



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. _____, Esperto ex art. 568, nell'Esecuzione Immobiliare
N. **44 / 2024** del R.G.E.

promossa da

con sede legale in via _____ n. _____ – _____ ()
Codice Fiscale-Partita IVA _____
rappresentata e difesa presso la persona e lo studio dell'Avv. _____ di _____ ()
in _____ n. _____

con la mandataria _____
con sede legale in via _____ n. _____ – _____ ()

contro

Codice Fiscale _____
residente nel Comune di _____ () in _____ n. _____

Giudice dell'Esecuzione

Udienza



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa - Bene N. 1 – unità immobiliare residenziale	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Inquadramento territoriale e particolare satellitare	5
Lotto Unico	6
Bene N. 1 Titolarità	6
Bene N. 1 Consistenza	6
Confini	7
Dati Catastali	7
Corrispondenza catastale	7
Stato di occupazione	9
Stato conservativo	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Provenienze ventennali	10
Formalità pregiudizievoli	11
Note relative alla vendita	12
Normativa urbanistica	13
Regolarità edilizia	14
Stima / Formazione lotti	15
Lotto Unico - Bene N. 1	16
Valutazione	16
Valore Finale	17
Allegati	18
Relazione formato PRIVACY priva dei dati sensibili	allegata
Foglio separato A) - Riepilogo Bando d'Asta - Schema riassuntivo per la pubblicità	allegato
Foglio separato B) - Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento	allegato



INCARICO

Con Decreto del 09/07/2024, il sottoscritto _____, iscritto all'Albo Professionale dei _____ della Provincia di _____ al n. _____, esercente la libera professione con studio in _____ () alla via _____ n. _____, email _____, PEC _____, Tel/Fax _____ - _____, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. _____, e successivamente, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito, mediante la prescritta trasmissione telematica alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella, in data 11/07/2024.

In data 02/08/2024 alle ore 09:00 si recava poi sulla località con _____, Ausiliario del Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, _____, per l'accesso ed i rilievi.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- **Bene N. 1** - Unità immobiliare ad uso abitativo costituita da appartamento ed accessori, posta nel complesso denominato "Condominio Falcero" sito nel Comune di VALDILANA (BI) in località Valle Mosso, via Falcero n. 15.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare oggetto della presente è posta in complesso condominiale a destinazione prevalentemente residenziale, denominato "*Condominio Falcero*", sito nel Comune di VALDILANA (BI) in località Valle Mosso, in zona urbana semicentrale, articolato in n. 1 scala ed elevato a 4 piani f.t. oltre a sottotetto. Il Condominio presenta accesso principale dal suo lato Ovest direttamente dalla via pubblica, denominata S.P. 232; l'unità immobiliare oggetto della presente, a destinazione residenziale, è un appartamento posto al piano 2° (3° f.t.), avente accesso diretto dalle zone comuni, alle quali, a loro volta, si accede dalla menzionata via pubblica, posta, come detto, sul lato a sera dell'immobile.

Completa la consistenza un piccolo locale di sgombero posto al medesimo piano 2°, esattamente dirimpetto all'appartamento in parola, ed al quale si accede dal corridoio comune.

L'unità immobiliare residenziale è priva di autorimessa; si segnala per completezza di informazione come nelle dirette vicinanze del complesso condominiale siano comunque presenti due parcheggi pubblici, posti lungo la citata S.P. 232 e la via B. Sella.

L'intera consistenza risulta così sinteticamente composta:

- al piano 2° (3° f.t.) - appartamento costituito da: Ingresso/Corridoio, Tinello, Cucina, Camera, Bagno, n. 2 Balconi, Ripostiglio.

Inquadramento generale:

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



nuclei; numerose le frazioni ed i borghi, disseminati lungo la strada principale e le numerose strade locali.

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

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

Benché il Comune di Valdilana non sia direttamente raggiunto dalle arterie autostradali, risulta abbastanza agevole anche il raggiungimento dell'autostrada Torino-Milano, principalmente attraverso la citata S.P. 232 sino alla località Donna del Comune di Villanova, e successivamente attraverso la S.P. 230 sino al casello autostradale di Carisio (km 30 c.a complessivi dalla località Falcerò ove è posto l'immobile oggetto di stima).

In particolare, l'immobile di cui fa parte l'unità in parola è ubicato sul territorio dell'ex Comune di Valle Mosso, nella porzione meridionale del territorio di Valdilana; l'immobile è sito in zona urbana periferica rispetto al centro del Paese, nella frazione denominata Falcerò, come anzidetto avente accesso diretto dalla strada pubblica denominata S.P. 232.

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

Custode Giudiziario: _____, con studio in Via _____ n. _____ () ed
Ausiliario del Custode _____, con studio in Via _____ n. _____ ().

Per il bene in parola non è stato necessario effettuare un accesso forzoso, avendo potuto accedere liberamente, grazie alla disponibilità della proprietà esecutata, come detto in data 02/08/2024.

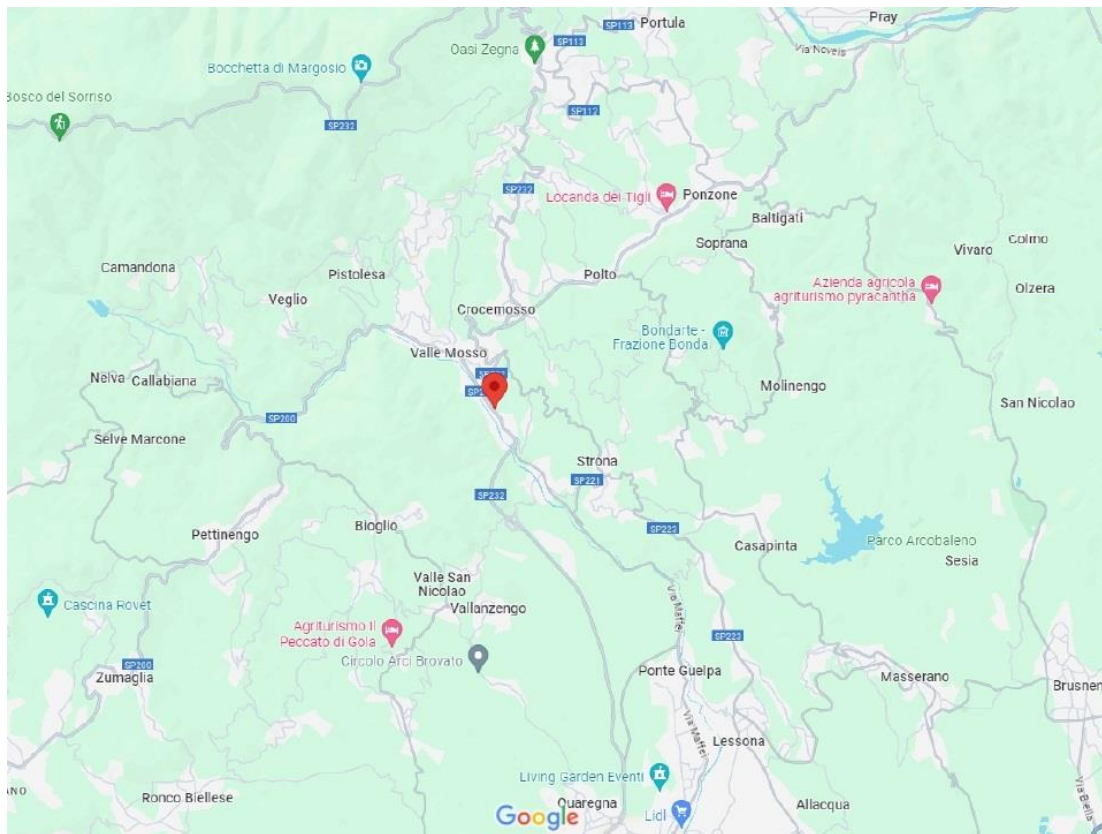
CONSIDERATE LA CONSISTENZA, LA NATURA E L'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE, SE NE CONSIGLIA LA VENDITA IN UN LOTTO UNICO.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PARTICOLARE SATELLITARE (fonte google maps)



inquadratura territoriale



veduta satellitare

Coordinate GPS - Latitudine 45,627493- Longitudine 8,150378 - Altitudine 440



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

BENE N. 1 – APPARTAMENTO IN COMUNE DI VALDILANA (BI) – LOC. VALLE MOSSO, VIA FALCERO N. 15

TITOLARITÀ

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

- nata a () il (proprietà 1/1)
Codice Fiscale
residente nel Comune di () in alla Via n.

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Per la quota di **1/1 della piena proprietà**
In capo

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

**BENE N. 1 – APPARTAMENTO IN COMUNE DI VALDILANA (BI) – LOC. VALLE MOSSO, VIA FALCERO N. 15
UNITA' IMMOBILIARE PRINCIPALE**

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente Valutativo	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali Abitazione p. 2°	60,55 mq	73,00 mq	1,00	73,00 mq	2,96 m	secondo
Balconi p. 2°	8,10 mq	8,10 mq	0,25	2,05 mq	----	secondo
Ripostiglio p. 2°	3,30	4,55	0,33	1,50	2,96	secondo
Superficie convenzionale complessiva:				76,55 mq		

In Comune di VALDILANA (BI), località Valle Mosso - via Falcero n. 15, Unità Immobiliare a destinazione residenziale, posta al Piano 2° (3° f.t.) così più precisamente composta:

- al piano 2° (3° f.t.) - appartamento costituito da: Ingresso/Corridoio, Tinello, Cucina, Camera, Bagno, n. 2 Balconi, Ripostiglio.



CONFINI

L'immobile condominiale, nel suo complesso, è posto ai seguenti confini, rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 15 del Comune di Valdilana: mappali 259, 371, 230 del medesimo fg. 15, mappale 49 del fg. 18, Strada Provinciale n. 232.

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

fg. 15 map. 372 sub. 16

unità abitativa

- per quanto concerne l'appartamento, a Nord con spazio comune ed altra unità immobiliare residenziale, ad Est con il corridoio comune, a Sud con spazio comune ed altra unità immobiliare residenziale e ad Ovest con il proprio lato libero, con la strada pubblica

locale accessorio

- il locale ripostiglio, posto dirimpetto ed al medesimo piano dell'appartamento, confina a Nord con altro locale accessorio, ad Est con il proprio lato libero, con la porzione di area condominiale scoperta posta sul retro dell'immobile, a Sud con altro locale accessorio e ad Ovest con il corridoio comune

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati comune catastale VALDILANA - (BI) sez. Valle Mosso, via Falcerò n. 15										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
--	15	372	16	-	A/3	2 [^]	4,0 vani	78 m ²	247,90	2

Corrispondenza catastale

CATASTO TERRENI

La consistenza immobiliare oggetto di procedura e sopra identificata è, come detto, ricompresa nella maggior consistenza di complesso condominiale, il quale risulta corrispondente nel Nuovo Catasto Terreni, sul foglio 15 con il mappale n. 372 (*allegato E.002.1*) Ente Urbano della superficie di m² 640, il tutto posto ai seguenti confini, rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 15 del Comune di Valdilana: mappali 259, 371 e 230 del medesimo fg. 15, mappale 49 del fg. 18, Strada Provinciale n. 232.

I citati mappali hanno quindi avuto la sequenza cronologica di trasformazione che segue (*allegati E.002.2.1-2*):

- originariamente, sin dall'impianto, risultavano ricompresi nella consistenza del mappale n. 251 del medesimo foglio 15, censito con qualità *FU d'Accert* di m² 640, senza redditi
- successivamente, con variazione d'ufficio n. 29.285 in atti dal 07/05/1988, l'immobile veniva passato alla qualità di *Ente Urbano*, con il mantenimento della consistenza di m² 640, sempre senza redditi
- in data 02/09/2013, con variazione d'ufficio n. BI0053555 per bonifica identificativi catastali, veniva soppresso il mappale 251 ed istituito, con nuova identificazione numerica, il mappale 372
- infine, a seguito di variazione territoriale del 01/01/2019 - rif. L.R. n. 29 del 21/12/2018 la consistenza immobiliare veniva trasferita al nuovo Comune amministrativo di Valdilana.



CATASTO FABBRICATI

L'Unità Immobiliare Urbana invece, presenta la seguente cronologia, relativa a variazioni dirette o da parte degli uffici, in aderenze alle normative in materia catastale succedutesi nel tempo (*allegati E.002.3.1-2*):

- l'unità deriva originariamente dai subb. **6, 7 e 8** della particella **280** del fg. **15**, i quali, a seguito di dichiarazione di variazione per modifiche interne n. 3977.1/1985 del 15/11/1985 in atti dal 21/11/1985 venivano a costituire il nuovo sub. **16**
- con variazione d'Ufficio per cambio quadro tariffario del 01/01/1992 veniva modificata l'originaria rendita catastale
- con variazione d'Ufficio n. BI0053556 del 02/09/2013 in atti dal 02/09/2013 per bonifica identificativi catastali, veniva soppresso la particella urbana 280 sub. 16 ed istituita, con nuova identificazione numerica, la particella 372 sub. 16
- infine, con variazione territoriale n. 44/2021 del 01/01/2019 in atti dal 07/05/2021 - rif. L.R. n. 29 del 21/12/2018 - l'unità immobiliare veniva trasferita al nuovo Comune amministrativo di Valdilana (*modifica cagionata dalla costituzione del nuovo comune di Valdilana, il quale ha accorpato, fra gli altri, anche l'originario Comune di Valle Mosso, di cui la consistenza immobiliare faceva parte – nota del CTU*).

NOTE

- Intestazione:** alla data odierna, l'intestazione catastale corrisponde correttamente all'attuale parte eseguita.
- Cartografia:** l'estratto di mappa, per quanto riguarda la sagoma dell'intero fabbricato di cui l'unità in parola fa parte, corrisponde con la reale collocazione e forma, allo stato di fatto.
- Dati catastali:** Tenuto conto delle soprariportate variazioni di identificativo, si può dichiarare che i dati catastali dell'immobile oggetto di procedura, riportati nell'Atto di Provenienza, nei Certificati Ipo/Catastale Ventennale, nell'Atto di Pignoramento e sulla nota di trascrizione (nella quale invero è ancora riportato l'identificativo originario - mappale 280/16), corrispondono correttamente agli identificativi attuali dell'immobile in oggetto.
- Planimetrie:** Fermo restando quanto più avanti si andrà a riportare (pag. 14 e SS. - paragrafo *Regolarità Edilizia*), in merito alle opere difformi/abusive realizzate all'interno dell'unità immobiliare, si è potuto verificare la corrispondenza della planimetria attualmente giacente presso gli archivi catastali (*allegato E.002.4.1*) con lo stato di fatto.

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



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in oggetto, all'atto dell'accesso, risultava occupato _____, la quale, sotto la propria responsabilità, ha dichiarato all'Ausiliario del Custode di occupare l'immobile

Nell'abitazione sono presenti arredamenti e mobilio di proprietà dell'esecutata, generi di abbigliamento, soprammobili, oggetti e materiali di vario tipo.

STATO CONSERVATIVO

Nel suo complesso, l'intero immobile condominiale non si presenta in buone condizioni ed evidenzia appieno la mancata effettuazione di regolari e corrette opere di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di stima si presenta a sua volta in uno stato conservativo appena sufficiente, e benché non si siano riscontrati visivamente (ed a precisa richiesta, l'esecutata ha confermato) particolari problemi legati all'impiantistica, comunque risalente all'epoca di costruzione, ed agli aspetti strutturali, anche per essa sono evidenti le carenze legate alle mancate manutenzioni correnti. Si segnala inoltre che sono visibili in diversi punti dell'unità (alle pareti ed ai soffitti) ammaloramenti della tinteggiatura (rif. allegato E.001 - immagini 25 e 26) dovuti ad infiltrazioni verificatesi dal piano superiore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come detto, l'unità immobiliare oggetto dell'Esecuzione è posta all'interno di complesso immobiliare condominiale, nello stabile denominato *Condominio Falcero*, realizzato a partire dal 1952. La costruzione presenta strutture portanti in C.A. e latero-cemento, tipiche dei fabbricati coevi e di analoghe caratteristiche e destinazione; i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Il serramento dell'ingresso è in legno dotato di vetri; il vano scala è tinteggiato alle pareti ed all'intradosso, e le rampe risultano rivestite in marmo, i pianerottoli ed i corridoi comuni hanno mattonelle di graniglia. L'immobile non è dotato di impianto di ascensore. La copertura è a tetto, con manto in tegole piane su orditura in legno, in corrispondenza dei lati su strada e verso cortile interno, è presente un cornicione, la lattoneria è in acciaio (allegato E.001 - immagini da 1 a 8).

Nel dettaglio, per quanto attiene **la porzione di unità immobiliare a destinazione residenziale** in parola, posta al piano 2°, prospettante per il lato Ovest verso la via pubblica, ed alla quale si accede, come anzidetto, attraverso l'ingresso, il vano scala ed il corridoio condominiali, essa presenta finiture di tipo economico/popolare, ed in particolare (allegato E.001 immagini da 9 a 17):

Pavimenti: in mattonelle di ceramica nei locali cucina, corridoio e bagno; legno per i locali tinello e camera; grés per i balconi (allegato E.001 immagine 24).

Serramenti: portoncino di sicurezza in legno (allegato E.001 immagine 19), porte interne in legno tamburato biaccato (allegato E.001 immagine 23); serramenti esterni in legno biaccato a vetro singolo, dotati di avvolgibile in legno (allegato E.001 immagini da 20 a 22).

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

Completa la consistenza un piccolo **locale di sgombero** posto al medesimo piano 2°, esattamente dirimpetto all'appartamento in parola, ed al quale si accede dal corridoio comune; esso presenta esigue dimensioni, porta di accesso in legno tamburato, serramento esterno metallico dotato di vetro singolo, pareti e soffitto intonacati, pavimento in mattonelle, ed il solo impianto elettrico (allegato E.001 immagine 18).



PROVENIENZE VENTENNALI

Dallo studio della documentazione e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 12/10/2024, è stato rilevato che l'immobile in oggetto, appartiene al debitore esecutato per la quota dell'intero di piena proprietà, e gli è pervenuto in forza del seguente Atto (allegato **E.003.1**):

Periodo			
Dal 08/06/2007 al 12/10/2024 (data dell'ultimo accertamento presso l'Agenzia del Territorio) per il mappale 280 sub. 16 (ex 280 subb. 6-7-8) ora 372 sub. 16			
Proprietà			
Atto di Compravendita			
Pubblco Ufficiale	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio di ()	08/06/2007	79.400	26.719
Trascrizione	Data	Reg. gen. N°	Reg. part. N°
A.E. Ufficio del Territorio di Biella (BI)	13/06/2007	6.789	4.004
Registrazione	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia Entrate di Biella (BI)	13/06/2007	1.067	1T

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

Periodo			
Dal 12/07/1972 al 08/06/2007 per il mappale 280 sub. 8			
Proprietà			
Atto di Compravendita			
Pubblco Ufficiale	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio di ()	12/07/1972	----	----
Trascrizione	Data	Reg. gen. N°	Reg. part. N°
Conservatoria RR. II. di Biella (BI)	01/08/1972	5.507	4.444
Registrazione	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Biella (BI)	27/07/1972	3.213	123



Periodo			
Dal 10/02/1976 al 08/06/2007 per il mappale 280 subb. 6-7			
Proprietà			
Atto ci Compravendita			
Pubblco Ufficiale	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio di ()	10/02/1976	----	----
Trascrizione	Data	Reg. gen. N°	Reg. part. N°
Conservatoria RR. II. di Biella (BI)	09/03/1976	1.499	1.262
Registrazione	Data	Reg. N°.	Vol. N°.
Ufficio del Registro di Biella (BI)	01/03/1976	1.024	136

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento (con espresso riferimento all'identificazione catastale più sopra riportata):

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (*allegato E.004.1-2*), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite il 12/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni nel ventennio

- **Ipoteca Volontaria**
Concessione a garanzia di mutuo fondiario per immobili in Valle Mosso (ora Valdilana)
Iscritta a Biella in data **13/06/2007** Reg. Generale **6.790** Reg. Particolare **1.707**
somma iscritta € 97.500,00 capitale € 65.000,00
a favore di
 Pubblco Ufficiale Notaio
data **08/06/2007** Rep. **79.400** Racc. **26.719**

Grava : sugli immobili in Valle Mosso (BI) ora Valdilana – per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a

nel C.T. al fg. 15 n. 251 Ente Urbano (ora fg. 15 n. 372)

nel C.F. al fg. 15 n. 280 sub. 16 cat. A/3 vani 4 (ora fg. 15 n. 372 sub. 16)



Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Emesso da Ufficiale Giudiziario di Biella in data **17/04/2024** rep. n. **568**
Trascritto a Biella (BI) il **15/05/2024** reg. gen. n. **4.481** reg. part. n. **3.576**
a favore di

cod. fisc.
contro

cod. fisc.

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

nel C.T. al fg. 15 n. 251 Ente Urbano (*ora fg. 15 n. 372*)

nel C.F. al fg. 15 n. 280 sub. 16 cat. A/3 vani 4 (*ora fg. 15 n. 372 sub. 16*)

NOTE RELATIVE ALLA VENDITA

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

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

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

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

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

Relativamente all'ultimo biennio, l'immobile ha un costo medio di gestione pari a circa € **450/annui** relativi alle spese condominiali (dati desunti dalle contabilità delle spese, fornite dall'Amministratore Condominiale), e di circa € **1.000/annui** per il riscaldamento (autonomo – dati forniti dall'Esecutata).

Sempre per informazioni assunte presso l'amministrazione del condominio, si segnala infine come alla data del 31/12/2023 l'Esecutata abbia cumulato per il periodo dell'ultimo biennio, nei confronti del *Condominio Falzero*, un credito pari ad € 272,27 per l'anno 2022 ed € 164,54 per l'anno 2023 per un totale quindi pari ad € 436,81; per completezza si precisa infine come per il corrente anno 2024, siano state regolarmente corrisposti gli importi relativi al preventivo di gestione condominiale, pari ad € 456,60.

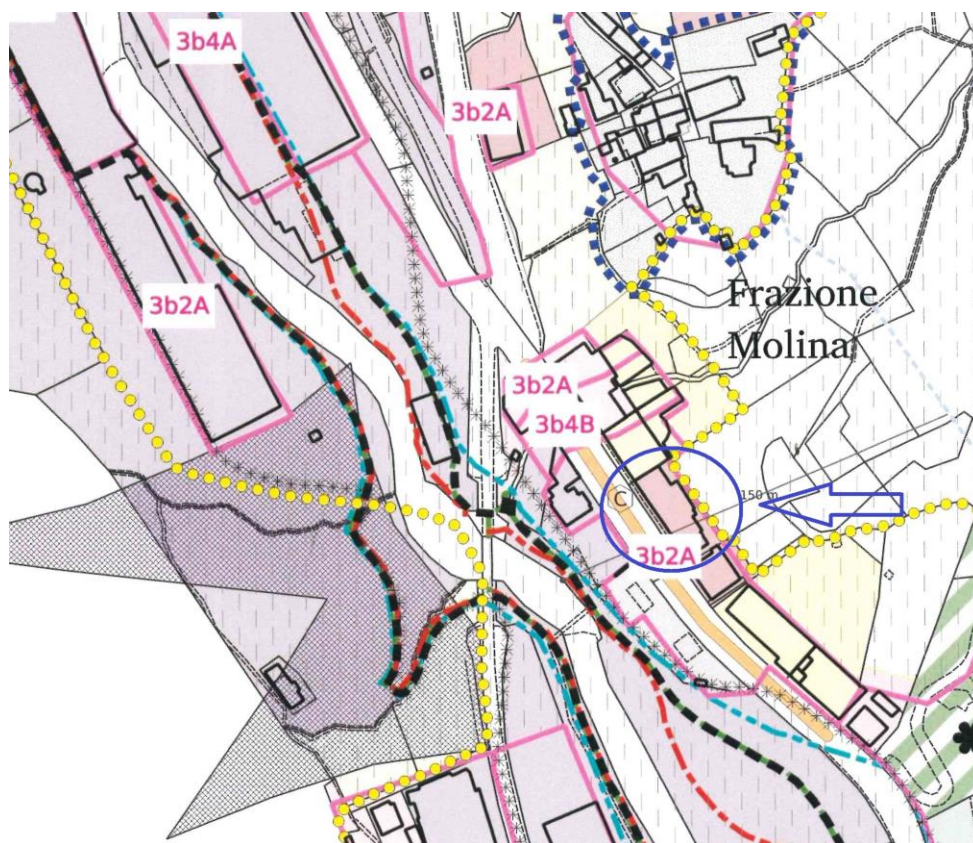


NORMATIVA URBANISTICA

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

L'originario Comune di Valle Mosso, in cui, come detto, è sito l'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, è attualmente dotato di uno strumento urbanistico generale di cui alla Variante di Revisione del Piano Regolatore Generale Intercomunale vigente interessante il Comune stesso, approvata dalla Regione con D.G.R. n° 10-4646 in data 01.10.2012. L'Amministrazione Comunale dopo aver proceduto a due aggiornamenti cartografici legati a limitate correzioni di errori e ad una prima variante parziale (2015), ha approvato una seconda variante parziale con **D.C.C. n° 21 del 27.04.2023**.

Nel dettaglio, il fabbricato ove risiede l'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta azionato nell'Elaborato P2.3/4_VP del PRGC all'interno della perimetrazione dei centri abitati fra le *Zone consolidate residenziali con capacità edificatoria esaurita BR.I (Art 27 N.T.A)* classe geologica 3b2A (allegato E.005.1).



stralcio Elaborato P2.3/4



REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito della richiesta di accesso agli atti edilizi, effettuata in data 16 luglio 2024, per gli accertamenti in capo al soggetto esecutato ed ai suoi danti causa, ed a quanto l'Ufficio Tecnico Comunale ha inviato telematicamente il successivo 29 luglio, relativamente ai provvedimenti edilizi legati alla proprietà oggetto di stima, si può sinteticamente riportare quanto segue in merito alla cronologia delle pratiche edilizie ed alla regolarità edilizia dell'immobile di cui fa parte l'unità oggetto di perizia, e dell'unità stessa:

Provvedimenti Edilizi rilasciati:

L'intero fabbricato risulta essere stato edificato in forza di **Autorizzazione alla costruzione n. 49/1952** (quale sopraelevazione di n. 3 piani, di esistente costruzione) rilasciata a seguito di istanza del 26 maggio 1952 inoltrata dalla Ditta **(allegato E.006.1)**.

Non sono state fornite, ed a richiesta è stato confermato non essere presenti, ulteriori documentazioni legate ad eventuali pratiche strutturali ed al certificato di abitabilità.

Relativamente all'unità immobiliare, non risultano inoltre ulteriori pratiche giacenti presso gli archivi comunali, né a nome dell'originaria ditta, né a nome dei danti causa, come pure a nome dell'attuale proprietà esecutata.

Osservazioni relative alla conformità:

Raffrontata la documentazione edilizia reperita, di cui sopra, acquisita la planimetria catastale originaria del 30/12/1956 (*allegato E.002.4.2*) e rimandando per una più chiara comprensione all'elaborato schematico (*allegato E.006.2*) si segnala come il raffronto fra quanto contenuto negli elaborati di progetto contenuti nella sopra citata pratica originaria del 1952, e quanto riscontrato a seguito dei rilievi eseguiti in loco, evidenzia alcune difformità relative ai seguenti aspetti:

<i>Difformità interne</i>	- presenza di tramezzatura dell'attuale locale cucina non prevista originariamente - mancata realizzazione di porta di collegamento interna
<i>Difformità esterne</i>	- realizzazione di n. 2 finestre sul lato a sera, prospettanti la via pubblica
<i>Difformità nella consistenza</i>	- riduzione della consistenza dell'unità immobiliare mediante l'avvenuto accorpamento di n. 1 camera e n. 1 servizio igienico ad altra unità, diversamente da quanto in origine progettato ed autorizzato

Le citate difformità risalgono ad un'epoca precedente all'acquisto da parte del soggetto esecutato, in quanto alla data del rogito, la situazione catastale, rappresentava già correttamente lo stato di fatto.

Ulteriori eventuali discrepanze, come detto, sono da considerare infine rientranti nei limiti delle cosiddette *tolleranze esecutive* di cui all'art. 34-bis del DPR 6 giugno 2001 n. 30 - T.U. dell'Edilizia e successive MM. ed II. nonché della DGR 14 gennaio 2022, n. 2-4519

Adempimenti amministrativi al fine della regolarizzazione delle difformità:

Risultando pertanto evidente la difformità fra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali allegati all'originaria Licenza per quanto attiene l'unità abitativa, pur considerando che lo stato catastale risulta corrispondente a quanto presente in loco (come evidenziato alla pag. 8 precedente), visto l'esito dei colloqui effettuati presso gli organi tecnici comunali, tenuto conto dell'epoca di esecuzione di dette difformità edilizie e di quanto previsto nell'attuale strumento urbanistico, ai fini della regolarizzazione dello stato di fatto dell'unità immobiliare in oggetto, occorrerà attivare la seguente procedura, i cui costi saranno successivamente quantificati:



- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria
(al fine di ricondurre alla conformità edilizia sia le opere interne,
che le opere esterne, che quelle relative alla variazione di consistenza)

Il tutto ferma restando la verifica giuridica in merito all'eventuale interessamento del soggetto Condominio per quanto attiene le aperture esterne, trattandosi di opere interessanti le pareti perimetrali. L'esito di tale verifica risulta comunque ininfluenza per quanto attiene le procedure di regolarizzazione sopra descritte ed i relativi costi.

Definizione Costi:

Come detto si renderà necessario procedere con una pratica di sanatoria, comportante i seguenti costi:

Onorari	€	1.500,00	pratica edilizia al netto degli oneri di Legge
	€	1.032,00	sanzione amministrativa per opere esterne e modifica consistenza
	€	1.000,00	sanzione amministrativa per opere interne
	€	<u>60,00</u>	diritti di segreteria pratica
Sommano	€	3.592,00	→ arrotondato ad € 3.600,00

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

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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



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

- **Bene N. 1** – Unità immobiliare ad uso abitativo, costituita da appartamento ed accessori, posta nel complesso denominato “*Condominio Falcerò*” sito nel Comune di VALDILANA (BI) in località Valle Mosso, via Falcerò n. 15.

La consistenza immobiliare oggetto di procedura e sopra identificata, è come detto, ricompresa nella maggior consistenza di complesso condominiale che risulta corrispondente nel Nuovo Catasto Terreni, sul foglio **15** con il mappale n. **372** Ente Urbano della superficie di m² 640, il tutto posto ai seguenti confini, rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 15 del Comune di Valdilana: mappali 259, 371 e 230 del medesimo fg. 15, mappale 49 del fg. 18, Strada Provinciale n. 232.

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

fg. 15 map. 372 sub. 16

unità abitativa

- per quanto concerne l'appartamento, a Nord con spazio comune ed altra unità immobiliare residenziale, ad Est con il corridoio comune, a Sud con spazio comune ed altra unità immobiliare residenziale e ad Ovest con il proprio lato libero, confina con la strada pubblica

locale accessorio

- il locale ripostiglio, posto dirimpetto ed al medesimo piano dell'appartamento, confina a Nord con altro locale accessorio, ad Est con il proprio lato libero, con la porzione di area condominiale scoperta posta sul retro dell'immobile, a Sud con altro locale accessorio e ad Ovest con il corridoio comune

Il tutto più precisamente composto:

- al piano 2° (3° ft.) - appartamento costituito da: Ingresso/Corridoio, Tinello, Cucina, Camera, Bagno, n. 2 Balconi, Ripostiglio;

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

al **Foglio 15 particella 372 sub. 16** - Frazione Falcerò, 9

piano 2° Z.C. --- cat. A/3 classe 2[^] vani 4,0 sup. catastale mq 78 R.C. Euro 247,90

Detti immobili vengono posti in vendita per il diritto di **Proprietà** di **1/1** in capo all'esecutata.

VALUTAZIONE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto
Bene N. 1 – Appartamento VALDILANA (BI) – fraz. Falcerò, 9	76,55 mq	€ 300,00	€ 22.965,00	1 / 1	€ 22.965,00
<i>Valutazione Totale Lotto Unico :</i>					€ 22.965,00

Valore complessivo di stima arrotondato a **€ 22.965,00**

(diconsì: euro ventiduemilanovecentosessantacinque/00)



A dedurre :

Deprezzamento relativo alla regolarizzazione edilizio/catastale delle difformità: € 3.600,00

€ 22.965,00 - € 3.600,00 = € 19.365,00 arrotondato ad € 19.500,00

VALORE FINALE DI VENDITA QUOTA DELL'INTERO: LOTTO UNICO € 19.500,00

(diconsi euro DICIANNOVEMILACINQUECENTO/00)

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

Biella, li 23 ottobre 2024.

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



ALLEGATI

Cartelle e file :

- A – Relazione di stima
- B – Relazione di stima versione privacy
- C – Foglio separato A) riepilogo bando d’asta con schema riassuntivo pubblicità
- D – Foglio separato B) formalità da cancellare
- E – Allegati diversi
 - 001 – Documentazione Fotografica (n. 7 schede per 26 immagini)
 - 002 – Documenti catastali
 - 002.1 Estratto di Mappa NCT
 - 002.2.1 Visura storiche del Catasto Terreni (fg. 15 map. 372 Valdilana)
 - 002.2.2 Visura storica del Catasto Terreni (fg. 15 map. 251 Valle Mosso)
 - 002.3.1 Visura storica del Catasto Fabbricati (fg. 15 map. 372 sub. 16 Valdilana)
 - 002.3.2 Visura storica del Catasto Fabbricati (fg. 15 map. 280 sub. 16 Valle Mosso)
 - 002.4.1 Planimetrie Catastali Attuali
 - 002.4.2 Planimetria catastale Storica
 - 003 – Provenienze
 - 003.1 Copia Atto di provenienza Not. del 08/06/2007
 - 003.2 Nota trascrizione provenienza atto Not. del 12/07/1972
 - 003.3 Nota trascrizione provenienza atto Not. del 10/02/1976
 - 004 – Visure Trascrizioni/Iscrizioni
 - 004.1 Iscrizione ipoteca volontaria del 08/06/2007
 - 004.2 Trascrizione verbale pignoramento del 17/04/2024
 - 005 – Urbanistica
 - 005.1 Stralcio Tavola P2.3/4
 - 006 – Provvedimenti Edilizi
 - 006.1 Licenza Originaria n. 49/1952
 - 006.2 Elaborato schematico di raffronto difformità con progetto originario

