
TRIBUNALE DI BIELLA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 13/2024



GIUDICE DELEGATO dott. Maria Donata GARAMBONE

CURATORE dott. Carlo MAGGIA

C.T.U. Geom. Rege Maria Cristina

LOTTO 2

INCARICO

La sottoscritta Geom. Rege Maria Cristina, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email cristina@ottinrege.it, PEC maria.cristina.rege@geopec.it, Tel. 015 30242, veniva nominata C.T.U. dal dott. Carlo Maggia in qualità di curatore della liquidazione giudiziaria della società [REDACTED]

PREMESSA

I beni appartenenti alla società [REDACTED] - con sede in Mottalciata, ed ai propri soci in persona dei sig. [REDACTED] sono costituiti dai seguenti immobili:

• LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Mottalciata (BI) - via Castelletto n. 1 (perizia del **LOTTO 1** depositata in data 28 gennaio 2025)

• LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Valdilana (BI) -

LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2 – porzione di alloggio ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45**

DESCRIZIONE

Del fabbricato di civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 500 ente urbano di are 1,10,

- la porzione dell'alloggio posto nel secondo piano con l'accesso dalla scala comune composto da disimpegno, bagno, due camere, wc e due balconi.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente relazione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il fabbricato di civile abitazione in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di descrizione entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 500 confina con le particelle n. 498, n. 756, n. 754, n. 755, n. 502 dello stesso foglio di mappa e la Strada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
porzione di alloggio	45,00 mq	1	45,00 mq	2
Totale superficie convenzionale:			45,00 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	535	71	4		A5	1	3	45 mq	61,97 €	2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto la cucina è stata trasformata in un bagno.

Pe cui bisognerà presentare all'Agenzia delle Entrate nuova pratica catastale aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un fabbricato suddiviso in più proprietà (bene 2-bene3-bene4) di fatto utilizzato negli anni come unica unità abitativa.

La porzione di fabbricato, come l'intero fabbricato, si presentano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e da tempo non abitato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1963		successione in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/07/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/04/1964	1934	1591
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/06/2002		compravendita quota di 1/2 di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Mancini	13/06/2002	46665	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/08/2002	8803	6170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 20/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 06/05/2024
Reg. gen. 4143 - Reg. part. 484
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di Unicredit spa
[REDACTED]
Capitale: € 89.998,69
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 24/04/2024
N° repertorio: 6991
Note: L'ipoteca giudiziale colpisce anche altri beni posti in Comune di Valdilana e nel Comune di Mottalciata (lotto 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile reperire il provvedimento autorizzativo iniziale relativo alla costruzione del fabbricato in cui è ubicata la porzione di alloggio in oggetto.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale si è accertato che è stata rilasciata dal Comune di Trivero ora Valdilana concessione edilizia in data 12 giugno 1964 relativa alla ricostruzione del piano primo e del piano secondo (oggetto della presente) con successivo rilascio di abitabilità in data 20 luglio 1964.

Confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione reperita presso gli uffici comunali, non si riscontra corrispondenza, per le seguenti motivazioni:

- il locale originariamente destinato a cucina è stato trasformato in bagno;
- è stato realizzato un servizio igienico (WC) sul balcone;
- sono state apportate modifiche alle aperture esterne;
- l'unità immobiliare risulta collegata con l'alloggio sottostante, nel quale è ubicata la cucina.

Per tali opere, previa verifica approfondita della fattibilità urbanistico-edilizia, dovrà essere presentata idonea istanza di sanatoria edilizia presso il Comune, con conseguente corresponsione delle sanzioni previste, oltre agli oneri professionali necessari per la redazione e presentazione delle pratiche.

- **Bene N° 3** – porzione di alloggio ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45

DESCRIZIONE

Del fabbricato di civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 500 ente urbano di are 1,10,

- la porzione di all'alloggio posto nel primo piano con l'accesso dalla scala comune composto da vano scala-disimpegno, cucina, due camere e balcone.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente relazione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il fabbricato di civile abitazione in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di descrizione entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 500 confina con le particelle n. 498, n. 756, n. 754, n. 755, n. 502 dello stesso foglio di mappa e la Strada.

CONSISTENZA

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
porzione di alloggio		44,00 mq	1	44,00 mq		1
Totale superficie convenzionale:				44,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	535	105			A5	1	3,5	50 mq	72,3 €	1	71 sub.3

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto il piccolo wc rappresentato in planimetria è stato demolito.

Pe cui bisognerà presentare all'Agenzia delle Entrate nuova pratica catastale aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un fabbricato suddiviso in più proprietà (bene 2-bene3-bene4) di fatto utilizzato negli anni con unica unità abitativa.

La porzione di fabbricato, come l'intero fabbricato, si presentano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e da tempo non abitato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2002		compravendita quota di 1/2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Mancini	13/06/2002	46665	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/08/2002	8804	6171

Dal 13/06/2022		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		compravendita nuda proprietà quota di 1/2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Mancini	13/06/2022	46665	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/08/2002	8805	6172
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 20/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 06/05/2024
 Reg. gen. 4143 - Reg. part. 484
 Quota: 1/1
 Importo: € 120.000,00
 A favore di Unicredit spa
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 89.998,69
 Rogante: Tribunale di Torino
 Data: 24/04/2024
 N° repertorio: 6991
 Note: L'ipoteca giudiziale colpisce anche altri beni posti in Comune di Valdilana e in Comune di Mottalciata. (lotto 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non è stato possibile reperire il provvedimento autorizzativo iniziale relativo alla costruzione del fabbricato in cui è ubicata la porzione di alloggio in oggetto.

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale si è accertato che è stata rilasciata dal Comune di Trivero ora Valdilana concessione edilizia in data 12 giugno 1964 relativa alla ricostruzione del piano primo e del piano secondo (oggetto della presente) con successivo rilascio di abitabilità in data 20 luglio 1964.

Confrontando lo stato dei luoghi con la documentazione reperita presso gli uffici comunali, non si riscontra corrispondenza, per le seguenti motivazioni:

sono state apportate modifiche alle aperture esterne;

l'unità immobiliare risulta collegata con l'alloggio soprastante, nel quale è ubicato il bagno.

Per tali opere, previa verifica approfondita della fattibilità urbanistico-edilizia, dovrà essere presentata idonea istanza di sanatoria edilizia presso il Comune, con conseguente corresponsione delle sanzioni previste, oltre agli oneri professionali necessari per la redazione e presentazione delle pratiche.

Bene N° 4 – Porzione di alloggio ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45

DESCRIZIONE

Del fabbricato di civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 500 ente urbano di are 1,10,

- a porzione di alloggio posto nel terreno composto da tre vani in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente relazione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

CONFINI

Il fabbricato di civile abitazione in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di descrizione entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 500 confina con le particelle n. 498, n. 756, n. 754, n. 755, n. 502 dello stesso foglio di mappa e la Strada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
porzione di alloggio	40,00 mq	0,50	20,00 mq	t
Totale superficie convenzionale:			20,00 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	535	71	1		A5	1	1,5		30,99 €	t	

Corrispondenza catastale

Non è presente in banca dati la planimetria catastale, per cui bisognerà presentare nuova planimetria aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

Trattasi di un fabbricato suddiviso in più proprietà (bene 2-bene3-bene4) di fatto utilizzato negli anni con unica unità abitativa.

La porzione di fabbricato, come l'intero fabbricato, si presentano in pessime condizioni di manutenzione e conservazione e da tempo non abitato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2002		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Mancini	26/02/1997	24261	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	18/03/1997	2162	1711
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 20/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 06/05/2024
 Reg. gen. 4143 - Reg. part. 484
 Quota: 1/1
 Importo: € 120.000,00
 A favore di Unicredit spa
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 89.998,69
 Rogante: Tribunale di Torino
 Data: 24/04/2024
 N° repertorio: 6991
 Note: L'ipoteca giudiziale colpisce anche altri beni posti in Comune di Valdilana e in Comune di Mottalciata (lotto 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato in cui è ubicata la porzione di alloggio oggetto della presente relazione è stato costruito in data anteriore al primo settembre 1967. Non sono stati reperiti presso il Comune di Valdilana provvedimenti autorizzativi relativi a detta porzione di immobile.

Non avendo reperito provvedimenti autorizzativi, non si è in grado di relazionare in merito all'effettiva regolarità edilizia.

Per le porzioni ai piani superiori si richiama la regolarità citata nei BENE 2 e BENE 3.

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45

DESCRIZIONE

Del fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 502 ente urbano di are 1,08 e n. 503 ente urbano di are 0,76,

- l'alloggio posto nel piano terreno composto da balcone, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere con pertinente cantina nel piano seminterrato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente relazione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED]

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

- [REDACTED]

CONFINI

Il fabbricato di civile abitazione entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particelle n. 502 e n. 503 formanti unico corpo, in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto di descrizione, confina con le particelle n. 500, n.755, n. 761 e la Strada.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
alloggio	98,00 mq	1	98,00 mq	s1-t
Totale superficie convenzionale:			98,00 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	535	117	7		A4	2	5,5	98 mq	213,04 €	s1-t	101 sub.8

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale
Per cui bisognerà presentare all'Agenzia delle Entrate nuova pratica catastale aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, non sono evidenti importanti interventi da eseguire.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio è utilizzato dai proprietari sig. Maroso Ugo e dalla propria famiglia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/07/1963		successione in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/07/1963		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/04/1964	1934	1591
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/06/2002		compravendita quota di 1/2 da			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giovanni Mancini	13/06/2002	46665	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/08/2002	8803	6170
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 02/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 06/05/2024
Reg. gen. 4143 - Reg. part. 484
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di Unicredit spa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 89.998,69
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 24/04/2024
N° repertorio: 6991
Note: L'ipoteca giudiziale colpisce anche altri beni posti in Comune di Valdilana ed in Comune di Mottalciata (lotto 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto della presente relazione è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967, dagli accertamenti effettuati presso il Comune di Valdilana, già Trivero sono stati reperiti i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza di costruzione n.108/72 del 26 luglio 1972, relativa all'ampliamento ed alla sopraelevazione del fabbricato;
 - variante alla licenza sopraindicata n. 192/74 del 10 dicembre 1974.
- Agibilità rilasciata in data 18 dicembre 1975.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione in quanto si sono riscontrate sia modifiche interne che esterne nell'unità immobiliare.

Inoltre si segnala che nel terreno di pertinenza è stata realizzata una tettoia in legno. La stessa sia per caratteristiche costruttive che per distante dai confini non risulta essere sanabile, per cui dovrà essere demolita.

Bene N° 6 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45

DESCRIZIONE

Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 754 ente urbano di are 4,20, tre autorimesse contigue, prive di suddivisioni interne, ciascuna dotata di accesso indipendente tramite portone carrabile.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente relazione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
[REDACTED]

CONFINI

L'area in cui sono ubicate le autorimesse, tra loro formanti corpo unico, distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 754 confina con le particelle n. 500, n. 756, n. 512, n. 675, n. 517 e n. 755 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
autorimessa		14,00 mq	1	14,00 mq		t
autorimessa		17,00 mq	1	17,00 mq		t
autorimessa		13,00 mq	1	13,00 mq		t
				44,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	754	1		C6	2	15	17 mq	44,16 €	T	
	14	754	2		C6	2	11	13 mq	32,38 €	t	
	14	754	3		C6	2	12	14 mq	35,33 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastale in quanto trattasi di tre autorimesse contigue, prive di suddivisioni interne, catastalmente censite autonomamente con indicato un muro di divisione interno, inoltre non compaiono le finestre poste sul lato sud.

Per cui bisognerà presentare all'Agenzia delle Entrate nuova pratica catastale aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

Le autorimesse si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione, non sono evidenti interventi urgenti da realizzare.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le autorimesse sono utilizzate dai proprietari

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1982		compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sudano	19/06/1982	113164	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	22/06/1982	4661	3942

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 02/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 06/05/2024
Reg. gen. 4143 - Reg. part. 484
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di Unicredit spa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 89.998,69
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 24/04/2024
N° repertorio: 6991
Note: L'ipoteca giudiziale colpisce anche altri beni posti in Comune di Valdilana ed in Comune di Mottalciata (lotto 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Costruzione ante 1 settembre 1967.

Concessione edilizia n. 7/2 del 20 marzo 1989 relativa alla demolizione di tettoia con costruzione di autorimesse

Condono edilizio n. 11 - pratica di sanatoria n 5/9SA del 3 ottobre 2006

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto le autorimesse non hanno il divisorio interno e sono state realizzate delle finestre sul lato sud.

Inoltre è stata realizzata una tettoia in aderenza alle autorimesse senza autorizzazione comunale.

Dette opere dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia.

- **Bene N° 7 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45**

DESCRIZIONE

Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 755 ente urbano di are 1,70, due autorimesse contigue, prive di suddivisioni interne, ciascuna dotata di accesso indipendente tramite portone carrabile.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della presente relazione, appartiene ai seguenti debitori:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Gli immobili risultano, catastalmente, intestati ancora a [REDACTED]
il cui erede è [REDACTED]

CONFINI

L'area in cui sono ubicate le autorimesse, tra loro formati corpo unico, distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 754 confina con le particelle n. 500, n. 756, n. 512, n. 675, n. 517 e n. 755 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione		Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
autorimessa		13,00 mq	1	13,00 mq		t
autorimessa		15,00 mq	1	15,00 mq		t
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	755	1		C6	2	12	13 mq	35,33 €	T	
	14	755	2		C6	2	12	15 mq	35,33 €	t	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastale in quanto trattasi di due autorimesse contigue, prive di suddivisioni interne, catastalmente censite autonomamente con indicato un muro di divisione interno, inoltre non compaiono le finestre poste sul lato sud.

Per cui bisognerà presentare all'Agenzia delle Entrate nuova pratica catastale aggiornata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Le autorimesse sono utilizzate dai proprietari

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/02/1974		compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Noatio C. Scolarici	02/02/1974	651	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/02/1974	1605	1428
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 02/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 06/05/2024
Reg. gen. 4143 - Reg. part. 484
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di Unicredit spa
Contro [REDACTED]
Capitale: € 89.998,69
Rogante: Tribunale di Torino
Data: 24/04/2024
N° repertorio: 6991
Note: L'ipoteca giudiziale colpisce anche altri beni posti in Comune di Valdilana e in Comune di Mottalciata (lotto 1)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Costruzione ante 1 settembre 1967.

Concessione edilizia n. 7/2 del 20 marzo 1989 relativa alla demolizione di tettoia con costruzione di autorimesse

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'autorizzazione, in quanto le autorimesse non hanno il divisorio interno e sono state realizzate delle finestre sul lato sud.

Dette opere dovranno essere oggetto di sanatoria edilizia.

Bene N° 8 – Terreni sparsi nel territorio del Comune di Valdilana (BI) -

DESCRIZIONE

Quota di 3/16 dei terreni, sparsi nel territorio del Comune di Valdilana, già Trivero, della superficie complessiva di mq. 8.410, distinti in mappa al Catasto Terreni , come segue:

- fg. 14 n. 429 prato di mq.520;
- fg. 14 n. 517 prato di mq.120;
- fg. 14 n. 574 prato di mq.2100;
- fg. 24 n. 132 prato di mq. 630;
- fg. 24 n. 197 prato di mq. 670;
- fg. 24 n. 198 bosco ceduo di mq. 1390;
- fg. 25 n. 3 prato di mq. 260;
- fg. 25 n. 27 prato di mq.1160;
- fg. 25 n. 109 fabbricato diruto di mq.150;
- fg. 25 n. 115 prato di mq.140;
- fg. 25 n. 134 prato di mq. 1390;

E l'intera quota del terreno, posto nel territorio del Comune di Valdilana, già Trivero distinti in mappa al Catasto Terreni al fg. 14 n. 517 prato di mq. 120.

TITOLARITÀ

I terreni - fg. 14 n. 429 - fg. 14 n. 517 ; - fg. 14 n. 574 - fg. 24 n. 132 - fg. 24 n. 197 - fg. 24 n. 198; - fg. 25 n. 3 - fg. 25 n. 27 - fg. 25 n. 109 - fg. 25 n. 115 - fg. 25 n. 134 in oggetto, appartengono ai seguenti debitori:

- [REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- relativamente ai terreni

- [REDACTED]
[REDACTED]

Il terreno - fg. 14 n. 517 in oggetto, appartiene ai seguenti debitori:

• [REDACTED]
[REDACTED]

■ [REDACTED]
[REDACTED]

viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- relativamente ai terreni

• [REDACTED]

■ [REDACTED]

CONFINI

I terreni confinano con:

- fg. 14 n. 429 confina con le particelle n. 418, n. 428, n. 430 e n. 569 dello stesso foglio di mappa;
- fg. 14 n. 574 confina con le particelle n. 573, n. 572, n. 535, n. 531, n. 532, n. 750, n. 536, n. 575, n. 578 dello stesso foglio di mappa e la via;
- fg. 24 n. 132 confina con le particelle n. 131 dello stesso foglio di mappa, altro foglio di mappa e le particelle n. 193, n. 130, n. 131 dello stesso foglio di mappa;
- fg. 24 n. 197 e n. 198 formanti corpo unico confinano con altro foglio di mappa e le particelle n. 199, n. 200, n. 583 e n. 196 dello stesso foglio di mappa;
- fg. 25 n. 3 confina con altro foglio di mappa e le particelle n. 4, n. 457 e n. 2 dello stesso foglio di mappa;
- fg. 25 n. 27 confina con le particelle n. 23, n. 26, n. 31, n. 32 e n. 24 dello stesso foglio di mappa;
- fg. 25 n. 109 confina con le particelle n. 63, n. 110 e n. 108 dello stesso foglio di mappa;
- fg. 25 n. 115 confina con le particelle n. 63, n. 111 e n. 110 dello stesso foglio di mappa;
- fg. 25 n. 134 confina con le particelle n. 132, n. 133, n. 129, n. 136 e il Rio Riasca;
- fg. 14 n. 517 confina con le particelle n. 507, n. 754 e n. 518 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda
Quota di 3/16 terreni agricoli	8410,00 mq
Terreno agricolo	120,00 mq

DATI CATASTALI

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
14	429				Prato	3	520	0,94 €	0,94 €	
14	574				Prato	2	2100	7,59 €	4,88 €	
24	132				Prato	3	630	1,14 €	1,14 €	
24	197				Prato	3	670	1,21 €	1,21 €	
25	3				Prato	3	2,60	0,47 €	0,47 €	
24	198				Bosco ceduo	2	1390	1,15 €	0,5 €	
25	27				Prato	3	1160	2,1 €	2,1 €	
25	109				fabbricato diruto		150			
25	115				Prato	2	140	0,51 €	0,33 €	
25	134				Prato	2	1390	5,03 €	3,23 €	
14	517				Prato	1	120	0,56 €	0,31 €	

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti particella n. 517 del fg. 14			
Dal 25/01/1966		verbale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Jemma	25/01/1966	955	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	04/02/1966	432	106

Dal 26/02/1997	compravendita tutti i terreni ad eccezione della particella n. 517 del fg. 14			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Giovanni Mancini	26/02/1997	24261	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	18/03/1997	2162	1711
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 03/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 06/05/2024
 Reg. gen. 4143 - Reg. part. 484
 Quota: 1/1
 Importo: € 120.000,00
 A favore di Unicredit spa
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 89.998,69
 Rogante: Tribunale di Torino
 Data: 24/04/2024
 N° repertorio: 6991
 Note: L'ipoteca giudiziale colpisce anche altri beni posti in Comune di Valdilana e in Comune di Mottalciata (lotto 1)

NORMATIVA URBANISTICA

Visti il vigente Piano regolatore Generale i terreni in oggetto risultano così classificati :

- fg. 14 n. 429 - aree boscate;
- fg. 14 n. 517 - aree B3 . aree edificate di vecchio impianto;
- fg. 14 n. 574 - aree agricole E4b;
- fg. 24 n. 132 - aree boscate;
- fg. 24 n. 197 - aree boscate;
- fg. 24 n. 198 - aree boscate;
- fg. 25 n. 3 - aree boscate;
- fg. 25 n. 27 - aree boscate;
- fg. 25 n. 109 - aree agricole E;
- fg. 25 n. 115 - aree agricole E;
- fg. 25 n. 134 - aree agricole E;

Con i vincoli riportati nel Certificato di destinazione urbanistica che si allega alla presente relazione rilasciato dal Comune di Valdilana in data 4 settembre 2025.

Si precisa che relativamente ai beni di proprietà [REDACTED]
risulta trascritto - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE in data 11 marzo 2010 n.n. 2151/1516, atto
Notaio Giovanni Mancini del 25 febbraio 2010 rep. 68704/10731

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni immobili è stato determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione degli immobili;
- caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, nonché il grado di accessibilità;
- stato di manutenzione e conservazione, qualità delle finiture;
- consistenza e natura di eventuali vincoli e servitù, sia attive che passive;
- dati metrici e dimensionali;
- condizioni del mercato immobiliare di riferimento, che evidenziano una ridotta commerciabilità per immobili con caratteristiche analoghe;
- necessità di presentazione di pratiche di sanatoria edilizia, pagamento sanzioni comunale e successive variazioni catastali.

Si evidenzia inoltre che i fabbricati risultano privi di attestato di prestazione energetica (APE).

Ciò premesso la scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, relativamente ai beni posti nel Comune di Valdilana e precisamente:

LOTTO 2

- **Bene N° 2** – porzione di alloggio ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45
Del fabbricato di civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 500 ente urbano di are 1,10, la porzione dell'alloggio posto nel secondo piano con l'accesso dalla scala comune composto da disimpegno, bagno, due camere, wc e due balconi.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 535, Part. 71, Sub. 4, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 4.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45	45,00 mq	100,00 €/mq	€ 4.500,00	100,00%	€ 4.500,00
				Valore di stima:	€ 4.500,00

- **Bene N° 3** – porzione di alloggio ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45
Del fabbricato di civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 500 ente urbano di are 1,10, la porzione di all'alloggio posto nel primo piano con l'accesso dalla scala comune composto da vano scala-disimpegno, cucina, due camere e balcone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 535, Part. 105, Categoria A5, Graffato 71 sub.3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 4.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n.	44,00 mq	100,00 €/mq	€ 4.400,00	100,00%	€ 4.400,00
				Valore di stima:	€ 4.400,00

- Bene N° 4** – porzione di alloggio ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45
 Del fabbricato di civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a tre piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 500 ente urbano di are 1,10, la porzione di alloggio posto nel terreno composto da tre vani in pessimo stato di manutenzione e conservazione.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 535, Part. 71, Sub. 1, Categoria A5
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
 Valore di stima del bene: € 1.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n.	20,00 mq	100,00 €/mq	€ 2.000,00	75,00%	€ 1.500,00
				Valore di stima:	€ 1.500,00

- Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45
 Del fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 502 ente urbano di are 1,08 e n. 503 ente urbano di are 0,76, l'alloggio posto nel piano terreno composto da balcone, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno, due camere con pertinente cantina nel piano seminterrato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 535, Part. 117, Sub. 7, Categoria A4, Graffato 101 sub.8
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 274.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45	98,00 mq	250,00 €/mq	€ 24.500,00	100,00%	€ 24.500,00,
				Valore di stima:	€ 24.500,00

- Bene N° 6 -** Garage ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45
 Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 754 ente urbano di are 4,20, tre autorimesse contigue, prive di suddivisioni interne, ciascuna dotata di accesso indipendente tramite portone carrabile.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 754, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 754, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 754, Sub. 3, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (3/4)
 Valore di stima del bene: € 3.960,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45	44,00 mq	120,00 €/mq	€ 5.280,00	75,00%	€ 3.960,00
				Valore di stima:	€ 3.960,00

- Bene N° 7 -** Garage ubicato a Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45
 Entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del Catasto Terreni con la particella n. 755 ente urbano di are 1,70, due autorimesse contigue, prive di suddivisioni interne, ciascuna dotata di accesso indipendente tramite portone carrabile.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 755, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 14, Part. 755, Sub. 2, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 3.360,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Valdilana (BI) - già Comune di Trivero- Frazione Piana n. 45	28,00 mq	120,00 €/mq	€ 3.360,00	100,00%	€ 3.360,00
				Valore di stima:	€ 3.360,00

• **Bene N° 8** - Terreni ubicati a Valdilana (BI) - .

Quota di 3/16 dei terreni, sparsi nel territorio del Comune di Valdilana, già Trivero, della superficie complessiva di mq. 8.360, distinti in mappa come segue:

- fg. 14 n. 429 prato di mq.520; - fg. 14 n. 517 prato di mq.120; - fg. 14 n. 574 prato di mq.2100; - fg. 24 n. 132 prato di mq. 630; - fg. 24 n. 197 prato di mq. 670; - fg. 24 n. 198 bosco ceduo di mq. 1390; - fg. 25 n. 3 prato di mq. 260; - fg. 25 n. 27 prato di mq.1160; - fg. 25 n. 109 fabbricato diruto di mq.150; - fg. 25 n. 115 prato di mq.140; - fg. 25 n. 134 prato di mq. 1340;

E l'intera quota del terreno, distinto in mappa al fg. 14 n. 517 prato di mq. 120.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale				Totale
Bene N° 8 - Terreno Valdilana (BI) - .	8530, mq	Con quote di competenza		A corpo	€ 500,00

VALORE TOTALE LOTTO 2

Bene 2 - Valore di stima: €. 4.500,00

Bene 3 - Valore di stima: €. 4.400,00

Bene 4 - Valore di stima: €. 1.500,00

Bene 5 - Valore di stima €. 24.500,00

Bene 6 - Valore di stima €. 3.960,00

Bene 7 - Valore di stima €. 3.360,00

Bene 8 - Valore di stima €. 500,00

Totale €. 42.720,00

(quarantaduemilasettecentoventi/==)

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 24/04/2026

Rege geom. Maria Cristina



