

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Leo Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	4
Titolarità .....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	5
Precisazioni .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali .....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia .....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Stima / Formazione lotti.....	13

## INCARICO

---

All'udienza del 20/01/2025, il sottoscritto Geom. Leo Roberto, con studio in Via Roma, 33 - 13845 - Ronco Biellese (BI), email georobertoleo@gmail.com, PEC roberto.leo@geopec.it, Tel. 3282878618, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE PONZONE 55, piano 3-4

## DESCRIZIONE

---

Nel fabbricato condominiale convenzionalmente denominato "CONDOMINIO BELVEDERE" elevato a n. 4 piani fuori terra, oltre a seminterrato e sottotetto non abitabile, il tutto entrostante area contraddistinta al catasto terreni del Comune di Valdilana al foglio 40 particella 257, si trova al terzo piano (quarto fuori terra), scala "F", l'appartamento oggetto della presente procedura, con n. 2 soffitte pertinenziali, site al piano sottotetto sovrastante; l'alloggio, distinto con il n. 23, e` composto da ingresso/disimpegno, bagno, cucina, soggiorno, camera (il locale è stato suddiviso da tramezzatura con ricavo di ripostiglio / cabina armadio accessibile dal soggiorno adiacente) e balcone/ballatoio esterno (lato Ovest) gravato da servitù di passaggio, oltre a ripostiglio sito sul pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale e n. 2 soffitte al quarto piano (quinto fuori terra), distinte con le sigle S8 e S22.

Sono comprese le parti comuni condominiali, quali, ad esempio, vano scala, cortile e area pertinenziale del condominio, oltre a quanto espressamente indicato nel regolamento condominiale accluso alla presente; giova evidenziare che, così come indicato nell'atto di compravendita del 25/01/2005, costituiscono pertinenza dell'alloggio in oggetto e sono comprese le piccole porzioni di area scoperta distinte con le sigle P3 e P4 (vedasi allegata planimetria), facenti parte del mappale 2 del foglio 40 destinato a orti del condominio (la particella di terreno risulta in ditta ad altra proprietà e costituisce parte comune condominiale). Le citate aree scoperte avente sigla P3 e P4 confinano con torrente, con il mappale 7, con porzione di area scoperta P5, sentiero comune e porzione di area scoperta P2.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE PONZONE 55, piano 3-4

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

L'intero fabbricato condominiale, distinto al Catasto Terreni al fg. 40 particella 257, ha i seguenti confini (rilevabili dalla mappa catastale), in senso orario, a partire da Nord:

- strada vicinale (Nord);
- mappale n. 258 dello stesso foglio di mappa (Est);
- particelle n. 36 e 268 del Fg. 40 (Sud);
- mappali 268 e 180, oltre a strada vicinale (Ovest).

L'unità abitativa e le relative soffitte pertinenziali hanno i seguenti confini, partendo da Nord, in senso orario:

1. al piano terzo: alloggio confinante con vano scala condominiale, affaccio su cortile comune condominiale, unità immobiliare di altra proprietà, affaccio su cortile comune condominiale;
2. al piano quarto/sottotetto: n. 2 soffitte distinte con le sigle S8 e S22 ai confini con corridoio comune, soffitta S7, cortile comune condominiale, soffitta S9, soffitta S21, cortile comune, soffitta S23.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	48,00 mq	60,00 mq	1	60,00 mq	2,65 m	3
Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	3
Soffitta	28,00 mq	30,00 mq	0,10	3,00 mq	1,80 m	4
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>65,00 mq</b>		

<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>10,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>71,50 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza indicata per le soffitte pertinenziali è da intendersi quale valore medio tra minima e massima dei relativi vani

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronologia catastale si vedano le visure catastali storiche allegate alla presente

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>											
<b>Dati identificativi</b>				<b>Dati di classamento</b>							
<b>Sezione</b>	<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub.</b>	<b>Zona Cens.</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie catastale</b>	<b>Rendita</b>	<b>Piano</b>	<b>Graffato</b>
	40	257	60		A4	2	5	79 mq	193,67 €	3-4	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla planimetria catastale depositata agli atti in quanto sussistono difformità interne; la descrizione delle differenze e delle operazioni necessarie per la regolarizzazione catastale/urbanistica dell'immobile sono riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia".

## PRECISAZIONI

- 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 fabbricato 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;
- Il fabbricato deve essere posto 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, ovvero di APE.
- L'appartamento risulta in discrete condizioni manutentive, con presenza, in varie zone, di efflorescenze di muffa dovute, verosimilmente, a infiltrazioni dal tetto condominiale e/o dal generarsi del fenomeno di condensa interstiziale soprattutto a causa della non corretta aerazione dei locali e del non idoneo riscaldamento dei vani da parte dell'occupante.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'appartamento risulta in discrete condizioni manutentive, con presenza, in varie zone, di efflorescenze di muffa dovute, verosimilmente, a infiltrazioni dal tetto condominiale e/o dal generarsi del fenomeno di condensa interstiziale soprattutto a causa della non corretta aerazione dei locali e del non idoneo riscaldamento dei vani da parte dell'occupante.

## PARTI COMUNI

---

Sono comprese le parti comuni condominiali, quali, ad esempio, vano scala, cortile e area pertinenziale del condominio, oltre a quanto espressamente indicato nel regolamento condominiale accluso alla presente; giova evidenziare che, così come indicato nell'atto di compravendita del 25/01/2005, costituiscono pertinenza dell'alloggio in oggetto e sono comprese le piccole porzioni di area scoperta distinte con le sigle P3 e P4 (vedasi allegata planimetria), facenti parte del mappale 2 del foglio 40 destinato a orti del condominio (la particella di terreno risulta in ditta ad altra proprietà e costituisce parte comune condominiale).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico. Insiste servitù di passaggio a favore di terzi sul balcone/ballatoio al piano terzo

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### FABBRICATO CONDOMINIALE

- Ossatura principale in calcestruzzo armato e/o muratura portante di mattoni.
- Tamponamenti in muratura di mattoni.
- Solai/orizzontamenti misti in c.a. e laterizio in putrelle e laterizi.

- Tetto a falde inclinate con orditura lignea e manto di copertura in tegole cementizie, lattoneria idraulica in acciaio inox. Presenza di perlinatura lignea in corrispondenza dello sporto di gronda.
- Facciate esterne intonacate e tinteggiate.

#### APPARTAMENTO AL PIANO TERZO CON SOFFITTE PERTINENZIALI

- Divisori interni in laterizio.
- Pareti interne intonacate e tinteggiate. Divisori in legno per soffitte.
- Pavimentazione interna in piastrelle ceramiche per alloggio, battuto di cemento per le soffitte.
- Bagno con pareti rivestite con piastrelle di ceramica (altezza superiore a ml. 2,20), con dotazione di accessori sanitari in ceramica (wc, bidet, lavabo e vasca da bagno), attacco idrico per lavatrice.
- Cucina con pavimenti e rivestimenti (solo per parete allestita e con altezza ml. 1,60) in piastrelle ceramiche.
- Bagno al piano primo con pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche ed accessori sanitari in ceramica (piatto doccia, lavabo, wc e bidet).
- Balcone/ballatoio esterno con pavimentazione in piastrelle e ringhiera metallica, verniciata, avente altezza di ml. 0,90 circa.
- Porte interne, ove presenti, in legno in parte cieche e in parte con vetri.
- Infissi esterni in legno con vetri doppi e persiane ad ante battenti in legno.
- Impianti tecnologici esistenti, privi di D.I.CO (dichiarazione di conformità) e/o non reperibile, in parte da adeguare alla normativa vigente:
  - elettrico: sottotraccia a 220 V con punti luce, prese ed attacchi comando di tipo standard, in parte da adeguare alla normativa vigente;
  - idrico e fognario con allacciamenti alle rispettive reti pubbliche;
  - riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano collocata all'interno del ripostiglio su vano scala e distribuzione interna con corpi radianti in alluminio.
- Altezza media interna utile: 2,65 m.
- Soffitte (S8 e S22) al piano quinto/sottotetto con pareti esterne allo stato rustico e divisori interni in legno, porta di accesso in legno. Altezza interna media pari a circa 1,80 m.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

L'immobile, alla data del sopralluogo del CTU, risultava ammobiliato e occupato dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, cittadino straniero che riferisce di essere in possesso di permesso di soggiorno, il quale risulta essere ospite (e pertanto privo di titolo opponibile alla procedura esecutiva) del debitore esecutato, attualmente domiciliato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in riferimento all'occupante e alla possibilità che il medesimo sia disponibile a sottoscrivere un contratto di locazione, risolutivamente condizionato all'aggiudicazione, il sottoscritto, interpellato dal custode giudiziario in tal senso e come da disposizione impartita dal G.E. in data 08/03/2025, ha individuato un canone mensile congruo pari ad \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

#### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------

Dal 29/05/1992 al 25/01/2005	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO SCOLARICI CARMELO	29/05/1992	25178	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	15/06/1992	5545	4021
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
BIELLA	17/06/1992	1483			
Dal 25/01/2005	**** Omissis ****	<b>ATTO DI COMPRAVENDITA</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		NOTAIO PIERLEVINO RAJANI	25/01/2005	130113	16725
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		BIELLA	28/01/2005	935	497
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 26/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BIELLA il 28/01/2005

Reg. gen. 936 - Reg. part. 287  
Quota: 1/1  
Importo: € 76.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 38.000,00  
Spese: € 38.000,00  
Percentuale interessi: 3,526 %  
Rogante: NOTAIO PIERLEVINO RAJANI  
Data: 25/01/2005  
N° repertorio: 130114  
N° raccolta: 16726

- **IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a BIELLA il 08/01/2025  
Reg. gen. 109 - Reg. part. 15  
Quota: 1/1  
Importo: € 76.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 38.000,00  
Spese: € 38.000,00  
Percentuale interessi: 3,526 %  
Rogante: NOTAIO PIERLEVINO RAJANI  
Data: 25/01/2005  
N° repertorio: 130114  
N° raccolta: 16726

Note: Altri dati Formalità di riferimento Servizio di PI di BIELLA Iscrizione Numero di registro particolare 287 del 28/01/2005 Richiedente \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 28/01/2005 AI NN. 936/287. GLI IMMOBILI ORA INDIVIDUATI NEL COMUNE DI VALDILANA SEZIONE (D), NCEU FGL.40 P.LLA 257 SUB.60, FRAZIONE PONZONE N 55, A/4 - APPARTAMENTO DI TIPO POPOLARE, VANI 5,00, CLASSE 002, RENDITA DI 193,67 EURO; POSTO AI PIANI 3, 4; CON UNITA' PRECEDENTE IDENTIFICATA AL COMUNE DI TRIVERO AL FGL.532 P.LLA 103 SUB.60 PER VARIAZIONE TERRITORIALE DEL 01/01/2019 IN ATTI DAL 06/05/2021 LEGGE REGIONALE N. 29 DEL 21 DICEMBRE 2018 PROVENIENTE DAL COMUNE DI TRIVERO L436; TRASFERITO AL COMUNE DI VALDILANA SEZIONE TRIVERO M417D.

### **Trascrizioni**

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**

Trascritto a BIELLA il 18/09/2024  
Reg. gen. 8357 - Reg. part. 6704  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Trascrizione del pignoramento per cui si procede

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile in oggetto è così inserito nel P.R.G.C. vigente del Comune di Valdilana:

- "B1 – Aree Edificate", rappresentate nella tavola 4P3 "Usi e destinazioni del territorio urbanizzato" e normate dall'art. 58 delle Norme Tecniche d'Attuazione (N.T.A.).

Queste zone sono, brevemente, quelle porzioni di territorio avente destinazione d'uso prevalentemente residenziale.

- Classificazione geomorfologica "Classe 1 – pericolosità geomorfologica ridotta – aree idonee all'utilizzo urbanistico", rappresentata nella tavola 4G "carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico"

Visionando la tavola 3P3 "Vincolo idrogeologico" emerge che lo stabile condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di procedura è soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n. 45 del 1989

Analizzando, poi, la tavola P2 "Beni Paesaggistici" del Piano Paesaggistico della Regione Piemonte adottato dalla Giunta regionale con D.G.R. n. 20-1442 del 18 maggio 2015 emerge che il condominio di cui fa parte l'immobile dell'esecutato ricade all'interno della fascia di rispetto di un corso d'acqua tutelato (Torrente Ponzone) così come regolamentato e normato dal D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. art. 142 comma 1 lettera c).

Si rimanda, ad ogni modo, per ogni aspetto e scelta progettuale esecutiva, ai dettati delle Norme Tecniche d'Attuazione e del Regolamento Edilizio Comunale, oltre a tutte le normative vigenti in ambito edilizio.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di perizia lo scrivente ha svolto le opportune e dovute indagini presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di VALDILANA; in data 29/01/2025 ha inoltrato, tramite p.e.c., la richiesta di accesso agli atti amministrativi inerenti i titoli edilizi richiesti e rilasciati, istanza che venne poi evasa dal Comune di Valdilana in data 17/02/2025, allorquando l'addetto dell'ufficio tecnico comunale, che ha ricercato personalmente e senza coinvolgimento del sottoscritto le pratiche in archivio, fece pervenire, tramite posta elettronica ordinaria, i seguenti titoli edilizi rilasciati, a suo tempo, a nome delle precedenti proprietà in riferimento all'immobile oggetto di procedura:

- concessione edilizia n. 21/10 del 16/06/1993 per modifiche interne al proprio alloggio al piano terzo (istanza di richiesta prot. n. 8263 del 27/10/1992 integrata in data 25/05/1993 prot. n. 4210).

Giova evidenziare che l'ente comunale fornì anche l'autorizzazione edilizia n. 6/3 del 01/04/1994, riferita ad alloggio al piano secondo del medesimo stabile condominiale ma non oggetto di procedura e pertanto non di interesse poiché non riguardante la consistenza residenziale di cui al presente procedimento.

Titoli edilizi intestate a "Condominio Belvedere":

- PDC (Permesso di Costruire) n. 1/2009 del 12/06/2009 per risanamento facciate;

- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività edilizia) n. 1/2010 prot. n. 217 del 13/01/2010 per risanamento facciate;

- Comunicazione di attività edilizia libera n. 10/2015 prot. n. 1502 del 17/02/2015 per rifacimento cordoli cortile;

- C.I.L.A. (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) n. 30/2017 prot. n. 2637 del 30/03/2017 per sistemazione facciate.

### ***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.

E' degno di nota che alcune rappresentazioni planimetriche, desunte dagli atti amministrativi rinvenuti, non sono comunque quotate e, quindi, risulta complicato stabilire le effettive misurazioni originarie, ma, a seguito di sommario rilievo dello stato dei luoghi, si riscontrano le seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato, facendo preciso riferimento, nella fattispecie, agli elaborati grafici progettuali depositati e approvati a seguito del rilascio della C.E. n. 21/10 del 16/06/1993:

#### **ALLOGGIO AL PIANO TERZO (quarto fuori terra)**

- all'interno del bagno è stata raffigurata una parete divisoria, non presente e non rilevata in occasione del sopralluogo;

- è stata realizzata una tramezzatura all'interno della camera da letto con ricavo di un ripostiglio/cabina armadio avente dimensione di ml. 3,40 x 1,42, accessibile dal soggiorno, riducendo conseguentemente le dimensioni della camera da letto in ml. 3,40 x 3,10 e ricavando un'altra porta di accesso alla camera lungo il divisorio interposto tra il vano letto e il soggiorno (il tutto non raffigurato negli elaborati grafici progettuali oggetto di concessione e, pertanto, non assentito);

- alcune misurazioni interne rilevate in loco differiscono rispetto all'autorizzato (lunghezza di bagno e cucina pari a ml. 3,00 a fronte della misurazione progettuale di ml. 3,40; larghezza della cucina di ml. 1,67 circa anziché 1,90; ingresso/disimpegno avente dimensioni di ml. 1,50 x 3,44 a fronte di quanto autorizzato nel 1993 con quote di ml. 1,30 x 3,65);

- l'altezza interna dell'appartamento è pari a ml. 2,65 circa a fronte di quanto indicato nella sezione A-A della tavola grafica autorizzata, laddove viene indicata una misurazione di ml. 2,80.

In ultima analisi, confrontando gli altri vani, sempre considerando la concessione edilizia n. 21/10 del 1993, essi risultano privi di misurazioni, ma i medesimi appaiono inalterati (eccezion fatta per il già citato divisorio realizzato all'interno della camera con ricavo di ripostiglio / cabina armadio); ad ogni modo, non essendo quotate le rappresentazioni planimetriche di tali locali, risulta complicato stabilire le effettive misurazioni originarie e confrontarle con quanto misurabile attualmente sul posto.

Giova evidenziare che:

1. è opportuno, ad ogni modo e per buona prassi, che l'aggiudicatario, prima di procedere con stesura e deposito di ogni pratica in sanatoria del caso, entri in contatti con gli addetti del competente ufficio tecnico comunale, confrontandosi con i medesimi al fine di concordare l'ottimale e corretta procedura edilizia da adottare (quanto indicato in seguito dal sottoscritto è da intendersi puramente indicativo ed oggetto di approfondimenti che saranno a totale discrezione dell'aggiudicatario);
2. la planimetria catastale dell'immobile, in conseguenza della corretta sanatoria che verrà approntata, sarà da aggiornare;
3. si pone particolare attenzione alle altezze interne dell'alloggio, che risultano, come detto, inferiori e difformi

rispetto all'assentito e per le quali si ribadisce la necessità di confrontarsi approfonditamente con i tecnici comunali al fine di determinare la soluzione congeniale della problematica; in questa sede non è possibile determinare con estrema precisione tale decisione trattandosi di scelte discrezionali che non sono quantificabili e che l'aggiudicatario potrà valutare in maniera prettamente soggettiva.

In considerazione di quanto esposto ed emerso, a prescindere dalle eventuali opere e manufatti da demolire poichè non urbanisticamente sanabili, i costi indicativi per regolarizzare burocraticamente la consistenza sono i seguenti:

1. Pratica edilizia in sanatoria: Spese tecniche: € 1.800,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Oblazione: € 1.100,00 circa

Tributi comunali: € 80,00 circa

2. Pratica catasto fabbricati per aggiornamento elaborato planimetrico ed elenco subalterni condominiale e presentazione planimetrie aggiornate dell'alloggio con scorporo delle due soffitte (considerando la situazione normativa attuale che prevede, in ottemperanza alle disposizioni di prassi emanate dall'Amministrazione Catastale a far data dal 01 luglio 2020, il censimento autonomo, per la peculiarità di specie, delle soffitte accessorie non comunicanti con i vani dell'unità abitativa principale):

Spese tecniche: € 650,00 circa + i.v.a. (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale

Tributi catastali: € 210,00 circa (n. 3 schede x 70,00 €/cad.)

I costi per adeguare gli impianti tecnologici, considerando finiture e accessori di valore medio-basso e prezzi medi di mercato (tutti passibili di variazioni tanto in più quanto in meno a seconda delle future ed effettive scelte esecutive) si aggirano in circa:

- adeguamento e sistemazione impianto elettrico: € 1.000,00 oltre i.v.a. di legge.

Per ogni determinazione del caso si consiglia, come già precedentemente precisato, di prendere preventivi contatti ed accordi con i tecnici comunali e catastali, oltre che con i professionisti e tecnici impiantisti di fiducia dell'aggiudicatario.

Tutte le indicazioni riportate sono riferito al lotto unico oggetto della procedura

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 537,06

In relazione alle spese condominiali, si fa preciso riferimento alla mail ricevuta dall'amministratore pro tempore in data 06/02/2025, il quale ha fornito, a seguito di richiesta formulata dal sottoscritto a mezzo p.e.c. in data 29/01/2025, oltre alle tabelle millesimali, al rendiconto consuntivo 2024 ed al bilancio preventivo 2025, i seguenti dati:

- Millesimi di proprietà: 28,854
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione dell'unità dell'esecutato, dal 01/01/2025 al 31/12/2025, è di complessivi € 537,06;
- l'Assemblea del 23/01/2025 ha deliberato di " sostituire i corpi illuminanti dei n. 2 vani scale, affidato all'elettricista \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, previo preventivo, da pagare con fondo cassa";
- il residuo di spese condominiali (padronali e a carico dell'inquilino) degli ultimi due anni ammonta a Euro 1.007,34 + Euro 183,06 1° rata preventivo 2025 scaduta 31/01/25
  - Euro 600,00 versamento del 28/01/25
  - = totale dovuto a oggi Euro 590,40.
- Stato di eventuali procedimenti giudiziari promossi dal condominio contro gli esegutati: NESSUNO PER ORA

Tutto ciò, come detto, in funzione delle risposte e dettagli forniti dall'amministratore condominiale alla data del 06/02/2025.

Per quanto concerne, invece, i vincoli e gli oneri dettati dal REGOLAMENTO CONDOMINIALE, fornito al sottoscritto dall'amministratore condominiale pro-tempore, si unisce in copia il documento, composto da n. 41 articoli.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - FRAZIONE PONZONE 55, piano 3-4  
 Nel fabbricato condominiale convenzionalmente denominato "CONDOMINIO BELVEDERE" elevato a n. 4 piani fuori terra, oltre a seminterrato e sottotetto non abitabile, il tutto entrostante area contraddistinta al catasto terreni del Comune di Valdilana al foglio 40 particella 257, si trova al terzo piano (quarto fuori terra), scala "F", l'appartamento oggetto della presente procedura, con n. 2 soffitte pertinenziali, site al piano sottotetto sovrastante; l'alloggio, distinto con il n. 23, è composto da ingresso/disimpegno, bagno, cucina, soggiorno, camera (il locale è stato suddiviso da tramezzatura con ricavo di ripostiglio / cabina armadio accessibile dal soggiorno adiacente) e balcone/ballatoio esterno (lato Ovest) gravato da servitù di passaggio, oltre a ripostiglio sito sul pianerottolo di arrivo del vano scala condominiale e n. 2 soffitte al quarto piano (quinto fuori terra), distinte con le sigle S8 e S22. Sono comprese le parti comuni condominiali, quali, ad esempio, vano scala, cortile e area pertinenziale del condominio, oltre a quanto espressamente indicato nel regolamento condominiale accluso alla presente; giova evidenziare che, così come indicato nell'atto di compravendita del 25/01/2005, costituiscono pertinenza dell'alloggio in oggetto e sono comprese le piccole porzioni di area scoperta distinte con le sigle P3 e P4 (vedasi allegata planimetria), facenti parte del mappale 2 del foglio 40 destinato a orti del condominio (la particella di terreno risulta in ditta ad altra proprietà e costituisce parte comune condominiale). Le citate aree scoperte avente sigla P3 e P4 confinano con torrente, con il mappale 7, con porzione di area scoperta P5, sentiero comune e porzione di area scoperta P2. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 257, Sub. 60, Categoria A4  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
 Valore di stima del bene: € 25.025,00

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------

	<b>convenzionale</b>		<b>complessivo</b>	<b>vendita</b>	
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento Valdilana (BI) - FRAZIONE PONZONE 55, piano 3-4	71,50 mq	350,00 €/mq	€ 25.025,00	100,00%	€ 25.025,00
				Valore di stima:	€ 25.025,00

Valore di stima: € 25.025,00

### Deprezzamenti

<b>Tipologia deprezzamento</b>	<b>Valore</b>	<b>Tipo</b>
Altro	5,00	%

**Valore finale di stima: € 23.800,00**

1. E' stata presa in considerazione, come valore di stima di base, la tabella OMI, zona centrale (Ponzone e Pratrivero, già zona B1 di Trivero) del Comune di Valdilana; a tal proposito giova evidenziare che la tabella OMI indica per immobili simili e in stato conservativo normale un valore che oscilla dai 300 €/m<sup>2</sup> ai 405 €/m<sup>2</sup>; il CTU ha ritenuto di applicare, considerata la tipologia di immobile, il valore medio pari a 350 €/m<sup>2</sup>, quale valore congruo che, accostato alla superficie ragguagliata dell'immobile (da ritenersi puramente indicativa), ha fornito il valore complessivo di stima pari ad € 25.025,00, che è da intendersi a corpo compresi: tutte le possibili incidenze sullo stato di fatto in cui si trovano gli immobili, parti comuni, incidenze derivanti dalla situazione edilizia e catastale, compresa incidenza del valore degli accessori pertinenziali.

2. Il CTU inoltre ha ritenuto di applicare l'ulteriore 5% di deprezzamento richiesto nell'incarico.

3. Il valore è quindi desunto tenendo in debita considerazione lo stato di fatto in cui si trova l'immobile, le condizioni generali dello stesso, lo stato di eventuali lavori, l'ubicazione, la consistenza dell'unità, le caratteristiche costruttive adottate e quanto già riportato nell'elaborato, oltre a vagliare l'attuale situazione del mercato immobiliare per unità simili ubicate in zona, nella città di Valdilana, oltre ad ogni altra condizione intrinseca ed estrinseca del compendio immobiliare.

VALORE DI STIMA PARI AD € 25.025,00.

VALORE DEPREZZATO DEL 5% = € 23.773,75 ARROTONDATO AD € 23.800,00 (VALORE FINALE DI STIMA)

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.

Ronco Biellese, li 09/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Leo Roberto

### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Atto di provenienza - ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 25/01/2005 E RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29051992 (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - CERTIFICATO ANAGRAFICO DELL'ESECUTATO (Aggiornamento al 30/01/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA CATASTO TERRENI (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetria catastale versione privacy (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetria catastale dell'u.i.u. (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - TABELLA OMI (Aggiornamento al 17/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VERBALE DI PIGNORAMENTO TRASCRITTO IL 18092024 (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - IPOTECA VOLONTARIA (MUTUO FONDIARIO) ISCRITTA IL 28012005 (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - IPOTECA VOLONTARIA (MUTUO FONDIARIO) ISCRITTA IL 08012025 RINNOVAZIONE (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI STORICHE (Aggiornamento al 28/01/2025)
- ✓ N° 1 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 26/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Perizia versione privacy (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Schema riassuntivo con identificazione completa dei beni oggetto del pignoramento (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco formalità da cancellare col decreto di trasferimento (Aggiornamento al 09/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - REGOLAMENTO CONDOMINIALE (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - PLANIMETRIA ORTI COND.BELVEDERE (Aggiornamento al 27/03/2025)