

Il sottoscritto Dott. Ing. Alberto LEONE, con recapito presso PROGETTI & SICUREZZA S.r.l. in Via Aldo Moro n. 6 - 13900 Biella (BI), e-mail: ing.alberto.leone@gmail.com, PEC: alberto.leone@ingpec.eu e recapito telefonico: 015 33903, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione R.G.E. n. 75/2022, Dott. Emanuele MIGLIORE emesso in data 31 gennaio 2024, veniva richiesta al Perito estimatore di disporre "un'integrazione della relazione di stima sulla base delle evenienze documentali indicate dal professionista delegato", entro il termine di trenta giorni, comprendenti "due trascrizioni rispettivamente a favore e contro la debitrice eseguita concernenti la servitù di passaggio a titolo oneroso".

Al fine di dare una risposta complessiva ed unitaria, il Perito estimatore ha integrato la relazione di stima, riportando l'intera RISPOSTA AL QUESITO G, ed evidenziando in "*corsivo*" le parti inerenti le "due trascrizioni rispettivamente a favore e contro la debitrice eseguita concernenti la servitù di passaggio a titolo oneroso", erroneamente non segnalate a suo tempo allo scrivente Perito estimatore dal competente pubblico ufficio, sebbene richieste in via formale con documento cartaceo, durante le ispezioni condotte presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 11 aprile 2023.

Tale integrazione rettifica quanto in precedenza scritto nella relazione di stima al capitolo "RISPOSTA AL QUESITO G" che è da intendersi qui integralmente sostituito.

RISPOSTA AL QUESITO G

CENSO, LIVELLO ED USO CIVICO

Dalle informazioni richieste direttamente presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Borriana (BI), come emerge dagli allegati di cui ai Certificati di Destinazione Urbanistica e viste le ricerche infruttuose da parte degli addetti dell'Ufficio Tecnico dello stesso Comune di Borriana (BI), circa i vincoli derivanti "da censo od uso civico" o da altro vincolo per avvenuta prescrizione "per non uso" di alcun livello, si può prevedere sulle basi delle informazioni ricevute, che allo stato attuale, gli immobili eseguiti, non sono gravati da usi civici o da altri vincoli di sostanza pubblicistica, tali da impedirne o limitarne la trasferibilità, ad eccezione dell'area urbana di 44,00 mq riferita al Foglio 1 – Particella 366 Subalterno 3, presumibilmente soggetta ad USI PUBBLICI - Art. 3.1.1. "Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)" per gli insediamenti produttivi, come specificato nelle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di Borriana (BI), di cui non si è stato possibile ricavare ulteriori informazioni, se non quelle ottenute dalle visure effettuate presso il Catasto Fabbricati del Comune di Borriana (BI).

DIRITTI

Gli immobili verranno posti in vendita, una volta sanate le criticità riscontrate che impediscono la messa in vendita del compendio, come specificato nella risposta al quesito "B", per le seguenti quote e diritti reali: il diritto sui beni del debitore pignorato, è di piena ed esclusiva proprietà per le quote frazionarie degli immobili in oggetto, ovvero la proprietà dei FABBRICATI e dei TERRENI siti in Via Pier Giorgio Frassati n. 7 Borriana (BI), per la quota di 1/1 dei beni identificati al Catasto Terreni - Comune di Borriana (BI), Foglio 1 Particelle 286 e 288 nonché al Catasto Fabbricati – Comune di Borriana (BI) in Via Pier Giorgio Frassati n. 7 Foglio 1 Particella 366 Sub. 3 e 4, e per la sola quota di 1/2 dei beni identificati al Catasto Fabbricati – Comune di Borriana (BI) in Via Pier Giorgio Frassati n. 7 Foglio 1 Particella 294 Sub. 1 e 2, risulta essere in capo a

SERVITU' PASSIVE:

Dalle ricerche effettuate circa i fondi eseguiti, sono emerse ed oggetto di integrazione alla presente relazione, evidenze documentali circa la presenza di servitù passive.

Dall'esame dei fascicoli contenuti nella Concessione Edilizia n. 31 del 17/12/1992, richiesta da [REDACTED] in qualità di proprietaria, per "Variante in corso d'opera", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a-b e 278b, presso l'indirizzo di Via P. G. Frassati n. 7, emerge dagli elaborati grafici, a carico del fabbricato censito al N.C.E.U. Abbozzo C Mappale 50 Sub. 2, in

corrispondenza dell'intero lato posto a Sud, il diritto di passaggio a favore di [REDACTED] per una larghezza di circa 4,00 metri su tutto il lato del terreno interessato. Non è stato possibile reperire iscrizioni e/o trascrizioni in merito a tale situazione a nome [REDACTED]

Tuttavia, è presente la seguente costituzione di servitù di passaggio a favore di [REDACTED] e contro la [REDACTED], trascritta (Notaio Dott. Paolo Bilotti – Biella – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata) in data 10.11.1994, ai nn. 6322/8506, concernente i beni identificati al foglio terreni del Comune di Borriana al foglio 1 part. 286 e al foglio 1 part. 288, nascente da scrittura privata autenticata dal notaio Bilotti in data 10.10.1994, Rep. 109578, che prevede quanto segue: [REDACTED] proprietaria dell'appezzamento di terreno in Borriana censito con i mappali 286 e 288 del foglio 1, costituisce lungo una striscia di terreno della larghezza di metri quattro afferente i detti mappali ed a confine coi mappali 285 e 287 servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici nonché di posa di tubazioni per servizi tecnici a favore del mappale 80 del foglio 1 di Borriana di proprietà della [REDACTED] che, come in epigrafe rappresentata accetta. In conseguenza di quanto sopra l'accesso ai fabbricati eretti sul mappale 80 del foglio 1 di Borriana di proprietà della [REDACTED] avverrà tramite la striscia di terreno afferente i mappali 285, 287, 288 e 286 del foglio 1 di Borriana. Sul detto passaggio come già precisato potranno essere interrate tubazioni per servizi tecnici e quelle esistenti sull'attuale passaggio, dovranno essere spostate sul passaggio come sopra costituito a cura e spese della [REDACTED] e ciò entro e non oltre il 30 novembre 1994. Alla cabina ENEL avranno diritto di accesso la [REDACTED] f." e la [REDACTED] o loro aventi causa.

Analogamente a seguito della richiesta di informazioni rivolte direttamente al titolare della attuale [REDACTED] è emersa la presenza di un pozzo ardesiano, posto nel terreno del compendio esecutato, che risulterebbe in uso comune per entrambe le attività inserite nel Foglio 1 Particella 366, sito nel Comune di Borriana (BI). Si specifica, che in ogni caso, il terreno individuato al Catasto Terreni del Comune di Borriana (BI) al Foglio 1 Mappale 366 risulta, come da elaborato planimetrico allegato alla presente ed in assenza di ulteriori riscontri, attualmente come parte indivisa tra [REDACTED] [REDACTED], anche se attualmente separate da una recinzione metallica.

Pertanto è da ritenersi che le aree esterne del terreno immediatamente adiacenti al fabbricato di cui al Foglio 1 Mappale 366, NON sono da ritenersi ad USO ESCLUSIVO, del compendio esecutato.

SERVITU' ATTIVE:

I fondi esecutati non risultano attualmente interclusi in quanto ne è garantito l'accesso diretto da pubblica via, tramite servitù di passaggio emerse ed oggetto di integrazione alla presente relazione a favore dei fondi dell'allora [REDACTED] cui sono soggetti i terreni individuati al Foglio 1 Particella 286 e 288, sito nel Comune di Borriana (BI). Tale passaggio è inoltre documentato negli elaborati grafici contenuti nella Concessione Edilizia n. 31 del 17/12/1992, richiesta da [REDACTED] qualità di proprietaria, per "Variante in corso d'opera", in riferimento al Foglio 1 Mappale 80/a-b e 278b, presso l'indirizzo di Via P. G. Frassati n. 7, a carico del fabbricato censito al N.C.E.U. Abbozzo C Mappale 50 Sub. 1, in corrispondenza dell'intero lato posto ad Est.

La costituzione di servitù di passaggio a favore della [REDACTED] [REDACTED] trascritta (Notaio Dott. Paolo Bilotti – Biella – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata) in data 10.11.1994 ai nn. 6321/8505, concernente i beni identificati al foglio terreni del Comune di Borriana al foglio 1 part. 285 e al foglio 1 part. 287, nascente da scrittura privata autenticata dal Notaio Bilotti in data 10.10.1994, Rep. 109578 è la seguente: La [REDACTED] [REDACTED], proprietaria dei mappali 285 e 287 del foglio 1 di Borriana costituisce lungo una striscia di terreno della larghezza di metri quattro (afferente il mappale 287) ed in parte di metri sei (nella zona

antistante la cabina Enel) afferente i mappali 287 e 285 del foglio 1, ed a confine con il mappale 212 del foglio 1, servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici nonché di posa di tubazioni per servizi tecnici a favore dei mappali 286 e 288 del foglio 1 di Borriana di proprietà della [REDACTED] e ciò entro e non oltre il 30 novembre 1994. Alla cabina ENEL avranno diritto di accesso la [REDACTED] o loro aventi causa. [REDACTED] è rappresentata dai legali rappresentanti signori [REDACTED] e B [REDACTED] A.

Non sono stati rinvenuti altri riscontri o atti formali presso gli archivi dei Comuni interessati, che evidenzino la presenza di ulteriori particolari servitù volontarie o coattive, attive o passive, apparenti o non apparenti.

Il sottoscritto deposita pertanto la presente integrazione della relazione, composta da n. 4 (quattro) pagine dattiloscritte compresa la presente, presso la Cancelleria di questo Spettabile Tribunale, tanto ad assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Biella, 31 gennaio 2024

Esperto del Giudice ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Alberto LEONE
(Firma digitale)



Si allegano i seguenti documenti:

- *Ispezione telematica (Notaio Dott. Paolo Bilotti – Biella – Scrittura privata con sottoscrizione autenticata. Nota di trascrizione RG n. 8505, Reg. particolare n. 6321 del 10/11/1994), rilasciata dall’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, Servizi Catastali;*
- *Ispezione telematica (Notaio Dott. Paolo Bilotti – Biella - Scrittura privata con sottoscrizione autenticata. Nota di trascrizione RG n. 8506, Reg. particolare n. 6322 del 10/11/1994) rilasciata dall’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare.*