
TRIBUNALE DI BIELLA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pozzo Varniero, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	7
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	7
Consistenza	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	8
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	9



Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	9
Precisazioni	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	10
Patti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	10
Stato conservativo	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	11
Parti Comuni	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	12
Provenienze Ventennali	13



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	17
Regolarità edilizia.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	18
Stima / Formazione lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 19/2020 del R.G.E.....	21
Lotto Unico	21



INCARICO

All'udienza del 16/02/2021, il sottoscritto Geom. Pozzo Varniero, con studio in Via Mazzini,14 - 13875 - Ponderano (BI), email demarco.pozzo@libero.it, PEC varniero.pozzo@geopec.it, Tel. 335 7033049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/05/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1 (Coord. Geografiche: 45.522551, 8.075737)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.522551, 8.075737)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBIcato A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

In fabbricato condominiale denominato "SAN LINO " la seguente consistenza immobiliare :
appartamento al piano primo composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia, ripostiglio, quattro balconi
al piano seminterrato 1 cantina
oltre alla quota di proprietà sulle parti comuni condominiali

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Nessuna

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

In fabbricato condominiale denominato "SAN LINO " la seguente consistenza immobiliare :
al piano seminterrato 1 autorimessa
oltre alla quota di proprietà sulle parti comuni condominiali

La vendita del bene non è soggetta IVA.



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

Nessuna



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29,
EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1° - S1**

coerenze appartamento : A nord vuoto su mappale 523, a est vuoto su cortile comune interno, a sud vuoto su cortile comune interno e vano scala condominiale, ad ovest altra U.I. e parti comuni
coerenze cantina: a nord vuoto sotto mappale 523, a est corridoio comune, a sud altra uuu ad ovest vuoto sotto cortile comune

riferimenti C.T. foglio 4 mappale 3 riferimento dell'intero fabbricato condominiale in cui trovasi beni in oggetto
posto alle coerenze : a nord mappale 523 a est mappale 376 a sud 456 /76 a ovest la via Gramsci

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

coerenze garage : A nord autorimessa 30/r, a est mapp.376, a sud altra U.I., ad ovest cortile comune

riferimenti C.T. foglio 4 mappale 3 riferimento dell'intero fabbricato condominiale in cui trovasi beni in oggetto
posto alle coerenze : a nord mappale 523 a est mappale 376 a sud 456 /76 a ovest la via Gramsci



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	90,00 mq	108,00 mq	1,00	108,00 mq	3,00 m	1
Cantina	5,00 mq	6,00 mq	0,20	1,20 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				109,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				109,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	3,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

per la verifica della cronistoria catastale si richiamano le visure storiche allegate in calce alla presente perizia

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

per la verifica della cronistoria catastale si richiamano le visure storiche allegate in calce alla presente perizia



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	3	55	-	A2	U	6,5	109 mq	654,61 €	1-S1	-

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

la planimetria dell'unità immobiliare sopra riportata in atti dal 07/11/2019 , ad oggi risulta corrispondente allo stato di fatto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	3	62	-	C6	1	13	13 mq	34,91 €	S1	

Corrispondenza catastale

la planimetria dell'unità immobiliare sopra riportata in atti dal 28/01/1971, ad oggi risulta corrispondente allo stato di fatto



PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

La vendita dei beni descritti devono essere fatte senza garanzie per vizi ed inosservanza delle norme igienico / edilizie / urbanistiche nonchè senza garanzia di evizione. Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge. La vendita per il tipo di beni deve essere fatta a corpo e non a misura per qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta. I beni devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e questo deve essere comunicato all'aggiudicatario . I beni non sono dotati di attestato di prestazione energetica

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

La vendita dei beni descritti devono essere fatte senza garanzie per vizi ed inosservanza delle norme igienico / edilizie / urbanistiche nonchè senza garanzia di evizione. Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge. La vendita per il tipo di beni deve essere fatta a corpo e non a misura per qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta. I beni devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive e questo deve essere comunicato all'aggiudicatario . I beni non sono dotati di attestato di prestazione energetica

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

Gli eventuali assegnatari dovranno conoscere ed accettare per se o suoi aventi causa le clausole e pattuizioni contenute e disciplinate dal regolamento condominiale impegnandosi a rispettarlo scrupolosamente ed assumendo a suo carico ogni obbligo ed onere derivante

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Gli eventuali assegnatari dovranno conoscere ed accettare per se o suoi aventi causa le clausole e pattuizioni contenute e disciplinate dal regolamento condominiale impegnandosi a rispettarlo scrupolosamente ed assumendo a suo carico ogni obbligo ed onere derivante



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

stato conservativo discreto in forza degli interventi di manutenzione dell' ultimo ventennio

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

stato conservativo discreto

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

ai beni in oggetto competono i diritti pro quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte da considerarsi comuni per uso e / o destinazione , a norma dell'art. 1117 cc e ai disposti dell'atto costitutivo del Condominio San Lino

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

al bene in oggetto competono i diritti pro quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato condominiale di cui fanno parte da considerarsi comuni per uso e / o destinazione , a norma dell'art. 1117 cc e ai disposti dell'atto costitutivo del Condominio San Lino

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

i beni in oggetto sono soggetti alle servitù attive e passive derivanti dalla conduzione condominiale del fabbricato di cui fanno parte

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

il bene in oggetto è soggetto alle servitù attive e passive derivanti dalla conduzione condominiale del fabbricato di cui fanno parte



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

Fondazioni e struttura portante in cemento armato, tamponamenti perimetrali in muratura in parte intonacata ed in parti in mattoni paramano "faccia a vista" orizzontamenti con solai in laterocemento.

Finiture interne : pavimenti in gres / ceramica per tutti i locali ad eccezione che per le camere in cui è presente il parquet, serramenti esterni in pvc con vetri termici e avvolgibili in pvc, porte interne in legno e portoncino d'ingresso blindato . Riscaldamento centralizzato con termosifoni in ghisa. Gli impianti elettrico, idrico sanitario, citofono ed antenna risultano visivamente tutti funzionanti ma non si ha evidenza delle relative certificazioni di conformità. Il fabbricato condominiale è dotato di ascensore

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Fondazioni e struttura portante in cemento armato, tamponamenti perimetrali in muratura intonacata e tinteggiata.

Finiture interne: pavimenti in cls e portone in metallo.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

Il bene risulta occupato da coniuge non esecutata **** Omissis **** e figli

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Il bene risulta occupato da coniuge non esecutata **** Omissis **** e figli



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1981 al 19/09/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AMOSSO DR. PIETRO	29/05/1981	26024	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di biella	17/06/1981	5179	4161
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/09/2001 al 27/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TAVOLACCINI DR. PAOLO	19/09/2001	255146	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria biella	21/09/2001	6096	8256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/05/1981 al 19/09/2001	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO AMOSSO DR. PIETRO	29/05/1981	26024	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di biella	17/06/1981	5179	4161
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/09/2001 al 27/10/2021	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TAVOLACCINI DR. PAOLO	19/09/2001	255146	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria biella	21/09/2001	6096	8256
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 23/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Costituzione di Fondo Patrimoniale

Numero di repertorio 146125

Numero di raccolta 24677

Rogito Notaio Ghirlanda Massimo

data 05/11/2010

A favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

Iscritto a Biella il 03/12/2010 Reg. gen.9849 - Reg. part. 6989

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Numero di repertorio 421/2019

Tribunale Ordinario di Biella

data 03/08/2019

Capitale € 143.592,88

Totale € 170.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Iscritto a Biella il 18/09/2019 Reg. gen.7713 - Reg. part. 814

- Ipoteca in rinnovazione

Numero di repertorio 255147

Rogito: Tavolaccini Paolo

data 19/09/2021

Capitale € 72.303,97

Totale € 144.607,93

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

Iscritto a Biella il 30/08/2021 Reg. gen.7926 - Reg. part. 800

per rinnovazione della precedente ipoteca del 19/09/2001 rep.255147 rogito Notaio Tavolaccini Paolo - Non cancellata -

- Verbale pignoramento immobili

Numero di repertorio n.199

Tribunale Ordinario di Biella

data 20/02/2020

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Iscritto a Biella il 29/04/2020 Reg. gen.2498 - Reg. part. 2025

PRECETTO NOTIFICATO PER L'IMPORTO DI EURO 153.325,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -,
SCALA -, INTERNO -, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 23/10/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Costituzione di Fondo Patrimoniale

Numero di repertorio 146125

Numero di raccolta 24677

Rogito Notaio Ghirlanda Massimo

data 05/11/2010

A favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

Iscritto a Biella il 03/12/2010 Reg. gen.9849 - Reg. part. 6989

- Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Numero di repertorio 421/2019

Tribunale Ordinario di Biella

data 03/08/2019

Capitale € 143.592,88

Totale € 170.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Iscritto a Biella il 18/09/2019 Reg. gen.7713 - Reg. part. 814

- Ipoteca in rinnovazione

Numero di repertorio 255147

Rogito: Tavolaccini Paolo

data 19/09/2021

Capitale € 72.303,97

Totale € 144.607,93

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis **** e **** Omissis ****

Iscritto a Biella il 30/08/2021 Reg. gen.7926 - Reg. part. 800

per rinnovazione della precedente ipoteca del 19/09/2001 rep.255147 rogito Notaio Tavolaccini Paolo - Non cancellata -

- Verbale pignoramento immobili

Numero di repertorio n.199

Tribunale Ordinario di Biella

data 20/02/2020

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Iscritto a Biella il 29/04/2020 Reg. gen.2498 - Reg. part. 2025

PRECETTO NOTIFICATO PER L'IMPORTO DI EURO 153.325,45 OLTRE AD INTERESSI E SPESE



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

Il bene è individuato nello strumento urbanistico del Comune di Sandigliano come AE - Aree edificate (AER) -



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Il bene è individuato nello strumento urbanistico del Comune di Sandigliano come AE - Aree edificate (AER) -



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Licenza edilizia n. 41 del 31/10/1967
abitabilità n. 17 del 31/03/1971
Concessione edilizia n. 21 del 26/05/1980
Scia n. 24 del 01/08/2013
Cila in sanatoria n. 41 del 29/10/2019



Lo stato dei luoghi del bene 1 risulta corrispondente alle tavole grafiche relative alla cila in sanatoria

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Licenza edilizia n. 41 del 31/10/1967
abitabilità n. 17 del 31/03/1971



Lo stato dei luoghi del bene 2 risulta corrispondente alle tavole grafiche allegata alla Licenza edilizia n. 41 del 31/10/1967



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA A, INTERNO -, PIANO 1°- S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A SANDIGLIANO (BI) - VIA ANTONIO GRAMSCI N. 29, EDIFICIO -, SCALA -, INTERNO -, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1
In fabbricato condominiale denominato "SAN LINO " la seguente consistenza immobiliare : appartamento al piano primo composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia, ripostiglio, quattro balconi al piano seminterrato 1 cantina oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3, Sub. 55, Zc. -, Categoria A2, Graffato -
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 32.760,00
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato manutentivo, conservazione, finiture, confort, consistenza forma, sussistenza di vincoli o servitù, dati metrici, ubicazione di piano, affaccio ecc. Tutti gli elementi unitamente alla coesione dei documenti ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato e dalla situazione del mercato immobiliare hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1
In fabbricato condominiale denominato "SAN LINO " la seguente consistenza immobiliare : al piano seminterrato 1 autorimessa oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3, Sub. 62, Zc. -, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 3.575,00
Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto
Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile delle caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato manutentivo, conservazione, finiture, confort, consistenza forma, sussistenza di vincoli o servitù, dati metrici, ubicazione di piano, affaccio ecc. Tutti gli elementi unitamente alla coesione dei documenti ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato e dalla situazione del mercato immobiliare hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1	109,20 mq	600,00 €/mq	€ 65.520,00	50,00%	€ 32.760,00
Bene N° 2 - Garage Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1	13,00 mq	550,00 €/mq	€ 7.150,00	50,00%	€ 3.575,00
				Valore di stima:	€ 36.335,00

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.

Ponderano, li 28/10/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pozzo Varniero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Certificato di Abitabilità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Documentazione Edilizia (Aggiornamento al 05/05/2021)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa C.T. (Aggiornamento al 14/04/2021)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 14/04/2021)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 14/04/2021)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure catastali storiche C.E.U. (Aggiornamento al 27/10/2021)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure Ipotecarie (Aggiornamento al 23/10/2021)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1
In fabbricato condominiale denominato "SAN LINO " la seguente consistenza immobiliare : appartamento al piano primo composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia, ripostiglio, quattro balconi al piano seminterrato 1 cantina oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3, Sub. 55, Zc. -, Categoria A2, Graffato - L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il bene è individuato nello strumento urbanistico del Comune di Sandigliano come AE - Aree edificate (AER) -
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1
In fabbricato condominiale denominato "SAN LINO " la seguente consistenza immobiliare : al piano seminterrato 1 autorimessa oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3, Sub. 62, Zc. -, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: Il bene è individuato nello strumento urbanistico del Comune di Sandigliano come AE - Aree edificate (AER) -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 19/2020 DEL R.G.E.**



LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala A, interno -, piano 1°- S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3, Sub. 55, Zc. -, Categoria A2, Graffato -	Superficie	109,20 mq
Stato conservativo:	stato conservativo discreto in forza degli interventi di manutenzione dell' ultimo ventennio		
Descrizione:	In fabbricato condominiale denominato "SAN LINO " la seguente consistenza immobiliare : appartamento al piano primo composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, bagno, lavanderia, ripostiglio, quattro balconi al piano seminterrato 1 cantina oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato da coniuge non esecutata **** Omissis **** e figli		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Sandigliano (BI) - Via Antonio Gramsci n. 29, edificio -, scala -, interno -, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 3, Sub. 62, Zc. -, Categoria C6	Superficie	13,00 mq
Stato conservativo:	stato conservativo discreto		
Descrizione:	In fabbricato condominiale denominato "SAN LINO " la seguente consistenza immobiliare : al piano seminterrato 1 autorimessa oltre alla quota di comproprietà sulle parti comuni condominiali		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Il bene risulta occupato da coniuge non esecutata **** Omissis **** e figli		

