

## TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Alberto Leone, nell'Esecuzione Immobiliare 21/2022  
del R.G.E.

promossa da

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

contro

\*\*\* OMISSIS \*\*\*

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Emanuele MIGLIORE**Magistrato onorario delegato: **Dott.ssa Maria Cristina COSSU**

Esperto ex art.568 c.p.c.  
Dott. Ing. Alberto LEONE



## SOMMARIO

Premessa  
Incarico  
Rilievo fotografico  
Rilievo planimetrico  
Descrizione  
Lotto Unico  
Completezza documentazione ex art. 567  
Titolarità  
Confini  
Consistenza  
Dati Catastali  
Precisazioni  
Parti comuni condominiali  
Stato conservativo  
Stato di occupazione  
Provenienze Ventennali  
Formalità pregiudizievoli  
Normativa urbanistica  
Regolarità edilizia  
Certificazione energetica  
Vincoli od oneri condominiali  
Stima / Formazione lotti  
Riepilogo bando d'asta  
**Lotto Unico**  
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 21 /2022 del R.G.E  
**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 40.300,00**  
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Il sottoscritto Dott. Ing. Alberto LEONE, con recapito presso PROGETTI & SICUREZZA S.r.l. in Via Aldo Moro n. 6 - 13900 Biella (BI), e-mail: [ing.alberto.leone@gmail.com](mailto:ing.alberto.leone@gmail.com), PEC: [alberto.leone@ingpec.eu](mailto:alberto.leone@ingpec.eu) e recapito telefonico: 015 33903, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione R.G.E. n. 21/2022, Dott. Emanuele MIGLIORE emesso in data 11 aprile 2022, veniva nominato quale esperto per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato ex art. 568 c.p.c., nella procedura di esecuzione immobiliare, **promossa** da \*\*\* OMISSIS \*\*\* , sito in Vigliano Biellese, Via Milano n. 332, C.F. \*\*\* OMISSIS \*\*\* , in persona dell'Amministratore pro tempore \*\*\* OMISSIS \*\*\* , rappresentato e difeso nel presente giudizio, anche in forma disgiunta, dall'Avv.to \*\*\* OMISSIS \*\*\* (C.F.: \*\*\* OMISSIS \*\*\*), dall'Avv.to \*\*\* OMISSIS \*\*\* se (C.F.: \*\*\* OMISSIS \*\*\* ) e dall'Avv.to \*\*\* OMISSIS \*\*\* (C.F. \*\*\* OMISSIS \*\*\* ) del Foro di Biella, eleggendo domicilio presso il loro studio sito in Biella (BI) Via \*\*\* OMISSIS \*\*\* , con indirizzi PEC: \*\*\* OMISSIS \*\*\* ; \*\*\* OMISSIS \*\*\* e \*\*\* OMISSIS \*\*\* ,  
**contro** \*\*\* OMISSIS \*\*\* , nato a Vercelli (VC) in data \*\*\* OMISSIS \*\*\* (C.F. \*\*\* OMISSIS \*\*\*), precedentemente residente in Vigliano Biellese (BI), \*\*\* OMISSIS \*\*\* , e domiciliato in Varese (VA), \*\*\* OMISSIS \*\*\* , in quanto deceduto nel corso della presente esecuzione immobiliare, nonché precedentemente rappresentato e difeso nel presente giudizio, dall'Avv.to \*\*\* OMISSIS \*\*\* (C.F.: \*\*\* OMISSIS \*\*\* ) del Foro di Varese, eleggendo domicilio presso lo studio sito in Varese (VA) Via \*\*\* OMISSIS \*\*\* , con il seguente indirizzo PEC: \*\*\* OMISSIS \*\*\* .

## INCARICO

L'esperto nominato per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato, ex art. 569 c.p.c., ha quindi provveduto a:

- prestare il giuramento per via telematica entro 7 giorni dal ricevimento del decreto, che ha formulato in data 21 febbraio 2023 tramite invio alla Cancelleria, attraverso gli usuali canali informatici;
- comunicare al debitore, tramite il custode dell'immobile, a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la Cancelleria del G.E.) ed alla residenza anagrafica (previa acquisizione di certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con il custode nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile si procederà all'accesso forzoso;
- prendere i necessari contatti, senza indugio, con il custode dell'immobile, Dott.ssa \*\*\* OMISSIS \*\*\* , al fine di coordinare il sopralluogo che, se necessario, sarà svolto con l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro, nonché a fornirgli tutti gli atti ed i documenti dallo stesso richiesti;
- non sospendere le operazioni peritali, se non su espressa autorizzazione del G.E.;
- scaricare dal SIECIC la documentazione ipotecaria e catastale e gli atti necessari, vista l'autorizzazione emessa con decreto dal G.E.;
- accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed a eventuali contratti di locazione registrati, ivi comprese le informazioni anagrafiche e di stato civile relative al debitore;
- inviare la relazione, a norma del novellato art. 173 bis, comma 3 c.p.c., in copia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (a quest'ultimo al domicilio eventualmente eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. ovvero, in difetto, presso la Cancelleria del G.E.) a mezzo di raccomandata A/R almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell' art. 569 c.p.c. (salvo il preventivo consenso del creditore all'inoltro via e-mail), redatta secondo il modello utilizzato prima dell'arrivo della società Aste Immobili S.p.A., unitamente ai relativi allegati (ivi comprese le fotografie del sito e la fotografia della piantina dell'immobile (trasmesse con due files allegati a parte, rispetto la relazione stessa, al fine di consentire al delegato di estrapolarle ed usarle per la pubblicità), nonché la relazione predisposta in una versione "privacy", in ottemperanza alle indicazioni del Garante sulla "privacy"); nel caso in cui il debitore sia domiciliato in Cancelleria, ne ha inviata

copia in Cancelleria per via telematica, inserendola come allegato e indicando nel frontespizio la dicitura "copia per il debitore" ai sensi dell'art. 173 bis, comma 3 c.p.c.;

- allegare alla relazione di cui sopra: FOGLIO SEPARATO riepilogo bando d'asta con l'identificazione completa dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei dati catastali, finalizzata ad essere trascritta nell'avviso di vendita e nel decreto di trasferimento;
- allegare alla relazione di cui sopra: FOGLIO SEPARATO schema riassuntivo con indicazione dell'ubicazione, del diritto reale, della tipologia dell'immobile, dello stato conservativo, della descrizione dell'immobile, dell'assoggettamento ad IVA, della continuità delle trascrizioni e dello stato di occupazione;
- allegare alla relazione di cui sopra: FOGLIO SEPARATO con l'elenco delle formalità (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie), da cancellare col decreto di trasferimento;
- provvedere a depositare, nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inviare all'esperto, note alla citata relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza ed intervenire all'udienza medesima, per rendere i chiarimenti necessari;
- provvedere a depositare in Cancelleria, le ricevute di ritorno delle raccomandate e/o il rapporto di trasmissione via e-mail almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;
- intervenire altresì all'udienza ex art. 569 c.p.c., ogni qualvolta rilievi delle problematiche, indipendentemente dalla ricezione di eventuali note alla relazione ad opera di almeno una delle parti;
- conservare la documentazione, in relazione al disposto dell'art.11 lettera e) Decreto Legislativo n. 196/2003, contenente i dati sensibili fino alla completa definizione della procedura esecutiva, al fine di consentire (in pendenza della stessa) lo svolgimento di tutte le attività eventualmente connesse all'incarico conferito.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto Dott. Ing. Alberto LEONE si recava personalmente, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, Servizi Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche, nonché per richiedere e ritirare le visure e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'ispezione ipotecaria;
- Ufficio Tecnico del Comune di Vigliano Biellese (BI), al fine richiedere e ritirare estratti del P.R.G.C. ed N.T.A., verificare la sussistenza di eventuali vincoli, diritti e/o formalità, nonché richiedere e ritirare copie delle documentazioni progettuali relative all'edificio, insieme ad eventuali certificati di destinazione urbanistica per i terreni, e quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto;

Previo accordo con il custode nominato Dott. Cristina Bracco, nel giorno 27 aprile 2022 alle ore 14:30, ha iniziato le operazioni peritali presso gli immobili oggetto della presente relazione, cercando di eseguire il primo accesso al compendio immobiliare pignorato, in presenza dello stesso custode.

L'accesso a tale immobile è avvenuto con esito positivo.

Dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto, il sottoscritto espone la seguente perizia definitiva, non avendo ad oggi ricevuto note alla prima stesura dalle parti interessate, attenendosi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Alloggio destinato a civile abitazione, ubicato in Vigliano Biellese (BI) – Via Milano n. 332 posto al piano terzo fuori terra, con relative pertinenze.

## RILIEVO FOTOGRAFICO

Il rilievo fotografico è stato effettuato contestualmente al rilievo planimetrico nella data del 25 ottobre 2024. Detto rilievo è stato effettuato con apparecchio fotografico di proprietà dell'esperto, con successivo salvataggio delle stesse in formato JPEG.



Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto per l'esterno all'inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonali e carrabili, mentre per l'interno si è proceduto all'individuazione dei diversi locali, con specifiche destinazioni d'uso.

Sono state realizzate n. 10 fotografie, riguardanti i beni eseguiti. Tutte le fotografie sono state inserite anche nelle cartelle allegate.



## RILIEVO PLANIMETRICO

Il rilievo planimetrico degli edifici eseguiti, è stato effettuato contestualmente al rilievo fotografico in data 25 ottobre 2024.

Le necessarie misurazioni sono state effettuate con strumento distanziometro digitale e con rotella metrica tradizionale, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione numerica CAD.

Inoltre è stata realizzata una tavola planimetrica (piano terzo, piano terreno e piano interrato), riferita a tutti i piani dell'immobile in oggetto. Tutte le fotografie delle planimetrie sono state inserite nelle cartelle allegate.

## DESCRIZIONE

Alloggio destinato a civile abitazione, su unico piano all'interno del Condominio denominato "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*", in pessimo stato di manutenzione e conservazione, distinto al Catasto fabbricati al Foglio n. 13, particella 34 Sub. 30, così composto:

- Nel piano terzo: ingresso su corridoio / tinello, cucina aperta, due camere e bagno;
- Nel piano primo seminterrato: cantina.

Con pertinente fabbricato al piano terreno, ad uso autorimessa composta da un unico vano, limitrofo all'area adibita a cortile interno condominiale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n. 13, particella 34 Sub. 11.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Alloggio destinato a civile abitazione ubicato in Vigliano Biellese (BI) – Via Milano n. 332 posto al piano terzo fuori terra, con relative pertinenze.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dopo aver verificato la completezza della documentazione secondo quanto previsto dall'ex art.567, comma 2 c.p.c., acquisita tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, vista la trascrizione del pignoramento, il sottoscritto espone la seguente perizia, attenendosi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

## TITOLARITA'

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*: (1/1).

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

- \*\*\* Omissis \*\*\*: Diritto di proprietà (1/1).

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni: l'esecutato è deceduto nel corso della presente esecuzione immobiliare.

## CONFINI

Come desunto dalle planimetrie catastali, l'alloggio posto al terzo piano fuori terra, destinato a civile abitazione distinto al Foglio 13 Particella 34 Subalterno 30 del Catasto Fabbricati del Comune di Vigliano Biellese (BI), confina con i subalterni 28 e 29 dello stesso foglio e particella, oltre che con il vano scala condominiale.

Il fabbricato ad uso autorimessa, distinta al Foglio 13 Particella 34 Subalterno 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Vigliano Biellese (BI), confina con i subalterni 10 e 12 dello stesso foglio e particella, nonché con l'area adibita a cortile interno condominiale di cui al Foglio 13 Particella 34.

## CONSISTENZA

| N.                              | Destinazione                     | Superficie<br>Netta | Superficie<br>Lorda | Coefficiente | Superficie<br>convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|--------------|-----------------------------|---------|-------|
| 1                               | Alloggio di civile<br>abitazione | 88,00 mq            | 96,80 mq            | 1,00         | 96,80 mq                    | 2,90 m  | S1-3  |
| 2                               | Autorimessa                      | 14,00 mq            | 15,40 mq            | 1,00         | 15,40 mq                    | 2,20 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale |                                  |                     |                     |              | 112,20 mq                   |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, Sezioni Catasto Terreni e Catasto Fabbricati - i beni immobili citati nella procedura esecutiva, risultano identificati come di seguito specificato:

| Catasto Fabbricati – Vigliano Biellese (BI) |      |    |       |      |                     |      |     |          |                         |          |       |       |
|---------------------------------------------|------|----|-------|------|---------------------|------|-----|----------|-------------------------|----------|-------|-------|
| N.                                          | Sez. | F. | Part. | Sub. | Zona<br>cens.       | Cat. | Cl. | Consist. | Superficie<br>catastale | Rendita  | Piano | Graf. |
| Dati identificativi                         |      |    |       |      | Dati di classamento |      |     |          |                         |          |       |       |
| 1                                           | -    | 13 | 34    | 30   | -                   | A/2  | U   | 5 vani   | 90,00 mq                | 606,84 € | S1-3  | -     |
| 2                                           | -    | 13 | 34    | 11   | -                   | C/6  | 2   | 13,00 mq | 14,00 mq                | 63,78 €  | T     | -     |

Dal 05/02/1991 al 23/07/2015 i dati di riferimento erano rispettivamente Foglio 12 Particella 251 Subalterno 13 e Foglio 12 Particella 252 Subalterno 11. Attualmente risultano entrambe come unità immobiliari soppresse.

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare hanno corrispondenza a quelli attuali ed hanno correttamente individuato i beni immobili esecutati rappresentando, in questo caso, la storia catastale dello stesso compendio pignorato.

Non sussiste, inoltre, la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in quanto sono presenti alcune difformità a seguito di interventi edilizi eseguiti all'interno dell'alloggio in oggetto (differenze nelle pareti divisorie interne e presenza di colonne sovrastate da arco in muratura). Dovrà quindi essere presentata una nuova planimetria catastale aggiornata.

## PRECISAZIONI

### PRECISAZIONI GENERICHE DA CITARE NELLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI VENDITA:

- La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione;
- L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e s.m.i. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e s.m.i., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti, in quanto l'esperto estimatore, non ha reperito alcuna certificazione a norma di legge;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita;
- In riferimento alla situazione edilizia e catastale l'esperto estimatore ha riscontrato delle irregolarità che ha evidenziato ai capitoli dedicati ai quali si rimanda;
- La vendita per il tipo di immobile deve essere fatta a corpo e non a misura, per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta;
- Gli immobili 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, servitù citate negli atti sia attive che passive e questo deve essere comunicato all'acquirente;
- L'appartamento non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

## PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Per le parti comuni condominiali del "\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*" si rimanda al Regolamento Condominiale detenuto dall'Amministratore pro tempore Geom. \*\*\* OMISSIS \*\*\* , con studio in Biella.

L'esperto estimatore, precisa che, il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto viene compravenduto a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso, con i relativi vincoli e oneri di carattere urbanistico o fiscale, oltre ai maturati diritti di terzi in genere.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato e le relative pertinenze si presentano non abitate, in pessimo stato di conservazione e di manutenzione. All'interno sono presenti materiali, oggetti vari ed arredi privi di valore.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un alloggio di vetusta costruzione posto all'interno del "\*\*\* Omissis \*\*\*", ed ubicato nel Comune di Vigliano Biellese (BI), in zona centrale, distante circa un chilometro dal centro di Vigliano Biellese (BI). Detto complesso condominiale, realizzato in sei piani fuori terra, è stato costruito con struttura portante in cemento armato con tamponamenti in muratura, solai in travetti e blocchi di laterizio, copertura in orditura di legno e tegole in laterizio. Pareti interne intonacate e tinteggiate. I serramenti esterni sono in legno dotati di persiane a due battenti. Le porte interne sono in legno. I pavimenti sono piastrelle di ceramica / finto cotto ed in legno nelle camere. La scala di collegamento tra i piani ha pedata in pietra / marmo, con collegamento ai piani tramite ascensore condominiale. Il fabbricato è dotato di impianto idrosanitario e di riscaldamento con generatore condominiale. L'alloggio è dotato di impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti non funzionanti, non a norma ed in alcuni parti parzialmente dismessi o manomessi. Il fabbricato, pertinente, ad uso autorimessa è stato realizzato in muratura. Il portone di accesso di tipo scorrevole in orizzontale, è in lamiera.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato in oggetto risulta, alla data del sopralluogo / accesso agli immobili, essere libero e non occupato da terzi, ed era in disponibilità dell'esecutato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale con i titoli di provenienza illustrati nel seguito. Per quanto riguarda l'alloggio e relative pertinenze sito in Via Milano n. 332, censito al Catasto Fabbricati - Foglio 13 Particella 34 del Comune di Vigliano Biellese (BI) ed oggetto di pignoramento immobiliare notificato dagli Ufficiali Giudiziari del Tribunale di Biella in data 17 dicembre 2022 ed iscritto a ruolo in data 22 febbraio 2022 - Repertorio n. 196 e ritualmente trascritto in data 16 marzo 2022 al numero 1647, a favore di \*\*\* OMISSIS \*\*\* , con sede in Vigliano Biellese (BI) - Via Milano n. 332 - C.F. \*\*\* OMISSIS \*\*\* , si riscontra a seguito delle visure effettuate in data 13 novembre 2024, relativamente alla storia degli intestatari dell'immobile, quanto segue:

**Ex Foglio 12 Particella 251 Sub. 13 ed ex Foglio 12 Particella 252 Sub. 11.**

**Dal 30/06/1987 al 25/02/1988:**

Proprietà: \*\*\* OMISSIS \*\*\* , nata in Francia (EE) il \*\*\* OMISSIS \*\*\* , Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* (Diritto di proprietà per 1/1)

| Atti                    |            |                    |                 |
|-------------------------|------------|--------------------|-----------------|
| Impianto meccanografico |            |                    |                 |
| Rogante:                | Data:      | Repertorio n.:     | Raccolta n.:    |
| -                       | 30/06/1987 | -                  | -               |
| Trascrizione            |            |                    |                 |
| Presso:                 | Data:      | Registro generale: | Registro part.: |
| -                       | -          | -                  | -               |
| Registrazione           |            |                    |                 |
| Presso:                 | Data:      | Registro n.:       | Volume n.:      |
| -                       | -          | -                  | -               |

Dati derivati da visura storica catastale: Impianto meccanografico del 30/06/1987.



**Periodo dal 25/02/1988 al 06/01/1990:**

Proprietà: \*\*\* OMISSIS \*\*\* , nato a Iglesias (SU), Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* (Diritto di proprietà per 1/1).

| Atti                   |            |                    |                 |
|------------------------|------------|--------------------|-----------------|
| Compravendita          |            |                    |                 |
| Rogante:               | Data:      | Repertorio n.:     | Raccolta n.:    |
| Notaio *** OMISSIS *** | 25/02/1988 | 22718              | -               |
| Trascrizione           |            |                    |                 |
| Presso:                | Data:      | Registro generale: | Registro part.: |
| -                      | -          | -                  | -               |
| Registrazione          |            |                    |                 |
| Presso:                | Data:      | Registro n.:       | Volume n.:      |
| Biella                 | 10/03/1988 | 642                | -               |

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 4451.1/1988 in atti dal 21/06/1991.

**Periodo dal 06/01/1990 al 05/02/1991:**

Proprietà: \*\*\* OMISSIS \*\*\* nato a Biella (BI) il \*\*\* OMISSIS \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* (Diritto di proprietà per 1/3), \*\*\* OMISSIS \*\*\* nato a Iglesias (SU) il \*\*\* OMISSIS \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* (Diritto di proprietà per 1/3), \*\*\* OMISSIS \*\*\* nata a Iglesias (SU) il \*\*\* OMISSIS \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* (Diritto di proprietà per 1/3).

| Atti                                     |            |                    |                 |
|------------------------------------------|------------|--------------------|-----------------|
| Denuncia nei passaggi per causa di morte |            |                    |                 |
| Rogante:                                 | Data:      | Repertorio n.:     | Raccolta n.:    |
| -                                        | 06/01/1990 | -                  | -               |
| Trascrizione                             |            |                    |                 |
| Presso:                                  | Data:      | Registro generale: | Registro part.: |
| -                                        | -          | -                  | -               |
| Registrazione                            |            |                    |                 |
| Presso:                                  | Data:      | Registro n.:       | Volume n.:      |
| Biella                                   | 04/07/1990 | 67                 | 564             |

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 4370.1/1998 in atti dal 09/02/1999.

**Periodo dal 05/02/1991 al 23/07/2015:**

Proprietà: \*\*\* OMISSIS \*\*\* nato a Vercelli (VC), Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* (Diritto di proprietà per 1/1):

| Atti                   |            |                    |                 |
|------------------------|------------|--------------------|-----------------|
| Compravendita          |            |                    |                 |
| Rogante:               | Data:      | Repertorio n.:     | Raccolta n.:    |
| Notaio *** OMISSIS *** | 05/02/1991 | 27405              | -               |
| Trascrizione           |            |                    |                 |
| Presso:                | Data:      | Registro generale: | Registro part.: |
| Biella                 | 12/02/1991 | 1712               | 1387            |
| Registrazione          |            |                    |                 |
| Presso:                | Data:      | Registro n.:       | Volume n.:      |
| Biella                 | 14/02/1991 | 657                | -               |

Dati derivati da visura storica catastale: Voltura n. 4371.1/1998 in atti dal 09/02/1999.

**- Foglio 13 Particella 34 Sub. 30 e Sub. 11.**

**Periodo dal 23/07/2015 ad oggi:**

Proprietà: \*\*\* OMISSIS \*\*\* nato a Vercelli (VC), Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* (Diritto di proprietà per 1/1):

| Atti                              |            |                    |                 |
|-----------------------------------|------------|--------------------|-----------------|
| Bonifica identificativo catastale |            |                    |                 |
| Rogante:                          | Data:      | Repertorio n.:     | Raccolta n.:    |
| -                                 | 23/07/2015 | -                  | -               |
| Trascrizione                      |            |                    |                 |
| Presso:                           | Data:      | Registro generale: | Registro part.: |
| -                                 | -          | -                  | -               |
| Registrazione                     |            |                    |                 |
| Presso:                           | Data:      | Registro n.:       | Volume n.:      |
| -                                 | -          | -                  | -               |

Dati derivati da visura storica catastale: Variazione del 23/07/2015 Pratica n. BI0034092 in atti dal 23/07/2015 per allineamento mappe (n. 15952.1/2015).

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Biella, aggiornate al 29/10/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni:

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

Contro: \*\*\* OMISSIS \*\*\* nato a Vercelli (VC) il \*\*\* OMISSIS \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1.

A favore di: \*\*\* OMISSIS \*\*\* , con sede in Vigliano Biellese (BI), Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* , relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Domicilio ipotecario eletto: Avv. \*\*\* OMISSIS \*\*\* – Biella (BI), \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Iscrizione contro del 13/07/2017

Registro generale n.: 5389 – Registro part. n.: 632

Importo totale: € 10.000,00

Capitale: € 5.619,22

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: -

Spese: € 4.380,78

Rogante: Tribunale di Biella (BI)

Data: 07/04/2017

Repertorio n.: 288/2017

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati – Comune di Vigliano Biellese (BI) in Via Milano n. - Piano 3-S1 - Foglio 13 Particella 34 Sub. 30 Natura: abitazione di tipo civile (A2), avente consistenza di 5 vani.

Ulteriori informazioni: Si dispensa il conservatore dei registri immobiliari da qualsivoglia responsabilità circa la correttezza dei dati anagrafici delle parti. NON è presente Il fabbricato ad uso autorimessa, Piano T, distinto al Foglio 13 Particella 34 Subalterno 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Vigliano Biellese (BI).

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

Contro: \*\*\* OMISSIS \*\*\* nato a Vercelli (VC) il \*\*\* OMISSIS \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A favore di: \*\*\* OMISSIS \*\*\* , con sede in Vigliano Biellese (BI), Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* , relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Richiedente: Avv. \*\*\* OMISSIS \*\*\* – Biella (BI), \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Iscritto contro del 21/10/2024

Registro generale n.: 9352 – Registro part. n.: 1112

Importo totale: € 20.000,00

Capitale: € 6.600,75

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: € 4.000,00

Spese: € 9.889,26

Rogante: Tribunale di Biella (BI)

Data: 21/05/2021

Repertorio n.: 485

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati – Comune di Vigliano Biellese (BI) in Via Milano n. - Piano T - Foglio 13 Particella 34 Sub. 11 Natura: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), avente consistenza di 13 metri quadri. Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati – Comune di Vigliano Biellese (BI) in Via Milano n. - Piano S1-3 - Foglio 13 Particella 34 Sub. 30 Natura: abitazione di tipo civile (A2), avente consistenza di 5 vani.

Ulteriori informazioni: -

#### Trascrizioni:

ATTO PER CAUSA DI MORTE da rinuncia pura e semplice ad eredità

Contro: \*\*\* OMISSIS \*\*\* nato a Vercelli (VC) il \*\*\* OMISSIS \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A favore di: -

Richiedente: -

Trascrizione contro del 24/09/1999

Registro generale n.: 8897 – Registro part. n.: 6441

Importo totale: -

Capitale: -

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: -

Spese: -

Rogante: Notalo \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Data: 14/09/1999

Repertorio n.: 248498

Sezione B - Immobili: -

Ulteriori informazioni: Atto mortis causa (Data di morte 05/05/1999) Successione testamentaria – Rinuncia o morte di un chiamato.

ASTE GIUDIZIARIE

PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da atto esecutivo cautelare

Contro: \*\*\* OMISSIS \*\*\* nato a Vercelli (VC) il \*\*\* OMISSIS \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A favore di: \*\*\* OMISSIS \*\*\*, con sede in Vigliano Biellese (BI), Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\*, relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Richiedente: -

Trascrizione contro del 16/03/2022

Registro generale n.: 2127 – Registro part. n.: 1647

Importo totale: -

Capitale: -

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: -

Spese: -

Rogante: Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Biella (BI)

Data: 22/02/2022

Repertorio n.: 196

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati – Comune di Vigliano Biellese (BI) in Via Milano n. - Piano S1-3 - Foglio 13 Particella 34 Sub. 30 Natura: abitazione di tipo civile (A2), avente consistenza di 5 vani. Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati – Comune di Vigliano Biellese (BI) in Via Milano n. - Piano T - Foglio 13 Particella 34 Sub. 11 Natura: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), avente consistenza di 13 metri quadri.

Ulteriori informazioni: -

## NORMATIVA URBANISTICA

Viene allegato alla presente un estratto del PRGC per la destinazione urbanistica del complesso condominiale che ricade in "Aree edificate (AER)".

Il complesso condominiale ricade parzialmente nella "Fascia di rispetto degli impianti urbani".

La classificazione geologica e la seguente: Classe 1, Pericolosità geologica ridotta, Aree idonee all'utilizzo urbanistico (Interventi consentiti nel rispetto del D.M. 11/03/1988).

Non è stato richiesto il CDU in quanto trattasi di un fabbricato immobiliare e non di un terreno.

Per l'estratto di PRGC e per le Norme di Attuazione si rimanda agli allegati che si intendono integralmente richiamati.

## REGOLARITA' EDILIZIA

Nel verificare la regolarità urbanistica del fabbricato si è presa visione, in data 15 novembre 2024, delle esistenti pratiche edilizie del fabbricato esecutato e degli eventuali provvedimenti edilizi rilasciati dal Comune di Vigliano Biellese (BI), depositati presso l'Ufficio Tecnico, Edilizia Privata.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri per quanto riguarda il bene esecutato.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici, eccetto quelli indicati nella sezione relativa alla normativa urbanistica.

La documentazione presente presso gli archivi del Comune di Vigliano Biellese (BI), può essere così riassunta:

Sono emersi i seguenti provvedimenti edilizi od autorizzazioni, intestati al soggetto esecutato \*\*\* OMISSIS \*\*\* nato a Vercelli (VC) il \*\*\* OMISSIS \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\*.

1) Autorizzazione rilasciata dal Comune di Vigliano Biellese (BI) il 26/03/1991 Prot. n. 2920 per demolizione di tramezzature, a seguito di progetto presentato a firma del Geom. \*\*\* OMISSIS \*\*\* , con studio in Cossato;

2) Richiesta di autorizzazione e relativa risposta rilasciata dal Comune di Vigliano Biellese (BI) il 01/10/1991 Prot. n. 9004 per interventi di manutenzione ordinaria.

Per quanto riguarda le certificazioni energetiche e le dichiarazioni di conformità, si riporta quanto segue:

- 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.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto presentato a firma del Geom. \*\*\* OMISSIS \*\*\* , allegato all'autorizzazione di cui sopra, in quanto vi sono delle differenze nelle pareti divisorie interne non demolite (parete tra ingresso e camera da letto) e per la realizzazione di due colonne sormontate da arco in muratura (tra ingresso e zona cucina).

Per l'immobile non è stato rinvenuto da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vigliano Biellese (BI), il Certificato di Agibilità.

L'immobile non presenta impianti a norma di legge.

Per cui risulterebbe che:

- sono presenti due colonne sormontate da un arco in muratura, nella zona di ingresso;
- sono presenti altre piccole difformità dimensionali.

Per le difformità sopra indicate potrà essere presentata richiesta di sanatoria edilizia, previo pagamento di una sanzione amministrativa con un minimo di € 1.000,00 oltre alle spese tecniche.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, tanto meno finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, sulla scorta della documentazione fornita allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vigliano Biellese (BI).

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In riferimento alle unità immobiliari edificate, effettuate le dovute ricerche sul sito informatizzato SIPEE della Regione Piemonte, non risulta essere stata inserita alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito precedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 del 08 ottobre 2005, modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica), e nel rispetto al D.G.R. del Piemonte n. 14-2119 del 21 settembre 2015, recante "Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del Decreto Legislativo n. 192 del 08 ottobre 2005 e s.m.i., del D.P.R. 75/2013 e s.m.i., del D.M. 26 giugno 2015 "Adeguamento del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli n.39, comma 1, lettera g) e i) e n. 40 della L.R. 03/2015, che fissano le direttive relative ai rendimenti energetici nell'edilizia e che, successivamente a tale data, non risultano siano stati effettuati interventi atti alla riqualificazione energetica dello stesso edificio eseguito.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di edificazione e la qualità delle murature stesse, si ritiene che l'edificio abbia costi di gestione energetica mediamente elevati, indice di scarsa qualità energetica.

Si presuppone pertanto, che il fabbricato principale nel suo complesso, appartenga indicativamente alla Classe Energetica Globale non superiore ad "F", secondo le norme attuative emanate dalla Regione Piemonte.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Secondo le indicazioni richieste all'Amministratore pro tempore Geom. \*\*\* OMISSIS \*\*\* del "\*\*\*\* Omissis \*\*\*", l'importo medio delle spese condominiali su base annua, alla data di 12/11/2024, è pari a circa € 2.000,00. L'importo totale delle spese per l'anno 2024 su base preventivo e per l'anno 2023 su base consuntivo, è attualmente pari a € 4.202,63.

Non sono state attualmente deliberate spese straordinarie.



Per la stima del bene esecutato, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è stato possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili, che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò, oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e relativamente alla conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di una "stima diretta comparativa".

Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili, utilizzando anche metodi informatici di confronto, attraverso l'accesso a siti rappresentativi del mercato immobiliare. Gli elementi assunti per tale ricerca al fine di raffrontare i beni immobili esecutati, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una corretta formulazione di stima.

Per disporre di dati commerciali attendibili, applicati per la compravendita di beni simili, si ricorrerà ai valori inseriti nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2024 per i fabbricati (Zona B2/ Centrale / Centro urbano).

Analizzando i dati dell'OMI si evince che, il valore di mercato in €/mq in Provincia di Biella, per "Abitazioni civili" ubicate nel Comune di Vigliano Biellese (BI), in stato conservativo "Normale", per destinazione d'uso "Residenziale" oscilla tra un valore minimo di 550 €/mq ed un valore massimo di 790 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda. Detti valori sono in linea con quanto ricavato statisticamente dagli operatori del settore, presenti sul territorio.

Riferendosi all'attuale stato di conservazione del fabbricato esecutato e, considerando il contesto di ubicazione, si è deciso di utilizzare come valore di riferimento, il valore minimo indicato dall'OMI.

In considerazione della tipologia dei beni esecutati e della loro complessiva destinazione, si propone la formazione di un unico lotto, vendibile per intero, così costituito:

- **Bene N. 1:** Alloggio destinato a civile abitazione, su unico piano all'interno del Condominio denominato "\*\*\* Omissis \*\*\*", in pessimo stato di manutenzione e conservazione, distinto al Catasto fabbricati al Foglio n. 13, particella 34 Sub. 30, così composto:

- 1) Nel piano terzo: ingresso su corridoio / tinello, cucina aperta, due camere e bagno;
- 2) Nel piano primo seminterrato: cantina.

Con pertinente fabbricato al piano terreno, ad uso autorimessa composta da un unico vano, limitrofo all'area adibita a cortile interno condominiale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n. 13, particella 34 Sub. 11.

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio n. 13, particella 34, Sub. 30, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 5 vani e Foglio n. 13, particella 34 Sub. 11, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 metri quadrati.

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

Valore di stima del bene: € 40.300,00

| N.              | Descrizione                                                                                                                                | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| 1               | Bene N. 1 – Alloggio civile abitazione con pertinenze (Piano terzo, seminterrato e terreno)<br>Vigliano Biellese (BI)<br>Via Milano n. 332 | 112,20 mq                | 550,00 €/mq     | 61.710,00 €        | 100 %            | 61.710,00 € |
| Valore di stima |                                                                                                                                            |                          |                 |                    |                  | 61.710,00 € |

Valore di stima: € 61.710,00

#### DEPREZZAMENTI - ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Si espongono sinteticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, relativamente ai beni sopra indicati:

| N. | Descrizione                                                               | Totale             |
|----|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| 1  | Riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi       | 507,37 €           |
| 2  | Riduzione per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale | 2.500,00 €         |
| 3  | Riduzione per eventuale stato d'uso e di manutenzione (*)                 | 14.000,00 €        |
| 4  | Riduzione per eventuale stato di possesso                                 | 0,00 €             |
| 5  | Riduzione per eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili         | 0,00 €             |
| 6  | Riduzione per eventuali spese condominiali insolute                       | 4.202,63 €         |
| 7  | Riduzione per altri eventuali oneri e spese non indicate                  | 0,00 €             |
| 8  | Riduzione per assenza Attestazione della Prestazione Energetica (APE)     | 200,00 €           |
| -  | <b>Totale riduzione del valore di mercato praticata per i fabbricati</b>  | <b>21.410,00 €</b> |

(\*) SPESE DI MANUTENZIONE per interventi straordinari riferiti alla segnalazione di perdite dovuti agli impianti termoidraulici con ripristino degli stessi e della stessa pavimentazione del bagno, nonché all'adeguamento degli impianti elettrici parzialmente dismessi o mancanti, per lo specifico bene oggetto di perizia.

**Valore finale di stima: € 40.300,00 (leggasi quarantamilatrecento/00).**

#### PRECISAZIONI SULLA STIMA:

- Il valore di stima finale è da intendersi a corpo comprese anche incidenze servitù attive e passive e difformità edilizie e catastali riscontrate;
- Il calcolo a metro quadrato qui rappresentato è puramente un calcolo indicativo e non vincolante per l'ottenimento del valore dell'immobile in quanto la stima deve sempre ritenersi a corpo;
- il parametro del valore a mq utilizzato è quello reperito dalla tabella OMI dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Biella per il Comune di Vigliano Biellese, zona centrale e rappresenta il valore inferiore tra quelli indicati nelle tabelle;
- Il valore di stima tiene conto in generale di tutto quanto descritto nell'elaborato peritale.

Il sottoscritto Dott. Ing. Alberto LEONE, secondo il Regolamento (UE) 2016/679, risulta essere il titolare ed il responsabile del trattamento dei dati personali, contenuti nella presente relazione, nei termini di cui alla Direttiva 95/46/CE e, quindi, al Codice italiano sulla "privacy", in materia di protezione dei dati personali.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto del Giudice ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione, composta da n. 15 (quindici) pagine dattiloscritte compresa la presente, presso la Cancelleria di questo Spettabile Tribunale, tanto ad assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Biella, 30 novembre 2024

Esperto del Giudice ex art. 568 c.p.c.  
Dott. Ing. Alberto LEONE  
(Firma digitale)



Si allegano i seguenti documenti:

- Rilievo fotografico digitale (n. 10 fotografie), effettuato in sito in data 25 ottobre 2024;
- Rilievo planimetrico del fabbricato esecutato, effettuato in sito in data 25 ottobre 2024;
- Documentazione ottenuta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella del 07 marzo 2023 e del 11 aprile 2023, attraverso le seguenti visure:
  - Estratti di mappa e schede planimetriche catastali, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio;
  - Visure storiche catastali per immobili, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio;
  - Visure iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli (ipotecarie, ecc.), rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Documentazione ottenuta presso gli Uffici del Comune di Vigliano Biellese (BI) del 15 novembre 2024, con le seguenti visure (ove reperibili):
  - Iscrizioni per vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico e/o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria dei fondi, richiesta all'Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata del Comune di Borriana (BI);
  - Eventuali diritti demaniali, censo, livello o uso civico (con relative eventuali affrancazioni o riscatto), o delibere Consiliari per procedimenti di affrancazione o di riscatto, nonché notizie e/o informazioni circa eventuali decreti del Presidente della Giunta Regionale per la legittimazione di beni occupati, richiesta presso l'Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata del Comune di Vigliano Biellese (BI);
  - Servitù volontarie o coattive, attive o passive, apparenti o non apparenti (servitù private di passaggio a favore o a sfavore degli immobili dell'esecutato, ecc.), richiesta all'Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata del Comune di Vigliano Biellese (BI);
  - Pratiche edilizie con annesse tavole grafiche, provvedimenti edilizi, concessioni per l'edificazione dei fabbricati, ecc. rilasciati alla data dell'atto di pignoramento dal Comune di Vigliano Biellese (BI) presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata, in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati eseguiti (comprese sanatorie, condoni, ecc.);
  - Dichiarazione di Agibilità o di Abitabilità dei fabbricati eseguiti, richiesta al Comune di Vigliano Biellese (BI) - Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata;
  - Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), solo per i terreni, richiesta al Comune di Vigliano Biellese (BI) - Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata;
  - Stralcio tavola del P.R.G.I. richiesto al Comune di Vigliano Biellese (BI) - Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata;
- Ricevute raccomandate A/R e rapporti di trasmissione per invio tramite PEC.

Seguono inoltre i seguenti documenti:

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA, predisposta IN VERSIONE "PRIVACY", in ottemperanza alle indicazioni del Garante sulla "privacy";
- FILE ALLEGATO a parte, rispetto alla presente relazione contenente le fotografie del sito (al fine di consentire al delegato di estrapolarle ed usarle per la pubblicità);
- FILE ALLEGATO a parte, rispetto alla presente relazione contenente la fotografia della piantina dell'immobile (al fine di consentire al delegato di estrapolarla ed usarla per la pubblicità);
- FOGLIO SEPARATO riepilogo bando d'asta con l'identificazione completa dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei dati catastali, finalizzata ad essere trascritta nell'avviso di vendita e nel decreto di trasferimento;
- FOGLIO SEPARATO schema riassuntivo con indicazione dell'ubicazione, del diritto reale, della tipologia dell'immobile, dello stato conservativo, della descrizione dell'immobile, dell'assoggettamento ad IVA, della continuità delle trascrizioni e dello stato di occupazione;
- FOGLIO SEPARATO con l'elenco delle formalità (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie), da cancellare col decreto di trasferimento.

**LOTTO UNICO**

**Bene n. 1:** Alloggio destinato a civile abitazione, su unico piano all'interno del Condominio denominato "\*\*\*\* Omissis \*\*\*", in pessimo stato di manutenzione e conservazione, distinto al Catasto fabbricati al Foglio n. 13, particella 34 Sub. 30, così composto:

- Nel piano terzo: ingresso su corridoio / tinello, cucina aperta, due camere e bagno;
- Nel piano primo seminterrato: cantina.

Con pertinente fabbricato al piano terreno, ad uso autorimessa composta da un unico vano, limitrofo all'area adibita a cortile interno condominiale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n. 13, particella 34 Sub. 11.

Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio n. 13, particella 34, Sub. 30, Categoria A/2, Classe U, Consistenza 5 vani e Foglio n. 13, particella 34 Sub. 11, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 metri quadrati.

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

**Prezzo base d'asta: € 40.300,00** (leggasi quarantamilatrecento/00).

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

**LOTTO UNICO – PREZZO BASE D’ASTA: € 40.300,00**

| Bene n. 1 – Alloggio destinato a civile abitazione |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |             |           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------|
| Ubicazione:                                        | Vigliano Biellese (BI) – Via Milano, 332                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |             |           |
| Diritto reale:                                     | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Quota:      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                                | Alloggio civile abitazione<br>Identificato al Catasto Fabbricati:<br>Foglio n. 13, particella 34, Sub. 30,<br>Categoria A/2, Classe U,<br>Consistenza 5 vani e Foglio n. 13,<br>particella 34 Sub. 11, Categoria C/6,<br>Classe 2, Consistenza 14 metri<br>quadrati.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Superficie: | 112,20 mq |
| Stato conservativo:                                | Il fabbricato e le relative pertinenze si presentano non abitate, in pessimo stato di conservazione e di manutenzione. All'interno sono presenti materiali, oggetti ed arredi privi di valore.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |             |           |
| Descrizione:                                       | Alloggio destinato a civile abitazione, su unico piano all'interno del Condominio denominato “*** Omissis ***”, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, distinto al Catasto fabbricati al Foglio n. 13, particella 34 Sub. 30, così composto: - nel piano terzo: ingresso su corridoio / tinello, cucina aperta, due camere e bagno - nel piano primo seminterrato: cantina.<br>Con pertinente fabbricato al piano terreno, ad uso autorimessa composta da un unico vano, limitrofo all'area adibita a cortile interno condominiale, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio n. 13, particella 34 Sub. 11. |             |           |
| Vendita soggetta a IVA:                            | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |             |           |
| Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.p.c.: | Si                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |           |
| Stato di occupazione:                              | Libero                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |           |



**Iscrizioni:**

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

Contro: \*\*\* OMISSIS \*\*\* nato a Vercelli (VC) il \*\*\* OMISSIS \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 relativamente all'unità negoziale n. 1.

A favore di: \*\*\* OMISSIS \*\*\* , con sede in Vigliano Biellese (BI), Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* , relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Domicilio ipotecario eletto: Avv. \*\*\* OMISSIS \*\*\* – Biella (BI), \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Iscrizione contro del 13/07/2017

Registro generale n.: 5389 – Registro part. n.: 632

Importo totale: € 10.000,00

Capitale: € 5.619,22

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: -

Spese: € 4.380,78

Rogante: Tribunale di Biella (BI)

Data: 07/04/2017

Repertorio n.: 288/2017

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati – Comune di Vigliano Biellese (BI) in Via Milano n. - Piano 3-S1 - Foglio 13 Particella 34 Sub. 30 Natura: abitazione di tipo civile (A2), avente consistenza di 5 vani.

Ulteriori informazioni: Si dispensa il conservatore dei registri immobiliari da qualsivoglia responsabilità circa la correttezza dei dati anagrafici delle parti. NON è presente Il fabbricato ad uso autorimessa, Piano T, distinto al Foglio 13 Particella 34 Subalterno 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Vigliano Biellese (BI).

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo

Contro: \*\*\* OMISSIS \*\*\* nato a Vercelli (VC) il \*\*\* OMISSIS \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* A favore di: \*\*\* OMISSIS \*\*\* , con sede in Vigliano Biellese (BI), Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* , relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Richiedente: Avv. \*\*\* OMISSIS \*\*\* – Biella (BI), \*\*\* OMISSIS \*\*\*

Iscritto contro del 21/10/2024

Registro generale n.: 9352 – Registro part. n.: 1112

Importo totale: € 20.000,00

Capitale: € 6.600,75

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: € 4.000,00

Spese: € 9.889,26

Rogante: Tribunale di Biella (BI)

Data: 21/05/2021

Repertorio n.: 485

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati – Comune di Vigliano Biellese (BI) in Via Milano n. - Piano T - Foglio 13 Particella 34 Sub. 11 Natura: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), avente consistenza di 13 metri quadri. Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati – Comune di Vigliano Biellese (BI) in Via Milano n. - Piano S1-3 - Foglio 13 Particella 34 Sub. 30 Natura: abitazione di tipo civile (A2), avente consistenza di 5 vani.

Ulteriori informazioni: -



**Trascrizioni:**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE atto esecutivo cautelare

Contro: \*\*\* OMISSIS \*\*\* nato a Vercelli (VC) il \*\*\* OMISSIS \*\*\* Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\*

A favore di: \*\*\* OMISSIS \*\*\* I, con sede in Vigliano Biellese (BI), Codice Fiscale \*\*\* OMISSIS \*\*\* ,  
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Richiedente: -

Trascrizione contro del 16/03/2022

Registro generale n.: 2127 – Registro part. n.: 1647

Importo totale: -

Capitale: -

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: -

Spese: -

Rogante: Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Biella (BI)

Data: 22/02/2022

Repertorio n.: 196

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1 - Catasto Fabbricati – Comune di Vigliano Biellese (BI) in Via Milano n. - Piano S1-3 - Foglio 13 Particella 34 Sub. 30 Natura: abitazione di tipo civile (A2), avente consistenza di 5 vani. Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati – Comune di Vigliano Biellese (BI) in Via Milano n. - Piano T - Foglio 13 Particella 34 Sub. 11 Natura: Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (C6), avente consistenza di 13 metri quadri.

Ulteriori informazioni: -

