



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U.

nell'Esecuzione Immobiliare N. 21 / 2023 del R.G.E.

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione

Dott. EMANUELE MIGLIORE

Udienza

06/11/2023 ore 9,50



COPIA PRIVACY

SOMMARIO

– INCARICO	pag.	3
– PREMESSA	pag.	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	pag.	3
TITOLARITÀ	pag.	4
– DESCRIZIONE	pag.	4
UBICAZIONE	pag.	4
CONSISTENZA / CARATTERISTICHE	pag.	5
CONFINI	pag.	6
DATI CATASTALI	pag.	7
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ	pag.	7
STATO OCCUPAZIONE	pag.	14
PROVENIENZE VENTENNALI	pag.	15
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	17
NORMATIVA URBANISTICA	pag.	17
– FORMAZIONE LOTTI	pag.	18
LOTTO 1 (Unico)	pag.	19
– STIMA	pag.	19
VALUTAZIONE LOTTO 1 (Unico)	pag.	20
– DOCUMENTI ALLEGATI	pag.	21
– SCHEDA (DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	22
– SCHEDA (ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	23



INCARICO

Con provvedimento del 03/07/2023, notificato a mezzo pec

nominato c.t.u. dal G.E. Dott. Emanuele Migliore, successivamente il 05/07/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dal Tribunale di Biella.

La data di scadenza per il deposito della perizia, come da provvedimento del G.E., risulta essere, trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. (06/11/2023), ossia entro il 06/10/2023.

PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla seguente consistenza immobiliare, qui sinteticamente individuata con “**Rif. 1**” (abbreviazione di “**Riferimento 1**”):

- **Rif. 1** – Terreno con duplice destinazione, ubicato in TOLLEGNO (BI) – 13818, il tutto con relativi accessori e pertinenze.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminati preliminarmente i documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c., ed eseguiti i relativi riscontri sulla certificazione notarile e sulle visure catastali allegate, occorre segnalare quanto segue:

- con riferimento al paragrafo “*STORIA IPOTECARIA DAL GIORNO 18 marzo 1999*”, alla pagina 3, e scorrendo poi alla pagina 4 (righe 16 e 17) del certificato notarile si osserva che: l’indicazione riportata testualmente: “... (*costituenti l’attuale mappale 281 come sopra detto*) erano pervenuti ...” non risulta corretta poiché, per quanto emerso, non si tratta del mappale “281” ma del mappale “681”;
- con riferimento all’indicazione riportata testualmente, ossia, “... * *servitù di elettrodotto in cavo* ...” alla pagina 8 (riga 17) del certificato notarile si osserva che: si tratta di un’informazione piuttosto vaga poiché gli unici elementi oggettivi che si rilevano sono i presunti soggetti titolari della servitù, mentre mancano tutti quegli elementi salienti del contratto che consentirebbero di rintracciarlo per verificare le pattuizioni, vale a dire, gli estremi del titolo giuridico che ha determinato la costituzione della stessa servitù (notaio, data stipula, registrazione, trascrizione); in merito, onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto appurato e riportato in perizia ai punti “8), 8a). e annessa Nota”, nonché, analogamente, ai punti “9), 9a). e annessa Nota” del paragrafo di cui infra “PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ”;
- con riferimento all’indicazione riportata testualmente di due servitù, ossia, “... * *servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo* ...” alla pagina 8 (riga 22) del certificato notarile e “... * *servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo* ...” alla pagina 9 (riga 5) del certificato notarile si osserva che: come in effetti traspare dal certificato notarile, si tratta di un unico atto (rogito notaio M. Ghirlanda del 21/12/2007, rep. 135.026/21.649) con il quale vengono costituite le due servitù; ciò ha comportato altrettante differenti note di trascrizione (nn. pp. 339 e 340 del 18/01/2008); in merito si è, quindi, rilevato che sul certificato notarile due elementi possono generare confusione, ossia, preliminarmente è l’indicazione, nella prima servitù, dei dati di trascrizione di entrambe le note e la contestuale completa omissione degli stessi dati nella seconda servitù; il secondo elemento è l’indicazione, solo parzialmente corretta, del “favore” e/o del “contro” dei soggetti e, pertanto, dei beni a cui dette trascrizioni si riferiscono, in quanto nello specifico, con at-



CONSISTENZA / CARATTERISTICHE

La proprietà oggetto di procedura, sopra individuata con “**Rif. 1**”, in dettaglio comprende:

in Comune di Tollegno, in zona (denominata già sulla mappa d’impianto) Regione “Bidei”, appezzamento di terreno distinto nel Catasto Terreni al Foglio 8 Mappale 681; *(il tutto per una superficie nominale catastale complessiva m² 1.777).*

Ad integrazione si evidenzia che il detto terreno viene individuato anche come “Lotto D1” il tutto per quanto emerso e riportato nel titolo di provenienza della debitrice e sotto il punto “a) Convenzione edilizia e/o modifiche” di cui infra nel paragrafo “PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ” a cui si rimanda integralmente onde evitare inutili ripetizioni.

Dalla correlazione fra la mappa catastale e la corrispondente situazione rappresentata sullo strumento urbanistico, visibilmente, si nota che la parte con destinazione residenziale (m² 785~) risulta avere una giacitura in leggero declivio, una conformazione geometrica irregolare, solo vagamente trapezoidale, ossia, semplicemente appare formata dall’aggregazione di due figure una sorta di trapezio rettangolo con un rettangolo contiguo alla base maggiore del trapezio stesso; l’insieme con orientamento nord-sud rispetto al lato allungato si caratterizza per l’esistenza di una fascia sul confine est (larga m. 2,75, lunga m. 43,00~, per una superficie di m² 118~), che risulta gravata da servitù, per quanto emerso e riportato sotto il punto “b) Servitù” nel paragrafo di cui infra “PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ” a cui si rimanda integralmente onde evitare inutili ripetizioni;

a titolo informativo l’esercizio della servitù interessa anche un’altra fascia, parallela e prospiciente a est di larghezza analoga, facente parte di terreni confinanti di terzi, che unitamente, a cavallo del confine comune, costituiranno con quella citata del mappale 681 (pignorato) la prosecuzione, del sedime stradale (della larghezza totale di m. 5,50) per l’accesso e la viabilità privata a servizio del P.E.C.

La parte residua (m² 992~) avente destinazione agricola, rispetto a quella residenziale, risulta avere una giacitura caratterizzata da un maggior declivio, è posta in aderenza sul lato ovest alla precedente e presenta una configurazione più regolare con forma di quadrilatero rettangolare;

le sue due principali prerogative sono, ovviamente, quelle di completare e garantire funzionalità e sfogo alla porzione residenziale corredando il futuro fabbricato civile di un ampio spazio verde e di consentire allo stesso tempo la massima sfruttabilità del terreno offrendo la possibilità di edificarlo direttamente sul limite ovest del P.E.C., rispettando le sole distanze previste da e/o verso terzi.

Per maggior chiarezza fare riferimento ai “DOCUMENTI ALLEGATI” (*vedi TAV. 1, 2, 3, 4, 5, 6*).

La porzione edificabile porta, poi, in dote un insieme di favorevoli peculiarità oggettivamente riscontrabili, che nel circondario costituiscono una sorta di “unicum” oltre che un valore aggiunto.

In particolare emergono una localizzazione che, seppur periferica rispetto al paese, non è eccessivamente decentrata, se riferita al capoluogo provinciale distante pochi minuti, sia per accedere al centro e sia per raggiungere altrettanto agevolmente i principali collegamenti alle infrastrutture stradali e autostradali.

Da non sottovalutare poi la buona dotazione di opere di urbanizzazione primaria già esistenti, un’adeguata estensione di superficie ben disposta, in posizione rialzata, tranquilla, immersa nel verde, con visuale discreta e caratteristiche ottimali, fra cui, conformazione geometrica e morfologica e, infine, sotto l’aspetto prettamente più urbanistico una conveniente potenzialità edificatoria, il tutto accompagnato da una classificazione geologica che non evidenzia particolari limitazioni.

Gli unici elementi, invece, che rappresentano una penalizzazione, seppur di entità contenuta e circoscritta, in quanto disciplinati nell’ambito del P.E.C. sono alcune servitù e, soprattutto, stante l’avvenuta scadenza della convenzione, l’obbligo di dover ripresentarne una nuova, prima di poter edificare.



COPIA PRIVACY

Per quanto concerne l'attuale utilizzo della suddetta consistenza si è appurato che risulta in stato di abbandono con soprassuolo di fitta vegetazione incolta e infestante che al momento consente solo un'indicativa e sommaria individuazione della consistenza pignorata.

Il tutto per quanto emerso e riportato nei paragrafi di cui infra "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ", "STATO DI OCCUPAZIONE" e "NORMATIVA URBANISTICA", a cui si rimanda integralmente, per gli ulteriori dettagli e/o elementi, onde evitare inutili ripetizioni.

Ad integrazione, nel prospetto che segue si riepiloga schematicamente il conteggio delle superfici del mappale pignorato di cui sopra, suddivise secondo le rispettive classificazioni urbanistiche e/o dei gravami, che lo contraddistinguono.

Prospetto conteggio superfici del Mappale 681 suddivise secondo classificazioni urbanistiche/gravami:

Riferimento Descrizione Mappale	Classificazione Urbanistica / Gravami	Superficie Lorda (m²) (nominale catastale)	Superficie Commerciale (m²)	Totale Superficie Commerciale (m²)
Mappale 681	<u>parte in:</u> Aree edificabili (C1) ricompresa comparto minimo di attuazione (P.E.C. 23)	667,00	667,00	-
Mappale 681	<u>parte in:</u> Aree edificabili (C1) ricompresa comparto minimo di attuazione (P.E.C. 23) fascia larga m. 2,75 gravata da servitù di passaggio per viabilità privata del P.E.C.	118,00	118,00	-
-	-	-	-	785,00
Mappale 681	<u>parte in:</u> Zona agricola - Aree boscate (E4)	992,00	992,00	992,00
Totale superficie:		1.777,00	1.777,00	1.777,00

Precisazioni relative alla "CONSISTENZA / CARATTERISTICHE"

Si segnala quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e precisamente:

1. *sul posto il terreno pignorato e, in generale, l'intera residua area libera del P.E.C., mancano di una delimitazione avente immediata e palese visibilità, poiché i rispettivi confini non sono materializzati in modo evidente; l'unica eccezione, è rappresentata dall'esistenza sul lato est di un tratto di muretto (poi interrotto) che delimita le proprietà frontistanti di terzi in quanto, tenuto conto delle servitù di cui si dirà successivamente, il medesimo rappresenta solo una parziale indicazione di massima della zona di ubicazione dell'appezzamento, senza costituire confine dello stesso dovendo considerare il previsto arretramento per l'esercizio delle citate servitù; oltretutto il fatto che il terreno pignorato, con l'intera residua area libera del P.E.C., si trovino in stato abbandono con soprassuolo di fitta vegetazione incolta e infestante, determina, che, visibilmente si può avere solo una vaga idea della localizzazione dei rispettivi contorni del mappale, precisando che di fatto all'occorrenza si ritiene risolutiva, per una precisa individuazione, solo una specifica azione di riconfinamento.*
2. *Con riferimento alle superfici dei terreni si evidenzia:*
 - 2.a). *che si ritiene valida quella nominale catastale, sulla base della quale, utilizzando le tavole del P.R.G.C., si è poi anche eseguito e rapportato il conteggio grafico delle aree in dipendenza delle differenti classificazioni urbanistiche per il computo delle superfici commerciali;*
 - 2.b). *che tutte hanno esclusivamente carattere indicativo di massima, non vincolante, in quanto la vendita sarà a corpo e non a misura, per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami.*

CONFINI

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo descrittivo corrispondente del "LOTTO 1 (Unico)".



COPIA PRIVACY

DATI CATASTALI

Il terreno sopradescritto nel paragrafo “CONSISTENZA / CARATTERISTICHE”, catastalmente, si evidenzia distinto come segue e precisamente

nel Catasto Terreni risulta distinto al:

Foglio	Mappale	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	681	-	-	Bosco Ceduo	1^	-	00.17.77	€ 1,84	€ 0,83

Precisazioni comuni relative ai “DATI CATASTALI”

1. Con riferimento all'instestazione (aggiornata al 25/07/2023) si rileva che nel C.T., il terreno (Foglio 8 Mappale 681) di cui sopra ha la ditta corrispondente all'ultimo effettivo soggetto titolare della proprietà (debitrice esecutata), ovvero:
- proprietà per 1/1.
2. Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sulla nota di trascrizione del decreto di sequestro conservativo (convertito in pignoramento immobiliare) e sia sulla successiva annotazione a margine del medesimo della sentenza di condanna esecutiva; a titolo informativo si segnala, invece, che sia sul titolo del decreto di sequestro conservativo che su quello della sentenza di condanna non sono indicati immobili.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU'

Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore della debitrice, o di possibili precedenti aventi causa, e delle relative trascrizioni a favore e contro i medesimi soggetti (nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto come da cronologia riportata nel paragrafo, di cui infra, “PROVENIENZE VENTENNALI”), nonché dal controllo eventuale di altri titoli a cui gli stessi fanno riferimento o che vengono casomai richiamati e/o dei quali si è avuto riscontro nel corso delle ricerche, con riguardo alla sopradescritta proprietà pignorata, risulta quanto segue.

Si premette che si riportano ai punti sottostanti, suddividendoli, per omogeneità, sotto due differenti voci, ovvero, “a) Convenzione edilizia e/o modifiche” e “b) Servitù”; i medesimi punti sottostanti sono poi contraddistinti con numerazione progressiva e unica per entrambe le voci e precisamente:

a) Convenzione edilizia e/o modifiche:

- 1). atto portante “convenzione edilizia” (per la realizzazione di P.E.C. residenziale in Via Martiri della Libertà), a rogito notaio M. Ghirlanda del 14/12/2004, rep. 121.303/17.196, registrato a Biella il 05/01/2005 al n. 32 e ivi trascritto il 05/01/2005 ai nn. 143/81, stipulato tra il “Comune di Tollegno” e i proponenti/proprietari “
”; sommariamente riguarda:
 - terreni vari distinti nel C.T. di Tollegno al Foglio 8, fra i quali risultano interessati alcuni di quelli originari (ossia i Mappali 295/p., 297/p., 333/p. e 342/p.) da cui sono derivate porzioni poi fuse e ricomprese (anche con altra non oggetto di convenzione) nell'attuale Mappale 681 (pignorato) individuato nella documentazione allegata alla stessa convenzione altresì come “Lotto D1” (vedi TAV. 1, 2, 3, 4);
 - la disciplina e le modalità di attuazione del P.E.C. approvato con D.C.C. n.ro 5 del 26/03/2004;
 - per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione del titolo e/o della nota di trascrizione;
- 2). atto portante “modifica di convenzione edilizia” (per la realizzazione di P.E.C. residenziale in Via Martiri della Libertà) autenticato nelle firme dal notaio M. Ghirlanda in data 18/05/2009 rep.



COPIA PRIVACY

140.023/23.206, registrato a Biella il 28/05/2009 al n. 212 e ivi trascritto il 28/05/2009 ai nn. 4.569/3.198, stipulata tra il "Comune di Tollegno" e i proponenti/proprietari "

"; sommariamente riguarda:

- terreni vari distinti nel C.T. di Tollegno al Foglio 8, fra cui risulta l'attuale Mappale 681 (pignorato) individuato nella convenzione anche come "Lotto D1" (vedi TAV. 1, 2, 3, 4);
- la concessione di una proroga di ulteriori tre anni (ossia fino al 14/12/2009) rispetto al termine originariamente fissato di due anni (dalla data della convenzione 14/12/2004) per l'esecuzione delle opere previste, di cui all'art. 6c) della convenzione medesima (parcheggio pubblico);
- per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione del titolo e/o della nota di trascrizione;

3). atto portante "modifica di convenzione edilizia" (per la realizzazione di P.E.C. residenziale in Via Martiri della Libertà) autenticato nelle firme dal notaio M. Ghirlanda in data 21/05/2016 rep. 161.488/30.106, registrato a Biella il 17/06/2016 al n. 3.187 e ivi trascritto il 17/06/2016 ai nn. 4.740/3.806, stipulata tra il "Comune di Tollegno" e i proponenti/proprietari "

"; sommariamente riguarda:

- terreni vari distinti nel C.T. di Tollegno al Foglio 8, fra cui risulta l'attuale Mappale 681 (pignorato) individuato nella convenzione anche come "Lotto D1" (vedi TAV. 1, 2, 3, 4);
- la concessione di una proroga di ulteriori cinque anni (ossia fino al 13/12/2019), rispetto al termine originariamente fissato di dieci anni (dalla data della convenzione 14/12/2004) di validità e di efficacia per l'esecuzione delle opere previste, di cui all'art. 6a) e 6b), della convenzione medesima;
- per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione del titolo e/o della nota di trascrizione.

Note finali inerenti alla Convenzione edilizia e/o modifiche

Con riferimento ai tre detti atti sopra riportati ai punti 1), 2). e 3), al fine di verificare la loro odierna rilevanza soprattutto per quanto le stesse possono incidere sul bene oggetto di pignoramento, dalle informative raccolte a tutt'oggi si è appurato che:

- la convenzione originaria e le successive modifiche sono da ritenersi ormai scadute, prive di efficacia;
- le opere di urbanizzazione del P.E.C. (parcheggio pubblico), gli oneri e/o gli impegni assunti dai proponenti/proprietari nella prima convenzione, sono stati regolarmente eseguiti in conformità agli atti autorizzativi ed al progetto approvato, come desunto dal "*Certificato di regolare esecuzione*";
- resta confermata e vigente la validità urbanistica del P.E.C. per tutti i terreni ricompresi nel medesimo e costituenti il comparto edilizio "23" (vedi TAV. 3, 4);
- ne consegue che, ovviamente, non è possibile alcun intervento edificatorio diretto e/o singolo;
- stante l'odierna situazione per poter edificare occorrerà, necessariamente, presentare una nuova convenzione edilizia che coinvolga i soggetti interessati nell'ambito del P.E.C.;
- nella valutazione si avrà, comunque, un riguardo presuntivo del suddetto stato di cose, specificando sin d'ora che dal valore di mercato attuale del lotto verrà dedotto pregiudizialmente un importo che terrà conto nell'insieme, in modo forfettario e onnicomprensivo, della possibile incidenza della spesa pro-quota per la ripresentazione della nuova convenzione, qualunque sia poi l'entità effettiva dell'ammontare finale dell'importo;
- da informative raccolte nell'eventualità di evenienze simili e da calcoli svolti a parte, sulla base dei criteri sopra esposti e dei probabili soggetti interessati, si è stimato che orientativamente l'importo pro-quota odierno, a carico del Mappale 681 (pignorato), per la ripresentazione di una



COPIA PRIVACY

nuova convenzione sarebbe di circa € 3.000,00 (comprensivo di spese tecniche e notarili con relativi oneri annessi);

- si ribadisce ulteriormente che trattasi di conteggio approssimativo, derivante da coerenti considerazioni per quanto oggettivamente emerso, precisando però che un'eventuale disparità non darà luogo a conguagli;
- a titolo informativo si presume che, orientativamente, la capacità edificatoria residua terrà conto, nell'ambito del P.E.C., della deduzione, dalla originaria volumetria complessivamente prevista per le aree libere (3.000,00 m³) di quella dei due lotti già edificati, per ridistribuirli sui lotti residui liberi ineditati proporzionalmente alla rispettiva superficie dei medesimi.

* * *

b) Servitù:

4). atto portante "costituzione di servitù" a rogito notaio M. Ghirlanda del 21/12/2007, rep. 135.026/21.649, registrato a Biella il 17/01/2008 al n. 416 e ivi trascritto il 18/01/2008 ai nn. 457/339, a favore di " " e contro " "

"; sommariamente prevede le seguenti pattuizioni:

- la società " " ha costituito a favore dei Mappali 674, 675 e 677 del Foglio 8 C.T. e a carico dei mappali del Foglio 8 C.T. di sua residua proprietà, una servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo;
- fra i vari Mappali di residua proprietà della società " ", i cui tratti interessati da servitù sono evidenziati nella planimetria allegata all'atto, risulta il Mappale 681 del Foglio 8 C.T. (pignorato), per il tratto ricompreso tra le lettere "H-I-R-AA-AB-G-H" (*vedi TAV. 4*);
- la larghezza totale della strada sarà di m. 5,50;
- le spese per l'ultimazione della strada e la sua manutenzione saranno ripartite in parti uguali tra i vari lotti "C1-C2-B-D1-D2-D3-E1-E2"⁽¹⁾ di cui alla sopracitata planimetria allegata all'atto (*vedi TAV. 4*);
- la realizzazione del parcheggio sull'area della Provincia di Biella lungo la Via Martiri della Libertà sarà a cura e spese dei lotti di cui sopra in parti uguali⁽²⁾;
- le aree private indicate nella planimetria come sopra allegata all'atto con le lettere "AR-AF-AG-AH-AI-AL-AM-AQ-AN-AR" e "N-O-P-Q-S-T-U-K-N"⁽³⁾ sono asservite ad uso parcheggio ed aree di manovra dei lottizzanti facenti parte del SUE (*vedi TAV. 4*);
- per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione del titolo e/o della nota di trascrizione;

5). atto portante "costituzione di servitù" a rogito notaio M. Ghirlanda del 21/12/2007, rep. 135.026/21.649, registrato a Biella il 17/01/2008 al n. 416 e ivi trascritto il 18/01/2008 ai nn. 458/340, a favore di " " e contro " "

"; sommariamente prevede le seguenti pattuizioni:

- la società " " ha costituito a carico del Mappale 677 del Foglio 8 C.T. e a favore dei mappali del Foglio 8 C.T. di residua proprietà della società " ", fra cui risulta il Mappale 681 del Foglio 8 C.T. (pignorato), una "servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo" per il tratto ricompreso tra le lettere "AD-AP-AN-AO-AE-AD" di cui alla planimetria allegata all'atto (*vedi TAV. 4*);
- la larghezza totale della strada sarà di m. 5,50;

(1) si osserva in particolare che il lotto "D1" corrisponde e identifica il Mappale 681 del Foglio 8 C.T. (pignorato).

(2) in merito, come già anticipato sopra nelle "Note finali inerenti alla Convenzione edilizia e/o modifiche", si dà atto che questa opera di urbanizzazione del P.E.C. (parcheggio pubblico) risulta regolarmente eseguita.

(3) si segnala che il contorno dell'area privata "N-O-P-Q-S-T-U-K-N" (come testualmente risulta nell'atto) sembrerebbe inesatto, infatti, per quanto si rileva visibilmente dalla planimetria allegata all'atto, il contorno più logico dovrebbe comprendere anche la lettera "V" ed essere il seguente: "N-O-P-Q-S-T-U-V-K-N".



COPIA PRIVACY

- le spese per l'ultimazione della strada e la sua manutenzione saranno ripartite in parti uguali tra i vari lotti "C1-C2-B-D1-D2-D3-E1-E2"⁽⁴⁾ di cui alla sopracitata planimetria allegata all'atto (vedi TAV. 4);
 - la realizzazione del parcheggio sull'area della Provincia di Biella lungo la Via Martiri della Libertà sarà a cura e spese dei lotti di cui sopra in parti uguali⁽⁵⁾;
 - le aree private indicate nella planimetria come sopra allegata all'atto con le lettere "AR-AF-AG-AH-AI-AL-AM-AQ-AN-AR" e "N-O-P-Q-S-T-U-K-N"⁽⁶⁾ sono asservite ad uso parcheggio ed aree di manovra dei lottizzanti facenti parte del SUE (vedi TAV. 4);
 - per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione del titolo e/o della nota di trascrizione;
- 6). atto portante "costituzione di servitù" autenticato nelle firme dal notaio M. Ghirlanda in data 25/03/2008 rep. 135.944 e in data 07/04/2008 rep. 136.117/22.039. registrato a Biella il 09/04/2008 al n. 1.989 e ivi trascritto il 10/04/2008 ai nn. 2.866/1.988, a favore di "
" e contro "
"; sommariamente prevede le seguenti pattuizioni:
- la società "
" ha costituito a favore dei Mappali 660, 683, 684 e 690 del Foglio 8 C.T. e a carico dei mappali del Foglio 8 C.T. di sua residua proprietà, una servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo;
 - fra i vari Mappali di residua proprietà della società "
", i cui tratti interessati da servitù sono evidenziati nella planimetria allegata all'atto, risulta il Mappale 681 del Foglio 8 C.T. (pignorato), per il tratto ricompreso tra le lettere "H-I-R-AA-AB-G-H" (vedi TAV. 4);
 - la larghezza totale della strada sarà di m. 5,50;
 - le spese per l'ultimazione della strada e la sua manutenzione saranno ripartite in parti uguali tra i vari lotti "C1-C2-B-D1-D2-D3-E1-E2"⁽⁷⁾; di cui alla sopracitata planimetria allegata all'atto (vedi TAV. 4);
 - la realizzazione del parcheggio sull'area della Provincia di Biella lungo la Via Martiri della Libertà sarà a cura e spese dei lotti di cui sopra in parti uguali⁽⁸⁾;
 - le aree private indicate nella planimetria come sopra allegata all'atto con le lettere "AR-AF-AG-AH-AI-AL-AM-AQ-AN-AR" e "N-O-P-Q-S-T-U-K-N"⁽⁹⁾ sono asservite ad uso parcheggio ed aree di manovra dei lottizzanti facenti parte del SUE (vedi TAV. 4);
 - per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione del titolo e/o della nota di trascrizione;
- 7). atto portante "costituzione di servitù" a rogito notaio M. Ghirlanda del 16/03/2009, rep. 139.538/23.065, registrato a Biella il 19/03/2009 al n. 1.290 e ivi trascritto il 19/03/2009 ai nn. 2.319/1.579, a favore di "
" e contro "
"; sommariamente prevede le seguenti pattuizioni:
- la società "
" ha costituito a favore dei Mappali 685 e 733 del Foglio 8 C.T. e a carico dei mappali del Foglio 8 C.T. di sua residua proprietà, una servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo;
 - fra i vari Mappali di residua proprietà della società "
", i cui tratti interessati da servitù sono evidenziati nella planimetria allegata all'atto, risulta il Mappale 681 del Foglio 8 C.T. (pignorato), per il tratto ricompreso tra le lettere "H-I-R-AA-AB-G-H"
-
- (4) si osserva in particolare che il lotto "D1" corrisponde e identifica il Mappale 681 del Foglio 8 C.T. (pignorato).
- (5) in merito, come già anticipato sopra nelle "Note finali inerenti alla Convenzione edilizia e/o modifiche", si dà atto che questa opera di urbanizzazione del P.E.C. (parcheggio pubblico) risulta regolarmente eseguita.
- (6) onde evitare inutili ripetizioni, vedi la nota a piè di pagina ⁽³⁾ riportata alla pagina 9 della presente.
- (7) si osserva in particolare che il lotto "D1" corrisponde e identifica il Mappale 681 del Foglio 8 C.T. (pignorato).
- (8) in merito, come già anticipato sopra nelle "Note finali inerenti alla Convenzione edilizia e/o modifiche", si dà atto che questa opera di urbanizzazione del P.E.C. (parcheggio pubblico) risulta regolarmente eseguita.
- (9) onde evitare inutili ripetizioni, vedi la nota a piè di pagina ⁽³⁾ riportata alla pagina 9 della presente.



COPIA PRIVACY

vedi TAV. 4);

- la larghezza totale della strada sarà di m. 5,50;
- le spese per l'ultimazione della strada e la sua manutenzione saranno ripartite in parti uguali tra i vari lotti "C1-C2-B-D1-D2-D3-E1-E2"⁽¹⁰⁾; di cui alla sopracitata planimetria allegata all'atto (*vedi TAV. 4*);
- la realizzazione del parcheggio sull'area della Provincia di Biella lungo la Via Martiri della Libertà sarà a cura e spese dei lotti di cui sopra in parti uguali⁽¹¹⁾;
- le aree private indicate nella planimetria come sopra allegata all'atto con le lettere "AR-AF-AG-AH-AI-AL-AM-AQ-AN-AR" e "N-O-P-Q-S-T-U-K-N"⁽¹²⁾ sono asservite ad uso parcheggio ed aree di manovra dei lottizzanti facenti parte del SUE (*vedi TAV. 4*);
- per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione del titolo e/o della nota di trascrizione;

8). sul titolo di provenienza a favore della debitrice, ossia nell'atto a rogito notaio P. Cianci del 29/07/2014, rep. 31.009/22.418, registrato a Saronno il 31/07/2014 al n. 2.519 e trascritto a Biella il 31/07/2014 ai nn. 5.850/4.552, di cui infra nel paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI", si è riscontrato quanto sotto riportato ai punti "8a).", "8b).", "8c).", "8d).", "8e).", e "8f)." e precisamente⁽¹³⁾:

8a). (a pagina 2, da riga 29, si riporta "testualmente")

"... La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza:

* della servitù di elettrodotto in cavo interrato costituita tra _____ e la società _____ sui terreni di proprietà di quest'ultima siti nel Comune di Tollegno tra cui il mappale oggetto della presente vendita; ..."

Nota:

- si osserva che si tratta di un'informazione piuttosto vaga poiché sono riportati solo i soggetti titolari della servitù mentre mancano tutti quegli elementi salienti del contratto che consentirebbero di rintracciarlo per verificare le pattuizioni intercorse, vale a dire, gli estremi del titolo giuridico che ha determinato la costituzione della stessa servitù (notaio, data stipula, registrazione, trascrizione);
- in merito si è tentato, comunque, un approfondimento effettuando accertamenti su ambedue i soggetti indicati nell'atto, ossia, _____ e la società _____ ;
- la verifica, però, non ha fornito elementi oggettivi in quanto a favore e/o carico di entrambi i soggetti indicati non è emersa la trascrizione di alcun atto che attesti, alla data del 24/07/2023, la "pubblicità immobiliare" dell'esistenza di una servitù di elettrodotto a favore di " _____ " e contro la società " _____ " a carico Mappale 681 del Foglio 8 C.T. (pignorato) come indicato sul titolo di provenienza citato;
- il fatto che l'intera residua area libera del P.E.C., ricomprendente anche il Mappale 681 del Foglio 8 C.T. (pignorato), si trovi poi, attualmente, in stato abbandono con soprassuolo di fitta vegetazione incolta e infestante, non favorisce, anzi, impedisce la verifica visiva di possibili opere funzionali e/o correlate con l'esistenza della citata servitù di elettrodotto;
- tutto ciò premesso si dà qui semplicemente atto di quanto riscontrato nel titolo di provenienza della debitrice con i relativi limiti emersi e si ipotizza che fermo restando la volontà delle parti di costituire la citata servitù di elettrodotto possa anche sussistere l'eventualità che la stessa, seppur convenuta, per puro errore materiale, possa non essere stata trascritta, oppure, formi ancora oggetto di trattativa fra le parti in attesa di perfezionamento per poi procedere con la

⁽¹⁰⁾ si osserva in particolare che il lotto "D1" corrisponde e identifica il Mappale 681 del Foglio 8 C.T. (pignorato).

⁽¹¹⁾ in merito, come già anticipato sopra nelle "Note finali inerenti alla Convenzione edilizia e/o modifiche", si dà atto che questa opera di urbanizzazione del P.E.C. (parcheggio pubblico) risulta regolarmente eseguita.

⁽¹²⁾ onde evitare inutili ripetizioni, vedi la nota a piè di pagina ⁽³⁾ riportata alla pagina 9 della presente.

⁽¹³⁾ per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione del titolo.



COPIA PRIVACY

formalizzazione;

8b). (a pagina 2, da riga 35, con citazioni “testuali”)

si dà atto che viene riportata sinteticamente una “... *servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo* ...” costituita con atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 21/12/2007, rep. 135.026/21.649, registrato a Biella il 17/01/2008 al n. 416 e ivi trascritto il 18/01/2008 ai nn. 458/340, a favore del Mappale 681 del Foglio 8 C.T. (pignorato);

Nota: di detta servitù si sono già ampiamente riferiti i principali dettagli nel presente paragrafo, sotto il punto “5).” che precede, a cui si rimanda onde evitare inutili ripetizioni;

8c). (a pagina 2, da riga 42, con citazioni “testuali”)

si dà atto che viene riportata sinteticamente un'altra “... *servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo per il tratto ricompreso tra le lettere AD-AP-AN-AO-AE-AD nella planimetria* ...” costituita con atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 21/12/2007, rep. 135.026/21.649, senza tuttavia precisare i dati di registrazione e/o trascrizione; si segnala inoltre che detta servitù viene “erroneamente” indicata “*a favore, tra altri del mappale 681 ed a carico del mappale 677 del foglio 8*”;

Nota: di detta servitù (anche a chiarimento e rettifica, di alcune inesattezze) si sono già ampiamente riferiti i principali dettagli nel presente paragrafo, sotto il punto “4).” che precede, a cui si rimanda onde evitare inutili ripetizioni;

8d). (a pagina 2, da riga 50 e a pagina 3, da riga 10, con citazioni “testuali”)

si dà atto che vengono riportate sinteticamente altre due “... *servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo* ...” entrambe a carico del Mappale 681 del Foglio 8 C.T. (pignorato) e precisamente costituite con:

- atto autenticato nelle firme dal notaio M. Ghirlanda in data 25/03/2008 rep. 135.944 e in data 07/04/2008 rep. 136.117/22.039, registrato a Biella il 09/04/2008 al n. 1.989 e ivi trascritto il 10/04/2008 ai nn. 2.866/1.988;
- atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 16/03/2009, rep. 139.538/23.065, registrato a Biella il 19/03/2009 al n. 1.290 e ivi trascritto il 19/03/2009 ai nn. 2.319/1.579;

Nota: di ambedue le servitù sopra citate si sono già ampiamente riferiti i principali dettagli nel presente paragrafo, rispettivamente sotto i punti “6).” e “7).” che precedono, a cui si rimanda onde evitare inutili ripetizioni;

8e). (a pagina 3, da riga 23, con citazioni “testuali”)

si dà atto che viene riportata sinteticamente la “... *convenzione con il Comune di Tollegno* ...” stipulata con atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 14/12/2004, rep. 121.303/17.196, registrato a Biella il 05/01/2005 al n. 32 e ivi trascritto il 05/01/2005 ai nn. 143/81 e la successiva modifica con atto autenticato nelle firme dal notaio M. Ghirlanda in data 18/05/2009 rep. 140.023/23.206, registrato a Biella il 28/05/2009 al n. 212 e ivi trascritto il 28/05/2009 ai nn. 4.569/3.198;

Nota: di entrambe (convenzione e modifica) si sono già ampiamente riferiti i principali dettagli nel presente paragrafo, sotto i punti “1).” e 2).” che precedono, a cui si rimanda onde evitare inutili ripetizioni;

8f). (a pagina 3, da riga 34, si riporta “testualmente”)

“... *La società* , parte dante causa di parte venditrice, si è riservata la possibilità di concedere il diritto di passaggio pedonale e carraio sul lotto di terreno qui venduto, nell'eventualità di proseguimento della strada di cui alla citata convenzione a soggetti che in misura da stabilirsi dovranno partecipare alle spese di realizzazione della stessa. ...”



COPIA PRIVACY

- 9). sul titolo di provenienza, a sua volta, ancora precedente, ossia, a favore del dante causa della debitrice () ossia nell'atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 27/05/2013, rep. 154.354/27.457, registrato a Biella il 26/06/2013 al n. 3.321 e ivi trascritto il 26/06/2013 ai nn. 5.399/3.925, di cui infra nel paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI", si è riscontrato quanto sotto riportato ai punti "9a).", "9b).", "9c)." e "9d)." e precisamente⁽¹⁴⁾:

9a). (a pagina 3, da riga 41, si riporta "testualmente")

"... d) condizioni della vendita

La vendita è pattuita con riferimento al terreno oggetto del diritto ceduto preso nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione, ragione, onere, pertinenza e servitù, ivi comprese:

** la servitù di elettrodotto in cavo interrato costituita tra e la società venditrice sui terreni di proprietà di quest'ultima siti nel Comune di Tollegno, tra cui il mappale 681 del Foglio 8 qui alienato; ..."*

Nota: si osserva che il tenore delle pattuizioni della servitù, sostanzialmente, è simile a quello del punto "8a)." che precede e, pertanto, onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto appurato e già riportato nella "Nota" sottostante al punto "8a)." che si deve ritenere dunque confermata e valida anche per il punto "9a).";

9b). (a pagina 3, da riga 50 e, a seguire, a pagina 4, da riga 1, con citazioni "testuali") si dà atto che vengono riportate sinteticamente le stesse quattro "*... servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo ...*" che con contenuti e modalità analoghi, si sono già riscontrate nel titolo di provenienza a favore della debitrice, ossia nell'atto a rogito notaio P. Cianci del 29/07/2014, rep. 31.009/22.418, registrato a Saronno il 31/07/2014 al n. 2.519 e trascritto a Biella il 31/07/2014 ai nn. 5.850/4.552, di cui si è già riferito nel presente paragrafo, sotto il punto "8)." che precede; qui di seguito, con ordine analogo, per completezza si riepilogano, comunque, sotto e precisamente:

- "*... * la servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo ...*" costituita con atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 21/12/2007, rep. 135.026/21.649, registrato a Biella il 17/01/2008 al n. 416 e ivi trascritto il 18/01/2008 ai nn. 458/340, "*... a favore del mappale 681 del Foglio 8 ...*";

Nota: di detta servitù si sono già ampiamente riferiti i principali dettagli nel presente paragrafo, sotto il punto "5)." che precede, a cui si rimanda onde evitare inutili ripetizioni;

- "*... * la servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo per il tratto ricompreso tra le lettere AD-AP-AN-AO-AE-AD nella planimetria ...*" costituita con atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 21/12/2007, rep. 135.026/21.649, senza tuttavia precisare i dati di registrazione e/o trascrizione; si segnala inoltre che detta servitù viene "erroneamente" indicata "*... a favore, tra altri, del mappale 681 del foglio 8 dedotto in contratto ed a carico del mappale 677 ...*";

Nota: di detta servitù (anche a chiarimento e rettifica, di alcune inesattezze) si sono già ampiamente riferiti i principali dettagli nel presente paragrafo, sotto il punto "4)." che precede, a cui si rimanda onde evitare inutili ripetizioni;

- "*... * la servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo ...*" costituita con atto autenticato nelle firme dal notaio M. Ghirlanda in data 25/03/2008 rep. 135.944 e in data 07/04/2008 rep. 136.117/22.039. registrato a Biella il 09/04/2008 al n. 1.989 e ivi trascritto il 10/04/2008 ai nn. 2.866/1.988, "*... a favore dei mappali 660, 683, 684, et 690 del foglio 8 (di proprietà dei signori) ed a carico, tra altri, del mappale 681*

⁽¹⁴⁾ per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione del titolo.



COPIA PRIVACY

del Foglio 8 dedotto in contratto ...”;

Nota: di detta servitù si sono già ampiamente riferiti i principali dettagli nel presente paragrafo, sotto il punto “6).” che precede, a cui si rimanda onde evitare inutili ripetizioni;

- “... * *la servitù di passaggio pedonale, carraio e di tubazioni nel sottosuolo ...*” costituita con atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 16/03/2009, rep. 139.538/23.065, registrato a Biella il 19/03/2009 al n. 1.290 e ivi trascritto il 19/03/2009 ai nn. 2.319/1.579 “... *a favore dei mappali 685, et 733 del foglio 8 (di proprietà dei signori) ed a carico, tra altri, del mappale 681 del Foglio 8 dedotto in contratto per il tratto compreso tra le lettere H-I-R-AA-AB-G-H ...*”;

Nota: di detta servitù si sono già ampiamente riferiti i principali dettagli nel presente paragrafo, sotto il punto “7).” che precede, a cui si rimanda onde evitare inutili ripetizioni;

9c). (a pagina 4, da riga 33, si riporta “*testualmente*”)

“... *La società venditrice dichiara si riserva la possibilità di concedere il diritto di passaggio pedonale e carraio sul lotto di terreno qui alienato, nell'eventualità di proseguimento della strada di cui alla citata convenzione, a soggetti che in misura da stabilirsi dovranno partecipare alle spese di realizzazione della stessa. ...*”

9d). (a pagina 5, da riga 9, con citazioni “*testuali*”)

si dà atto che viene riportata sinteticamente la “... *convenzione con il Comune di Tollegno ...*” stipulata con atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 14/12/2004, rep. 121.303/17.196, registrato a Biella il 05/01/2005 al n. 32 e ivi trascritto il 05/01/2005 ai nn. 143/81 e la successiva modifica con atto autenticato nelle firme dal notaio M. Ghirlanda in data 18/05/2009 rep. 140.023/23.206, registrato a Biella il 28/05/2009 al n. 212 e ivi trascritto il 28/05/2009 ai nn. 4.569/3.198;

Nota: di entrambe (convenzione e modifica) si sono già ampiamente riferiti i principali dettagli nel presente paragrafo, sotto i punti “1).” e 2).” che precedono, a cui si rimanda onde evitare inutili ripetizioni;

Precisazioni relative ai “PATTL CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ”

Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza la consistenza oggetto di perizia resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il trasferimento del terreno, a prescindere, è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso si trova nel suo insieme, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, se esistenti, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, senza garanzia per vizi e soprattutto come, finora, nei precedenti passaggi è stato trasferito.

STATO DI OCCUPAZIONE

Si dà atto che in occasione del primo sopralluogo, previamente fissato per il 20/07/2023 –dal custode nominato Avv. Fabio Giannotta–, indipendentemente dall'assenza della debitrice, considerato che la consistenza risulta aperta e accessibile liberamente si è effettuata, comunque, una ricognizione rilevandone visibilmente l'attuale destinazione e/o utilizzo, appurando che la proprietà pignorata risulta in stato di abbandono e conseguentemente, per quanto appare visibilmente, non risultano a quel momento elementi oggettivi che possano far supporre un'occupazione di terzi, pertanto si presume che la consistenza pignorata sia a disposizione della proprietà e libera da affittanze.

Il tutto come già meglio descritto ed evidenziato nel paragrafo “CONSISTENZA / CARATTERISTICHE” a cui si rimanda integralmente onde evitare inutili ripetizioni.



COPIA PRIVACY

PROVENIENZE VENTENNALI

Come anticipato, la proprietà oggetto d'esecuzione appartiene alla debitrice come segue:

- Proprietà per 1/1;

Alla suddetta debitrice _____, la quota di 1/1 della stessa proprietà, pervenne per

atto a rogito notaio P. Cianci del 29/07/2014, rep. 31.009/22.418, registrato a Saronno il 31/07/2014 al n. 2.519 e trascritto a Biella il 31/07/2014 ai nn. 5.850/4.552, da:

- Proprietà per 1/1.

Al suddetto _____, la quota di 1/1 della stessa proprietà, pervenne per

atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 27/05/2013, rep. 154.354/27.457, registrato a Biella il 26/06/2013 al n. 3.321 e ivi trascritto il 26/06/2013 ai nn. 5.399/3.925, da:

- Proprietà per 1/1;

Alla suddetta società _____, la quota di 1/1 della stessa proprietà, (*individuata, però, con identificativi, diversi, in quanto all'epoca non risultavano avvenute le modifiche catastali di frazionamenti e fusioni, dalle quali risulta poi derivato l'odierno Mappale 681, ovvero, era distinta nel C.T. al Foglio 8 Mappali 295/p., 297/p., 332/p., 333/p. e 342/p.*) pervenne come segue, esposta e suddivisa per singoli mappali ai punti sottostanti (contraddistinti con il simbolo "⇒"), e precisamente:

⇒ Il Mappale 295/p. del Foglio 8 del C.T. per acquisto fattone con:

atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 14/12/2004, rep. 121.304/17.197, registrato a Biella il 10/01/2005 al n. 52 e ivi trascritto l'11/01/2005 ai nn. 239/130, da:

- Proprietà per 1/1.

Alla suddetta _____, la quota di 1/1 del medesimo mappale pervenne per successione testamentaria apertasi in data 08/10/1999, registrata a Biella il 06/04/2000, den. 73 vol. 709 e ivi trascritta il 25/08/2001 ai nn. 7.682/5.679, a seguito di testamento (a favore del coniuge), pubblicato dal notaio P. Amosso con verbale del 06/04/2000 rep. 59.072 racc. 11.618, dal marito:

- Proprietà per 1/1.

In merito si rilevano le seguenti:

rinuncia ad azione di riduzione con atto a rogito notaio P. Amosso del 06/04/2000, rep. 59.072 racc. 11.618, e trascritto a Biella il 04/05/2000 ai nn. 3.775/2.715, da parte delle signore

_____ e _____, che in qualità di parenti di primo grado in linea retta con il defunto

_____ hanno dichiarato in atto di prestare piena e incondizionata acquiescenza alle disposizioni testamentarie dello stesso, con espressa rinuncia all'esperimento dell'azione di riduzione, e hanno dichiarato che l'eredità deve pertanto intendersi devoluta per l'intero all'erede testamentaria

_____ ;
accettazione tacita di eredità trascritta a Biella il 26/06/2013 ai nn. 5.398/3.924 – atto dispositivo notaio M. Ghirlanda M. 14/12/2004 rep. 121.304/17.197.

Al suddetto _____, la quota di 1/1 del medesimo mappale, per quanto emerso, si ritiene pervenuta in forza di titoli anteriori al ventennio (1°/01/1999) con riferimento al 18/03/2019 data di trascrizione dell'atto esecutivo (sequestro conservativo) relativo alla procedura.

⇒ Il Mappale 297/p. del Foglio 8 del C.T. per acquisto fattone con:

atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 02/03/2005, rep. 122.393/17.622, registrato a Biella il 29/03/2005 al n. 993 e ivi trascritto il 29/03/2005 ai nn. 3.123/1.685, da:

- Proprietà per 1/2;



COPIA PRIVACY

- Proprietà per 1/2.

Ai suddetti _____, le rispettive quote di 1/2 del medesimo mappale pervennero per acquisto fattone con

atto a rogito notaio P. Tivolaccini del 18/07/1991, rep. 204.540, registrato a Biella il 05/08/1991 al n. 240 e ivi trascritto il 09/08/1991 ai nn. 6.980/5.153, da:

- Proprietà per 1/2;
- Proprietà per 1/2.

Ai suddetti proprietari _____ le rispettive quote di 1/2 del medesimo mappale, per quanto emerso, si ritengono pervenute in forza di titoli anteriori al ventennio (1°/01/1999) con riferimento al 18/03/2019 data di trascrizione dell'atto esecutivo (sequestro conservativo) relativo alla procedura.

⇒ I Mappali 332/p. e 333/p. del Foglio 8 del C.T. per acquisto fattone con:

atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 14/12/2004, rep. 121.306/17.199, registrato a Biella il 10/01/2005 al n. 54 e ivi trascritto l'11/01/2005 ai nn. 241/132, da:

- Proprietà per 1/1.

Al suddetto _____, la quota di 1/1 dei medesimi mappali pervenne per successione legittima apertasi in data 07/08/1994, registrata a Biella il 07/02/1997, den. 46 vol. 630 e ivi trascritta il 07/04/1997 ai nn. 2.712/2.126, dal padre:

- Proprietà per 1/1.

In merito si rileva la seguente:

accettazione tacita di eredità trascritta a Biella il 17/04/2009 ai nn. 3.270/2.308 - atto dispositivo notaio M. Ghirlanda M. 14/12/2004 rep. 121.306/17.199.

Al suddetto proprietario _____, la quota di 1/1 del medesimo mappale, per quanto emerso, si ritiene pervenuta in forza di titoli anteriori al ventennio (1°/01/1999) con riferimento al 18/03/2019 data di trascrizione dell'atto esecutivo (sequestro conservativo) relativo alla procedura.

⇒ Il Mappale 342/p. del Foglio 8 del C.T. per acquisto fattone con:

atto a rogito notaio M. Ghirlanda del 02/03/2005, rep. 122.393/17.622, registrato a Biella il 29/03/2005 al n. 993 e ivi trascritto il 29/03/2005 ai nn. 3.124/1.686, da:

- Proprietà per 1/1.

Al suddetto _____, la quota di 1/1 del medesimo mappale pervenne per successione testamentaria apertasi in data 25/08/1993, registrata a Biella il 15/05/1996, den. 7 vol. 616 e ivi trascritta il 03/09/1996 ai nn. 6.985/5.596, a seguito di testamento pubblicato dal notaio P. Barbera con verbale dell'11/10/1993 rep. 96.650 e ivi trascritto il 10/11/1993 ai nn. 8.263/6.202, dal padre:

- Proprietà per 1/1.

In merito si rileva la seguente:

accettazione espressa di eredità a rogito notaio P. Barbera del 15/04/1994, rep. 98.814, trascritta a Biella il 10/05/1994 ai nn. 3.642/2.711.

Al suddetto proprietario _____, la quota di 1/1 del medesimo mappale, per quanto emerso, si ritiene pervenuta in forza di titoli anteriori al ventennio (1°/01/1999) con riferimento al 18/03/2019 data di trascrizione dell'atto esecutivo (sequestro conservativo) relativo alla procedura.



COPIA PRIVACY

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico degli esecutati, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – (aggiornate al 24/07/2023), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Trascrizioni:

1. **Decreto di sequestro conservativo** trascritto a Biella il 18/03/2019 ai numeri 2.152/1.700
a favore:
contro:
sui beni: in Tollegno C.T. Foglio 8 Mappale 681;
Documento successivo correlato:
Annotazione n.p. 303 del 11/4/2023 (sentenza condanna esecutiva);
(vedasi Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Annotazioni a trascrizione:

1. **Annotazione** (al Decreto di sequestro conservativo del 18/03/2019 n.p. 1.700)
Annotata a Biella l'11/04/2023 ai numeri 3.371/303
per sentenza condanna esecutiva;
a favore:
contro:
sui beni: in Tollegno C.T. Foglio 8 Mappale 681.

Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI"

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – si è appurato che il relativo onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel predisporre e presentare annotamenti singoli per ogni formalità pregiudizievole, in relazione al lotto aggiudicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione a margine, importi da calcolarsi con le modalità sotto indicate e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

– per il Sequestro conservativo: l'importo è di € 294,00, comprendente l'Imposta Ipotecaria di € 200,00, l'Imposta di Bollo di € 59,00 e la Tassa Ipotecaria di € 35,00, tutte nelle misure fisse.

NORMATIVA URBANISTICA

Alla data del 12/07/2023 il Comune di Tollegno è dotato di P.R.G.C., vigente approvato in data 15/05/2006 con D.G.R. n. 26-2843 con successive modifiche mediante varianti parziali e/o strutturali. Sulla base di detti strumenti, quindi, il terreno oggetto di procedura, ovvero, il Mappale 681 del Foglio 8 del Catasto Terreni, risulta classificato come segue:

⇒ parte "Aree edificate – edificabili: – aree di nuova edificazione (C1), ricompresa in comparto minimo di attuazione [n.ro 23]" (vedi TAV. 2, 3, 4), il tutto attuabile mediante piano esecutivo convenzionato d'iniziativa privata nel rispetto di quanto previsto all'art. 57 delle N.T.A., del relativo Allegato "3" nonché delle eventuali norme specifiche di attuazione che saranno definite nella futura nuova convenzione.

A tutt'oggi sulla base dell'attuale classificazione e appartenenza al comparto minimo di attuazione n.ro 23" si riportano solo a titolo indicativo i principali parametri desumibili dalle N.T.A. (art. 57 e Allegato 3) e precisamente:

– Volumetria max di nuova edificazione prevista per il comparto n.ro 23 = 3.000 m³ (trattasi della volumetria originaria da cui andrà dedotta quella degli unici due lotti già edificati);



COPIA PRIVACY

- It max = da 0,60 a 0,80 m³/m²;
- Rc max = 40%;
- Dc min = m 6,00;
- D min = 10,00 m o nulla in caso di costruzioni in aderenza nell'ambito del comparto;
- H max = 7,50 m.

Il tutto, ovviamente, fermo restando lo stato attuale di avvenuta scadenza di validità della convenzione edilizia, a rogito notaio M. Ghirlanda del 14/12/2004⁽¹⁵⁾, che disciplinava l'attuazione del P.E.C.; in dipendenza di tale situazione, per poter procedere, occorrerà concordare e predisporre d'intesa con il Comune di Tollegno e gli altri proprietari/proponenti una nuova convenzione, il tutto in conformità a quanto in precedenza già anticipato al punto "Note finali inerenti alla Convenzione edilizia e/o modifiche" nel paragrafo "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ" a cui si rimanda integralmente onde evitare inutili ripetizioni;

⇒ parte "Zone agricole: - aree boscate - (E4)", (vedi TAV. 2, 3, 4), nel rispetto di quanto previsto all'art. 70 delle N.T.A.

Precisazioni relative alla "NORMATIVA URBANISTICA"

Con riferimento generale al suddetto mappale 681 del Foglio 8 del C.T. di Tollegno si riportano, infine, i seguenti ulteriori riscontri (inerenti vincoli, prescrizioni, etc.):

1. sotto l'aspetto dei vincoli geologici e della relativa idoneità all'utilizzazione urbanistica, risulta soggetto:
 - in parte alla classe "II" (pericolosità geomorfologica moderata) di cui all'art. 40 delle N.T.A.;
 - in parte alla classe "IIIA" (pericolosità geomorfologica moderata) di cui all'art. 41 delle N.T.A.;
2. sotto l'aspetto del vincolo idrogeologico di cui alla L.R. n.ro 45/1989 non risulta soggetto;
3. sotto l'aspetto del vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n.ro 42/2004 e alla L.R. n.ro 32/2008, risulta soggetto in quanto ricade nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art. 36 delle N.T.A. per distanza inferiore a m. 150,00 dal Rio Stono;
4. non ricade in territorio percorso dal fuoco e non è pertanto soggetto ai relativi vincoli previsti dalla normativa vigente in materia;
5. non risulta soggetto ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedire o limitare la libera trasferibilità;
6. come da disposizioni del G.E., si è ritenuto di acquisire il relativo C.D.U. allegato in copia alla presente, mentre l'originale resta a disposizione del delegato alla vendita; in ultimo, si ribadisce, comunque, l'accortezza e la raccomandazione di aggiornare e monitorare, in relazione al tempo trascorso, la situazione inerente nonché qualsiasi eventuale modifica o novità in materia, rispetto a quanto qui già riportato.

FORMAZIONE LOTTI

A giudizio del sottoscritto c.t.u. la proprietà oggetto di esecuzione, per caratteristiche, destinazione, conformazione, consistenza e soprattutto, per il peculiare contesto generale che la contraddistingue, non si presta alla suddivisione in lotti, in quanto, dal punto di vista funzionale della potenzialità edificatoria residenziale costituisce un'entità immobiliare di tipologia ordinaria ed autonoma e seppur inserita nell'ambito di un P.E.C. può, comunque, risultare commercialmente appetibile, anche in considerazione della buona dotazione di opere di urbanizzazione primaria. Si ritiene, pertanto, di mantenere lo stato attuale e formare un unico lotto così descrivibile:

(15) vedi nel paragrafo "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ" sotto la voce "a) Convenzione edilizia e/o modifiche" gli atti di cui ai punti 1), 2). e 3).



COPIA PRIVACY

LOTTO 1 (Unico)

(documentazione: "TAV. 1, 2, 3, 4" e altra di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 1** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **TOLLEGNO**, in zona (denominata già sulla mappa d'impianto) Regione "Bidei", appezzamento di terreno distinto nel Catasto Terreni al Foglio 8 Mappale 681; (*il tutto per una superficie nominale catastale complessiva m² 1.777*).

Confini (in senso orario da Nord):

mapp. 679, 680, 682, 763, 683, 656, 650, 654 del fg. 8 CT.

Nel Catasto Terreni risulta distinto al:

Foglio	Mappale	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
8	681	-	-	Bosco Ceduo	1 [^]	-	00.17.77	€ 1,84	€ 0,83

Precisazioni e condizioni riguardanti il "LOTTO 1 (Unico)"

Si ribadisce e si dà atto che la porzione immobiliare costituente il lotto risulta oggetto di patti, condizioni, parti comuni, servitù, norme, di cui si è già riferito nel relativo paragrafo e a cui si rimanda; come pure analogamente, anche per ogni eventuale chiarimento, considerazione, precisazione o nota inerente ad ubicazione, consistenza/caratteristiche, dati catastali, stato di occupazione, provenienze ventennali, formalità pregiudizievoli, normativa urbanistica, etc., si conferma integralmente e si rimanda a quanto già riportato nei rispettivi paragrafi sotto ciascuna voce e precisazione.

STIMA

La valutazione del terreno oggetto d'esecuzione viene eseguita tenendo conto delle varie caratteristiche peculiari e in particolare dei seguenti fattori: dell'ubicazione, del contesto in cui è collocato e degli accessi, delle rispettive destinazioni urbanistiche, delle inerenti possibilità di realizzazione edilizia, dei relativi vincoli e/o servitù e della classe di idoneità geologica, nonché della consistenza, della conformazione geometrica, della giacitura, dell'esposizione, dell'orientamento, delle caratteristiche, dotazioni, livello, stato e tipologia delle opere di urbanizzazione esistenti di cui il terreno è servito, dispone o può usufruire; della situazione relativa allo stato di occupazione visibilmente emersa e verificata al momento del sopralluogo.

Pur trovandosi in una situazione di mercato immobiliare altalenante, si ritiene di adottare per la stima il criterio della media tra il valore di trasformazione, quello dell'incidenza dell'area e quello di comparazione con beni simili siti nel circondario, di cui si è eseguita una ricerca specifica reperendo informative varie circa i prezzi indicativi di realizzo, adeguando e contestualizzando poi il tutto nell'ambito di una scala di valori correlata con le oggettive condizioni che caratterizzano il terreno oggetto di perizia. Alla luce delle sopradescritte considerazioni, dopo studi, calcolo superfici, considerazioni, analisi e computi svolti a parte, con riguardo alle disposizioni impartite e alle richieste contenute nel quesito assegnato dal G.E., di cui specificatamente quelle della lettera "M", si procede ad esporre la valutazione nell'ambito della quale il –totale valore di mercato del "LOTTO 1 (Unico)"–, preliminarmente definito dal prodotto fra i valori unitari di €/m² per le precalcolate superfici commerciali, viene poi, ove e/o se necessario, opportunamente mediato dagli adeguamenti e dalle correzioni della stima richiamati al punto (2) della succitata lettera "M" del quesito assegnato, determinando il seguente prospetto di stima:



COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE LOTTO 1 (Unico)

Identificativo Immobile / Destinazione Urbanistica	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€) (arrotondato)	-----	VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in ven- dita- 1/1	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
Mapp. 681 parte (con destinazione "C1 - P.E.C. 23" compresa la fa- scia gravata da servitù di passag- gio)	785,00	~ 50,00	39.000,00	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
Mapp. 681 parte (con destinazione "E4")	992,00	~ 9,00	9.000,00	-	-	-
Totale	1.777,00	-	48.000,00	-	-	-
-	-	-	-	A riporto (€) (arrotondato)	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 1 (Unico)"			48.000,00	48.000,00	-	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MER- CATO del "LOTTO 1 (Unico)" [di cui al punto (2) della lettera "M)" del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico: - per quota spese tecniche e notarili inerenti alla ripresentazione del- la nuova convenzione;				3.000,00		
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1 (Unico)" - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni"				45.000,00		
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1 (Unico)" - in base alla quota in vendita					45.000,00	-
VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 1 (Unico)"						45.000,00

* ! * ! * ! * ! * ! *

RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 1 (Unico)"	
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	= € 48.000,00 (dicesi Euro Quarantottomila/00=)
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- -in base alla quota in vendita-	= € 45.000,00 (dicesi Euro Quarantacinquemila/00=)
⇒ VALORE PREZZO BASE PER VENDITA	= € 45.000,00 (dicesi Euro Quarantacinquemila/00=)

* ! * ! * ! * ! * ! *



COPIA PRIVACY

DOCUMENTI ALLEGATI

(all'interno del presente file di perizia in formato pdf - in coda alla stessa -)

SCHEDA: DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO.

SCHEDA: ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO.

(mediante files in formato pdf separati e distinti)

* COPIA PERIZIA PRIVACY

* ! * ! * ! * ! * ! *

* **LOTTO 1 (Unico)**

- 1_ TAV_1 - Plan_Gen_CT_Fg_8 e zone limitrofe_-Sc_1-5000
- 2_ TAV_2 - Plan_EM_CT_Fg_8 ingrandito_-Sc_1-1000
- 3_ TAV_3 - Plan_con PRGC_-Sc_1-1000
- 4_ TAV_4 - Plan_Servitù rif.ti Atto Ghirlanda 21-12-2007_-Sc_1-1000
- 5_ TAV_5 - Doc.fotogr_Vista gen. aerea
- 6_ TAV_6 - Doc.fotogr_Vista gen. da terra
- 7_ A. Prov. - Atto P. Cianci 29-07-2014-Titolo
- 8_ C.D.U. - Cert. Dest. Urbanistica

* ! * ! * ! * ! * ! *

Tanto il sottoscritto c.t.u. espone in relazione all'incarico ricevuto, salvo errori e/o circostanze non note al momento della stesura della presente perizia.

In fede.

Biella, 8 Settembre 2023

Il c.t.u.

- 1_ TAV_1 - Plan_Gen_(CT_Fg_8 e zone limitrofe)-Sc_1-5000
- 2_ TAV_2 - Plan_EM_(CT_FG. 8 ingrandito)-Sc_1-1000
- 3_ TAV_3 - Plan_con PRGC_-Sc_1-1000
- 4_ TAV_4 - Plan_servitù_(rif.ti_Atto Ghirlanda_21/12/2007)-Sc_1-1000
- 5_ TAV_5 - Doc.fotogr_(Vista_gen._aerea)
- 6_ TAV_6 - Doc.fotogr_(Vista_gen._da terra)
- 7_ A. Prov. - Atto P. Cianci 29-07-2014-Titolo
- 8_ C.D.U. - Cert._Dest._Urbanistica



COPIA PRIVACY

SCHEDA: DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 21 / 2023 del R.G.E.

promossa da

contro

LOTTO 1 (Unico)

(documentazione: "TAV. 1, 2, 3, 4" e altra di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 1** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **TOLLEGNO**, in zona (denominata già sulla mappa d'impianto) Regione "Bidei", appezzamento di terreno distinto nel Catasto Terreni al Foglio 8 Mappale 681; *(il tutto per una superficie nominale catastale complessiva m² 1.777).*

Confini (in senso orario da Nord):

mapp. 679, 680, 682, 763, 683, 656, 650, 654 del fg. 8 CT.

Nel Catasto Terreni risulta distinto al:

Foglio	Mappale	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Do- minicale	Reddito Agra- rio
8	681	-	-	Bosco Ceduo	1 [^]	-	00.17.77	€ 1,84	€ 0,83

* ! * ! * ! * ! * ! *



COPIA PRIVACY

Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente alla consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.

In fede.

Biella, 8 Settembre 2023

Il c.t.u.

SCHEDA: ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 21 / 2023 del R.G.E.

promossa da

contro

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico degli esecutati, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – (aggiornate al **24/07/2023**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Trascrizioni:

- Decreto di sequestro conservativo** trascritto a Biella il 18/03/2019 ai numeri 2.152/1.700
a favore:
contro:
sui beni: in Tollegno C.T. Foglio 8 Mappale 681;
Documento successivo correlato:
Annotazione n.p. 303 del 11/4/2023 (sentenza condanna esecutiva);
(vedasi Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Annotazioni a trascrizione:



COPIA PRIVACY

1. **Annotazione** (al Decreto di sequestro conservativo del 18/03/2019 n.p. 1.700)
Annotata a Biella l'11/04/2023 ai numeri 3.371/303
per sentenza condanna esecutiva;
a favore:
contro:
sui beni: in Tollegno C.T. Foglio 8 Mappale 681.

* ! * ! * ! * ! * ! *

Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente alla consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.

In fede.

Biella, 8 Settembre 2023

Il c.t.u.

