

**TRIBUNALE DI BIELLA**

**Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari**  
**Procedura Esecutiva n. 100/2024 R.G.E.**

**AVVISO DI VENDITA**  
**TERZO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Giovanni Bonino, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza di delega in atti, domiciliato presso BAI - Biella Aste Immobili, con sede in Biella alla Via Dal Pozzo n. 12,

**AVVISA**

che il giorno **10 Novembre 2026 ore 15.30** si procederà, ai sensi degli artt. 570 ss. gg. c.p.c., e art. 24 D.M. 32/2015, alla

**VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ ASINCRONA**

dei seguenti immobili:

**LOTTO UNO**

**in piena proprietà, nel Comune di Candelo, via dei Pioppi n. 76**

**Rif. n. 1:** Immobile ad uso magazzino indipendente da cielo a terra, a un piano, con accesso in comune con altri 2 fabbricati.

**Consistenza:** Il fabbricato posto in vendita è composto da ampio locale ad uso magazzino e da un locale servizio.

**Dati Catastali:** C.F. Comune di Candelo fg. 14 part. 1228 sub. 1 (già fg. 14 part. 359 sub. 3 e 359 sub. 4, già 359 sub. 1 e sub. 2, già 359) cat. C/2, cl U, consistenza 290 mq, sup. cat. 322 mq, rendita € 644,02, piano T (entrostante, unitamente ad altri riferimenti, all'area distinta al C.T. del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228, Ente Urbano di 3.390 mq).

**Rif. n. 2:** Area Urbana.

**Consistenza:** 290 mq.

**Dati Catastali:** C.F. Comune di Candelo fg. 14 part. 1228 sub. 6 (già part. 1228 sub. 4) cat. F/1, consistenza 290 mq, piano T (entrostante, unitamente ad altri riferimenti, all'area distinta al C.T. del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228, Ente Urbano di 3.390 mq).

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto in planimetria non è indicato il locale servizio.

**Confini rif. n. 1 e n. 2:** I beni del lotto oggetto di vendita, in unico corpo, confinano con le part. 1228 sub. 2, sub. 8, sub. 5 e sub. 7 fg. 14 C.F. Candelo e con i mapp.li 358 e 1242 fg. 14 C.T. stesso Comune.

**Precisazioni:** Nella citata perizia (pag. 31) il perito afferma che dopo l'aggiudicazione dovrà essere effettuata la fusione tra il sub. 6 ed il sub. 1 (rif. n. 1 e n. 2).

Si precisa che l'accesso ai beni di cui al Lotto Due avviene tramite passaggio sul bene di cui al rif. n. 2 del presente lotto.

**PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

Come indicato nella citata perizia:

- la strada sul lato sud est della proprietà, censita al C.F. Candelo fg. 14 part. 1228 sub. 5 (bene comune non censibile), è in comune tra i beni censiti al C.F. Candelo fg. 14 part. 1228 sub. 1 (facente parte del Lotto Uno), sub. 2 (facente parte del Lotto Due) e sub. 3 (facente parte del Lotto Tre) come indicato nella documentazione relativa al frazionamento della part. 1228 sub. 4;

- i beni del presente lotto godono di servitù di passaggio pedonale e carraio e di servitù di posa e transito di condutture aeree e sotterranee sulle attuali part. l. n. 635 e 358 fg. 14 C.T., servitù costituita con atto Notaio XXXXXXX in data 07.11.1978 rep. 20940 racc. 2853 trascritto in data 23.11.1978 ai nr. 7588/6425, da esercitare su una striscia di terreno della larghezza di metri 6 lungo il confine con l'attuale particella n. 1242 C.T. fg. 14.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Rif. n. 1:** Come indicato nella perizia citata la struttura portante verticale del fabbricato è realizzata in pilasti e travi prefabbricati in C.A. con tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata.

All'interno le murature sono intonacate e la pavimentazione è di tipo industriale in cls armato; l'immobile è formato da un unico grande salone con dimensioni di circa 290 mq e un piccolo bagno.

Sono presenti impianti elettrici e di illuminazione, privi di certificazione; il riscaldamento è dato da una caldaia interna, attualmente non funzionante. La copertura è in portoghesi.

La superficie lorda dell'immobile è di 313,91 mq (netta 296,45 mq) con altezza di 3,47 m nel magazzino e una piccola porzione in corrispondenza del bagno avente altezza di 4,89 m.

Vi sono tre portoni carrai posizionati due sul lato est e uno sul lato ovest, le finestre sono in metallo.

L'accesso carraio avviene da via dei Pioppi n. 67, attraverso area comune con i lotti due e tre; è possibile anche un accesso tramite i fondi di cui al fg. 14 part. 635 e 358 che termina in corrispondenza del cancello di accesso al cortile pavimentato in autobloccanti in comune con il lotto due.

L'area sud ovest di Candelo ove è collocato l'immobile è di tipo misto con alcuni capannoni ad uso artigianale e aree residenziali, con tantissime zone a verde nelle vicinanze, servizi e negozi lungo la via Sandigliano, le possibilità di parcheggio sono buone.

### STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

**Rif. n. 1:** L'immobile è in buono stato sia all'esterno che internamente.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

**Rif. n. 1:** Nella disponibilità ed utilizzo - senza titolo - del legale rappresentante dell'esecutata che ivi ha collocato beni mobili.

**Rif. n. 2:** Libero.

### VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

Come indicato nella citata perizia non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

## NORMATIVA URBANISTICA

Come indicato in perizia l'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree per Insediamenti di tipo produttivo esistenti D1, Art. 41 N.T.A..

### SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Alla pag. 36 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

L'immobile risulta agibile.

Risultano i seguenti titoli:

Concessione edilizia 233 del 30.10.1989.

Variante Concessione Edilizia 90/9246 del 26.10.1990.

Abitabilità 04.03.1994.

#### **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.

Il perito rileva che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto vi sono delle opere interne relative al bagno non autorizzate.

\* \* \*

### LOTTO DUE

**in piena proprietà, nel Comune di Candelo, via dei Pioppi n. 76**

**Rif. n. 3:** Capannone ad uso artigianale indipendente da cielo a terra a un piano con accesso in comune con altri 2 fabbricati.

**Consistenza:** Il fabbricato posto in vendita è composto da un locale ad uso artigianale, con tettoia sul lato sud, un locale ufficio, un locale deposito sul lato nord, una tettoia sul lato est con cortile, un bagno, un locale deposito sul lato ovest.

**Dati Catastali:** C.F. Comune di Candelo fg. 14 part. 1228 sub. 2 (già fg. 14 part. 359 sub. 3 e 359 sub. 4, già 359 sub. 1 e sub. 2, già 359), cat. C/3, cl. 2, consistenza 376 mq, sup. cat. 360 mq, rendita € 776,75, piano T (entrostante, unitamente ad altri riferimenti, all'area distinta al C.T. del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228, Ente Urbano di 3.390 mq).

**Rif. n. 4:** Aree Urbane.

**Dati Catastali:** C.F. Comune di Candelo

fg. 14 part. 1228 sub. 7 (già part. 1228 sub. 4) cat. F/1, consistenza 75 mq, piano T;

fg. 14 part. 1228 sub. 8 (già part. 1228 sub. 4) cat. F/1, consistenza 65 mq, piano T;

fg. 14 part. 1228 sub. 9 (già part. 1228 sub. 4) cat. F/1, consistenza 50 mq, piano T;

(entrostanti, unitamente ad altri riferimenti, all'area distinta al C.T. del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228 (Ente Urbano di 3.390 mq).

**Consistenza:** Rispettivamente, 75 mq, 65 mq, 50 mq.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto è stata eliminata la parete che divideva lo spogliatoio del magazzino e sul lato est è stata realizzata una recinzione in muratura con conseguente creazione di spazio cortilizio.

**Confini rif. n. 3 e n. 4:** I beni del lotto oggetto di vendita, in unico corpo, confinano con le part. 1228 sub. 3, sub. 10, sub. 5, sub. 1, sub. 6 fg. 14 C.F. Candelo e con i mapp.li 1242 e 1226 C.T. stesso Comune.

**Precisazioni:** Nella citata perizia (pag. 38) il perito afferma che dopo l'aggiudicazione dovrà essere effettuata la fusione tra il sub. 2 ed i sub. 7, 8 e 9 (rif. n. 3 e n. 4).

Si precisa che l'accesso ai beni di cui al Lotto Tre avviene tramite passaggio su bene censito al C.F. Candelo fg. 14 part. 1228 sub. 9 (rif. n. 4 oggetto del presente lotto).

### **PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

Come indicato nella citata perizia:

- la strada sul lato sud est della proprietà, censita al C.F. Candelo fg. 14 part. 1228 sub. 5 (bene comune non censibile), è in comune tra i beni censiti al C.F. Candelo fg. 14 part. 1228 sub. 1 (facente parte del Lotto Uno), sub. 2 (facente parte del Lotto Due) e sub. 3 (facente parte del Lotto Tre) come indicato nella documentazione relativa al frazionamento della part. 1228 sub. 4;

- i beni del presente lotto godono di servitù di passaggio pedonale e carraio e di servitù di posa e transito di condutture aeree e sotterranee sulle attuali part.lle n. 635 e 358 fg. 14 C.T., servitù costituita con atto Notaio XXXXXXX in data 07.11.1978 rep. 20940 racc. 2853 trascritto in data 23.11.1978 ai nr. 7588/6425, da esercitare su una striscia di terreno della larghezza di metri 6 lungo il confine con l'attuale particella n. 1242 C.T. fg. 14.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**Rif. n. 3:** Come indicato nella perizia citata la struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in pilasti e travi prefabbricati in C.A. per quanto riguarda il salone principale, mentre per il salone retrostante lato nord utilizzato come magazzino, la struttura è completamente in legno; i tamponamenti dell'edificio sono in muratura intonacata e tinteggiata. Vi sono due portoni carrai posizionati uno sul lato sud (ingresso principale) e uno sul lato est; le finestre sono in metallo. All'interno le murature sono intonacate e la pavimentazione è: nel salone artigianale in piastrelle, nel salone magazzino nord di tipo industriale in cls armato; nel magazzino lato ovest è in battuto di cls; in ufficio in piastrelle. L'immobile è formato da un salone artigianale, con tettoia lungo tutta la facciata sud con dimensioni di circa 287 mq, controsoffittato in lamiera grecata; da un deposito sul lato nord con superficie di circa 88 mq con accesso sia dal salone artigianale che dal lato est; da un deposito sotto tettoia lato est, da un deposito lato ovest con dimensioni di circa 35 mq; da un ufficio di circa 9 mq con riscaldamento e raffrescamento da pompa di calore e da un piccolo bagno di circa 3 mq. Sono presenti impianti elettrici e di illuminazione, privi di certificazione; il riscaldamento è presente nell'ufficio tramite pompa di calore. La copertura del fabbricato artigianale dovrebbe essere in fibrocemento (potrebbe però essere in cemento amianto, ma non sono state fatte delle prove di laboratorio e non è presente il registro amianto) per quanto riguarda il magazzino nord la copertura è in portoghesi mentre per le tettoie lato est ed ovest è in onduline e parte in lamiera. La superficie lorda di tutto l'immobile è a di 451,20 mq (netta 423,11 mq) con altezza di 4,36 m nel capannone artigianale, di 2,37 nella zona ad ufficio. L'accesso carraio avviene sia da via dei Pioppi n. 67, attraverso area comune con i lotti due e tre, sia dalla via privata che passa sui fondi di

cui al fg. 14 part. 635 e 358 che termina in corrispondenza del cancello di accesso al cortile pavimentato in autobloccanti in comune con il lotto uno. La zona, nell'area sud ovest di Candelo ove è collocato l'immobile è di tipo misto con alcuni capannoni ad uso artigianale e aree residenziali, con tantissime zone a verde nelle vicinanze, servizi e negozi lungo la via Sandigliano, le possibilità di parcheggio sono buone.

### STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

**Rif. n. 3:** Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

### VINCOLI CONDOMINIALI

Come indicato nella citata perizia non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

**Rif. n. 3:** Occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura con canone mensile indicato in contratto pari ad € 343,19 e prossima scadenza contrattuale 31.05.2031.

**Rif. n. 4:** Liberi.

### NORMATIVA URBANISTICA

Come indicato nella perizia citata l'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree per Insediamenti di tipo produttivo esistenti D1, Art. 41 N.T.A..

### SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Alla pag. 43 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

per il salone principale risultano i seguenti titoli: permesso Edilizio 28/83, Concessione Edilizia 25/84 e Permesso in Sanatoria 662/S del 04.10.2007;

per il salone retrostante risultano i seguenti titoli: Condonò 326/2003 e permesso in sanatoria 664/S del 30.10.2000.

### 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.

\* \* \*

### LOTTO TRE

**in piena proprietà, nel Comune di Candelo, via dei Pioppi n. 76**

**Riferimento n. 5:** Immobile con struttura in legno ad uso magazzino indipendente da cielo a terra a un piano con accesso in comune con altri 2 fabbricati.

**Consistenza:** Il fabbricato posto in vendita è composta da un locale ad uso deposito.

**Dati Catastali:** C.F. Comune di Candelo fg. 14 part. 1228 sub. 3 (già fg. 14 part. 359 sub. 3 e 359 sub. 4, già 359 sub. 1 e sub. 2, già 359), cat. C/2, cl. U, consistenza 123 mq, sup. cat. 132 mq, rendita € 273,15, piano T (entrostante, unitamente ad altri riferimenti, all'area distinta

al C.T. del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228 Ente Urbano di 3.390 mq).

**Riferimento n. 6:** Area urbana.

**Consistenza:** 1010 mq.

**Dati Catastali:** Fg. 14 part. 1228 sub. 10 (già part. 1228 sub. 4) cat. F/1, consistenza 1010 mq, piano T; (entrostante, unitamente ad altri riferimenti, all'area distinta al C.T. del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228 Ente Urbano di 3.390 mq).

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Il perito precisa tuttavia (pag. 50 di perizia) che le altre due tettoie con struttura in legno presenti nell'area dovranno essere demolite in quanto non hanno autorizzazione edilizia.

**Confini rif. n. 5 e n. 6:** I beni del lotto oggetto di vendita, in unico corpo, confinano con mapp.li n. 357, 361, 722, 1226 fg. 14 C.T. Candelo e con le part.lle n. 1228 sub. 5, sub. 9, fg. 14 C.F. Candelo.

**Precisazioni:** Nella citata perizia (pag. 46) il perito afferma che dopo l'aggiudicazione dovrà essere effettuata la fusione tra il sub. 3 ed il sub. 10 (rif. n. 5 e n. 6).

L'accesso ai beni di cui al Lotto Tre avviene tramite passaggio su bene censito al C.F. Candelo fg. 14 part. 1228 sub. 9 (oggetto del Lotto Due).

### **PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

Come indicato nella citata perizia:

- la strada sul lato sud est della proprietà, censita al C.F. Candelo fg. 14 part. 1228 sub. 5 (bene comune non censibile), è in comune tra i beni censiti al C.F. Candelo fg. 14 part. 1228 sub. 1 (facente parte del Lotto Uno), sub. 2 (facente parte del Lotto Due) e sub. 3 (facente parte del Lotto Tre) come indicato nella documentazione relativa al frazionamento della part. 1228 sub. 4;

- i beni del presente lotto godono di servitù di passaggio pedonale e carraio e di servitù di posa e transito di condutture aeree e sotterranee sulle attuali part.lle n. 635 e 358 fg. 14 C.T., servitù costituita con atto Notaio XXXXXXXX in data 07.11.1978 rep. 20940 racc. 2853 trascritto in data 23.11.1978 ai nr. 7588/6425, da esercitare su una striscia di terreno della larghezza di metri 6 lungo il confine con l'attuale particella n. 1242 C.T. fg. 14.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

**Rif. n. 5:** Come indicato nella perizia citata la struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in pilasti e travi in legno con tamponamento lato est in lastre di fibro cemento (potrebbero essere anche in cemento amianto, ma non è stata fatta l'analisi e non risulta un registro amianto); gli altri lati hanno tamponamenti in muratura, in legno.

La copertura è in tegole marsigliesi con assito in legno.

Il locale è unico ed ha una superficie netta di circa 129 mq; il pavimento è in battuto di cemento e terra; il locale è completamente privo di impianti.

La superficie lorda di tutto l'immobile è a di 136,48 mq (netta 129,07 mq) con altezza al colmo di 3,00 m ed all'imposta di 2,70.

L'accesso carraio avviene da via dei Pioppi n. 67, attraverso area comune con i lotti uno e due. Al termine del tratto comune ai tre lotti vi è un cancello da cui avviene l'ingresso all'area, con tratto in comune con il lotto due.

L'area sud ovest di Candelo, ove si trova l'immobile, è di tipo misto con alcuni capannoni ad uso artigianale e aree residenziali, con tantissime zone a verde nelle vicinanze, servizi e negozi lungo la via Sandigliano, le possibilità di parcheggio sono buone.

### STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

**Rif. n. 5:** Lo stato conservativo è mediocre.

### VINCOLI CONDOMINIALI

Come indicato nella citata perizia non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

**Rif. n. 5 e n. 6:** Nella disponibilità ed utilizzo – senza titolo – del legale rappresentante dell'esecutata che ivi ha collocato beni mobili.

### NORMATIVA URBANISTICA

Come indicato in perizia l'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree per insediamenti di tipo produttivo esistenti D1, Art. 41 N.T.A..

### SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Alla pag. 50 della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

La costruzione non è antecedente al 1967;

L'immobile risulta regolare per la L. 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Risultano condono 325/2003 e Permesso in Sanatoria 662/S del 04.10.2007

#### **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.

Il perito precisa che le altre due tettoie con struttura in legno presenti nell'area (sub. 10) dovranno essere demolite in quanto non hanno autorizzazione edilizia.

\* \* \*

### LOTTO QUATTRO

**in piena proprietà, nel Comune di Biella, viale Venezia n. 4**

All'interno di complesso condominiale elevato a sei piani fuori terra oltre seminterrato.

**Riferimento n. 7:** Appartamento al piano quarto posto all'interno di fabbricato elevato a sei piani fuori terra oltre seminterrato.

**Consistenza:** L'appartamento è composto da ingresso con corridoio, cucina abitabile, salotto, tre camere, disimpegno, due bagni e cantina.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. al fg. 81 part. 911 sub. 19 (già fg. 534 mapp 12 sub. 19), z.c. 1, cat. A/2, cl. 2, consistenza 6 vani, sup. cat. 125 mq, r. € 836,66, piani 4-S1, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Biella al foglio 81 particella 911 ente urbano di 950 mq.

**Confini:** L'appartamento confina a nord con cortile comune fg. 81 part. 81, a est appartamento sub. 20, a sud appartamento sub. 18, cortile comune tutte dello stesso fg. di mappa 81. La cantina confina a nord con cantine a-v, ad ovest corridoio comune, a sud cantina t, ad est autorimessa sub. 25.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto è stata modificata la zona giorno con la realizzazione di una camera.

**Riferimento n. 8:** Autorimessa al piano seminterrato.

**Consistenza:** Superficie catastale 17 mq, consistenza 15 mq.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. al fg. 81 part. 911 sub. 25 (già fg. 534 mapp 12 sub. 25) z.c. 1, cat. C/6, cl. 4, consistenza 15 mq, sup. cat. 17 mq, rendita € 68,17, piano S1, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Biella al foglio 81 particella 911 ente urbano di 950 mq.

**Confini:** A nord con autorimessa D, ad est cantina di proprietà U, a sud autorimessa F, ad ovest cortile comune tutti dello stesso fg. di mappa n. 81.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

**Rif. n. 7 e n. 8:** Come indicato nella perizia di stima citata sono parti comuni quelle condominiali e di pertinenza condominiale.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Come indicato in perizia:

**Rif n. 7:** L'accesso al condominio avviene dall'atrio, su viale Venezia n. 4, con pavimento in marmo che porta al vano scala ed all'ascensore condominiale. La facciata del condominio (fino al piano primo con rivestimento in lastre di pietra, dal 1° P. al 4° P. in laterizio e intonaco tinteggiato, al 5° P. in intonaco tinteggiato) è in discreto stato di conservazione. La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in cemento armato con struttura a telaio e tamponamento in laterizio, i solai sono in latero cemento la copertura è in tegole. Il condominio è stato realizzato tra il 1965 e il 1966 e, per l'epoca, era un immobile costruito con particolari e finiture di pregio. L'alloggio si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti in legno con vetro camera, e tapparelle; l'ingresso ha pavimento in travertino e pareti in tappezzeria, il soggiorno ha pavimento in piastrelle e pareti in tappezzeria, la cucina ha pavimento in piastrelle, 4 pareti rivestite in piastrelle fino ad 1,80 m, la camera ex sala ha pavimento in legno e pareti in tappezzeria; dal salotto si esce sul terrazzo posizionato verso ovest. Dal corridoio si accede ad una prima camera da letto con disimpegno ricavato dividendo la ex sala con un'armadiatura,

la camera da letto ha pavimento in legno e pareti in parte in tappezzeria ed in parte tinteggiate. Alla zona notte si accede attraverso un disimpegno, vi sono 2 bagni entrambi con finestra; il bagno 1 con doccia e il bagno 2 con vasca, entrambi i bagni hanno pareti e pavimento in piastrelle. La camera da letto matrimoniale - di ampie dimensioni - ha pavimento in legno, pareti in tappezzeria. Completano l'immobile la cantina e l'autorimessa con accesso dal cortile e comunicante con la cantina.

Vi sono alcune irregolarità non autorizzate che riguardano modifiche interne con la costruzione di un muro che ha diviso il precedente salone in due camere e la posizione delle finestre dei bagni che è leggermente diversa dalla concessione 4433 del 1965.

La superficie lorda dell'immobile è al 4° P di 129,91 mq (netta 109,05 mq) con altezza di 2,90 m oltre a un terrazzo di 9,40 mq e ad una cantina di 5,54 mq (netta 4,90 mq) con altezza di 2,40 m. L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento centralizzato. La cucina è alimentata a gas metano.

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

La zona, nel quartiere di Biella Chiavazza, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi non lontani, le possibilità di parcheggio sono buone.

**Rif. n. 8:** Il garage si trova al piano seminterrato del condominio avente le caratteristiche sopra descritte. L'accesso al garage avviene tramite il cortile; il portone dell'autorimessa, attualmente guasto, è in metallo mentre il pavimento è il cls. Il garage è dotato di impianto luce. La superficie lorda è di 16,85 mq (netta 15,79 mq) con altezza di 2,97 mt.

### STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

Sia il condominio che i beni di cui ai rif n. 4 e n. 5 sono in buono stato di conservazione.

### VINCOLI CONDOMINIALI

Il beni di cui si compone il lotto posto in vendita fanno parte del complesso condominiale convenzionalmente denominato "Il Cedro" disciplinato dal regolamento pubblicato unitamente al presente bando: al momento della perizia l'amministratore di condominio ha comunicato che, in base agli ultimi due rendiconti di gestione, sussistono i seguenti debiti relativi ai beni posti in vendita: € 1.216,16 per la gestione 2023/2024 ed € 4.823,99, al 30.04.2025, per la gestione 2024/2025.

Si rammenta che l'aggiudicatario è solidalmente obbligato con la parte debitrice eseguita al pagamento dei contributi relativi alla gestione dell'anno in corso alla data di emissione del decreto di trasferimento e a quella precedente (art. 63 Disp. Att. c.c.).

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

**Rif. n. 7:** Occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura e scadenza al 14.07.2029. Il canone mensile indicato in contratto è di € 350,00.

**Rif. n. 8:** Nella disponibilità ed utilizzo - senza titolo - del legale rappresentante dell'esecutata che ivi ha collocato beni mobili.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'intero immobile condominiale è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Biella come Zone consolidate prevalentemente residenziali RC/3 Art. 20 N.T.A. come risulta dalla perizia citata.

## SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Alla pag. 60 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

**Rif. n. 7:** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Licenza edilizia n. 433 del 1965 Condominio;  
abitabilità n. 67 del 1966.

### **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.

Il perito rileva che non esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione Licenza edilizia n. 433 del 1965 del Condominio in quanto vi sono delle varianti interne e, sembrerebbe, piccoli spostamenti della posizione della finestra del bagno.

**Rif. n. 8:** La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Licenza edilizia n. 1577 del 17.09.1966 Autorimesse;  
abitabilità n. 67 del 1966.

### **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.

Il perito rileva che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

\* \* \*

## LOTTO CINQUE

**in piena proprietà, nel Comune di Gaglianico via Carlo Felice Trossi n. 144**

All'interno di complesso immobiliare, ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, entrostante l'area distinta al C.T. Comune di Gaglianico fg. 6 particella 636 (ente urbano di 1.577 mq.).

**Riferimento n. 9:** Alloggio al piano terra.

**Consistenza:** L'unità posta in vendita è composta da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, zona notte, due camere e bagno. Oltre cantina.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. al fg. 6 part. 636 sub. 1 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg.

513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40) cat. A/3, cl. U, consistenza 5 vani, sup. cat. 99 mq, rendita € 374,43, piano T.

**Confini:** L'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con alloggio C.F. fg. 6 part. 636 sub. 2, a sud cortile comune, a ovest cortile comune. La cantina confina a nord con cortile comune, ad est con locale autoclave, a sud con corridoio comune ad ovest con cantina sub. 2.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto vi sono lievi difformità nelle dimensioni delle camere.

**Riferimento n. 10:** Autorimessa al piano terra.

**Consistenza:** Superficie catastale 33 mq, consistenza 28 mq.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. al fg. 6 part. 636 sub. 9 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40) cat. C/6, cl. 2, consistenza 28 mq, sup. cat. 33 mq, rendita € 122,92, piano T.

**Confini:** A nord fg. 1 part. 263 C.T., a est con fg. 6 part. 429 - 13 C.T., a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 10.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

Sono parti comuni con le altre unità condominiali, per ambo i riferimenti, quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile e la cinta muraria, come indicato nella perizia di stima citata.

Il perito evidenzia le seguenti servitù per ambo i riferimenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

Il perito evidenzia altresì i seguenti provvedimenti per ambo i riferimenti:

- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come indicato nella perizia citata:

**Rif. n. 9:** Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene posto in vendita, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest; l'accesso al complesso immobiliare avviene da cancello carraio di via Trossi n. 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls.

L'alloggio posto in vendita si affaccia a sud, ha facciata rifinita in pietra lavorata a vista, serramenti esterni in legno con vetro camera e serramenti interni in legno; i locali ingresso/soggiorno, cucina e disimpegno zona notte hanno tutti lo stesso pavimento in piastrelle, le due camere da letto hanno il pavimento in legno. L'ingresso/soggiorno ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinte, la cucina ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco e tinta; alla zona notte si accede attraverso un disimpegno che immette nelle camere da letto (una singola ed una matrimoniale) che hanno pavimento in legno e pareti in intonaco tinte; il bagno è finestrato con doccia, lavabo, bidet e vaso e attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle; la struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, il soffitto è a volta di mattoni a vista. Completa l'immobile la cantina.

Il perito evidenzia che sulla facciata ovest e sud sono evidenti macchie con umidità di risalita e che vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni di alcune camere, leggermente diverse da quanto indicato nel permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006.

La superficie lorda dell'alloggio è di 94,37 mq (netta 66,82 mq) con altezza di 3,27 m (soffitto a volta). La superficie lorda della cantina è di 4,20 mq (netta 3,58 mq) con altezza di 2,40 m.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

### L'alloggio non ha l'abitabilità.

Il perito rileva che l'immobile in cui è posizionato l'alloggio presenta perdite dalla copertura che necessita di un ripasso.

La zona è vicina al centro storico di Gaglianico ed è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

**Rif. n. 10:** Box singolo, all'interno di fabbricato accessorio adiacente al complesso di cui fa parte il riferimento che precede, con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi. La superficie lorda è di 35,63 mq, netta di 31,94 mq h max 3,43 m.

## STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

Il bene di cui al **rif. n. 9** è in stato conservativo discreto a causa di umidità sulle pareti.

Il bene di cui al **rif. n. 10** è in stato conservativo discreto.

## SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

**Rif. n. 9:** Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza il 30.09.2027. Il canone mensile indicato in contratto è di € 500,00.

**Rif. n. 10:** E' occupato da terzi senza titolo.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'intero complesso immobiliare all'interno del quale sono poste le unità poste in vendita è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio, come indicato nella perizia di stima citata.

### **SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Alla pag. 77 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

**Rif. n. 9:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006;

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006;

PE 112-2007 Cantine P.C. 12/2008 del 19.03.2008;

PE 37-2008 Variante P.C. 12/2008 del 19.03.2008.

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni di alcune camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006

#### **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.

#### **Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti necessarie per ottenere l'agibilità.**

**Rif. n. 10:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

PE 24-2007 P.C. 8/2007 del 25.05.2007.

#### **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.

\* \* \*

## LOTTO SEI

**in piena proprietà, nel Comune di Gaglianico via Carlo Felice Trossi n. 144**

All'interno di complesso immobiliare, ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, entrostante l'area distinta al C.T. Comune di Gaglianico fg. 6 particella 636 (ente urbano di 1.577 mq.)

**Riferimento n. 11:** Alloggio al piano terra.

**Consistenza:** L'unità posta in vendita è composta da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, zona notte, due camere e bagno. Oltre cantina.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. al fg. 6 part. 636 sub. 2 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40), A/3, cl. U, consistenza 5 vani, sup. cat. 96 mq, rendita € 374,43, piano T.

**Confini:** L'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con fg. 6 part. 13 C.T., a sud cortile comune, a ovest con alloggio C.F. fg. 6 part. 636 sub. 1. La cantina confina a nord con il cortile comune, ad est con cantina sub. 1, a sud con corridoio comune, ad ovest con cantina sub. 3.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto vi sono lievi difformità nelle dimensioni delle camere.

**Riferimento n. 12:** Box singolo al piano terra.

**Consistenza:** Superficie catastale, 22 mq, consistenza 20 mq.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al fg. 6 part. 636 sub. 11 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40), cat. C/6, cl. 2, consistenza 20 mq, sup. cat. 22 mq, rendita € 87,80, piano T.

**Confini:** A nord fg. 1 part. 263 C.T., a est con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 10, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 12.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ

Sono parti comuni con le altre unità condominiali, per entrambi i riferimenti, quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile e la cinta muraria, come indicato nella perizia di stima citata.

Il perito evidenzia le seguenti servitù per ambo i riferimenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Dott. XXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581); Il perito evidenzia altresì i seguenti provvedimenti per entrambi i riferimenti:
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come indicato nella perizia citata:

**Rif. n 11:** Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene posto in vendita, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest; l'accesso al complesso immobiliare avviene da cancello carraio di via Trossi n. 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls.

L'alloggio posto in vendita si affaccia a sud ed ha facciata rifinita in intonaco colore bianco, serramenti esterni in legno con vetri camera e serramenti interni in legno; i locali ingresso/soggiorno, cucina e disimpegno zona notte hanno tutti lo stesso pavimento in piastrelle, le due camere da letto hanno il pavimento in legno, l'ingresso/soggiorno ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tintecciato, la cucina ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco e tinta; alla zona notte si accede attraverso un disimpegno che immette nelle camere da letto; la camera da letto singola ha pavimento in legno e pareti in intonaco tintecciato. La camera da letto matrimoniale ha pavimento in legno e pareti in intonaco tintecciato; il bagno è finestrato con doccia, lavabo, bidet e vaso attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle. La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, il soffitto è in piano. Completa l'immobile la cantina.

Il Perito evidenzia che vi sono alcune irregolarità che riguardano la posizione del muro tra soggiorno e la zona che è arretrato, le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006

La superficie lorda dell'alloggio è di 90,10 mq (netta 69,47 mq) con altezza di 3,05 m. La superficie lorda della cantina è di 4,20 mq (netta 3,58 mq) con altezza di 2,40 m.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano (è del 2006).

Il perito rileva che al momento del sopralluogo la caldaia era rotta.

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

### **L'alloggio è privo di abitabilità.**

La zona è vicina al centro storico di Gaglianico ed è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

**Rif. n. 12:** Box singolo, all'interno di fabbricato accessorio adiacente al complesso di cui fa parte il riferimento che precede, con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls,

copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi.

La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

### STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

Il bene di cui al **rif. n. 11** è in stato conservativo discreto a causa di umidità sulle pareti.

Il bene di cui al **rif. n. 12** è in stato conservativo buono.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

**Rif. n. 11:** occupata da terzi con contratto di locazione stipulato con la procedura e non opponibile all'aggiudicatario.

**Rif. n. 12:** Libero.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso immobiliare all'interno del quale sono poste le unità poste in vendita è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio, come indicato nella perizia di stima citata.

### SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Alla pag. 93 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

**Rif n. 11:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006;

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006.

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni di alcune camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006

#### **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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

**Rif. n. 12:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006;

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006.

**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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

\* \* \*

**LOTTO SETTE**

**in piena proprietà, nel Comune di Gaglianico via Carlo Felice Trossi n. 144**

All'interno di complesso immobiliare, ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, entrostante l'area distinta al C.T. Comune di Gaglianico fg. 6 part. 36 (ente urbano di 1.577 mq.).

**Riferimento n. 13:** Alloggio su due livelli (piano terra e piano primo).

**Consistenza:** L'unità posta in vendita è composta da: al piano terra area di accesso ad uso esclusivo, ingresso su soggiorno, cucina, bagno e scala di accesso al 1° P; al 1° P due camere disimpegno e bagno. Oltre cantina.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. al fg. 6 part. 636 sub. 3 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40), cat. A/3, cl. U, consistenza 5,5 vani, sup. cat. 99 mq, rendita € 411,87, piano T-1.

**Confini:** L'alloggio confina a nord con alloggio C.F. fg. 6 part. 636 sub. 2, a est con fg. 6 part. 29 e 30 C.T., a sud alloggio C.F. fg. 6 part. 636 sub. 4, a ovest cortile comune. La cantina confina a nord con il cortile comune, ad est la cantina sub. 2, a sud con corridoio comune, a ovest con cantina sub. 5.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale date lievi difformità nelle dimensioni della camere.

**Riferimento n. 14:** Box singolo al piano terra.

**Consistenza:** Superficie catastale 23 mq, consistenza 20 mq.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. al fg. 6 part. 636 sub. 12 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40), C/6, cl. 2.

**Confini:** A nord con fg. 1 part. 263 C.T., a est con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 11, a sud con corsia scorrimento area comune, a ovest con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 13.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

Sono parti comuni con le altre unità condominiali, per entrambi i riferimenti, quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile e la cinta muraria, come indicato nella perizia di stima citata.

Il perito evidenzia le seguenti servitù tanto per entrambi i riferimenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Dott.

XXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

Il perito evidenzia altresì i seguenti provvedimenti per entrambi i riferimenti:

- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come indicato nella perizia citata:

**Rif. n 13:** Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene posto in vendita, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest; l'accesso al complesso immobiliare avviene da cancello carraio di via Trossi n. 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls.

L'alloggio posto in vendita si affaccia ad ovest ed ha la facciata rifinita in intonaco di colore bianco, serramenti esterni in legno con vetro camera e serramenti interni in legno; al piano terreno i locali ingresso/soggiorno, cucina hanno lo stesso pavimento in piastrelle, al piano primo mansardato le due camere da letto hanno il pavimento in legno. L'ingresso/soggiorno ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinteggiato, la cucina ha pavimento in piastrelle e sia pareti in intonaco e tinta sia piastrellate sino ai pensili; il bagno è cieco con doccia, lavabo, bidet e vaso e attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle. Alla zona notte, al 1°P. mansardato, si accede attraverso la scala che immette nel disimpegno su cui si affacciano il bagno e le camere da letto; la camera da letto matrimoniale ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato e prende luce da un velux sulla falda ovest; la camera da letto singola ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato e prende luce da un velux sulla falda ovest; il bagno è cieco con doccia, lavabo, bidet e vaso, pareti e pavimento in piastrelle (foto n. 14-15).

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante e solai in latero-cemento, il soffitto è in piano.

Completa l'immobile la cantina.

Il perito evidenzia che vi sono alcune irregolarità che riguardano la camera da letto matrimoniale che ha 1 velux contro i due del P.C. la camera da letto singola che ha un velux diverso da quello indicato in P.C. le dimensioni delle camere che - sia al P.T. che al

1° P. sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006; sono anche diverse le altezze delle camere al 1° P.

Il Perito rileva che è necessario il ripasso della copertura in coppi in quanto vi sono punti di perdita.

La superficie lorda dell'alloggio è di 115,94 mq (netta 82,59 mq) con altezza di 2,70 m a P.T. e al 1° P mansardato varia da 1,48 m a 2,56 m a 1,65 m.

Aree esterne di uso esclusivo: quella ad ovest superficie di 11,30 mq, ad est 9,59 mq.

La superficie lorda della cantina è di 4,03 mq (netta 3,28 mq) con altezza di 2,40 m.

La zona è vicina al centro storico di Gaglianico ed è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

**Rif. n. 14:** Box singolo, all'interno di fabbricato accessorio adiacente al complesso di cui fa parte il riferimento che precede, con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi.

La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

### STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

**Rif. n 13:** Lo stato conservativo è discreto a causa di umidità sulle pareti.

**Rif. n 14:** Lo stato conservativo è buono.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

**Rif. n 13:** Libero.

**Rif. n. 14:** Libero.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso immobiliare all'interno del quale sono poste le unità poste in vendita è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio, come indicato nella perizia di stima citata.

### SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Alla pag. 109 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

**Rif. n 13:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006;

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006;

PE 112-2007 Cantine P.C. 12/2008 del 19.03.2008;

PE 37-2008 Variante P.C. 12/2008 del 19.03.2008.

Vi sono alcune irregolarità che riguardano la camera da letto matrimoniale che ha 1 velux

contro i due del P.C. la camera da letto singola che ha un velux diverso da quello indicato in P.C. le dimensioni delle camere che - sia al P.T. che al 1° P. sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006; sono anche diverse le altezze delle camere al 1° P.

**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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura e spese dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

**Rif. n. 14:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006 1° P.

**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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura e spese dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

\* \* \*

**LOTTO OTTO**

**in piena proprietà, nel Comune di Gaglianico via Carlo Felice Trossi n. 144**

All'interno di complesso immobiliare, ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, entrostante l'area distinta al C.T. Comune di Gaglianico fg. 6 part.636 (ente urbano di 1.577 mq.).

**Riferimento n. 15:** Appartamento a due livelli (piano terra e piano primo) e sottotetto.

**Consistenza:** L'unità posta in vendita è composta al piano terra da accesso da area ad uso esclusivo, ingresso su soggiorno, cucina, antibagno, bagno e scala di accesso al 1° P; al primo piano da due camere, bagno e balcone. E' presente sottotetto con accesso da botola. Oltre cantina.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. al fg. 6 part 636 sub. 4 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24Sub. 3; fg. 513 part. 40), cat. A/3, cl. U, consistenza 6 vani, sup. cat. 172 mq, rendita € 449,32, Piani T-1-2.

**Confini:** L'alloggio confina a nord con alloggio C.F. fg. 6 part. 636 sub. 3; a est con fg. 6 part. 29 e 30 C.T., a sud alloggio C.F. fg. 6 part. 636 sub. 5, a ovest cortile comune. La cantina confina a nord ed est con unità sub. 2, a sud con cortile comune, a ovest con scala 1° P.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito

incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente date lievi difformità nelle dimensioni delle camere.

**Riferimento n. 16:** Box singolo al piano terra.

**Consistenza:** Superficie catastale 23 mq, consistenza 20 mq.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. al fg. 6 part. 636 sub. 13 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40), cat. C/6, cl. 2, sup. cat. 23 mq, consistenza 20 mq, rendita € 87,80, piano T.

**Confini:** A nord fg. 1 part. 263 C.T.; a est con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 9, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa C.F. 6 part. 636 sub. 11.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

Sono parti comuni con le altre unità condominiali, per entrambi i riferimenti, quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile e la cinta muraria, come indicato nella perizia di stima citata.

Il perito evidenzia le seguenti servitù per ambo i riferimenti:XXXXXXXXXXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. xxxxxxxx, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

Il perito evidenzia altresì i seguenti provvedimenti per entrambi i riferimenti:

- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Come indicato nella perizia citata:

**Rif. n 15:** Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene posto in vendita, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest; l'accesso al complesso immobiliare avviene da cancello carraio di via Trossi n. 144,

che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls.

L'alloggio posto in vendita affaccia verso ovest ed ha la facciata rifinita in intonaco tinteggiato, serramenti esterni in legno con vetri camera, serramenti interni in legno.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante e solai in latero-cemento, il soffitto di copertura del P.T. è in volte su putrelle.

Al piano terreno i locali ingresso/soggiorno, cucina hanno lo stesso pavimento in piastrelle, al piano primo le due camere da letto hanno il pavimento in legno.

L'ingresso/soggiorno ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinteggiato, la cucina ha pavimento in piastrelle e sia pareti in intonaco e tinta sia piastrellate sino ai pensili; il bagno è finestrato con doccia, lavabo, bidet e vaso e attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle.

Alla zona notte, al 1° P. si accede attraverso la scala che immette nel grande disimpegno (trasformato in camera matrimoniale) su cui si affacciano il bagno e la camera da letto; la camera da letto matrimoniale (ex disimpegno) ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato, con affaccio sul balcone; la camera da letto singola ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato affaccio sul balcone; il bagno è cieco con doccia, lavabo, bidet e vaso, pareti e pavimento in piastrelle.

Completa l'immobile la cantina.

Il Perito evidenzia che vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che - sia al P.T. che al 1° P. sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006 - e che sarà necessario il ripasso della copertura in coppi in quanto vi sono punti di perdita.

La superficie lorda dell'alloggio è di 150,00 mq (netta 114,20 mq) con altezza di 2,70 m al P.T. e al 1° P di 2,80 m; il balcone ha superficie di 8,97 m; la soffitta ha superficie lorda di 69,48 mq (netta 55,55 mq); le aree esterne ad uso esclusivo sono di 15,07 mq e 4,29 mq.

La superficie lorda della cantina è di 5,41 mq (netta 4,34 mq) con altezza di 2,40 m.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

#### **L'alloggio non ha l'abitabilità.**

La zona è vicina al centro storico di Gaglianico ed è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

**Rif. n. 16:** Box singolo, all'interno di fabbricato accessorio adiacente al complesso di cui fa parte il riferimento che precede, con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi.

La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

### **STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE**

**Rif. n. 15:** Lo stato conservativo è discreto a causa di umidità sulle pareti.

**Rif. n. 16:** Lo stato conservativo è buono.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

**Rif. n. 15 e n. 16:** Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile con scadenza il 31.01.2029. Il canone mensile indicato in contratto è di € 450,00.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso immobiliare all'interno del quale sono poste le unità poste in vendita è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio, come indicato nella perizia di stima citata.

## SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Alla pag. 126 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

**Rif. n. 15:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 47-2005 DIA del 13.05.2005;

PE 64-2006 Variante DIA 47-2005 del 31.07.2005.

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dalla Variante DIA 47-2005 del 31.07.2005

### 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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura e spese dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

**Rif. n. 16:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006;

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006.

### 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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura e spese dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

\* \* \*

## LOTTO NOVE

**in piena proprietà, nel Comune di Gaglianico via Carlo Felice Trossi n. 144**

All'interno di complesso immobiliare, ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, entrostante l'area distinta al C.T. Comune di Gaglianico fg. 6 part. 636 (ente urbano di 1.577 mq.).

**Riferimento n. 17:** Appartamento al piano terreno.

**Consistenza:** L'unità posta in vendita è composta da: accesso da area ad uso esclusivo, ingresso su soggiorno e cucina, disimpegno, due camere da letto e bagno. Oltre cantina.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. fg. 6 part. 636 sub. 5 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40); cat. A/3, cl. U, consistenza 4 vani, sup. cat. 111 mq, rendita € 299,55, piano T.

**Confini:** L'appartamento confina a nord con alloggio C.F. fg. 6 part. 636 sub. 4; a est con fg. 6 part. 50 e 51 C.T., a sud con via Felice Trossi, a ovest con cortile comune. La cantina confina a nord con il cortile comune, a est cantina sub. 3, a sud corridoio comune, a ovest cantina sub. 6.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto il bagno ed il disimpegno sono leggermente diversi.

**Riferimento n. 18:** Box singolo al piano terra.

**Consistenza:** superficie catastale 23 mq, consistenza 20 mq.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. fg. 6 part. 636 sub. 10 cat. C/6, cl. 2, consistenza 20 mq, sup. cat. 23 mq, rendita € 87,80, piano T.

**Confini:** A nord fg. 1 part. 263 C.T., a est autorimessa fg. 6 part. 636 sub. 9 C.F., a sud corsia scorrimento area comune, a ovest autorimessa fg. 6 part. 636 sub. 11 C.F..

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

Sono parti comuni con le altre unità condominiali, per entrambi i riferimenti, quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile e la cinta muraria, come indicato nella perizia di stima citata.

Il perito evidenzia le seguenti servitù per ambo i riferimenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Dott. XXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

Il perito evidenzia altresì i seguenti provvedimenti per entrambi i riferimenti:

- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come indicato nella perizia citata

**Rif. n 17:** Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene posto in vendita, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest; l'accesso al complesso immobiliare avviene da cancello carraio di via Trossi n. 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls.

L'alloggio posto in vendita si affaccia a ovest ha facciata rifinita in intonaco colorato, serramenti esterni in legno con vetro camera e serramenti interni in legno; ingresso/soggiorno/cucina e disimpegno zona notte e le due camere da letto hanno lo stesso pavimento in piastrelle, l'ingresso/soggiorno/cucina ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinteggiato.

Alla zona notte si accede attraverso un disimpegno che immette nelle camere da letto e nel bagno; la camera da letto doppia ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinteggiato; la camera da letto singola ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinteggiato; il bagno è dotato di finestra, ha doccia, lavabo, bidet e vaso, pareti e pavimento in piastrelle.

Completa l'immobile la cantina.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, il soffitto è in voltini in mattone.

Il Perito rileva che vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dalla variante DIA 47-2005 del 31.7.2005.

La superficie lorda dell'alloggio è di 104,35 mq (netta 75,36 mq) con altezza di 3,05 m; le aree esterne ad uso esclusivo sono di 12,84 mq e 6,54 mq

La superficie lorda della cantina è di 4,05 mq (netta 3,42 mq) con altezza di 2,40 m.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

**L'alloggio è privo di abitabilità.**

La zona è vicina al centro storico di Gaglianico ed è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

**Rif. n. 18:** Box singolo, all'interno di fabbricato accessorio adiacente al complesso di cui fa parte il riferimento che precede, con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls,

copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi.

La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m. Le dimensioni sono leggermente diverse da quelle indicate al catasto.

### STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

**Rif. n. 17:** Lo stato conservativo è discreto a causa di umidità sulle pareti.

**Rif. n. 18:** Lo stato conservativo è buono.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

**Rif. n. 17:** Occupato da terzi con contratto di locazione intercorso con la procedura e, come tale, non opponibile all'aggiudicatario.

**Rif. n. 18:** Libero.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso immobiliare all'interno del quale sono poste le unità poste in vendita è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio, come indicato nella perizia di stima citata.

### SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Alla pag. 142 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

**Rif. n. 17:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 47-2005 DIA del 13.05.2005;

PE 64-2006 Variante DIA 47-2005 del 31.07.2005.

Il Perito rileva che vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dalla Variante DIA 47-2005 del 31.07.2005

#### 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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

**Rif. n. 18:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006;

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006.

**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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

\* \* \*

**LOTTO DIECI**

**in piena proprietà, nel Comune di Gaglianico via Carlo Felice Trossi n. 144**

All'interno di complesso immobiliare, ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, entrostante l'area distinta al C.T. Comune di Gaglianico fg. 6 part. 636 (ente urbano) ed, quanto al rif. n. 20, entrostante l'area distinta al C.T. fg. 1 part. 703 (ente urbano).

**Riferimento n. 19:** Alloggio al primo piano.

**Consistenza:** L'unità posta in vendita è composta da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno e balcone. Oltre cantina.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. fg. 6 part. 636 sub. 6 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40), cat. A/3, cl. U, consistenza 5 vani, sup. cat. 101 mq, rendita € 374,43, piano 1.

**Confini:** L'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con alloggio C.F. fg. 6 part. 636 sub. 7, a sud cortile comune, a ovest cortile comune. La cantina confina a nord con il cortile comune, a est cantina sub. 5, a sud corridoio comune, a ovest cantina sub. 7.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto vi sono lievi difformità nelle dimensioni delle camere.

**Riferimento n. 20:** Box auto singolo.

**Consistenza:** Superficie catastale 28 mq, consistenza 25 mq.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. fg. 6 part. 636 sub. 17 graffato al fg. 1 part. 703 sub. 1 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40), cat. C/6, cl. 2, consistenza 25 mq, sup. cat. 28 mq, rendita € 109,75, piano T.

**Confini:** A nord fg. 1 part. 263 C.T., a est con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 16, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa C.F. fg. 1 part. 703 sub. 2.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto l'autorimessa ha dimensioni leggermente diverse da quelle risultanti dalla planimetria.

**Riferimento n. 21:** Box auto singolo.

**Consistenza:** Superficie catastale 31 mq, consistenza mq 26.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. al fg. 1 part. 703 sub. 2 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40), cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 26, sup. cat. 31 mq, rendita € 114,14, piano T.

**Confini:** A nord fg. 1 part. 263 C.T.; a est con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 17 graffata a fg. 1 part. 703 sub. 1, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con fg. 1 part. 580 C.T..

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto l'autorimessa ha dimensioni leggermente diverse da quelle risultanti dalla planimetria.

### **PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

Sono parti comuni con le altre unità condominiali, per tutti i riferimenti, quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile e la cinta muraria, come indicato nella perizia di stima citata.

Il perito evidenzia le seguenti servitù per tutti i riferimenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. xxxxxxxx, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

Il perito evidenzia altresì i seguenti provvedimenti per tutti i riferimenti:

- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Come indicato nella perizia citata:

**Rif. n. 19:** Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene posto in vendita, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest; l'accesso al complesso immobiliare avviene da cancello carraio di via trossi n. 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls.

L'alloggio posto in vendita si affaccia a sud ha facciata a sud rifinita in mattoni lavorati a vista, a nord in pietra lavorata a vista, serramenti esterni in legno con vetro camera e

serramenti interni in legno; ingresso/soggiorno/pranzo, cucina e disimpegno e zona notte hanno lo stesso pavimento in piastrelle, le due camere da letto hanno pavimento in legno; l'ingresso soggiorno ha pareti in intonaco tinteggiato e la cucina pareti in intonaco e tinta. Alla zona notte si accede attraverso un disimpegno che immette nelle camere da letto entrambe con pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato; il bagno è finestrato con doccia, lavabo, bidet e vaso, e attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle.

Le camere a sud si affacciano sul balcone.

Completa l'immobile la cantina.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, il soffitto piano in laterocemento.

Il Perito rileva che vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006.

La superficie lorda dell'alloggio è di 91,83 mq (netta 68,58 mq) con altezza di 2,71 m; il balcone ha superficie di 19,23 mq.

La superficie lorda della cantina è di 4,00 mq (netta 3,42 mq) con altezza di 2,40 m.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006).

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

#### **L'alloggio è privo di abitabilità.**

La zona è vicina al centro storico di Gaglianico ed è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

**Rif. n. 20:** Box singolo, all'interno di fabbricato accessorio adiacente al complesso di cui fa parte il riferimento che precede, con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi.

La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

**Rif. n. 21:** Box singolo, all'interno di fabbricato accessorio adiacente al complesso di cui fa parte il riferimento che precede, con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi.

La superficie lorda è di 23,34 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

### **STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE**

**Rif. n. 19:** Lo stato conservativo è discreto a causa di umidità sulle pareti.

**Rif. n. 20:** Lo stato conservativo è buono.

**Rif. n. 21:** Lo stato conservativo è buono.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

**Rif. n. 19:** Occupato da terzi in forza di contratto di locazione intercorso con la procedura e come tale non opponibile all'aggiudicatario.

**Rif. n. 20:** Occupato da terzi senza titolo.

**Rif. n. 21:** Libero.

## NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso immobiliare all'interno del quale sono poste le unità poste in vendita è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio, come indicato nella perizia di stima citata.

### SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Alla pag. 166 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

**Rif. n. 19:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006;

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006;

PE 112-2007 Cantine P.C. 12/2008 del 19.03.2008;

PE 37-2008 Variante P.C. 12/2008 del 19.03.2008.

Il perito rileva che vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni di alcune camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006

#### **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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

**Rif. n. 20:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 112-2007 P.C. 12/2008 del 19.03.2008.

#### **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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

**Rif. n. 21:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 112-2007 P.C. 12/2008 del 19.03.2008.

**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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

\* \* \*

**LOTTO UNDICI**

**in piena proprietà, nel Comune di Gaglianico via Carlo Felice Trossi n. 144**

All'interno di complesso immobiliare, ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, entrostante l'area distinta al C.T. Comune di Gaglianico fg. 6 particella 636 (ente urbano di 1.577 mq.).

**Riferimento n. 22:** Appartamento al primo piano.

**Consistenza:** L'unità posta in vendita è composta da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere e bagno; balcone. Oltre cantina.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. fg. 6 part. 636 sub. 7 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub 3; fg. 513 part. 40), cat. A/3, cl. U, consistenza 5 vani, sup. cat. 95 mq, rendita € 374,43, piano T.

**Confini:** L'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con fg. 6 part. 13 e 29 C.T., a sud cortile comune e alloggio C.F. fg. 6 part. 636 sub. 3, a ovest con alloggio C.F. fg. 6 part. 636 sub. 6. La cantina confina a nord con il cortile comune, a est cantina sub. 6, a sud corridoio comune, a ovest fg. 6 part. 563 C.T..

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente in quanto sussistono lievi difformità nelle dimensioni delle camere.

**Riferimento n. 23:** Box auto singolo.

**Consistenza:** Superficie catastale 23 mq, consistenza mq 20.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. fg. 6 part. 636 sub. 14 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40), cat. C/6, cl. 2, consistenza mq 20, sup. cat. 23 mq, rendita € 87,80, piano T.

**Confini:** A nord fg. 1 part. 263; a est con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 13, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 15.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

Sono parti comuni con le altre unità condominiali, per entrambi i riferimenti, quelle

proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile e la cinta muraria, come indicato nella perizia di stima citata.

Il perito evidenzia le seguenti servitù tanto per tutti i riferimenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Dott. XXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

Il perito evidenzia altresì i seguenti provvedimenti per entrambi i riferimenti:

- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott. XXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Dott. XXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come indicato nella perizia citata:

**Rif. n. 22:** Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene posto in vendita, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest; l'accesso al complesso immobiliare avviene da cancello carraio di via Trossi n. 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls.

L'alloggio posto in vendita si affaccia a sud ha facciata rifinita in intonaco colore bianco, serramenti esterni in legno con vetri camera e serramenti interni in legno; ingresso/soggiorno, cucina e disimpegno zona notte hanno lo stesso pavimento in piastrelle, le due camere da letto hanno il pavimento in legno. L'ingresso/soggiorno ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinte, la cucina ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco e tinta. Alla zona notte si accede attraverso un disimpegno che immette nelle camere da letto; la camera da letto matrimoniale ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinte, l'altra camera da letto ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinte; il bagno è finestrato con doccia, lavabo, bidet e vaso e attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle.

Completa l'immobile la cantina.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, il soffitto è in piano.

**L'alloggio è privo di abitabilità.**

Il Perito rileva che vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere

che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006.

La superficie lorda dell'alloggio è di 92,56 mq (netta 70,82 mq) con altezza di 2,71 m; il balcone ha superficie di 2,42 mq. La superficie lorda della cantina è di 4,31 mq (netta 3,79 mq) con altezza di 2,40 m. L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano (è del 2006). Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

**Rif. n. 23:** Box singolo, all'interno di fabbricato accessorio adiacente al complesso di cui fa parte il riferimento che precede, con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi. La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

### STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

**Rif. n. 22:** Lo stato conservativo è discreto a causa di alcune tracce di infiltrazioni dalla copertura.

**Rif. n. 23:** Lo stato conservativo è buono.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

**Rif. n. 22:** Occupato, unitamente al bene di cui al rif. n. 25 (facente parte del lotto 12), da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza del primo quadriennio al 02.01.2026 (e pertanto soggetto, a tale data, a rinnovazione per ulteriori quattro anni salve le ipotesi di disdetta normativamente previste). Il canone mensile complessivo indicato in contratto è di € 400,00.

**Rif. n. 23:** Libero.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio, come indicato nella perizia di stima citata.

### SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie. Alle pagg. 183 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

**Rif. n. 22:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006;

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006.

Il Perito rileva che vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni di alcune camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006 e non

risulta autorizzata la finestra del bagno.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

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

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

**Rif. n. 23:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006;

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006.

**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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

\* \* \*

**LOTTO DODICI**

**in piena proprietà, nel Comune di Gaglianico via Carlo Felice Trossi n. 144**

All'interno di complesso immobiliare, ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, entrostante l'area distinta al C.T. Comune di Gaglianico fg. 6 part. 636 (ente urbano di 1.577 mq.).

**Riferimento n. 24:** Appartamento al primo piano oltre sottotetto e mansarda.

**Consistenza:** L'unità posta in vendita è composta da: ingresso su soggiorno cucina, disimpegno 2 camere, 2 bagni, balcone, scala accesso sottotetto, mansarda, soffitta, terrazzo. Oltre cantina.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. fg. 6 part 636 sub. 8 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40), cat. A/3, cl. U, consistenza 5 vani, sup. cat. 150 mq, rendita € 374,43, piani T-1-2.

**Confini:** L'alloggio confina a nord con alloggio C.F. fg. 6 part. 636 sub. 4; a est con fg. 6 part. 50 e 51 C.T., a sud con via Felice Trossi, a ovest cortile comune. La cantina confina a nord - est - sud con il cortile comune, a ovest con fg. 6 part. 563 C.T..

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto vi sono misure della camere leggermente diverse e nel sottotetto non c'è il velux.

**Riferimento n. 25:** Box auto singolo.

**Consistenza:** Superficie catastale 23 mq, consistenza 20 mq.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. fg. 6 part. 636 sub. 15 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40), cat. C/6, cl. 2, consistenza 20 mq, sup. cat. 23 mq, rendita € 87,80, piano T.

**Confini:** A nord fg. 1 part. 263 C.T., a est con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 14, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 16.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

**Riferimento n. 26:** Box auto singolo.

**Consistenza:** Superficie catastale 23 mq, consistenza 20 mq.

**Dati Catastali:** Il bene è censito al C.F. fg. 6 part. 636 sub. 16 (già fg. 513 part. 24 sub. 2; fg. 513 part. 24 sub. 3; fg. 513 part. 40), cat. C/6, cl. 2, superficie catastale 23 mq, consistenza 20 mq, rendita € 87,80, piano T.

**Confini:** A nord fg. 1 part. 263 C.T., a est con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 15, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa C.F. fg. 6 part. 636 sub. 17.

**Corrispondenza catastale:** Come evidenziato nella relazione di stima - redatta dal perito incaricato e pubblicata unitamente al presente avviso - sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ**

Sono parti comuni con le altre unità condominiali per tutti i riferimenti quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile e la cinta muraria, come indicato nella perizia di stima citata.

Il perito evidenzia le seguenti servitù tanto per tutti i riferimenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. xxxxxxxx, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. XXXXXXXX, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

Il perito evidenzia altresì i seguenti provvedimenti per tutti i riferimenti:

- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Dott. XXXXXXXX Segretario Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come indicato nella perizia citata:

**Rif. n. 24:** Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene posto in vendita, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest; l'accesso al complesso immobiliare avviene da cancello carraio di via Trossi n. 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls.

L'alloggio posto in vendita, su due livelli, si affaccia a ovest con facciata rifinita in intonaco tinteggiato, serramenti esterni in legno con vetri camera e serramenti interni in legno; al piano terreno ingresso da scala, al 1°P. ingresso su soggiorno/cucina con pavimento in piastrelle; il disimpegno zona notte e le due camere da letto hanno il pavimento in legno. L'ingresso/soggiorno/cucina ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinteggiato, dietro la cucina vi è un bagno finestrato con doccia, lavabo, bidet e vaso e attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle; sul disimpegno zona notte si affacciano la camera da letto matrimoniale con pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato e doppia altezza ed evidenti tracce di umidità dovute all'acqua che percola dalla copertura, il bagno e la camera da letto ragazzi con pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato; il bagno è finestrato con doccia, lavabo, bidet e vaso, pareti e pavimento in piastrelle.

Alla mansarda - non autorizzata in quanto risulta essere una soffitta - si accede attraverso la scala che immette nel locale mansardato trasformato in soggiorno che affaccia su un terrazzino non dotato di porta finestra; il locale ha pavimento in legno e pareti in parte rivestite in legno e in parte in intonaco tinteggiato; completa il sottotetto una zona rustica. Completa l'immobile la cantina.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante e solati in latero cemento, il soffitto di copertura del piano terreno è in volte su putrelle.

### **L'alloggio non ha l'abitabilità.**

Il Perito rileva che vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006, ma soprattutto la mansarda è stata resa abitabile ma è licenziata invece come deposito; rileva inoltre che sarà necessario il ripasso della copertura in coppi in quanto vi sono tantissimi punti di perdita che, quando piove, portano notevoli quantità di acqua in casa.

La superficie lorda dell'alloggio è al 1° P di 105,61 mq (netta 81,65 mq) con altezza di 2,77 m, al 1° P. di 67,74 mq (netta 55,58 mq) con altezza variabile tra 2,08 e 2,16; il balcone al 1° P. ha superficie di 8,06 m; la soffitta ha superficie lorda di 69,48 mq (netta 55,55 mq) e terrazzino di 13,66 mq lordi (netti 10,42 mq).

La superficie lorda della cantina è di 10,56 mq (netta 6,36 mq) con altezza di 2,73 m.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

**Rif. n. 25:** Box singolo, all'interno di fabbricato accessorio adiacente al complesso di cui fa parte il riferimento che precede, con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi. La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

**Rif n. 26:** Box singolo, all'interno di fabbricato accessorio adiacente al complesso di cui fa

parte il riferimento che precede, con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi. La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

### STATO DI CONSERVAZIONE/MANUTENZIONE

**Rif. n. 24:** Lo stato conservativo è discreto a causa di infiltrazioni dalla copertura.

**Rif. n. 25:** Lo stato conservativo è buono.

**Rif. n. 26:** Lo stato conservativo è buono.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

**Rif. n. 24:** Libero.

**Rif. n. 25:** occupato, unitamente al bene di cui al rif. n. 22 (facente parte del lotto 11), da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza del primo quadriennio al 02.01.2026 (e pertanto soggetto, a tale data, a rinnovazione per ulteriori quattro anni salve le ipotesi di disdetta normativamente previste). Il canone mensile complessivo indicato in contratto è di € 400,00.

**Rif n 26:** Occupato senza titolo.

### NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio, come indicato nella perizia di stima citata.

### SITUAZIONE EDILIZIA DEGLI IMMOBILI

Ai fini dell'art. 173 *quater* disp. att. c.p.c. ed in relazione alla vigente normativa edilizia, dalla documentazione in atti (perizia estimativa redatta dal Perito nominato) e dai documenti allegati al fascicolo processuale risultano le seguenti notizie.

Alla pag. 206 e ss della relazione di stima l'esperto segnala quanto segue:

**Rif. n. 24:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 47-2005 DIA 13.5.2005:

PE 64-2006 Variante DIA 47-2005 del 31.7.2005.

Il perito rileva che vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dalla variante DIA 47-2005 del 31.7.2005.

### 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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

**Rif. .n 25:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006

**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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

**Rif. n. 26:** La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006;

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006.

**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.

**Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.**

Per le difformità urbanistiche, edilizie e catastali e la loro sanabilità si fa espresso riferimento alla relazione del C.T.U. agli atti, come di seguito pubblicata e visionabile presso il delegato, all'uopo domiciliato presso la predetta sede di BAI - Biella Aste Immobili.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui all'art. 46, comma 1, del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e all'art. 40, comma 2, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, e successive modificazioni, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma 5, dello stesso D.P.R. n. 380/2001, 40, comma 6, della stessa legge n. 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale ed urbanistica degli immobili oggetto di vendita.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione alla normativa edilizia), con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive, così come più ampiamente indicato negli elaborati peritali di stima in atti.

La vendita forzata è fatta senza garanzia per vizi o mancanza di qualità e non potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella relazione di stima non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese della procedura. Non potrà procedersi alla cancellazione di sequestri disposti dal Giudice penale ne' delle domande giudiziali, per le quali sarà necessario rivolgersi al Giudice competente.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sui siti internet indicati per gli adempimenti pubblicitari e sarà onere degli offerenti prenderne adeguata conoscenza.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Le informazioni di carattere tecnico circa le modalità di presentazione delle offerte saranno fornite dal gestore della vendita telematica, anche a mezzo di assistenza da remoto; le informazioni di carattere tecnico circa lo svolgimento della gara saranno fornite dal delegato alla vendita.

## CONDIZIONI DI VENDITA

### 1) Il prezzo base è stabilito in:

- Lotto Uno      € 31.781,25      (trentunmilasettecentottantuno/25)
- Lotto Due      € 35.437,50      (trentacinquemilaquattrocentotrentasette/50)
- Lotto Tre      € 11.896,88      (undicimilaottocentonovantasei/88)
- Lotto Quattro € 50.287,50      (cinquantamiladuecentottantasette/50)
- Lotto Cinque € 41.653,13      (quarantunmilaseicentocinquantatre/13)

- Lotto Sei € 40.696,88 (quarantamilaseicentonovantasei/88)

- Lotto Sette € 50.400,00 (cinquantamilaquattrocento/00)

- Lotto Otto € 72.843,75 (settantaduemilaottocentoquarantatre/75)

- Lotto Nove € 46.912,50 (quarantaseimilanovecentododici/50)

- Lotto Dieci € 50.118,75 (cinquantamilacentodiciotto/75)

- Lotto Undici € 41.512,50 (quarantunmilacinquecentododici/50)

- Lotto Dodici € 68.175/00 (sessantottomilacentosettantacinque/00)

2) L'offerta minima, pari al 75% del prezzo base d'asta, per partecipare alla vendita è

stabilita in:

- Lotto Uno € 23.835,94 (ventitremilaottocentotrentacinque/94);

- Lotto Due € 26.578,13 (ventiseimilacinquecentosettantotto/13)

- Lotto Tre € 8.922,66 (ottomilanovecentoventidue/66)

- Lotto Quattro € 37.715,63 (trentasettemilasettecentoquindici/63)

- Lotto Cinque € 31.239,85 (trentunmiladuecentotrentanove/85)

- Lotto Sei € 30.522,66 (trentamilacinquecentoventidue/66)

- Lotto Sette € 37.800,00 (trentasettemilaottocento/00)

- Lotto Otto € 54.632,81 (cinquantaquattromilaseicentotrentadue/81)

- Lotto Nove € 35.184,38 (trentacinquemilacentottantaquattro/38)

- Lotto Dieci € 37.589,06 (trentasettemilacinquecentottantanove/75)

- Lotto Undici € 31.134,38 (trentunmilacentotrentaquattro/38)

- Lotto Dodici € 51.131,25 (cinquantunmilacentotrentuno/25)

**La vendita dei beni di cui ai Lotti Uno, Due e Tre è soggetta, su opzione dell'esecutata, ad IVA al 22%.**

**La vendita dei beni di cui ai rif n. 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 21, 23, 25, 26 di cui ai Lotti Quattro, Cinque, Sei, Sette, Otto, Nove, Dieci, Undici e Dodici è soggetta alla tassazione di cui ai beni rif. nn. 7, 9, 11, 13, 15, 17, 18, 19, 22, 24 dei medesimi lotti se adibiti a pertinenza di questi ultimi. In caso contrario la vendita dei beni di cui ai rif n. 8, 10, 12, 14, 16, 18, 29, 21, 23, 25, 26 di cui ai Lotti Quattro, Cinque, Sei, Sette, Otto, Nove, Dieci, Undici e Dodici è soggetta, su opzione dell'esecutata, ad IVA al 22%.**

**3) Le offerte in aumento, ove debba procedersi ad una gara sull'offerta più alta, non potranno essere inferiori a:**

€ 250,00 per immobili stimati fino a € 13.000,00; € 500,00 per immobili stimati da € 13.000,01 a € 26.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 26.000,01 a € 52.000,00; € 1.300,00 per immobili stimati da € 52.000,01 a € 80.000,00; € 1.500,00 per immobili stimati da € 80.000,01 a € 100.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati da € 100.000,01 a € 130.000,00; € 2.500,00 per immobili stimati da € 130.000,01 a € 160.000,00; € 3.000,00 per immobili stimati da € 160.000,01 a € 200.000,00; € 4.000,00 per immobili stimati da € 200.000,01 a € 260.000,00; € 5.000,00 per immobili stimati oltre € 260.000,01.

**Portale del Gestore della vendita: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**

Le offerte di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 13:00 del giorno 09 Novembre 2026** esclusivamente in via telematica (si vedano i paragrafi "modalità di partecipazione alla vendita" e "predisposizione ed invio dell'offerta")

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno alle ore 15.30 del giorno 10 Novembre 2026 innanzi al professionista delegato.

## **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

**Chiunque eccetto il debitore può partecipare alla vendita.**

L'offerta deve essere redatta esclusivamente in via telematica mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), personalmente dall'offerente o dagli offerenti o da persona munita della legale rappresentanza della società (o altro ente), secondo le modalità stabilite dal D.M. n. 32 del 26.2.2015 ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 13 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e la vendita.

L'offerta può essere presentata anche da un avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura notarile ovvero la copia autentica della procura notarile generale, rilasciata in data non

successiva alla vendita stessa. Si precisa che non sono ammesse procure se non speciali o generali rilasciate da Notaio.

**Saranno dichiarate inammissibili le offerte provenienti da "presentatori" diversi dagli offerenti.**

L'offerta dovrà necessariamente essere relativa al medesimo diritto posto in vendita, per cui, laddove venga presentata un'offerta per un diritto reale minore sebbene sia posta in vendita la piena proprietà, la stessa sarà ritenuta irricevibile.

Gli interessati a formulare offerta irrevocabile di acquisto e a partecipare alla gara dovranno:

**1. indicare** l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; l'indicazione del lotto che si intende acquistare, la descrizione del bene, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto e i tempi di saldo prezzo; il termine per il versamento del saldo, decorrente dall'aggiudicazione definitiva, non dovrà essere superiore a 120 giorni.

Qualora l'offerente indichi una data non valida, antecedente lo svolgimento della gara o superiore a 120 giorni l'offerta sarà comunque ritenuta valida ed il termine per il versamento del prezzo si intenderà sempre di 120 giorni.

**2. Per le persone fisiche:**

indicare nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, stato civile, regime patrimoniale se coniugato (comunione o separazione dei beni), residenza, recapito telefonico dell'offerente o degli offerenti, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita, eventuale richiesta per agevolazioni fiscali "prima casa".

**Nel caso di offerta formulata da più persone, allegare procura speciale notarile - nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti al titolare dell'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica che procede alla sottoscrizione dell'offerta. La procura speciale dovrà essere allegata all'offerta e sottoscritta digitalmente.**

Allegare all'offerta tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione (vedasi manuale utente presente sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia):

- copia della carta d'identità (o altro documento di riconoscimento) e copia del tesserino di codice fiscale;
- se l'offerta è presentata in nome e per conto del minore, dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare oltre alla copia dei documenti di identità e
- copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se l'offerta viene da persona extracomunitaria dovrà essere allegato il permesso di soggiorno in corso di validità.

**3. Per le società o altri enti:**

Indicare ragione sociale e/o denominazione della società o ente conferente, sede sociale, numero di iscrizione al registro delle Imprese (se posseduto) e codice fiscale, partita iva, espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dell'ordinanza di vendita;

Allegare all'offerta tutta la documentazione richiesta durante la fase di compilazione (vedasi manuale utente presente sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia):

- copia della carta d'identità del legale rappresentate,
- copia dell'atto costitutivo o certificato camerale o altro documento equipollente, rilasciato in data non anteriore a giorni quindici (15) attestante l'identità del legale

rappresentante, i relativi poteri e i dati della società o ente.

**4. Pre-indicare l'ora, data e n. di CRO del bonifico effettuato, e allegare:**

- la documentazione (copia della contabile) attestante l'avvenuto versamento della cauzione di importo pari al 10 % del prezzo offerto specificando nella causale del bonifico "*versamento cauzione*", senza indicazione del numero della procedura; Il versamento dovrà essere effettuato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto della procedura (si veda il paragrafo "*versamento cauzione*");
- la ricevuta di versamento del bollo digitale di € 16,00, da pagarsi separatamente come di seguito descritto ( si veda il paragrafo "*pagamento bollo digitale*").

Il deposito dell'offerta equivale a dichiarazione di conoscenza dello stato dell'immobile e presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, del presente avviso e della relazione di stima dell'esperto.

**PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

L'offerta deve essere redatta esclusivamente mediante il modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica secondo le modalità stabilite dal D.M. n.32 del 26.2.2015, ed inviate all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) entro le ore 13:00 (tredici) del giorno ferialo precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita.

Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta, a pena di inammissibilità, con firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute inefficaci o inammissibili.

Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

È onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è

consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.

### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, come indicato nel presente avviso di vendita.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto della procedura, le cui coordinate bancarie sono le seguenti:

**IT88S0103022300000000601117**

**intestato a ESECUZIONE IMMOBILIARE 100/2024 TRIBUNALE DI BIELLA**

Al fine di consentire il corretto accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura è consigliabile effettuare il bonifico almeno 4 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Nella sezione *"dati del bonifico della cauzione"* è necessario indicare il numero di CRO associato al bonifico effettuato, il giorno di avvenuto versamento e il codice IBAN del conto di addebito che sarà utilizzato dal Professionista incaricato alla vendita per la restituzione di quanto versato a titolo cauzionale nel caso in cui l'immobile venisse aggiudicato ad un altro offerente a seguito dell'asta telematica.

Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta ed è a esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: versamento cauzione.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Dopo il termine della gara, le cauzioni saranno restituite, al netto dell'importo di € 16,00 del bollo dovuto per legge e degli oneri bancari, a coloro che non siano aggiudicatari sullo stesso conto corrente dal quale la cauzione è pervenuta ed indicato nell'offerta

### PAGAMENTO DEL BOLLO DIGITALE

Il pagamento del dovuto bollo digitale, pari ad € 16,00, non è integrato nel modulo di compilazione dell'offerta telematica ma **deve essere pagato** dal presentatore dell'offerta in autonomia sul Portale dei Servizi Telematici (<https://pst.giustizia.it/PST/> alla sezione pagamenti - pago pa, Bollo digitale su offerta per partecipazione a vendita giudiziaria ) seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente" pubblicato sul sito del Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia presente all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/faq.page>).

La ricevuta telematica in formato XLM (file denominato "bollo") di avvenuto pagamento del bollo digitale dovrà essere inviata come ulteriore allegato tramite la stessa PEC con la quale viene inviato il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta.

In assenza della ricevuta, l'offerta sarà ritenuta valida ma sarà segnalato alla Cancelleria che, in caso di omesso pagamento, procederà al recupero.

## ESAME DELLE OFFERTE E GARA

L'apertura delle buste telematiche, l'esame delle offerte, le operazioni di gara e tutte le altre attività riservate per legge al Cancelliere o al Giudice dell'esecuzione avverranno a cura del Professionista delegato presso l'Associazione BAI - BIELLA ASTE IMMOBILI, con sede in Biella, Via Dal Pozzo n. 12.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale di vendita e un avviso per connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte avverranno **alle ore 15.30 del giorno 10 Novembre 2026.**

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica indicato nel presente avviso, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il Professionista Delegato, verificata la validità delle offerte formulate e la regolarità delle cauzioni versate, basandosi sui dati messi a disposizione dal gestore della vendita all'interno della piattaforma di vendita telematica, darà inizio alle operazioni di vendita.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. Att. c.p.c.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta ed il delegato provvederà all'aggiudicazione.

Qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base stabilito dall'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto (dunque, pari o superiore al 75%, c.d. "*offerta minima*"), il delegato provvederà all'aggiudicazione, salvo vi siano istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. (nel qual caso il bene sarà assegnato al creditore che ha proposto istanza di assegnazione).

Qualora siano presentate più offerte valide sul medesimo bene, il Professionista Delegato disporrà, in ogni caso, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., la contestuale gara telematica asincrona tra gli offerenti considerando quale prezzo base per la gara l'offerta più alta.

Alla gara, che si svolgerà mediante rilanci compiuti nel sottoindicato lasso temporale, potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di partecipare.

**La durata della gara è fissata in 48 ore con inizio alle ore 16.00 e seguenti del giorno 10 Novembre 2026 e termine alle ore 16.00 e seguenti del giorno 12 Novembre 2026, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.**

La gara prevede un meccanismo di autoestensione qualora vengano effettuate offerte negli ultimi dieci minuti prima della scadenza del termine: in questo caso, la scadenza sarà prolungata di altrettanti minuti.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario. Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

Nel caso in cui non vengano presentate né offerte, né istanze di assegnazione sarà ordinata una nuova vendita o, ricorrendone i presupposti, la trasmissione degli atti al Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 164 bis disp. att. c.p.c..

## AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, o dell'eventuale periodo di autoestensione, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

L'esito della gara verrà comunicato tramite posta elettronica certificata e/o SMS.

In assenza di adesioni alla gara il bene staggito verrà aggiudicato in favore del maggior offerente.

In ogni caso, qualora all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte presentate risulti che non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base stabilito per la vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, anche a seguito della gara, il delegato non darà luogo alla vendita, ma procederà all'assegnazione.

L'aggiudicatario verrà immesso nel possesso del compendio a seguito della registrazione e della trascrizione del decreto di trasferimento e - qualora l'immobile non sia libero - una volta ultimate le operazioni di liberazione.

## DOPO L'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione la somma versata a titolo di cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

Il residuo prezzo dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione (ovvero nel termine più breve indicato nell'offerta), mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Unitamente al residuo prezzo l'aggiudicatario è tenuto al versamento delle spese di trasferimento che verranno conteggiate successivamente all'aggiudicazione dal professionista delegato in via provvisoria e salvo conguaglio.

**Sono a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, tutte le spese ed i compensi relativi all'esecuzione di cui all'art. 591 bis, secondo comma, n.11 c.p.c., ad eccezione delle spese per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.**

Nel caso di **mutuo fondiario**, ai sensi dell'art. 41 n. 4 e 5 del Decreto Legislativo n. 385/93, si rende altresì noto che l'aggiudicatario avrà la facoltà di:

**a)** subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato con il creditore fondiario assumendosi gli obblighi relativi, purché entro il termine di giorni quindici dalla data di aggiudicazione paghi direttamente alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

**b)** versare sul conto corrente indicato dal delegato alla vendita la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso entro il medesimo termine di pagamento del saldo prezzo.

Entro tale termine, l'aggiudicatario dovrà versare al delegato l'eventuale differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quanto da lui versato a titolo di cauzione e pagato direttamente all'Istituto mutuante, nonché depositare la ricevuta del pagamento fatto all'Istituto mutuante. Insieme al prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare al Professionista Delegato l'importo corrispondente alle spese di trasferimento e l'I.V.A. se dovuta.

Nei quindici giorni successivi all'aggiudicazione, **il Creditore Fondiario** dovrà depositare nel fascicolo telematico, unitamente al piano di ammortamento del mutuo fondiario, un documento nel quale saranno indicati sia l'ammontare del suo credito per rate scadute, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario intenda avvalersi della facoltà di cui all'art. 41 n. 5 del D.Lgs 1° settembre 1993, n. 385) ed indicare a quali condizioni l'aggiudicatario potrà esercitare la facoltà di cui al citato articolo, sia l'ammontare dell'intero suo credito per capitale, accessori e spese (per l'ipotesi in cui l'aggiudicatario decida di non avvalersi di detta facoltà).

Nei citati casi, qualora il creditore procedente non abbia un credito fondiario, dovrà depositare telematicamente la nota di precisazione del credito, comprensivo del capitale, interessi e spese corredata dalla necessaria documentazione comprovante le spese sostenute.

In ogni caso, l'aggiudicatario che non provveda al versamento del saldo del prezzo nel termine stabilito o vi provveda in modo insufficiente o in ritardo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e verrà pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (antiriciclaggio) utilizzando di preferenza il modello in uso all'ufficio, con l'avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

Non saranno prese in considerazione richieste di proroga di detto termine in qualunque modo motivate.

**Sulle vendite giudiziarie non è previsto e non è dovuto alcun compenso di mediazione.**

Il Tribunale di Biella, Ufficio esecuzioni immobiliari, ritiene di non avvalersi della facoltà di prevedere, ai sensi degli art.li 569 e 574 c.p.c., il pagamento rateale del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

## FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO

Chi partecipa all'asta, può ottenere un mutuo garantito da ipoteca sull'immobile per pagare il prezzo di aggiudicazione, per un importo non superiore al 70-80% del valore dell'immobile, alle condizioni ed ai tassi prestabiliti, rivolgendosi agli istituti bancari aderenti alla convenzione mutui stipulata dal Tribunale di Biella con l'ABI, pubblicata sul sito [www.tribunale.biella.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it) sotto la finestra "Pubblicità legale" sezione "Mutui".

## CUSTODIA

L'immobile è affidato in custodia allo scrivente professionista al quale gli interessati potranno rivolgersi per consultare gli atti relativi alla vendita, compresa la perizia, e ricevere tutte le informazioni necessarie sull'immobile nonché per concordare i tempi dell'eventuale visita.

Per informazioni sull'immobile in vendita contattare il numero telefonico: 015.2523705, oppure via e-mail all'indirizzo: [info@biellaaste.it](mailto:info@biellaaste.it).

Per formulare la richiesta di visita dell'immobile utilizzare il portale delle vendite pubbliche.

## ASSISTENZA

Per ricevere assistenza sulle modalità di presentazione dell'offerta telematica o per il pagamento del bollo l'utente potrà contattare il gestore della vendita presso i recapiti indicati nel relativo sito internet.

## PUBBLICITÀ STRAORDINARIA

A cura del professionista delegato ed a spese del creditore fondiario o, in sua assenza, del creditore procedente la pubblicità viene eseguita, con omissione del nominativo del debitore esecutato e di eventuali soggetti terzi, con le seguenti, concorrenti, modalità:

a) mediante pubblicazione di copia del presente avviso, unitamente a copia delle relazioni di stima, delle eventuali osservazioni depositate dalle parti e dell'ordinanza di vendita, sui siti internet "[www.tribunale.biella.giustizia.it](http://www.tribunale.biella.giustizia.it)", "[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)" e "[www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

b) mediante divulgazione tramite "[Newspaper Aste](#)" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

c) mediante pubblicazione di copia del presente avviso, unitamente a copia delle relazioni di stima, delle eventuali osservazioni depositate dalle parti e dell'ordinanza di vendita, sul portale delle vendite pubbliche almeno 60 (sessanta) giorni prima della data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

d) mediante pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a, dell'annuncio di vendita sui siti internet "Casa.it", "Idealista.it", "Bakeca.it" e "Subito.it" contemporaneamente ed in modo coordinato almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

Per quanto non previsto dal presente bando troverà applicazione il D.M. 32/2015.

Biella, il 15 Luglio 2026

**Il Professionista Delegato**

Avv. Giovanni Bonino