

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Monteleone Nicola, nell'Esecuzione Immobiliare 72/2021 del R.G.E.

promossa da

**BANCA SELLA S.P.A.**

*Codice fiscale: 02224410023*

*Partita IVA: 02224410023*

ora

**KRUK Italia s.r.l.**

contro

██████████  
████████████████████  
████████████████████

## SOMMARIO

Incarico .....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T.....	6
Titolarità .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3.....	6
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T.....	6
Confini .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3.....	7
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T.....	7
Consistenza.....	7
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3.....	8
<b>Bene N° 3</b> - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T.....	9
Dati Catastali .....	9

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3.....</b>	<b>9</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T.....</b>	<b>10</b>
<b>Precisazioni .....</b>	<b>10</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....</b>	<b>10</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3..</b>	<b>10</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T.....</b>	<b>10</b>
<b>Stato conservativo.....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3..</b>	<b>11</b>
<b>Caratteristiche costruttive prevalenti .....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....</b>	<b>11</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3..</b>	<b>11</b>
<b>Stato di occupazione .....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3..</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T.....</b>	<b>12</b>
<b>Provenienze Ventennali .....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3..</b>	<b>12</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T.....</b>	<b>12</b>
<b>Formalità pregiudizievoli.....</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3..</b>	<b>13</b>
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T.....</b>	<b>13</b>
<b>Normativa urbanistica .....</b>	<b>14</b>
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....</b>	<b>14</b>

<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3..</b>	14
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T.....</b>	14
<b>Regolarità edilizia.....</b>	14
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....</b>	14
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3..</b>	14
<b>Vincoli od oneri condominiali.....</b>	15
<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3 .....</b>	15
<b>Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3..</b>	15
<b>Bene N° 3 - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T.....</b>	15
<b>Stima / Formazione lotti.....</b>	15



## INCARICO

---

All'udienza del 16/01/2024, il sottoscritto Geom. Monteleone Nicola, con studio in Via Nazario Sauro, 1 - 13030 - Benna (BI), email geometra.monteleone@libero.it, PEC nicola.monteleone@geopec.it, Tel. 015 2558218, Fax 015 2558218, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T

## DESCRIZIONE

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

---

Fabbricato di civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra così composto:

- al piano primo: cucina, soggiorno, due camere, wc e balcone;

- al piano secondo: ampio solaio allo stato rustico e balcone;

- al piano terzo: ampio solaio allo stato rustico e terrazzo;

censito al Catasto Urbano Foglio 520 p.lla 77-78-79 sub. 2; Entrostante alla mappa terreni Foglio 8 p.lla 89.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

---

Fabbricato di civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra così composto:

- al piano terra: autorimessa e cantina;

censito al Catasto Urbano Foglio 520 p.lla 79 sub. 1; Entrostante alla mappa terreni Foglio 8 p.lla 89.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 O RA VIA ROMA 54, PIANO T**

---

Terreno ubicato in Valdilana (BI) via roma 54, censito in mappa terreni Foglio 8 p.lla 99

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T

---

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO T**

---

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

---

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO T**

---

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

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- [REDACTED]

## CONFINI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

La consistenza immobiliare, oggetto di pignoramento, entrostante al N.C.T. del Comune di Valdilana (BI) Foglio 8 particella 89 posto alle seguenti coerenze (da nord in senso orario): mappali 486, 70, strada via Roma, mappali 91, 89, 86, 69.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

La consistenza immobiliare, oggetto di pignoramento, entrostante al N.C.T. del Comune di Valdilana (BI) Foglio 8 particella 89 posto alle seguenti coerenze (da nord in senso orario): mappali 486, 70, strada via Roma, mappali 91, 89, 86, 69.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO T**

La consistenza immobiliare, oggetto di pignoramento, entrostante al N.C.T. del Comune di Valdilana (BI) Foglio 8 particella 99 posto alle seguenti coerenze (da nord in senso orario): mappali 98, 103, 478, 554, 97.

## CONSISTENZA

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	52,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,60 m	1
Balcone scoperto	17,00 mq	17,00 mq	0,25	4,25 mq	0,00 m	1-2-3



Cantina	17,00 mq	23,00 mq	0,20	4,60 mq	0,00 m	1
Soffitta	141,00 mq	120,00 mq	0,20	24,00 mq	0,00 m	2-3
Terrazza	21,00 mq	21,00 mq	0,30	6,30 mq	0,00 m	3
Giardino	80,00 mq	80,00 mq	0,18	14,40 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>113,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>113,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	50,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	0,00 m	
Cantina	18,00 mq	26,00 mq	0,20	5,20 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>65,20 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	760,00 mq	760,00 mq	1	760,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>760,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>760,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**



**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO T**

Per la cronistoria catastale si allegano in calce alla presente perizia le relative visure.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	520	77-78-79	2		A4	1	4,5	92 mq	148,74 €	1-2-3	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
8	89				ENTE URBANO		140 mq			

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal rilievo effettuato il fabbricato oggetto di perizia non corrisponde agli elaborati catastali. Si sono riscontrate delle difformità di rappresentazione grafiche relative alle divisioni interne al piano primo ed il balcone mancante al piano terzo.

L'unità a tutt'oggi non è regolarmente accatastrata in quanto il grado di precisione dal punto di vista grafico è carente, bisogna predisporre un atto di aggiornamento catastale con una spesa di € 1.000,00 (circa).

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	520	79	1		C2	U	65	85 mq	120,85 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	89				ENTE URBANO		140 mq				

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO T**

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	99				Prato	2	760 mq	2,75 €	1,77 €		

## PRECISAZIONI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO T**

- La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico - edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione;
- L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita;
- La vendita per il tipo di fabbricati deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta;
- I fabbricati devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trova in relazione alla regolarità'

edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive o passive e questo deve essere comunicato all'acquirente.

- Il fabbricato non è dotato di certificazione energetica.

## STATO CONSERVATIVO

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

---

Per la determinazione dello stato manutentivo e conservativo dell'edificio, si tiene conto per quanto visivamente accertabile in fase di sopralluogo dei seguenti aspetti:

- Esterno : facciate in mattoni a vista in cattivo stato di manutenzione con minima presenza intonaco in cattivo stato;
- Copertura: in sufficiente stato di manutenzione compresa la piccola e grossa orditura;
- Interno: in scarso stato conservativo con pareti intonacate e tinteggiate di vecchia fattura, pavimentazione con piastrelle in cattivo stato al piano primo con presenza di infiltrazioni; ai piani secondo e terzo il fabbricato è allo stato rustico con pareti in mattoni a vista e battuto di cemento come pavimentazione;
- Impianti tecnologici: elettrico, idrico sanitario e termico di vecchia fattura non a norma.

Nel suo insieme l'edificio, oggetto di perizia, allo stato attuale, risulta essere in scarso stato conservativo all'esterno e all'interno. L'immobile necessita di opere di manutenzione ordinarie e straordinarie in generale e il rifacimento completo degli impianti.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

---

L'immobile, oggetto di valutazione, è costituito da un fabbricato ad uso residenziale elevato su quattro piani fuori terra. La tipologia edilizia è tipica degli addensamenti urbani con caratteristiche lineari e squadrate. In dettaglio:

- Fondazioni: in muratura e pietrame;
- Esposizioni: strada pubblica, scala di accesso agli altri piani, area comune, facciata in aderenza;
- Altezza interna: fabbricato principale media di mt. 2,50;
- Struttura verticale: muratura portante in mattoni e pietra;
- Copertura: a due falde con struttura portante principale e secondaria in legno;
- Manto di copertura: in tegole;
- Pareti esterne: porzioni intonacate e mattone a vista nella parte restante;
- Pareti interne: rivestimento con intonaco e tinteggiatura in cattivo stato manutentivo;
- Pavimentazione interna: pavimentazione in ceramica e battuto di cemento;
- Infissi esterni: persiane in legno deteriorate nel tempo, serrande in legno;
- Infissi interni: in legno o ferro in alcuni parti cieche e altre con vetro, di vecchia fattura;
- Scala: scala esterna in calcestruzzo;
- Impianto elettrico: in parte in traccia ed in parte fuori e non a norma di legge;
- Impianto termico: inesistente;

- Impianto idrico sanitario: bagni di vecchia fattura;
- Terreno: giardino in stato di abbandono con vegetazione diffusa.

### STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO T**

L'immobile risulta libero

### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO T**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/1970 al 19/01/2005	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] G	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/01/1970		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	20/12/1971	8813	7160
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 19/01/2005 al 12/01/2010	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	<b>DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			19/01/2005		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COSSATO	17/11/2005	38	667
Dal 12/01/2010	[REDACTED]	DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/01/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		COSSATO	07/01/2011	6	9990

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Si segnala che la nota di trascrizione reg. gen. 8813 reg. part. 7160 del 20/12/1971, gli immobili indicati sono siti in comune di Trivero, ora Valdilana, mentre nella nota di trascrizione reg. gen. 10499 reg. part. 7090 del 24/08/2006, gli immobili indicati sono siti in comune di Sostegno erroneamente. Per quanto riguarda le accettazioni di di eredità reg. gen. 776 reg. part. 604 e reg. gen. 777 reg. part. 605 riportano erroneamente gli immobili in comune di Sostegno come da nota di trascrizione reg. gen. 10499 reg. part. 7090 del 24/08/2006.

#### FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 20/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 08/06/2021  
Reg. gen. 5115 - Reg. part. 497

Importo: € 28.000,00  
A favore di BANCA SELLA S.P.A.  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 14.058,57  
Percentuale interessi: 6,00 %  
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA  
Data: 27/02/2015  
N° repertorio: 440

#### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE**  
Trascritto a ATTO DI PIGNORAMENTO il 20/09/2021  
Reg. gen. 8314 - Reg. part. 6700  
A favore di BANCA SELLA S.P.A.  
Contro [REDACTED]

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

---

Il piano regolatore generale del comune di Valdilana (BI) inserisce l'area oggetto d'esecuzione all'interno del seguente parametro "AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO (B3 ART. 60)

**BENE N° 3 - TERRENO UBIcato A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO T**

---

Il piano regolatore generale del comune di Valdilana (BI) inserisce l'area oggetto d'esecuzione all'interno del seguente parametro "AREE AGRICOLE"

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile, oggetto di perizia, svolte le dovute indagini presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Valdilana (BI) ha accertato le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione Edilizia prot. n. 2774 del 05/12/1978 - Sostituzione di n. 2 solai in legno con nuovi in putrelle;
- Autorizzazione Edilizia 10/71 del 26/08/1999 - Rifacimento muro di sostegno;

- D.I.A. prot. n. 8765 del 03/11/2000 - Sistemazione scala esterna, rifacimento bagno;

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

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO 1-2-3**

**BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ORA VIA ROMA 54, PIANO T**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

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

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

- **Bene N° 1 -** Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3  
Fabbricato di civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra così composto: - al piano primo: cucina, soggiorno, due camere, wc e balcone; - al piano secondo: ampio solaio allo stato rustico e balcone; - al piano terzo: ampio solaio allo stato rustico e terrazzo; censito al Catasto Urbano Foglio 520 p.lla 77-78-



79 sub. 2; Entrostante alla mappa terreni Foglio 8 p.lla 89.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 520, Part. 77-78-79, Sub. 2, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 89, Qualità ENTE URBANO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 17.032,50

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3  
Fabbricato di civile abitazione a quattro elevazioni fuori terra così composto: - al piano terra: autorimessa e cantina; censito al Catasto Urbano Foglio 520 p.lla 79 sub. 1; Entrostante alla mappa terreni Foglio 8 p.lla 89.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 520, Part. 79, Sub. 1, Categoria C2 al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 89, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 4.890,00
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T  
Terreno ubicato in Valdilana (BI) via roma 54, censito in mappa terreni Foglio 8 p.lla 99  
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 99, Qualità Prato  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)  
Valore di stima del bene: € 1.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Fabbricato civile Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3	113,55 mq	300,00 €/mq	€ 34.065,00	50,00%	€ 17.032,50
<b>Bene N° 2</b> - Garage Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano 1-2-3	65,20 mq	150,00 €/mq	€ 9.780,00	50,00%	€ 4.890,00
<b>Bene N° 3</b> - Terreno Valdilana (BI) - FRAZIONE FERRERO 20 ora VIA ROMA 54, piano T	760,00 mq	5,00 €/mq	€ 3.800,00	50,00%	€ 1.900,00
Valore di stima:					€ 23.822,50

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Benna, li 27/03/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Monteleone Nicola