del Catasto Terreni **particella n. 222** – Pascolo – Classe

U – m² 768 – R.D. € 0,40 – R.A. € 0,20;

2.6 **foglio 4** del Catasto Terreni **particella n. 77** – Bosco Misto –

Classe 1 – m² 3.280 – R.D. € 6,78 – R.A. € 2,03;

2.7 **foglio 4** del Catasto Terreni **particella n. 138** – Pascolo – Classe

U – m² 480 – R.D. € 0,25 – R.A. € 0,12;

Alla stessa data di aggiornamento, sono intestati a *****Omissis*****

e *****Omissis*****, per la quota di ½ di proprietà ciascuno, i seguenti

immobili (in tinta rossa nell'allegato doc. 2) in Comune di **Massazza**:

3.1 **foglio 4** del Catasto Terreni **particella n. 72** – Bosco Ceduo –

Classe 2 – m² 6.950 – R.D. € 7,18 – R.A. € 2,15.

Come evidente dall'estratto di mappa catastale allegato (doc. 2) e

dalla sovrapposizione del medesimo ad ortofoto satellitare (doc. 3), i terreni

di cui ai punti nn. 2.6 e 3.1, in capo al *****Omissis***** per la quota di ½ di

proprietà, sono – di fatto – estranei al lotto urbano costituito da tutti gli altri

immobili in elenco, con la sola eccezione della particella n. 185 (n. 1.6) che,

accessibile dalla n. 189 limitrofa a nord, è parzialmente occupata da un

fabbricato accessorio limitrofo al bene n. 1.3 e da area cortilizia accessoria

alla porzione di fabbricato di cui ai subalterni catastali nn. 7, 8 del mappale

189, acquistati dal sig. *****Omissis***** con atto notaio Broglia di Biella del

	<p>14/06/2006 rep. 61109 unitamente a quota di comproprietà indivisa dell'area</p>	
	<p>cortilizia di cui al subalterno n. 1 dello stesso mappale: bene comune non</p>	
	<p>censibile geometricamente definito dall'elaborato planimetrico catastale agli</p>	
	<p>atti dal 17/12/2009 con prot. BI0133148 (doc. 4).</p>	
	<p>Di tali aspetti, qui solo accennati, sarà doveroso tener conto nel</p>	
	<p>prosieguo.</p>	
	<p><u>§ 4. Del patrimonio immobiliare.</u></p>	
	<p>L'unità immobiliare al n. 1.1 dell'elenco di cui al paragrafo</p>	
	<p>precedente, intestato per l'intera proprietà al sig. ****Omissis****, è un</p>	
	<p>capannone prefabbricato (indicato con la lettera "A" negli allegati docc. 2,</p>	
	<p>3), di costruzione risalente ai primi anni Settanta, destinato al ricovero di</p>	
	<p>merci e autocarri per il trasporto delle prime. In aderenza ad esso, è stato</p>	
	<p>successivamente realizzato un avancorpo ad ospitare uffici amministrativi e</p>	
	<p>servizi e, poco distante, è stata posizionata una pompa erogatrice di</p>	
	<p>carburante con relativo serbatoio.</p>	
	<p>Gli immobili di cui ai punti nn. 1.2, 1.4, 1.5 costituiscono,</p>	
	<p>rispettivamente, porzione abitativa al piano terreno ed altra al piano primo</p>	
	<p>del medesimo corpo di fabbrica e tettoia chiusa accessoria, in parte adiacente</p>	
	<p>alla prima a mattina; il tutto indicato con la lettera "B" negli allegati docc. 2,</p>	
	<p>3.</p>	
	<p>Il deposito di cui al § 3.1.3 costituisce, invece, porzione di maggior</p>	
	<p>consistenza del piano terra di altro corpo di fabbrica (indicato con la lettera</p>	
	<p>"C" negli allegati docc. 2, 3) ed è, di fatto, suddiviso in tre locali a cantina,</p>	
	<p>oltre ad una tettoia ed un pollaio esterni e giacenti, in parte, sul limitrofo</p>	
	<p>terreno di cui alla particella n. 185 (rif. n. 1.6).</p>	
	<p>7</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

I terreni di cui alle particelle nn. 185 e 187 (nn. 1.6, 1.7) sono limitrofi, rispettivamente a sud e ad est, dei corpi di fabbrica di cui alle lettere “C” e “B”. Inoltre, il secondo è efficacemente raggiungibile solo dal primo vistane la morfologia scoscesa e una quota media di sviluppo decisamente superiore. Le particelle n. 205 e n. 173, rispettivamente n. 1.8 e n. 1.9, sono tra loro adiacenti e accessibili sia da nord (particella n. 185) che da sud (particella n. 174, di proprietà di terzi).

I beni immobili di cui all’elenco n. 2 del paragrafo n. 3 sono intestati al ****Omissis**** per la quota di proprietà di ½; per la restante metà alla moglie, ****Omissis****. Come visibile dall’allegato doc. 3, le porzioni di terreno di cui alle particelle n. 219 e n. 221 (rif. n. 2.2 e n. 2.4) sono tratto stradale, già sedime di servitù di passaggio di cui alla transazione giudiziale del 16/06/1981 trascritta a Biella il 15/07/1981 ai n.ri 6050/4868. La particella n. 218 (rif. n. 2.1) è interposta tra la suddetta strada comunale e il rio Valpitola costituendone, di fatto, anche una sponda. Le particelle n. 220, n. 222 e n. 138 (rif. n. 2.3, n. 2.5 e n. 27) ricomprendono l’unico accesso ai fabbricati facenti parte del descrivendo patrimonio immobiliare, nonché l’ampia area cortilizia che, senza soluzione di continuità, forma un tutt’uno con l’area pertinenziale del fabbricato “A” e con quella comune ai fabbricati “B” e “C”. Non da ultimo, la colonnina erogatrice combustibile (a servizio dell’immobile rif. n. 1.1) parrebbe posta – secondo l’allegato doc. 5 – entro la particella n. 138, se non anche al di sotto della particella n. 65 dovendo tener conto del sottostante serbatoio di gasolio.

Il terreno di cui al n. 2.6 dell’elenco di riferimento è isolato dal resto del compendio e raggiungibile percorrendo strade interpoderali e/o passaggi

consolidatisi nel tempo.

In ultimo, il terreno di cui all'elenco n. 3 del paragrafo precedente, intestato al ****Omissis**** per la quota di proprietà di ½ e per la restante metà alla sorella, ****Omissis****, è anch'esso isolato e raggiungibile attraverso vie interpoderali e/o passaggi consolidatisi nel tempo.

§ 5. Delle risultanze ipotecarie.

Alla data di aggiornamento degli archivi ipotecari, **17/01/2025**, non si rilevano formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto delle presente relazione.

§ 6. Della documentazione amministrativa/edilizia.

In forza di istanza del 24/09/2024 (prot. 5984) rivolta all'ufficio tecnico del Comune di Massazza, ho effettuato accesso agli atti amministrativi nei giorni 01-03-17/10/2024 pervenendo ai titoli autorizzativi che, qui nel seguito, sintetizzo.

§ 6.1 Della documentazione amministrativa/edilizia rinvenuta in capo a ****Omissis****.

- a) Licenza di costruire del 05/10/1971 n. 76, avente oggetto la "costruzione di nuovo fabbricato ad uso magazzino di deposito del collettame per l'esercizio dell'attività di spedizioniere", rilasciato su istanza di parte del 28/11/1970 prot. 1755;
- b) Licenza di costruire del 07/12/1971 n. 12, in variante alla licenza n. 76/1971 avente oggetto variazione del posizionamento e delle dimensioni lineari nella conservazione della superficie coperta già assentita (m² 660);
- c) concessione edilizia del 24/01/1996 n. 1/96 avente oggetto

“l’ampliamento corpo uffici in adiacenza a fabbricato deposito merci

e autoveicoli”, su istanza di parte del 17/11/1995 prot. 2518 con

allegato assenso della ****Omissis****, proprietaria del terreno ex

particella n. 116 (ora p.lla n. 187) per la realizzazione a distanza dal

confine inferiore alla minima prevista dalle norme del Piano

Regolatore vigente; parere favorevole dell’ASL n. 12 competente del

17/01/1996 prot. 2424 ricevuto il 20/01/1995 al prot. comunale n.

160;

d) concessione edilizia del 19/06/1996 n. 16, in variante alla c.e. n. 1/96,

per *“modifica posizionamento servizi igienici”*; parere favorevole

dell’ASL n. 12 competente del 07/06/1996 prot. 21087 ricevuto il

12/06/1996 al prot. comunale; inizio lavori del 13/05/1996,

comunicato in data 15/05/1996 prot. 1251.

§ 6.2 Della documentazione amministrativa/edilizia rinvenuta in capo a

****Omissis****.

e) Nulla osta del 14/09/1963 per la *“sistemazione ed ampliamento di*

edificio rurale-urbano a uso abitazione”, giusta istanza di parte del

12/09/1963 prot. 1158; il tutto in località Bergamina – Via Castello

26;

§ 6.3 Della documentazione amministrativa/edilizia rinvenuta in capo a

****Omissis****.

f) Autorizzazione edilizia del 19/04/1996 n. 9/96 avente oggetto

“installazione di serbatoio di gasolio e colonnina erogatrice”, su

istanza di parte del 16/02/1996 prot. 431, sulla particella n. 86 (85?,

ndr) del foglio n. 4 lungo la Via Castello;

	g) permesso di costruire del 04/03/2015 n. 2 per la <i>“demolizione di ponticello sul rio Valpitola, costruzione nuove opere di difesa spondale e realizzazione di nuovo accesso carraio”</i> entro le particelle	
	nn. 123, 124 in Massazza – Via Castello n. 14, giusto nulla-osta idraulico del 24/02/2015 n. 816 (prot. n. 9924); inizio lavori del 25/08/2015;	ASTE GIUDIZIARIE®
	h) SCIA del 02/03/2017 n. 10/2017 (prot. n. 808), in variante al PdC n. 2/2015, <i>“per la realizzazione di passo carraio più ampio della previsione originaria e mancato spostamento dell’originario allaccio fognario”</i> ;	
	i) CILA del 11/11/2019 n. 12/2019 (prot. n. 4824), avente oggetto il <i>“rifacimento di copertura con rimozione e sostituzione di manto di copertura in lastre di cemento-amianto con monolamiera grecata di color grigio chiaro”</i> ; inizio lavori il 14/10/2019.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Per completezza, informo che in capo a ****Omissis****, comproprietario, si sono rilevati i seguenti titoli edilizi: 1) PdC del 03/08/2006 n. 14/2006 per la ristrutturazione di fabbricato; 2) SCIA del 29/05/2009 n. 06/2008 per allaccio fognario.	
	Alla data di ispezione, non si evincono pratiche edilizie diverse da quella sopra elencate.	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>§ 7. Delle caratteristiche ed irregolarità edilizie riscontrate, per sopralluogo, relativamente ai singoli beni immobili.</u>	
	In data 4 ottobre 2024, ho effettuato il sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Massazza di cui al precedente paragrafo 3. Dal raffronto tra le risultanze della suddetta operazione e gli elaborati grafici	
	11	ASTE GIUDIZIARIE®
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®

	allegati ai titoli edilizi di cui al paragrafo 6, emerge quanto qui nel seguito	
	suddiviso, caso per caso.	
	<u>§ 7.1 Del fabbricato "A" - deposito in Comune di Massazza di cui al foglio</u>	
	<u>n. 4 del Catasto Fabbricati, mappale 109, subalterno 1 (§3.1.1).</u>	
	La prima costruzione del fabbricato risale alla prima metà degli anni	
	Settanta. Rispetto all'ultima planimetria presentata, allegata alla C.E. n.	
	16/1996, evidenzio quanto segue (doc. 8):	
	1) le maggiori dimensioni del deposito, già quotate in planimetria, sono	
	in tolleranza ex art. 34-bis TUE; nello specifico, metri 33,23 a fronte	
	di metri 33,25 dichiarati e metri 20,13 a fronte di metri 20,00	
	dichiarati; la stessa verifica è positiva avverso la licenza n. 12/71 che,	
	di fatto, è l'ultima specificatamente autorizzativa del deposito in	
	parola; anche la superficie coperta realizzata (m ² 668,92) è in	
	tolleranza con quanto autorizzato (m ² 660): $\Delta = 1,4\% < 2\%$;	
	2) segnalo che l'altezza di metri 4,50 (sottotrave) riportata nella sezione	
	trasversale schematica allegata al licenza n. 12/71 è difforme oltre	
	tolleranza rispetto alla rilevata (metri 4,10) assunta dal piano di	
	carico e scarico; dall'istanza propulsiva di parte, parrebbe però che il	
	parametro volumetrico non fosse oggetto di verifica all'epoca, tant'è	
	che nella medesima si assicura il mantenimento della superficie	
	coperta in origine autorizzata, come già si legge al punto precedente;	
	3) l'accesso carraio e pedonale al deposito è realizzato in un unico	
	portone a moduli scorrevoli con una luce complessiva di circa 15,50	
	metri e a tutt'altezza, difformemente da quanto rappresentato nella	
	licenza n. 12/1971, che lo rappresenta in centro facciata e in	
	12	
	12	

	dimensioni assai più contenute (metri 4,00 x 4,20);	
	4) il locale ad ufficio e i servizi (doccia e w.c. in realtà invertiti)	
	vengono rappresentati quali esistenti negli elaborati grafici allegati	
	alla cc. ee. n. 1/96 e n. 16/96, ma dei medesimi non si ha traccia nei	ASTE GIUDIZIARIE®
	precedenti titoli;	
	5) il blocco uffici e servizi esterno è coerente con quanto in ultimo	
	autorizzato con c.e. n. 16/96, tant'è che la superficie realizzata è pari	
	a m ² 55,3, a fronte di un'omologa autorizzata di m ² 56,1 ($\Delta = 1,4\% <$	
	2%).	
	Quanto ai punti 1) e 5) dell'elenco rientra nelle definizioni di	
	tolleranza edilizia, di cui all'art. 34-bis TUE commi 1 e 1-bis lett. a) e,	ASTE GIUDIZIARIE®
	quindi, non costituisce illecito edilizio. Quanto ai punti 2), 3), 4) trova	
	medesima definizione ai commi 2 e 2-bis stesso articolo di Legge.	
	<u>§ 7.2 Del fabbricato "B" – abitazione e tettoia accessoria in Comune di</u>	
	<u>Massazza di cui al foglio n. 4 del Catasto Fabbricati, mappale 189,</u>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<u>rispettivamente subalterni 4, 5 e 6 (§3.1.2, §3.1.4 e § 3.1.5).</u>	
	La prima costruzione del fabbricato risale almeno alla seconda metà	
	degli anni Trenta, infatti se ne rintraccia una prima rappresentazione grafica	ASTE GIUDIZIARIE®
	nella cartografia catastale d'impianto (levata anno 1938). Rispetto all'ultima,	
	e unica, planimetria presentata allegata al nulla osta del 14/09/1963,	
	evidenzio quanto segue (doc. 9):	
	1) la sagoma del corpo principale appare di dimensioni e forma coerenti	ASTE GIUDIZIARIE®
	con quanto originariamente autorizzato, ivi incluso l'ampliamento	
	specificatamente oggetto del nulla-osta;	
	2) il porticato previsto sul fronte ovest, a riparo dell'ingresso principale,	
		ASTE GIUDIZIARIE®

non è invece rilevabili in loco, come riscontrabile anche dalla documentazione fotografica (doc. 14);

3) le aperture esterne sono complessivamente posizionate secondo quanto autorizzato, fatta salva la finestra del bagno al piano terreno prospettante a notte, anziché a mattina;

4) la rampa scala ad “elle”, avvolgente sui lati nord ed est i locali soggiorno dei piani terra e primo, è stata realizzata con dimensioni diverse dall’assentito, prevedendo anche: al piano cortile, un vano sottoscala ad ospitare la centrale termica comune e un’affaccio ad ovest tamponato con portoncino d’ingresso; al piano primo, l’assenza della finestratura prevista lungo la rampa scale e un leggero ampliamento verso est del balcone di sbarco al piano primo; al livello di copertura, una conformazione a padiglione difforme dall’originaria monofalda;

5) la distribuzione interna dei locali al piani terreno e primo corrisponde a quanto assentito; segnalo la presenza di botola per l’accesso al piano sottotetto posizionata come da allegato doc. 9;

6) la copertura del fabbricato, con pianta ad “elle”, ha conformazione a padiglione difformemente da quanto rappresentato nella tavola grafica allegata al titolo assentito ove, curiosamente, era in parte a capanna (per il nucleo originario) e in parte a padiglione (per l’ampliamento);

7) la tettoia di cui al §3.1.5 (subalterno n. 6) non risulta assentita dal alcun titolo edilizio.

Quanto ai punti nn. 1, 3, 5 è riconducibile a tolleranza costruttiva o

	assimilabile, ai sensi dell'art. 34-bis commi 1, 2 e 2-bis e non costituisce, in tal senso, violazione edilizia.	
	Relativamente ai punti 2, 4, 6, invece, trattasi – con ogni evidenza – di interventi realizzati come varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità, contemplati dall'art. 34-ter TUE e assoggettabili ad accertamento di conformità ex art. 36-bis stesso dispositivo di Legge, a fronte di richiesta di titolo in sanatoria e pagamento di sanzione.	
	In ultimo, la tettoia posta ad ovest (punto 7) del corpo di fabbrica abitativo non risulta assentita per cui realizzata in violazione all'art. 23, ovvero all'art. 36, del DPR n. 380/2001. Su tale premessa, la costruzione è sanabile, qualora conforme alla disciplina urbanistica-edilizia all'epoca dell'abuso ed a quella dell'istanza, a fronte di apposita istanza ex art. 36 comma 1 stesso decreto e pagamento di onere a titolo di oblazione.	
	<u>§ 7.3 Del fabbricato "C" – magazzino in Comune di Massazza foglio n. 4 del Catasto Fabbricati, mappale 189, subalterno 3 (§3.1.3).</u>	
	Al pari di quanto affermato per il fabbricato "B" in tema di prima costruzione, anche l'intero fabbricato "C" – ospitante nella porzione di maggior consistenza del piano terra l'unità esaminata – risalirebbe ad epoca almeno anteriore al 1938, ovvero alla seconda metà degli anni Trenta. Diversamente dal primo, però, nulla si è rintracciato dall'archivio comunale e la planimetria catastale maggiormente risalente, ex art. 9-bis comma 1-bis TUE, è datata 29/05/2006, ovvero è piuttosto recente. Null'altro rintracciando, provvedo a comparare le risultanze di quest'ultima all'esito del sopralluogo condotto, esponendo quanto segue (doc. 10):	
	1) il magazzino, rappresentato in unico locale, è in realtà suddiviso –	
	15	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>mediante tramezzi murari – in tre cantine; la maggiore servita anche</p>	
	<p>da un accesso indipendente affacciato a notte;</p>	
	<p>2) sono inoltre state chiuse talune finestrate esterne, anche in</p>	
	<p>coincidenza dei suddetti divisori;</p>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<p>3) in ultimo, in adiacenza a porzione degli affacci a mattina e a giorno,</p>	
	<p>trovasi addossato un basso fabbricato, con impronta ad “elle”</p>	
	<p>(meglio descritto all’allegato doc. 10, cui rinvio) composto di tettoia</p>	
	<p>e pollaio per una superficie coperta complessiva di m² 17,2; il tutto</p>	
	<p>non planimetricamente rappresentato.</p>	
	<p>Quanto descritto ai punti nn. 1, 2 è riconducibile a tolleranza</p>	
	<p>costruttiva o assimilabile, ai sensi dell’art. 34-bis commi 1, 2 e 2-bis e non</p>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<p>costituisce, in tal senso, violazione edilizia.</p>	
	<p>Invece, quanto all’ultimo punto in elenco si configura, al pari del</p>	
	<p>punto §7.2.7, ancorché di entità notevolmente inferiore, quale opera</p>	
	<p>interamente realizzata in violazione all’art. 23, ovvero all’art. 36, del DPR n.</p>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<p>380/2001. Al pari, quindi, la costruzione è sanabile, qualora conforme alla</p>	
	<p>disciplina urbanistica-edilizia all’epoca dell’abuso ed a quella dell’istanza, a</p>	
	<p>fronte di apposita istanza ex art. 36 comma 1 stesso decreto e pagamento di</p>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<p>onere a titolo di oblazione; un’opportuna valutazione sulla sostenibilità</p>	
	<p>finanziaria di tale operazione sarà oggetto di successiva trattazione, tenuto</p>	
	<p>conto di quanto già anche evidenziato al paragrafo 4, nel merito</p>	
	<p>dell’ingombro sulla particella limitrofa (rif. § 3.1.6).</p>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<p><u>§ 7.4 Del terreno in Comune di Massazza di cui al foglio n. 4 del Catasto</u></p>	
	<p><u>Terreni, particella n° 185 (§3.1.6).</u></p>	
	<p>Come già accennato in calce paragrafo §3, il bene in esame,</p>	
	<p>ASTE GIUDIZIARIE®</p> <p>16</p>	ASTE GIUDIZIARIE®
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	<p>accessibile dalla particella n. 189 limitrofa a nord, è parzialmente occupato</p>	
	<p>da un fabbricato accessorio limitrofo al bene rif. §3.1.3 (di cui ho appena</p>	
	<p>detto) e da area cortilizia accessoria alla porzione di fabbricato di cui ai</p>	
	<p>subalterni catastali nn. 7, 8 del mappale 189, acquistati dal ****<i>Omissis</i>****</p>	
	<p>con atto notaio Broglia di Biella del 14/06/2006 rep. 61109. Dalle riprese</p>	
	<p>fotografiche (doc. 14), rilevo anche altri manufatti realizzati in prossimità del</p>	
	<p>confine est verso la particella n. 187 (rif. §3.1.7) non assentiti da titoli edilizi.</p>	
	<p>Trattasi di realizzazione in area agricola, come si vedrà successivamente</p>	
	<p>dall'esame urbanistico, per cui non è ipotizzabile il ricorso all'art. 36 TUE,</p>	
	<p>bensì ne deve essere eseguita (spontaneamente) la demolizione, evitando così</p>	
	<p>l'applicazione delle previsioni di cui art. 31 stesso dispositivo di Legge.</p>	
	<p><u>§ 8. Della regolarità catastale, ex art. 19 comma 14 Legge 122 del 2010.</u></p>	
	<p>In data 4 ottobre 2024 ho effetto il sopralluogo presso gli immobili in</p>	
	<p>parola. Dal raffronto tra le risultanze della suddetta operazione con le</p>	
	<p>planimetrie e i dati catastali emerge quanto dettagliatamente nel seguito.</p>	
	<p><u>§ 8.1 Dell'unità immobiliare in Comune di Massazza - foglio n. 4 mappale</u></p>	
	<p><u>109 – sub. 1 (§3.1.1).</u></p>	
	<p>La planimetria catastale agli atti, depositata il 05/08/2013, è</p>	
	<p>coerentemente rappresentativa dello stato dei luoghi rilevato. I dati catastali</p>	
	<p>essenziali sono corretti e quelli espressione della rendita risultano accertati</p>	
	<p>dall'Ufficio in data 05/08/2024 prot. BI0050056 (classamento e rendita</p>	
	<p>rettificati d.m. 701/94). Non ho rilevato quindi mutazioni successive rilevanti</p>	
	<p>ai sensi dell'art. 17 lett. b) R.D. 652 del 1939.</p>	
	<p><u>§ 8.2 Dell'unità immobiliare in Comune di Massazza - foglio n. 4 mappale</u></p>	
	<p><u>189 – sub. 4 (§3.1.2).</u></p>	
	<p>17</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

La planimetria catastale agli atti, depositata il 29/05/2006, è

coerentemente rappresentativa dello stato dei luoghi rilevato. Verificate le

superfici minima e massima del vano utile per la categoria A/3 (di

classamento), rispettivamente in m² 10 e m² 24; l'assenza di vani principali

esuberanti quella massima e di vani accessori esuberanti quella minima;

l'assenza di dipendenze comuni e/o esclusive rilevanti ai sensi dell'art. 51

DPR 1142 del 1949 (cfr. massima n. 97 della circolare n. 134 del 1941),

sono in grado di dichiarare la conformità dei dati catastali, anche essenziali,

ai sensi dell'art. 19 comma 14 Legge 122 del 2010, ovvero l'insussistenza di

mutazioni rilevati ai sensi dell'art. 17 lett. b) R.D. 652 del 1939.

§ 8.3 Dell'unità immobiliare in Comune di Massazza - foglio n. 4 mappale

189 – sub. 5 (§3.1.4).

La planimetria catastale agli atti, depositata il 29/05/2006, non è

coerentemente rappresentativa dello stato dei luoghi rilevato: è omessa,

infatti, la rappresentazione del locale sottotetto che, ancorché accessibile

tramite scala amovibile attraverso botola a soffitta, è praticabile e, quindi,

oggetto di dichiarazione (cfr. massima n. 98 della circolare n. 134 del 1941).

Verificate le superfici minima e massima del vano utile per la categoria A/3

(di classamento), rispettivamente in m² 10 e m² 24; l'assenza di vani

principali esuberanti quella massima e di vani accessori esuberanti quella

minima; la presenza del balcone quale dipendenza comune rilevante ai sensi

dell'art. 51 DPR n. 1142 del 1949 (cfr. massima n. 97 della circolare n. 134

del 1941), **non** sono in grado di dichiarare la conformità dei dati catastali di

classamento ai sensi dell'art. 19 comma 14 Legge 122 del 2010, ovvero

dichiaro la presenza di mutazioni rilevati ai sensi dell'art. 17 lett. b) R.D.

652 del 1939.

Giuste le considerazioni suesposte, la consistenza catastale andrebbe ricalcolata in 5,5 vani così composti: 4 vani utili, 1 vano utile dal ragguaglio di n. 3 vani accessori, 0,25 vani utili dal ragguaglio di n. 1 vano complementare, aumento dell'1% sulla consistenza così calcolata (5,25 vani utili) ex art. 51 DPR n. 1142 del 1949.

§ 8.4 Dell'unità immobiliare in Comune di Massazza - foglio n. 4 mappale 189 – sub. 6 (§3.1.5).

La planimetria catastale agli atti, depositata il 29/05/2006, non è coerentemente rappresentativa dello stato dei luoghi rilevato; infatti, dalle misure diretta assunte in loco, la superficie coperta a tettoia, al netto del muro di contenimento terra, è pari a m² 125 (= metri 26,7 x 4,7). Verificata l'assenza di dipendenze comuni e/o esclusive rilevanti ai sensi dell'art. 51 DPR 1142 del 1949 (cfr. massima n. 97 della circolare n. 134 del 1941), dichiaro la **non conformità** dei dati catastali di classamento ai sensi dell'art. 19 comma 14 Legge 122 del 2010, ovvero la presenza di variazioni rilevati ai sensi dell'art. 17 lett. b) R.D. 652 del 1939.

Giuste le considerazioni suesposte, la consistenza catastale andrebbe rideterminata in m² 125.

In ultimo, ancorché irrilevante ai sensi delle norme richiamate, segnalo che l'altezza netta dell'unità è compresa tra metri 2,90 e metri 3,30, anziché tra metri 3,00 e metri 3,70 come indicato nella planimetria acquisita agli atti.

§ 8.5 Dell'unità immobiliare in Comune di Massazza - foglio n. 4 mappale 189 – sub. 3 (§3.1.3).

	<p>La planimetria catastale agli atti, depositata il 29/05/2006, non</p>	
	<p>rappresenta coerentemente lo stato dei luoghi rilevato non riportandone né le</p>	
	<p>divisioni interne né correttamente le aperture esterne. Tali aspetti, trattandosi</p>	
	<p>di un categoria “C” sono influenti sulla consistenza (ex art. 49 DPR n.</p>	
	<p>1142 del 1949); quindi, verificata l’assenza di dipendenze comuni e/o</p>	
	<p>esclusive rilevanti ai sensi dell’art. 51 DPR 1142 del 1949 (cfr. massima n.</p>	
	<p>97 della circolare n. 134 del 1941), sono in grado di dichiararne – comunque</p>	
	<p>- la conformità dei dati catastali, anche essenziali, ai sensi dell’art. 19 comma</p>	
	<p>14 Legge 122 del 2010, ovvero l’insussistenza di mutazioni rilevati ai sensi</p>	
	<p>dell’art. 17 lett. b) R.D. 652 del 1939.</p>	
	<p>Evidenzio, però, la presenza del manufatto accessorio ivi realizzato in</p>	
	<p>aderenza (rif. § 4 e § 7.3.3) che, qualora mantenuto, andrà opportunamente</p>	
	<p>censito e nel caso, giuste caratteristiche riconducibili all’art. 3 commi 3, 4</p>	
	<p>DM n. 28 del 1998, quale accessorio all’unità principale servita. Al netto di</p>	
	<p>quest’ultimo aspetto, la presentazione di una dichiarazione per “<i>esatta</i></p>	
	<p><i>rappresentazione grafica</i>” è da ritenersi consigliata.</p>	
	<p><u>§ 9. Dello stato urbanistico dei terreni in Comune di Massazza (doc. 11).</u></p>	
	<p>Il Comune di Massazza è dotato di Piano Regolatore Generale</p>	
	<p>vigente (D.G.R. n. 102-34285 del 29/12/1989) oggetto di due varianti: la</p>	
	<p>prima approvata dalla Regione Piemonte in data 22/03/1999 e la seconda</p>	
	<p>approvata il 13/11/2000. È d’attualità un’ulteriore variante parziale, atta allo</p>	
	<p>stralcio di un comparto per insediamenti terziari, cui l’oggetto della presente</p>	
	<p>è estraneo.</p>	
	<p><u>§ 9.1 Dello stato urbanistico dei beni in Comune di Massazza di cui alla</u></p>	
	<p>particella n. 218.</p>	
	<p>20</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni</p>	
	<p>ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

L'azzonamento urbanistico è a "territorio ad uso agricolo" di cui al titolo III - capo 5° delle norme tecniche comunali; la zonizzazione acustica è di classe III "aree di tipo misto".

§ 9.2 Dello stato urbanistico dei beni in Comune di Massazza di cui alle particelle nn. 219, 221.

L'azzonamento urbanistico è ad "aree per la viabilità esistente", prive di zonizzazione acustica.

§ 9.3 Dello stato urbanistico dei beni in Comune di Massazza di cui alle particelle nn. 220, 222, 138, 65.

L'azzonamento urbanistico è omogeneo sull'intero lotto così composto quali "aree con impianti produttivi che si confermano (IPC)", di cui al titolo III - capo 3° - art. 3.3.1- delle norme tecniche. Definite come parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi [omissis]; per esse si ammettono interventi di manutenzione e di adeguamento ai processi produttivi, alla condizione dell'esistenza o della contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

[Omissis] i tipi di intervento ammessi sono: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione, demolizione senza e con ricostruzione, nuova costruzione di fabbricati produttivi funzionali ad attività già esistenti; le abitazioni ivi incluse, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode, saranno soggette a demolizione oppure a manutenzione ordinaria/straordinaria oppure, nei casi di cambiamento di destinazione d'uso al servizio dell'attività produttiva, anche a ristrutturazione edilizia. Per maggiori dettagli rinvio allo stralcio regolamentare allegato (doc. 11).

	<p>La zonizzazione acustica è di classe I, quali <i>“aree di intensa attività umana”</i>.</p>	
	<p>§ 9.4 Dello stato urbanistico dei beni in Comune di Massazza di cui alla</p>	
	<p><u>particella n. 189</u></p>	
	<p>Trattasi di <i>“area edificata (AER)”</i>, regolamentata al titolo III - capo</p>	
	<p>2° - art. 3.2.2 delle norme tecniche comunali e definita quale parte del</p>	
	<p>territorio con prevalente destinazione residenziale <i>[omissis]</i>; il piano prevede</p>	
	<p>interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; non consente nuove</p>	
	<p>costruzioni residenziali al fine di evitare rilevanti carichi urbanistici</p>	
	<p>addizionali. I tipi di intervento ammessi sono: manutenzione ordinaria e</p>	
	<p>straordinaria, restauro rigoroso e risanamento conservativo, ristrutturazione</p>	
	<p>edilizia (anche con ampliamento/sopraelevazione), demolizione senza e con</p>	
	<p>ricostruzione, nuova costruzioni di fabbricati accessori (autorimesse,</p>	
	<p>laboratori familiari, depositi di attrezzi/legna/inerti, ricoveri per animali da</p>	
	<p>cortile/domestici, rif. art. 2.1.10 n.t.a.), ristrutturazione urbanistica. In taluni</p>	
	<p>casi è ammessa la modifica della destinazione d’uso. Per maggiori dettagli</p>	
	<p>rinvio allo stralcio regolamentare allegato (doc. 11).</p>	
	<p>La zonizzazione acustica è di classe II, <i>“aree ad uso prevalentemente</i></p>	
	<p><i>residenziale”</i>.</p>	
	<p>§ 9.5 Dello stato urbanistico dei beni in Comune di Massazza di cui alle</p>	
	<p><u>particelle nn. 173, 185, 187, 205, 72, 77.</u></p>	
	<p>L’azonamento urbanistico è omogeneo a <i>“territorio ad uso</i></p>	
	<p><i>agricolo”</i> di cui al titolo III - capo 5° delle norme tecniche comunali; la</p>	
	<p>zonizzazione acustica è di classe III, <i>“aree di tipo misto”</i>.</p>	
	<p>§ 10. Delle caratteristiche degli immobili.</p>	
	<p>22</p>	

Tutti i fabbricati in esame si affacciano su una corte contigua di particelle catastali indefinite e di proprietà eterogenea; nello specifico dalle porzioni scoperte delle particelle nn. 65 e 189. Trattasi di area inghiaziata per maggior estensione, parzialmente inerbita e/o piantumata ai margini, abbandonata alla vegetazione spontanea lungo il confine a mattina. L'accesso a tale corte dalla via pubblica avviene esclusivamente da passo carraio giacente sulle particelle nn. 220 e 222, oltre al transito (pedonale/carraio) sulle medesime e sulla restante particella n. 138, su cui insiste anche la colonnina erogatrice di carburante a servizio degli automezzi ricoverati nel fabbricato "A".

§ 10.1 Delle caratteristiche del fabbricato "A" in Comune di Massazza, censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 4 – mapp. 109 – sub. 1.



Il bene è composto da un capannone per l'attività di autotrasportatori con adiacenti locali ad uso ufficio e servizi igienici. Il corpo principale è in struttura prefabbricata in

struttura intelaiata e capriate in cls, con copertura in lastre di lamiera grecata color grigio, lattonerie in alluminio e pluviali in plastica; tamponamento in mattoni in parte intonacati esternamente. Alla zona uffici si accede tramite una rampa di gradini e un porticato realizzato con pilastri faccia vista e copertura inclinata con struttura principale in legno, manto di copertura in coppi, lattonerie in alluminio e pluviali in plastica; la pavimentazione è in piastrelle quadrate simil-cotto. La zona uffici è pavimentata con piastrelle

	quadrate in grès porcellanato di colore bianco e battiscopa con le stesse	
	caratteristiche; le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi esterni sono	
	in legno color noce e i vetri doppi (satinati in bagno) con ferramenta in	
	ottone e banchine in pietra naturale; sono presenti le zanzariere. La porta	ASTE GIUDIZIARIE®
	d'ingresso dell'ufficio principale è in pvc con bucatura in vetro e maniglione	
	antipanico. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia con placche e frutti in	
	plastica di colore bianco; è presente l'impianto citofonico. L'impianto di	
	riscaldamento è composto da una caldaia murale collocata nel locale bagno e	
	ventilconvettori gestiti da un termostato ambiente per i due locali ad uffici;	
	nel bagno, invece, è presente un termosifone in ghisa. Gli ingressi del	
	secondo ufficio (ad archivio) sono in ferro con bucatore in vetro. Le porte	ASTE GIUDIZIARIE®
	interne sono in legno tamburato di colore marrone e bucatura in vetro	
	satinato; la ferramenta è in ottone. Il bagno è pavimentato con piastrelle	
	quadrate in grès porcellanato di colore rosso; al pari, le pareti sono rivestite,	
	per circa 2,0 metri d'altezza, in ugual materiale di colore bianco. I sanitari	ASTE GIUDIZIARIE®
	presenti sono in ceramica bianca: un lavabo con rubinetteria in acciaio a	
	miscelatore, un water con cassetta esterna in plastica, anch'essa bianca. Nel	
	locale per autotrasporti la pavimentazione è in battuto di cemento industriale;	ASTE GIUDIZIARIE®
	l'impianto elettrico è in canalizzazione a vista con corpi illuminanti a soffitto	
	in neon; gli infissi sono in ferro e vetro semplice a riquadri. Il portone	
	d'ingresso è in ferro suddiviso in tre ante, all'interno di colore grigio e	
	all'esterno di colore giallo; la porta laterale è in ferro con apertura a spinta. Il	ASTE GIUDIZIARIE®
	bagno di servizio, pavimentato e rivestito in piastrelle quadrate in grès	
	porcellanato, è dotato di una turca con cassetta esterna in plastica e un lavabo	
	in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio a due mandate. Trovasi attiguo	
		ASTE GIUDIZIARIE®

un locale doccia con pari finiture. Le porte di entrambi i suddetti servizi sono in legno tamburato di colore marrone. Sono presenti l'impianto antintrusione con sirena esterna e telecamera e l'impianto antincendio.

§ 10.2 Delle caratteristiche del fabbricato "B" in Comune di Massazza, censito al Catasto Fabbricati al foglio n. 4 – mapp. 189 – subb. 4, 5, 6.



L'intero corpo di fabbrica, ospitante al proprio interno le unità rif. §3.1.2. e §3.1.4, presenta struttura in laterizio e tetto a falde con copertura in tegole portoghesi, cornicione in

cemento, lattonerie in alluminio e pluviali in plastica; le facciate esterne sono semplicemente intonacate, con evidenti segni di ammaloramento e ripristini di tracce.

L'abitazione al piano terra (sub. 4) è dotata di ingresso indipendente su disimpegno a favore della zona giorno, composta da cucina e soggiorno, e della zona notte, composta da due camere da letto e un bagno. Il rivestimento in cucina è in quadrotte di ceramica bianche sulla parete a sud; in bagno è perimetrale per un'altezza di circa metri 1,65 in piastrelle effetto marmo, oltre cui è semplicemente intonacato. Il pavimento è in piastrelle di ceramica color verde, anch'esse con effetto marmorizzato. I serramenti esterni sono in legno di colore marrone e ferramenta in ottone, vetri doppi e in bagno anche satinati; le tapparelle sono in legno dotate di zanzariere; le finestre presentano una cornice in pietra naturale. La porta d'ingresso è in legno massello con bucatina satinata; quelle interne sono in legno tamburato di

copertura; quest'ultima è in lastre ondulate in fibro-cemento, lattronerie in alluminio e pluviali in plastica. La pavimentazione è in battuto di cemento grezzo.

§ 10.3 Delle caratteristiche di porzione del fabbricato "C" in Comune di Massazza, al Catasto Fabbricati al foglio n. 4 – mapp. 189 – sub.3.



Trattasi di magazzino costituente porzione di maggior consistenza del piano terreno di corpo di fabbrica, composto anche da altre due unità e sviluppato complessivamente su

due piani fuori terra e coperto con tetto a doppia falda inclinata.

L'unità ha struttura in mattoni pieni e semipieni intonacati, ma senza tinteggiatura, in esterno; al grezzo sul retro (a giorno), come anche internamente. Il solaio interposto è orizzontale in latero-cemento, privo di finiture; le due porte di accesso, l'una a notte e l'altra a mattina, sono in legno. Il pavimento è in battuto di cemento. L'unico impianto presente è quello elettrico con canalizzazione a vista e corpo illuminante al neon a soffitto. È suddiviso in due ambienti principali separati da un tramezzo e da un locale secondario ad uso cantina; le porte interne sono in legno. L'unica finestra presente è con intelaiatura in ferro e vetro semplice; le altre, indicate nella planimetria catastale, sono state tamponate con muratura al grezzo (cfr. § 7.3.2). In corrispondenza all'angolo sud-est è presente un manufatto, di altezza circa metri 1,90, in muratura non intonacata e tetto inclinato con copertura a lastre ondulate in evidente stato di degrado.

§ 11. Delle provenienze.

Nel merito del lotto UNO, il capannone artigianale di cui al rif. §3.1.1 pervenne al ****Omissis**** per l'intera proprietà in forza di testamento olografo di ****Omissis****, deceduto il 29/09/2012, pubblicato il 24/10/2012 dal notaio Broglia di Biella rep. 63891, ivi trascritto il 23/11/2012 ai n.ri 8741/6867. Lo stesso pervenne al ****Omissis**** per acquisto da ****Omissis**** giusto atto notaio Barbera di Biella del 14/06/1971 rep. 26474, ivi trascritto il 02/07/1971 ai n.ri 4720/3822. I restanti terreni (rif. §§3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.7) pervennero al ****Omissis**** per la quota di ½ di proprietà (la restante metà in capo alla moglie, ****Omissis****) in forza di compravendita da Fabbro Angelo di cui all'atto notaio Preta di Biella del 07/04/1976, trascritto a Biella il 23/04/1976 ai n.ri 2642/2189.

Nel merito del lotto DUE, le abitazioni di cui ai riff. §§3.1.2, 3.1.4, oltre al magazzino (§ 3.1.3), la tettoia (§3.1.5) e i terreni di cui ai riff. §§3.1.6, 3.1.7, 3.1.8 pervennero al ****Omissis**** per l'intera piena proprietà in forza di successione in morte di ****Omissis****, deceduta il 18/02/2009, giusta dichiarazione del 23/07/2009 n. 27/823/9 trascritta a Biella il 04/09/2009 ai n.ri 7540/5266. La stessa consistenza pervenne alla ****Omissis**** per acquisto da ****Omissis**** giusto atto notaio Jemma di Biella del 19/07/1962 rep. 16344, ivi trascritto il 28/07/1962 ai n.ri 521/3845. Il terreno di cui ai §3.1.9 pervenne al ****Omissis**** in forza di compravendita da ****Omissis**** di cui al rogito notaio Bilotti di Biella del 01/03/1989 rep. 88321, ivi trascritto il 08/03/1989 ai n.ri 2177/1705. In ultimo il terreno di cui al §3.3.1 risulta in capo al ****Omissis**** per la

	<p>quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà (la restante metà in capo alla sorella,</p>	
	<p>****<i>Omissis</i>****) giusto decesso di ****<i>Omissis</i>**** del 29/09/2012, in</p>	
	<p>seguito al quale, alla data di ispezione, non risulta ancora trascritta</p>	
	<p>dichiarazione di successione, né accettazione di eredità. La medesima</p>	
	<p>consistenza pervenne per l'intero al de cuius, in forza di atto notaio Preta di</p>	
	<p>Biella del 30/11/1973 rep. 109772, ivi trascritto il 10/12/1973 ai n.ri</p>	
	<p>9623/7874.</p>	
	<p><u>§ 12. Della valutazione del patrimonio immobiliare.</u></p>	
	<p>Ai fini di una coerente valutazione, ho tenuto conto del dato metrico</p>	
	<p>di superficie, secondo le regole del Sistema Italiano Metrico – S.I.M. (cfr.</p>	
	<p>cap. 18 par. 4.5 del Codice delle Valutazioni Immobiliari), dello stato di</p>	
	<p>conservazione degli immobili, consideratane la vetustà intervenuta – sia</p>	
	<p>strutturale che impiantistica – oltre che delle mutate condizioni socio-</p>	
	<p>economiche e dell'andamento del mercato immobiliare, come rilevabile</p>	
	<p>anche dai dati ufficiali forniti dall'OMI. Premesso quanto sopra, ho</p>	
	<p>determinato il valore commerciale dei beni descritti in precedenza sulla base,</p>	
	<p>oltre che delle superfici principali e accessorie (quest'ultime debitamente</p>	
	<p>ragguagliate alle prime), di variabili caratterizzanti quali: per il deposito e la</p>	
	<p>tettoia, il coefficiente di età e manutenzione (k_2); per le abitazioni,</p>	
	<p>coefficienti di età e stato di manutenzione (k_2), luminosità – panoramicità –</p>	
	<p>esposizione – prospicienza – quota dal piano strada (k_3^1); per i terreni,</p>	
	<p>giacitura – forma – ubicazione – ampiezza (k_1) e quota di proprietà (k_2).</p>	
	<p>Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni</p>	
	<p>ufficiali, hanno concorso a determinare il più probabile valore degli immobili</p>	
	<p>¹ Sommato al coefficiente k_2</p>	
	<p>30</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	<p>oggetto della presente che, tenuto conto dello stato dei luoghi, degli usi</p>	
	<p>attuali e delle finalità della procedura di vendita giudiziale, ovvero</p>	
	<p>recuperare crediti a vantaggio della liquidità d'impresa contenendo in tempi</p>	
	<p>ristretti perdite ordinarie ed eventuali straordinarie, sono riuniti in due lotti. Il</p>	
	<p>valore così determinato, "di liquidazione" appunto, s'intende come quello</p>	
	<p>che considera una situazione in cui un gruppo di beni immobiliari –</p>	
	<p>costituenti il patrimonio d'impresa – sono offerti per la vendita,</p>	
	<p>generalmente in seguito a cessazione dell'attività della medesima (cfr.</p>	
	<p>Codice delle Valutazioni Immobiliari cap. 3 § 2.12).</p>	
	<p>Lotto Uno costituito dalla quota di 1/1 di proprietà dell'unità immobiliare a</p>	
	<p>deposito automezzi con annesso corpo uffici e servizi, oltre a corte</p>	
	<p>pertinenziale (rif. §3.1.1); dalla quota di ½ di proprietà di terreni (rif.</p>	
	<p>§§3.2.1, 3.2.2, 3.2.3, 3.2.4, 3.2.5, 3.2.7) per la maggior consistenza occupati</p>	
	<p>da cortile inghiaio, recinzione e accesso pedonale/carraio ai fabbricati di</p>	
	<p>entrambi i lotti e a quelli di proprietà del ****<i>Omissis</i>****, oltre a sedime</p>	
	<p>stradale ed area residuale verso il rio Valpitola.</p>	
	<p>Lotto DUE costituito dalla quota di 1/1 di proprietà di unità abitative (rif.</p>	
	<p>§§3.1.2 e 3.1.4), da magazzino pertinenziale (rif. §3.1.3), da tettoia chiusa</p>	
	<p>pertinenziale (rif. §3.1.5)² e terreni contermini (rif. §§3.1.6, 3.1.7, 3.1.8,</p>	
	<p>3.1.9); dalla quota di ½ di proprietà di terreni isolati rispetto ai compendi sin</p>	
	<p>qui descritti (rif. §3.2.6), ovvero escludendo quello di cui al §3.3.1 (foglio n.</p>	
	<p>4 particella n. 72), per assenza di continuità delle trascrizioni ex art. 2650</p>	
	<p>c.c. già evidenziata al precedente paragrafo 11.</p>	
	<p>² Ivi è da intendersi ricompresa anche la quota di comproprietà pro-indivisa dell'area</p>	
	<p>cortilizia identificata catastalmente al foglio 4 mappale 189 subalterno 1 (bene comune non censibile)</p>	
	<p>31</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

§ 12.1 Del mercato immobiliare locale.

Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2023	NTN Variazione % 2023/22	IMI 2023	Differenza IMI 2023/22	Quota NTN 2023 per macroarea
ALTA E BASSA CINTURA DI BIELLA	415	-3,7%	2,07%	-0,08	16,8%
BASSO BIELLESE	181	-6,5%	1,71%	-0,12	7,3%
BIELLA CAPOLUOGO	724	-2,6%	2,55%	-0,06	29,3%
COSSATO E BIELLESE ORIENTALE	276	-12,8%	1,77%	-0,26	11,1%
PREALPI, VALLI DI MOSSO E SESSERA	461	4,4%	1,82%	0,08	18,6%
VALLE CERVO	225	17,9%	2,00%	0,31	9,1%
VALLE ELVO E SERRA	193	-9,5%	1,88%	-0,19	7,8%
BIELLA	2.476	-2,2%	2,04%	-0,04	100,0%

L'andamento del mercato immobiliare è statisticamente sintetizzato dall'OMI negli indici NTN (numero delle transazioni normalizzate) ed IMI (intensità del mercato immobiliare). Per la zona d'interesse, "Basso Biellese", e in riferimento all'anno 2023 entrambi gli indici sono negativi, rispettivamente -6,5% e -0,12%, rispetto al precedente, evidenziando almeno una stagnazione degli scambi immobiliari.

Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m2 2023	Quotazione media Var % 2023/22
ALTA E BASSA CINTURA DI BIELLA	618	-1,2%
BASSO BIELLESE	483	-1,3%
BIELLA CAPOLUOGO	818	-2,2%
COSSATO E BIELLESE ORIENTALE	552	-1,5%
PREALPI, VALLI DI MOSSO E SESSERA	432	-1,2%
VALLE CERVO	443	-1,2%
VALLE ELVO E SERRA	425	-1,2%
BIELLA	573	-1,6%

Anche la quotazione media appare in flessione (-1,3%).

Alle medesime considerazioni, si giunge ispezionando la banca dati del borsino immobiliare che evidenzia bassa dinamicità di mercato, contrazione delle quotazioni residenziali e andamenti delle vendite negativi



sia per le abitazioni che per immobili diversi.

In un tale contesto, le vendite di immobili residenziali sono in numero risibile (tre nel quadriennio 2020-2023) e quindi, oltre che già troppo remote, statisticamente non significative. Per gli immobili non residenziali, non si sono rintracciate compravendite.

Il mercato delle offerte immobiliare, *asking-price*, riflette la situazione sopra descritta.

Per tutto quanto sopra, ho condotto le valutazioni assumendo i valori per unità di superficie su base statistica ispezionando banche dati pubbliche, quali quelle già citate per i fabbricati e i VAM (valori agricoli medi, doc. 12) per i terreni agricoli, applicando coefficienti correttivi come già detto e come meglio dirò anche nel seguito.

OMI (rilevazione del semestre n. 1/2024):

Descrizione	Valore	Max
Tipologia edilizia	300	300
Stato	250	250
Stato	320	320
Stato	150	150
Stato	150	150
Stato	145	145
Stato	145	145
Stato	140	140

Borsino immobiliare (rilevazione gennaio 2025):

Abitazioni in stabili di fascia media
 Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 235	Valore medio Euro 298	Valore massimo Euro 362
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------



§ 12.2 Del valore di liquidazione del lotto UNO.

Ai fini della stima del compendio in esame, ho tenuto conto dell'elemento metrico (superficie commerciale determinata secondo i criteri del S.I.M.), cui ho applicato un coefficiente di *ponderazione*, un coefficiente di *vetustà, qualità e stato* degli immobili, come indicato dall'Appendice per le stime di cui al Consulente Immobiliare del dicembre 2016. Per i terreni, invece, ho desunto la superficie agraria dalle scritture catastali, applicato i valori all'ettaro di cui ai VAM aggiornati al 2023, un coefficiente per *giacitura – forma – ubicazione – ampiezza* e uno pari alla quota di proprietà.

Il dato metrico è stato desunto dalle planimetrie catastali depositate agli atti alla data della presente, verificate/integrate/corrette mediante quelle assunte in fase di sopralluogo. Per le singole valutazioni, rinvio agli elaborati tabellari allegati in calce e facenti parte integrante e sostanziale della presente.

Il più probabile valore di liquidazione del lotto UNO è pari ad euro 98.493,58, arrotondabili in **euro 98.500**.

§ 12.3 Del valore di liquidazione del lotto DUE.

Ai fini della stima del compendio in esame, ho tenuto conto dell'elemento metrico (superficie commerciale determinata secondo i criteri del S.I.M.), cui ho applicato un coefficiente di *ponderazione*, un coefficiente di *vetustà, qualità e stato* degli immobili, come indicato dall'Appendice per le stime di cui al Consulente Immobiliare del dicembre 2016. Per i terreni, invece, ho desunto la superficie agraria dalle scritture catastali, applicato i valori all'ettaro di cui ai VAM aggiornati al 2023, un coefficiente per *giacitura – forma – ubicazione – ampiezza* e uno pari alla quota di proprietà.

Trattazione specifica merita la tettoia di cui al §3.1.5 (mapp. 189 sub. 6) per la quale – giusta caratterizzazione di abuso edilizio (rif. §7.2.7) – si assume prudenzialmente, viste le finalità della presente, la valorizzazione minore (euro 222,10, all. doc. 13 – bene n° 5) cioè quella che ne considera la completa demolizione – da perseguire obbligatoriamente a causa di accertata non sanabilità, ovvero volontariamente per valutazione economica sfavorevole.

Il dato metrico è stato desunto dalle planimetrie catastali depositate agli atti alla data della presente, verificate/integrate/corrette mediante quelle assunte in fase di sopralluogo. Per le singole valutazioni, rinvio agli elaborati tabellari allegati in calce e facenti parte integrante e sostanziale della presente.

Il più probabile valore di liquidazione del lotto DUE è pari ad euro 67.101,82, arrotondabili in **euro 67.100**; ivi intendendosi esclusa, per quanto al §12, la quota di ½ di proprietà del terreno (particella n. 72 del foglio 4 NCT), evidenziato alla pag. 3 dell'allegato doc. 13, stimata in circa euro

§ 13. Delle servitù da costituirsi ai fini della lottizzazione proposta.

Premesse le finalità della vendita in liquidazione giudiziale di cui al paragrafo 12 e preso atto della presenza di quote di comproprietà indivise su taluni terreni (lotti uno e due) e di area cortilizia (lotto due), al fine di perseguire l'usufruità dei compendi immobiliari così definiti, sarà necessario provvedere alla costituzione di:

- a) servitù di passaggio pedonale e carraio sulle particelle nn. 220, 222, 138 a favore dei fabbricati di cui al lotto due (e di altre porzioni immobiliari di proprietà di terzi);
- b) servitù di passaggio carraio sulla particella n. 189 (lotto due) a favore del fabbricato "A", facente parte del lotto uno;
- c) reciproca servitù per il mantenimento di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili, occulte nel sottosuolo o anche esteriormente ad esso;
- d) reciproca servitù per il mantenimento, nel sottosuolo e/o in aria, degli allacciamenti (e relativi servizi) alla reti pubbliche idrica, elettrica, fognaria, telefonica e assimilabile.

Con quanto sopra esposto, ritengo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, per il quale sentitamente ringrazio.

Biella, 1 febbraio 2025

Il tecnico incaricato

Geom. Luca BASSO

§ 14. Allegati.

Doc. 1: Visure e planimetrie catastali;

doc. 2: estratti della mappa catastale;

doc. 3: sovrapposizione di mappa catastale su ortofoto satellitare;

doc. 4: elaborato planimetrico catastale;

doc. 5: inquadramento rilievo su mappa catastale;

doc. 6: ispezione ipotecaria al 17/01/2025;

doc. 7: istanza e titoli edilizi;

doc. 8: rilievo fabbricato "A";

doc. 9: rilievo fabbricato "B";

doc. 10: rilievo fabbricato "C";

doc. 11: documentazione urbanistica;

doc. 12: estratto VAM provinciali di Biella aggiornati al 2023;

doc. 13: elaborati tabellari di valutazione;

doc. 14: documentazione fotografica al 04/10/2024.
