

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boscono Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 103/2024 del R.G.E.

promossa da



contro



Biella 05/04/2025

All'udienza del 17/01/2025, il sottoscritto Geom. Boscono Carlo, con studio in Via Repubblica, 43 A - 13900 - Biella (BI), email c.boscono@tiscali.it, PEC carlo.boscono@geopec.it, Tel. 015 26010, Fax 015 8970122, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente in data 05/02/2025 il sottoscritto, accompagnato dal Custode nominato Dott. Alberto Blotto, effettuava sopralluogo conoscitivo dei cespiti pignorati effettuando tutti i rilievi e gli accertamenti utili alla stesura della presente relazione.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Cossato (BI) - Strada Martinetto (Fg.39 Part. 77, 78)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cossato (BI) - Cascina Pubblica (Fg. 42 Part.4)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cossato (BI) - Strada Vicinale Piccone (Fg. 42 Part. 9)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cossato (BI) - Cascina Pesce (Fg. 42 Part. 41)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cossato (BI) - Cascina Pesce (Fg. 42, Part. 44)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cossato (BI) - Strada Vicinale Piccone (Fg. 42 Part. 84)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 41)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 83)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 39, 261)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 22)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 18)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 17)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 15)
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 5)
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 4)
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 28 e 242)
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 96).

DESCRIZIONE

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 E 17

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo pianeggiante di forma regolare.

TITOLARITÀ

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 E 17

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

-  (Proprietà 1/2)
-  (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - STRADA MARTINETTO (FG.39 PART. 77, 78)

Coerenze in un corpo unico: Strada Martinetto e Particelle 109, 80 e 669 del Foglio 39 Catasto Terreni Comune di Cossato.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - CASCINA PUBBIA (FG. 42 PART.4)

Coerenze: Particelle 3, 339, 18, 5, 6, 228 tutte del Foglio 42 Comune di Cossato, Stada Vicinale Piccone, Comune di Mottalciata.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - STRADA VICINALE PICCONE (FG. 42 PART. 9)

Coerenze: Particelle 19 e 203 del Foglio 42 Comune di Cossato, Strada Vicinale Piccone e Canale del Molino.

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - CASCINA PESCE (FG. 42 PART. 41)

Coerenze: Particelle 40, 26, 42 e 379 tutte del Foglio 42 Comune di Cossato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - CASCINA PESCE (FG. 42, PART. 44)

Coerenze: Particelle 45,204 e 379 del Foglio 42 Comune di Cossato, la Roggia del Pesce e comune di Mottalciata.

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - STRADA VICINALE PICCONE (FG. 42 PART. 84)

Coerenze: Particelle 83, 86 e 95 tutte del Foglio 42 Comune di Cossato e il Canale del Molino.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 41)

Coerenze in un corpo unico: Particelle 262, 83 del Foglio 1 Comune di Mottalciata e la Strada Vicinale Gabbi.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 83)

Coerenze in un corpo unico: Particelle 41, 256, 259, 38, 40 del Foglio 1 Comune di Mottalciata e la Strada Vicinale Gabbi.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 39, 261)

Coerenze in un corpo unico: 37, 258 e 260 tutte del Foglio 1 Comune di Mottalciata e il Comune di Cossato.

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 22)

Coerenze: Particelle 23, 24, 25, 239, 21 del Foglio 1 Comune di Mottalciata.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 18)

Coerenze: Particelle 88, 86, 234, 16 tutte del Foglio 1 Comune di Mottalciata.

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 17)

Coerenze: Particelle 15, 13, 88 tutte del Foglio 1 Comune di Mottalciata e il Canale Mottalciata.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 15)

Coerenze: Particelle 8, 13, 14, 16, 17 del Foglio 1 Comune di Mottalciata e il Canale Mottalciata.

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 5)

Coerenze: Particelle 4, 6 del Foglio 1 Catasto Terreni Comune di Mottalciata, Comune di Cossato, Torrente Cervo.

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 4)

Coerenze: Particelle 3, 5 del Foglio 1 Catasto Terreni Comune di Mottalciata, Comune di Cossato, Torrente Cervo.

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 28 E 242)

Coerenze in un corpo unico: Particelle 96, 243, 130 tutte del Foglio 1 Comune di Mottalciata, il torrente Cervo e il Canale Mottalciata.

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 96)

Coerenze: Particelle 28, 242 tutte del Foglio 1 Catasto Terreni Comune di Mottalciata, Torrente Cervo e Canale Mottalciata.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - STRADA MARTINETTO (FG. 39 PART. 77, 78)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	22.230 mq

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - CASCINA PUBBLIA (FG. 42 PART. 4)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	14.500 mq

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - STRADA VICINALE PICCONE (FG. 42 PART. 9)

Destinazione	Superficie Catastale

Terreno agricolo	3.920 mq
------------------	----------

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - CASCINA PESCE (FG. 42 PART. 41)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	2.900 mq

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - CASCINA PESCE (FG. 42, PART. 44)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	3.520 mq

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - STRADA VICINALE PICCONE (FG. 42 PART. 84)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	1.880 mq

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 41)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	4.040 mq

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 83)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	2.670 mq

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 39, 261)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	950 mq

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 22)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	1.260 mq

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 18)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	250 mq

ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®
-------------------	-------------------

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 17)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	970 mq

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 15)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	2.260 mq

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 5)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	1.480 mq

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 4)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	1.170 mq

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 28 E 242)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	380 mq

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 96)

Destinazione	Superficie Catastale
Terreno agricolo	160 mq

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - STRADA MARTINETTO (FG.39 PART. 77, 78)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	R. D.	R. A.	Graffato

				Cens.		ha are ca			
39	77				Prato irriguo	2	00.90.00	90,64 €	76,69 €
39	78				Prato irriguo	2	01.32.30	133,24 €	112,74 €

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - CASCINA PUBBIA (FG. 42 PART.4)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
42	4				Pascolo	U	01.45.00	22,47 €	11,23 €	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - STRADA VICINALE PICCONE (FG. 42 PART. 9)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
42	9				Prato irriguo	2	00.39.20	39,48 €	33,4 €	

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - CASCINA PESCE (FG. 42 PART. 41)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
42	41				Prato irriguo	2	00.29.00	29,21 €	24,71 €	

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - CASCINA PESCE (FG. 42, PART. 44)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
42	44				Prato irriguo	2	00.35.20	35,45 €	30 €	

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A COSSATO (BI) - STRADA VICINALE PICCONE (FG. 42 PART. 84)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
42	84				Pascolo	U	00.18.80	2,91 €	1,46 €	

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 41)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
1	41				Seminativo	3	00.40.40	8,35 €	16,69 €	

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 83)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
1	83				Seminativo	3	00.26.70	5,52 €	11,03 €	

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 38, 261)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
1	39				Prato	3	00.45.00	2,09 €	1,86 €	
1	261				Prato	3	00.05.00	2,32 €	2,07 €	

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 22)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	R. D.	R. A.	Graffato

				Cens.			ha are ca			
1	22				AA -Prato	3	00.10.10	4,69 €	4,17 €	
					AB-Bosco Misto	1	00.02.50	0,39 €	0,15 €	

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 18)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
1	18				Seminativo	3	00.02.50	0,52 €	1,03 €	

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 17)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
1	17				AA-Prato	3	00.09.00	4,18 €	3,72 €	
					AB- Sem. Arb.	3	00.00.70	0,14 €	0,29 €	

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 15)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
1	15				Prato	3	00.22.60	10,5 €	9,34 €	

BENE N° 14 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 5)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
1	5				Seminativo	3	00.14.80	3,06 €	6,11 €	

BENE N° 15 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 4)

Catasto Terreni (CT)										
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
1	4				AA-Seminativo	3	00.10.63	2,20 €	4,39 €	
					AB-Bosco Misto	1	00.01.07	0,14€	0,07€	

BENE N° 16 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 28 E 242)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
1	28				Bosco misto	1	00.01.90	0,25 €	0,12 €	
1	242				Incolto produttivo	U	00.01.90	0,01 €	0,01 €	

BENE N° 17 - TERRENO UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - STRADA VICINALE GABBI (FG. 1 PART. 96)

Catasto Terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	R. D.	R. A.	Graffato
1	96				Bosco misto	2	00.01.60	0,12 €	0,07 €	

STATO CONSERVATIVO

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 E 12

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo pianeggianti di forma regolare, attualmente adibiti a pascolo.

BENI N° 13, 15, 15, 16 E 17

Trattasi di appezzamenti di terreno agricolo pianeggianti di forma regolare, attualmente adibiti a bosco incolto.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 E 17

Non risultano contratti di locazione in essere presso la locale Agenzia delle Entrate.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/06/1997 al 04/12/2009		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		In morte di [REDACTED]	17/06/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	08/11/1997	8563	6518
		Registrazione			
Dal 04/12/2009		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	15/12/1997	89	610
		Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sola dott.ssa Secondina	04/12/2009	82679	28974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/12/2009	10304	7115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	16/12/2009	1280	Serie 1T

BENI N° 2, 8, 9,

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/01/1994 al 10/03/2005		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		In morte di [REDACTED]	22/01/1994		
		Trascrizione			

	l'intero.				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	17/11/1995	8714	6614
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 10/03/2005		Cossato	04/06/1994	47	587
		Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sola dott.ssa Secondina	10/03/2005	74079	24322
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/03/2005	3127	1689
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	25/03/2005	470	Serie 1T

BENE N° 3

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/2003 al 04/12/2009		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		In morte di [REDACTED]	05/03/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2009		Cossato	25/08/2003	65	653
		Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sola dott.ssa Secondina	04/12/2009	82679	28794
		Trascrizione			

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	16/12/2009	10305	7116
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cossato	16/12/2009	1280	Serie 1T

BENI N° 4, 6, 11, 12, 16

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/10/1988		Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Amosso dott. Pietro	04/10/1988	42893	6730
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	18/10/1988	8713	6371
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	17/10/1988	2416	Serie 1V

BENE N° 5

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/12/1997 al 10/03/2005		Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		In morte di [REDACTED]	29/12/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	29/05/1998	48	613
Dal 10/03/2005		Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Sola dott.ssa Secondina	10/03/2005	74079	24322
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/03/2005	3128	1690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	25/03/2005	470	Serie 1T

BENI N° 7, 10, 13, 17

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/02/1959 al 23/09/2005		Atto autenticato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pombia	20/02/1959	18339	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/03/1959	1278	1149
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2005		Cossato	09/03/1959	2347	64
		Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sola dott.ssa Secondina	23/09/2005	75525	24823
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/10/2005	10315	6357
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	29/09/2005	1581	Serie 1T

BENE N° 14

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

		Notaio Ruggiero	07/10/1962	3308	787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/10/1962	6457	5509
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2009		Cossatp	26/10/1962	529	186
		Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sola dott.ssa Secondina	04/12/2009	82679	28974
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/12/2009	10304	7115
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	16/12/2009	1280	Serie 1T

E' VERIFICATA LA CONTINUITÀ' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENI N° 1, 3, 14, 15

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
 Iscritto a Biella il 23/03/2011
 Reg. gen. 2334 - Reg. part. 363
 Quota: 1/1
 Importo: € 154.800,00
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale: € 86.000,00
 Percentuale interessi: 3,484 %
 Rogante: Notaio Sola dott.ssa Secondina

Data: 16/03/2011
N° repertorio: 84361
N° raccolta: 30163

- **Ipoteca Conc. Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Biella il 03/08/2018
Reg. gen. 6446 - Reg. part. 676
Quota: 1/2
Importo: € 111.189,04
A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 55.594,52
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 31/07/2018
N° repertorio: 613
N° raccolta: 13218

- **Ipoteca Conc. Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Biella il 31/05/2022
Reg. gen. 4846 - Reg. part. 626
Quota: 1/2
Importo: € 190.666,60
A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 95.333,30
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 30/05/2022
N° repertorio: 929
N° raccolta: 13222

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**

Trascritto a Biella il 27/12/2024
Reg. gen. 11699 - Reg. part. 9425
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

BENI N° 2, 4, 5, 7, 8, 10, 12, 13, 16, 17

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Biella il 07/08/2009
Reg. gen. 6887 - Reg. part. 1280
Quota: 1/1
Importo: € 360.000,00
A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]
Capitale: € 200.000,00
Percentuale interessi: 3,322 %
Rogante: Notaio Sola dott.ssa Secondina
Data: 06/08/2009
N° repertorio: 82327
N° raccolta: 28739

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile

Iscritto a Biella il 23/03/2011
Reg. gen. 2334 - Reg. part. 363
Quota: 1/1

Importo: € 154.800,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 86.000,00
Percentuale interessi: 3,484 %
Rogante: Notaio Sola dott.ssa Secondina
Data: 16/03/2011
N° repertorio: 84361
N° raccolta: 30163

- **Ipoteca Conc. Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Biella il 03/08/2018
Reg. gen. 6446 - Reg. part. 676
Quota: 1/2

Importo: € 111.189,04

A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.594,52
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 31/07/2018
N° repertorio: 613
N° raccolta: 13218

- **Ipoteca Conc. Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Biella il 31/05/2022
Reg. gen. 4846 - Reg. part. 626
Quota: 1/2

Importo: € 190.666,60

A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 95.333,30
Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione
Data: 30/05/2022
N° repertorio: 929
N° raccolta: 13222

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo Cautelare**

Trascritto a Biella il 27/12/2024
Reg. gen. 11699 - Reg. part. 9425

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

BENI N° 6, 9, 11,

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile

Iscritto a Biella il 07/08/2009

Reg. gen. 6887 - Reg. part. 1280

Quota: 1/1

Importo: € 360.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 200.000,00

Percentuale interessi: 3,322 %

Rogante: Notaio Sola dott.ssa Secondina

Data: 06/08/2009

N° repertorio: 82327

N° raccolta: 28739

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto Notarile

Iscritto a Biella il 23/03/2011

Reg. gen. 2334 - Reg. part. 363

Quota: 1/1

Importo: € 154.800,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 86.000,00

Percentuale interessi: 3,484 %

Rogante: Notaio Sola dott.ssa Secondina

Data: 16/03/2011

N° repertorio: 84361

N° raccolta: 30163

- **Ipoteca Conc. Amministrativa-Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Biella il 03/08/2018

Reg. gen. 6446 - Reg. part. 676

Quota: 1/2

Importo: € 111.189,04

A favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 55.594,52

Rogante: Agenzia delle Entrate-Riscossione

Data: 31/07/2018

N° repertorio: 613

N° raccolta: 13218

Trascrizioni

• **Atto Esecutivo Cautelare**

Trascritto a Biella il 27/12/2024

Reg. gen. 11699 - Reg. part. 9425

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENI N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 E 17

Trattasi di terreni inseriti in "zone Agricole" nel vigente PRG Comune di Cossato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine analizzando la situazione del mercato immobiliare locale. Tutti questi elementi unitamente all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti sette lotti:

LOTTO 1

Formato da:

Bene N° 1 - Terreno ubicato a Cossato (BI) - Strada Martinetto (Fg.39 Part. 77, 78) appezzamento di terreno agricolo pianeggiante di forma regolare.

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

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Cossato (BI) - Strada Martinetto (Fg.39 Part. 77, 78)	22230,00 mq	1,50 €/mq	€ 33.345,00	100,00%	€ 33.345,00
Valore di stima:					€ 33.345,00

Valore complessivo di stima dell'intera piena proprietà arrotondabile a:

€ 33,000,00 (Euro Trentatremila/00)

Prezzo base D'asta lotto 1: € 33.000,00 (Euro Trentatremila/00)

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Cossato (BI) - Cascina Pubblica (Fg. 42 Part.4)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Cossato (BI) - Strada Vicinale Piccone (Fg. 42 Part. 9)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Cossato (BI) - Cascina Pesce (Fg. 42 Part. 41)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Cossato (BI) - Cascina Pesce (Fg. 42, Part. 44)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Cossato (BI) - Strada Vicinale Piccone (Fg. 42 Part. 84)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 41)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 83)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 39, 261)
- **Bene N° 10** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 22)
- **Bene N° 11** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 18)
- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 17)
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 15)
- **Bene N° 14** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 5)
- **Bene N° 15** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 4)
- **Bene N° 16** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 28 e 242)
- **Bene N° 17** - Terreno ubicato a Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 96).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Terreno Cossato (BI) - Cascina Pubblica (Fg. 42 Part.4)	14500 mq	1,50 €/mq	€ 21.750,00	100,00%	€ 21.750,00
Bene N° 3 - Terreno Cossato (BI) - Strada Vicinale Piccone (Fg. 42 Part. 9)	3920 mq	1,50 €/mq	€ 5.880,00	100,00%	€ 5.880,00
Bene N° 4 - Terreno Cossato (BI) - Cascina Pesce (Fg. 42 Part. 41)	2900 mq	1,00 €/mq	€ 2.900,00	100,00%	€ 2.900,00
Bene N° 5 - Terreno Cossato (BI) - Cascina Pesce (Fg. 42, Part. 44)	3520 mq	1,00 €/mq	€ 3.520,00	100,00%	€ 3.520,00

Bene N° 6 - Terreno Cossato (BI) - Strada Vicinale Piccone (Fig. 42 Part. 84)	1880 mq	1,00 €/mq	€ 1.880,00	100,00%	€ 1.880,00
Bene N° 7 - Terreno Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fig. 1 Part. 41)	4040 mq	1,50 €/mq	€ 5.280,00	100,00%	€ 5.280,00
Bene N° 8 - Terreno Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fig. 1 Part. 83)	2670 mq	1,50 €/mq	€ 4.005,00	100,00%	€ 4.005,00
Bene N° 9 - Terreno Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fig. 1 Part. 38, 261)	950 mq	1,50 €/mq	€ 1.425,00	100,00%	€ 1.425,00
Bene N° 10 - Terreno Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fig. 1 Part. 22)	1260 mq	1,00 €/mq	€ 1.260,00	100,00%	€ 1.260,00
Bene N° 11 - Terreno Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fig. 1 Part. 18)	250 mq	1,00 €/mq	€ 250,00	100,00%	€ 250,00
Bene N° 12 - Terreno Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fig. 1 Part. 17)	970 mq	1,00 €/mq	€ 970,00	100,00%	€ 970,00
Bene N° 13 - Terreno Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fig. 1 Part. 15)	2260 mq	0,50 €/mq	€ 1.130,00	100,00%	€ 1.130,00
Bene N° 14 - Terreno Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fig. 1 Part. 5)	1480 mq	0,50 €/mq	€ 740,00	100,00%	€ 740,00
Bene N° 15 - Terreno Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fig. 1 Part. 4)	1170 mq	0,50 €/mq	€ 585,00	100,00%	€ 585,00
Bene N° 16 - Terreno Mottalciata (BI) - Gabbi (Fig. 1 Part. 28 e 242)	380 mq	0,50 €/mq	€ 190,00	100,00%	€ 190,00

Bene N° 17 - Terreno Mottalciata (BI) - Strada Vicinale Gabbi (Fg. 1 Part. 96)	160 mq	0,50 €/mq	€ 80,00	100,00%	€ 80,00
Totale sup.	42.310 mq.			Valore di stima	€ 51.845,00

Valore complessivo di stima dell'intera piena proprietà arrotondabile a

€ 52.000,00 (Euro Cinquantaduemila/00)

Prezzo base D'asta lotto 2: €. 52.000,00 (Euro Cinquantaduemila/00)

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

Biella, li 05/04/2025

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

Allegati:

Documentazione fotografica.

Estratti di Mappa Catasto terreni.

Visura Catastale.

Atti di provenienza.

