

# TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giletti Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.  
promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## PERIZIA PRIVACY

### AGGIORNAMENTO 04.12.2025

## SOMMARIO

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico .....                                                                                           | 6  |
| Premessa .....                                                                                           | 6  |
| Descrizione .....                                                                                        | 6  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 6  |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 7  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 7  |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 8  |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 8  |
| Lotto Unico .....                                                                                        | 9  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                                                             | 9  |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 9  |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 9  |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 9  |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 9  |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 10 |
| Titolarità .....                                                                                         | 10 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 10 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 10 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 11 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 11 |
| Confini .....                                                                                            | 11 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 11 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 11 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 12 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 12 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 12 |
| Consistenza .....                                                                                        | 12 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 12 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 13 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 13 |

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 14 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 14 |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                                                         | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 15 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 15 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 15 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 15 |
| Dati Catastali.....                                                                                      | 15 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 15 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 16 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 17 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 17 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 17 |
| Stato conservativo .....                                                                                 | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 18 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 18 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 18 |
| Parti Comuni .....                                                                                       | 18 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 18 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 18 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 19 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 19 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 19 |
| Servitù, censo, livello, usi civici .....                                                                | 19 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 19 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 19 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 19 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 19 |

|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 19 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                                                              | 20 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 20 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 21 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 22 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 22 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 23 |
| Stato di occupazione.....                                                                                | 23 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 23 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 23 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 24 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 24 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 24 |
| Provenienze Ventennali.....                                                                              | 24 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 24 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 25 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 26 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 27 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 28 |
| Formalità pregiudizievoli.....                                                                           | 30 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 30 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 30 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 31 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 32 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 32 |
| Normativa urbanistica.....                                                                               | 33 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 33 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 33 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 33 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 33 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 33 |



|                                                                                                          |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Regolarità edilizia.....                                                                                 | 34 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 34 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 34 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 35 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 36 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 36 |
| Vincoli od oneri condominiali .....                                                                      | 36 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 37 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 37 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 37 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 37 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 37 |
| Stima / Formazione lotti.....                                                                            | 37 |
| Riepilogo bando d'asta .....                                                                             | 43 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                                                                 | 43 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 37/2025 del R.G.E.....                                         | 46 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 382.877,00</b> .....                                              | 46 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....                                            | 49 |
| <b>Bene N° 1</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 ..... | 49 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 ..... | 49 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1 .....  | 49 |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T .....   | 50 |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T ..... | 50 |



All'udienza del 18/06/2025, il sottoscritto Ing. Giletti Emanuele, con studio in Via Addis Abeba, 5 - 13900 - Biella (BI), email emanuelegiletti@gmail.com, PEC emanuele.giletti@ingpec.eu, Tel. 0158 496 061, Fax 0158 496 061, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

"In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente In via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1.

Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue.

Bene N° 1 – Alloggio posto al piano terreno, comprensivo delle pertinenze e dei beni comuni al piano seminterrato, di una villa entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca.

L'appartamento unità 1 oggetto dell'esecuzione è formato: al piano terreno vano scala comune con il sub. 2, alloggio comprendente l'intero piano, composto da porticato di ingresso, cucina con porticato, ingresso con corridoio, studio, soggiorno/pranzo, disimpegno zona notte, due camere, bagno, due balconi; - al piano seminterrato: lavanderia e cantina oltre centrale termica in comune con alloggio 1°P

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue:

Foglio 23, Particella 134, Subalterno 1, ,Categoria A/7 , 7 vani, Piani S1- T

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Mongrando come segue

Foglio 23, Particella 134, Qualità Ente Urbano.

Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A.. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

"In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1.

Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue.

Bene N° 2 - Alloggio posto al piano primo comprensivo delle pertinenze e dei beni comuni al piano seminterrato di una villa entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca.

L'appartamento unità 2 oggetto dell'esecuzione è formato: vano scala comune con il sub. 1, alloggio comprendente l'intero piano, composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno zona notte, camera, antibagno e bagno, 3 balconi e 1 terrazzo. - al piano seminterrato: cantina, intercapedine oltre centrale termica in comune con alloggio a P. T.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 2, Categoria A/7, 3,5 vani, Piani S1- 1.

Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino.

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A.. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

"In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1.

Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue.

Bene N° 3 - Doppia autorimessa al piano seminterrato di una villa entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 3, Categoria C/6 45 mq, Piano S1.

Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino.

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

"In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1.

Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue.

Bene N° 4 - Doppia autorimessa al piano terreno all'interno di un compendio immobiliare costituito da villa e locali accessori, posizionata in edificio autonomo entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 5, Categoria C/6, 32 mq, piano T

Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino.

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente: in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1.

Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue:

Bene N° 5 - Deposito al piano terreno all'interno di un compendio immobiliare costituito da villa e locali accessori posizionato in edificio autonomo entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di



Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano.

Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 6, Categoria C/2, 9 mq, Piano T.

Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino.

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

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

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

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

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

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

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

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

## TITOLARITÀ

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

#### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

Alloggio al piano terreno entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano : confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa.

#### **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

Alloggio al piano primo entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano: confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a



ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

Autorimessa al piano seminterrato entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano: confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

Autorimessa al piano terreo entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano: confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

Deposito al piano terreo entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano: confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa.

**CONSISTENZA**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 128,05 mq        | 146,86 mq        | 1            | 146,86 mq                | 2,90 m  | T     |
| Cantina                               | 49,31 mq         | 58,71 mq         | 0,20         | 11,74 mq                 | 2,36 m  | S1    |
| C.T. scale comuni                     | 41,27 mq         | 49,37 mq         | 0,20         | 9,87 mq                  | 2,38 m  | S1    |
| Scale comuni                          | 12,17 mq         | 15,22 mq         | 0,50         | 7,61 mq                  | 0,00 m  | T-1   |
| Balcone scoperto                      | 18,37 mq         | 28,83 mq         | 0,25         | 7,21 mq                  | 0,00 m  | T     |
| Porticato                             | 25,25 mq         | 28,83 mq         | 0,40         | 11,53 mq                 | 2,90 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 194,82 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 194,82 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento unità 1 oggetto dell'esecuzione è formato: al piano terreno vano scala comune con il sub. 2, alloggio comprendente l'intero piano, composto da porticato di ingresso, cucina con porticato, ingresso con corridoio, studio, soggiorno/pranzo, disimpegno zona notte, due camere, bagno, due balconi; - al piano seminterrato: lavanderia e cantina oltre centrale termica in comune con alloggio 1°P

Non sussiste perfetta corrispondenza con la scheda catastale del 1983, in quanto sono cambiate alcune dimensioni dell'edificio ed inoltre.

Al piano seminterrato:

muratura perimetrale cantina arretrata di circa 100 cm sul lato est; creazione intercapedine d'angolo verso nord-est; creazione di anti centrale termica coperta verso sud; creazione di finestra sul muro a sud della centrale termica; apertura finestra tipo bocca di lupo su lato nord cantina.

Al piano terreno:

tamponamento apertura lato est camera/studio; tamponamento apertura soggiorno lato sud verso balcone .

Dovrà essere aggiornata la scheda catastale.

Non risulta accatastata la piscina.

## **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 66,17 mq         | 77,67 mq         | 1            | 77,67 mq                 | 2,88 m  | 1     |
| Balcone scoperto                      | 18,64 mq         | 25,42 mq         | 0,25         | 6,36 mq                  | 0,00 m  | 1     |
| Terrazza                              | 19,15 mq         | 23,22 mq         | 0,20         | 4,64 mq                  | 0,00 m  | 1     |
| Cantina                               | 35,31 mq         | 49,99 mq         | 0,20         | 10,00 mq                 | 2,36 m  | S1    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 98,67 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 98,67 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento al piano primo composto: vano scala comune con il sub. 1, alloggio comprendente l'intero piano, composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno zona notte, camera, antibagno e bagno, 3 balconi e 1 terrazzo.

- al piano seminterrato: cantina, intercapedine oltre centrale termica in comune con alloggio a P. T.

Non sussiste perfetta corrispondenza con la scheda catastale del 1983, in quanto sono cambiate alcune dimensioni dell'edificio

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**



| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Autorimessa                           | 41,72 mq         | 45,78 mq         | 0,45         | 20,60 mq                 | 2,38 m  | S1    |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 20,60 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 20,60 mq                 |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Autorimessa                           | 33,07 mq         | 40,35 mq         | 0,60         | 24,21 mq                 | 2,46 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 24,21 mq                 |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 24,21 mq                 |         |       |

Si è utilizzato il coefficiente 60% in quanto unità in edificio autonomo.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino                             | 8,63 mq          | 12,80 mq         | 0,60         | 7,68 mq                  | 2,46 m  | T     |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 7,68 mq                  |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 7,68 mq                  |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si è utilizzato il coefficiente 60% in quanto unità in edificio autonomo.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

## DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |

|    |     |   |  |    |   |        |        |         |      |    |
|----|-----|---|--|----|---|--------|--------|---------|------|----|
| 23 | 134 | 1 |  | A7 | 2 | 7 vani | 168 mq | 976,1 € | S1-T | SI |
|----|-----|---|--|----|---|--------|--------|---------|------|----|

| Catasto terreni (CT) |       |      |       |                     |             |        |                      |                    |                 |          |
|----------------------|-------|------|-------|---------------------|-------------|--------|----------------------|--------------------|-----------------|----------|
| Dati identificativi  |       |      |       | Dati di classamento |             |        |                      |                    |                 |          |
| Foglio               | Part. | Sub. | Porz. | Zona Cens.          | Qualità     | Classe | Superficie ha are ca | Reddito dominicale | Reddito agrario | Graffato |
| 23                   | 134   |      |       |                     | Ente Urbano |        | 2180 mq              |                    |                 | SI       |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza con la scheda catastale del 1983, in quanto sono cambiate alcune dimensioni dell'edificio ed inoltre:

Al piano seminterrato:

muratura perimetrale cantina arretrata di circa 100 cm sul lato est; creazione intercapedine d'angolo verso nord-est; creazione di anti centrale termica coperta verso sud; creazione di finestra sul muro a sud della centrale termica; apertura finestra tipo bocca di lupo su lato nord cantina.

Al piano terreno:

tamponamento apertura lato est camera/studio; tamponamento apertura soggiorno lato sud verso balcone.

Dovrà essere aggiornata la scheda catastale.

Non risulta accatastata la piscina.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, 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 |
|                         | 23     | 134   | 2    |                     | A7        | U      | 3,5 vani    | 93 mq                | 488,05 € | S1-1  | SI       |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale del 1983 esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento in quanto le dimensioni sono leggermente diverse.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 23     | 134   | 3    |                     | C6        | 2      | 40          | 45 mq                | 126,02 € | S1    | SI       |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento in quanto le dimensioni sono leggermente diverse.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 23     | 134   | 5    |                     | C6        | 2      | 32          | 36 mq                | 100,81 € | T     | SI       |

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento in quanto l'autorimessa è più larga.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |         |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |         |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
|                         | 23     | 134   | 6    |                     | C2        | U      | 9           | 11 mq                | 18,13 € | T     | SI       |

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento in quanto le dimensioni sono leggermente diverse.

## STATO CONSERVATIVO

**BENE N° 1** - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1

Lo stato conservativo dell'immobile è buono, si segnalano alcune perdite dal terrazzo.

**BENE N° 2** - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1

Lo stato conservativo dell'immobile è buono, si segnalano alcune perdite dal terrazzo.

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

**BENE N° 5** - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto.

## PARTI COMUNI

**BENE N° 1** - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1

Il bene è all'interno di un unico lotto; sono parti comuni a tutti i beni e a tutti gli accessori la copertura, la scala, la centrale termica, cortile, strada accesso, terreno, piscina.

**BENE N° 2** - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1



Il bene è all'interno di un unico lotto; sono parti comuni a tutti i beni e a tutti gli accessori la copertura, la scala, la centrale termica, cortile, strada accesso, terreno, piscina.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

Il bene è all'interno di un unico lotto; sono parti comuni a tutti i beni e a tutti gli accessori la copertura, la scala, la centrale termica, cortile, strada accesso, terreno, piscina.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

Il bene è all'interno di un unico lotto; sono parti comuni a tutti i beni e a tutti gli accessori la copertura, la scala, la centrale termica, cortile, strada accesso, terreno, piscina.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

Il bene è all'interno di un unico lotto; sono parti comuni a tutti i beni e a tutti gli accessori la copertura, la scala, la centrale termica, cortile, strada accesso, terreno, piscina.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

Non presenti

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

Non presenti

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

Non presenti

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

Non presenti

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

L'unità immobiliare Bene 1 oggetto della perizia è un alloggio al piano terreno (comprensivo delle pertinenze e dei beni comuni al piano seminterrato) di una villa composta da appartamento al piano terreno, appartamento al piano primo, doppia autorimessa, cantina, tavernetta, locale caldaia al piano seminterrato; edificio autonomo con doppia autorimessa, ripostiglio; completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. La villa ha accesso da via Giuseppe Cabrino 29, entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A.

La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti in legno, con vetro doppi o e tutti dotati di persiane; (foto n. 3-4-5). La facciata è realizzata in intonaco in buone condizioni, tinteggiato di color sabbia. La copertura è in coppi, con struttura in legno; la copertura è da revisionare in alcuni punti in quanto si notano alcuni coppi spostati. La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento; la struttura della copertura è in legno.

L'appartamento unità 1 oggetto dell'esecuzione è formato: al piano terreno vano scala comune con il sub. 2, alloggio comprendente l'intero piano, composto da porticato di ingresso, cucina con porticato, ingresso con corridoio, studio, soggiorno/pranzo, disimpegno zona notte, due camere, bagno, , due balconi; - al piano seminterrato: lavanderia e cantina oltre centrale termica in comune con alloggio 1°P L'accesso all'alloggio avviene passando dal porticato (foto 3-14) il portoncino di ingresso è in legno e prospetta su un atrio che conduce a destra alla cucina a sinistra allo studio (foto 6-8-12).

Tutti i serramenti interni sono in legno.

Il pavimento di tutti gli ambienti della zona giorno è in piastrelle di ceramica; la cucina abitabile, è di grandi dimensioni, collegata al terrazzo ovest da porta finestra (foto 6). Il soggiorno, posizionato a sud, ha pavimento in piastrelle di ceramica e pareti in intonaco tappezzeria; tramite porta finestra si accede al balcone ovest (foto 4-7). La camera 3 è utilizzata come studio, ha pavimento in piastrelle di ceramica e pareti in intonaco tinteggiato (foto 12).

La zona notte si affaccia sul lato sud ed è formata da disimpegno, due ampie camere da letto e bagno.

La prima camera, sul lato est, ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato (foto 9) con affaccio sul balcone a cui si accede da porta finestra.

Il bagno, posizionato tra due camere da letto, è dotato di finestra ed è composto da doppio lavabo, vasca con doccia, vaso e bidet; è piastrellato su tutte e 4 le pareti (foto n. 11). La camera matrimoniale, con porta finestra che conduce al balcone, ha pavimento in legno e pareti in carta da parati (foto n. 10). Tramite la scala comune si accede al piano seminterrato (foto n. 15 -20). Al piano seminterrato si arriva tramite la scala comune con disimpegno che permette l'accesso al locale autorimessa (sub 3) ai locali lavanderia e servizio (foto 33-34), alla tavernetta (accatastata come cantina) (foto 35), alla cantina e intercapedine (sub. 2).

Al piano interrato è posizionato l'aspirapolvere centralizzato (foto 38)

Il riscaldamento è comune a tutto l'immobile, realizzato con caldaia Viesmann a gas metano posta nel seminterrato sul lato sud ed accesso diretto dall'esterno nel locale comune; la distribuzione avviene tramite radiatori (foto 36-37-39-40).

Vi sono tracce di umidità a soffitto dovute a perdite dai terrazzi.

All'interno del complesso immobiliare è presente una piscina - giardino lato sud - con superficie di 12,0x6,0 m ,

con tutta l'area intorno pavimentata.

Si evidenzia che l'immobile che costituisce la villa, pur dotato di abitabilità, non è esattamente conforme alla Licenza edilizia 31/75 in quanto è leggermente più lungo, vi sono differenze nelle aperture presenti in facciata ed all'interno vi sono varianti nella distribuzione di alcuni muri; a ciò si aggiunga che anche la zona all'interrato ha subito variazioni distributive.

La superficie lorda dell'immobile al piano seminterrato: è di 58,71 mq (netta 49,31 mq) con altezza max di 2,36 m;

al P.T. è di 146,89 mq (netta 128,05 mq) con altezza max di 2,90 m oltre ai balconi con superficie di 21,10 mq lordi (18,37 mq netti) ed al porticato 28,83 mq lordi (25,25 mq netti).

Sono presenti parti comuni all'edificio:

al piano seminterrato (vano scala e C.T.) con superficie lorda di 49,37 mq (netta 41,27 mq) con altezza di 2.38 m.

al piano terreno vano scala 15,22 mq lordi e 12,17 mq netti.

## **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

L'unità immobiliare Bene 2 oggetto della perizia è un alloggio al piano primo (comprensivo delle pertinenze e dei beni comuni al piano seminterrato) di una villa composta da appartamento al piano terreno, appartamento al piano primo, doppia autorimessa, cantina, tavernetta, locale caldaia al piano seminterrato; edificio autonomo con doppia autorimessa, ripostiglio; completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. La villa ha accesso da via Giuseppe Cabrino 29, entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A.

La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone. L'immobile si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti in legno, con vetro doppi o e tutti dotati di persiane; (foto n. 3-4-5). La facciata è realizzata in intonaco in buone condizioni, tinteggiato di color sabbia. La copertura è in coppi, con struttura in legno; la copertura è da revisionare in alcuni punti in quanto si notano alcuni coppi spostati. La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in cemento armato con solai in latero-cemento; la struttura della copertura è in legno.

Tutti i serramenti interni sono in legno.

L'appartamento al piano primo unità 2 oggetto dell'esecuzione è costituito da: vano scala comune con il sub. 1, alloggio comprendente l'intero piano, ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno zona notte, camera, antibagno e bagno, 3 balconi e 1 terrazzo.

- al piano seminterrato: cantina, intercapedine oltre centrale termica in comune con alloggio a P. T.

L'ingresso è diretto sul soggiorno/pranzo ampio locale con finiture con pavimento in ceramica e pareti tinteggiate, collegato tramite porta finestra al balcone (foto 22).

La cucina ha accesso dal soggiorno, non è abitabile, ed è collegata tramite porta finestra al balcone (foto 21)

La zona notte si affaccia sul lato sud ed è formata da disimpegno, camera da letto e bagno.

La camera da letto è matrimoniale posta sul lato est, ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato (foto 17) con affaccio sul balcone a cui si accede da porta finestra; dal balcone si accede all'ampio terrazzo.

Il bagno è dotato di finestra ed è composto da lavabo, doccia, vaso e bidet; è piastrellato su tutte e 4 le pareti (foto n. 11)..

L'alloggio è dotato di impianto split per il raffrescamento dell'aria con unità UTA sul terrazzo.

Al piano interrato è posizionato l'aspirapolvere centralizzato (foto 38)

Il riscaldamento è comune a tutto l'immobile, realizzato con caldaia Viesmann a gas metano posta nel

seminterrato sul lato sud ed accesso diretto dall'esterno nel locale comune; la distribuzione avviene tramite radiatori (foto 36-37-39-40).

All'interno del complesso immobiliare è presente una piscina – giardino lato sud - con superficie di 12,0x6,0 m , con tutta l'area intorno pavimentata.

Si evidenzia che l'immobile che costituisce la villa, pur dotato di abitabilità, non è esattamente conforme alla Licenza edilizia 31/75 in quanto è leggermente più lungo e il terrazzo era stato segnato come copertura a tetto; a ciò si aggiunga che anche la zona all'interrato ha subito variazioni distributive.

La superficie lorda dell'immobile al piano seminterrato: è di 49,99 mq (netta 35,31 mq) con altezza max di 2,36 m;

al 1°P. è di 77,67 mq (netta 66,17 mq) con altezza max di 2,88 m oltre ai balconi con superficie di 25,42 mq lordi (18,64 mq netti) e terrazzo 23,22 mq lordi (19,15 mq netti).

Sono presenti parti comuni all'edificio:

al piano seminterrato (vano scala e C.T.) con superficie lorda di 49,37 mq (netta 41,27 mq) con altezza di 2.38 m.

al piano terreno vano scala 15,22 mq lordi e 12,17 mq netti.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

L'unità immobiliare Bene 3 oggetto della perizia è una doppia autorimessa al piano seminterrato di una villa composta da appartamento al piano terreno, appartamento al piano primo, doppia autorimessa, cantina, tavernetta, locale caldaia al piano seminterrato; edificio autonomo con doppia autorimessa, ripostiglio; completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. La villa ha accesso da via Giuseppe Cabrino 29, entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa.

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A.

La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone. All'autorimessa, posizionata al piano seminterrato della villa, si accede scendendo dalla strada interna, pavimentata in autobloccanti, che attraverso un arco in muratura conduce al cortile

L'autorimessa è collegata direttamente all'abitazione, tramite disimpegno che da sul vano scala.

L'autorimessa è pavimentata in piastrelle ed ha pareti intonacate e tinteggiate; è presente un impianto di illuminazione, l'accesso avviene da due distinti portoni basculanti in acciaio.

La superficie lorda dell'autorimessa è di 45,78 mq (netta 41,72mq) con altezza max di 2,38 m

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

L'unità immobiliare Bene 5 oggetto della perizia è una doppia autorimessa a piano terreno all'interno di un compendio immobiliare costituito da villa e locali accessori posizionato in edificio autonomo con doppia autorimessa, ripostiglio; completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. La villa ha accesso da via Giuseppe Cabrino 29, entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A. La zona è



semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

L'autorimessa doppia, è posizionata in edificio autonomo rispetto alla villa; ad essa si accede scendendo dalla strada interna, pavimentata in autobloccanti, che attraverso un arco in muratura conduce al cortile posizionato tra l'edificio principale e l'edificio dove è ubicato il deposito.

L'autorimessa è pavimentata in piastrelle ed ha pareti intonacate e tinteggiate; è presente un impianto di illuminazione, l'accesso avviene da due distinti portoni basculanti in acciaio.

Sulla copertura in coppi del fabbricato, lato sud verso la piscina è installato un impianto con pannelli fotovoltaici il cui quadro è installato nell'autorimessa.

Le condizioni, a parte alcune tracce di umidità nei muri contro terra, sono buone.

La superficie lorda dell'autorimessa è di 40,35 mq (netta 33,07mq) con altezza max di 2,46 m

#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

L'unità immobiliare Bene 5 oggetto della perizia è un piccolo magazzino a piano terreno all'interno di un compendio immobiliare costituito da villa e locali accessori posizionato in edificio autonomo con doppia autorimessa, ripostiglio; completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. La villa ha accesso da via Giuseppe Cabrino 29, entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A.

La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

Al deposito, posizionato in edificio autonomo rispetto alla villa, si accede scendendo dalla strada interna, pavimentata in autobloccanti, che attraverso un arco in muratura accede al cortile posizionato tra l'edificio principale e l'edificio dove è ubicato il deposito.

Il deposito è pavimentato ed ha pareti intonacate; è presente un impianto di illuminazione, l'accesso avviene da porta metallica.

Sulla copertura in coppi del fabbricato, lato sud verso la piscina è installato un impianto con pannelli fotovoltaici il cui quadro è installato nell'autorimessa.

Le condizioni, a parte alcune tracce di umidità nei muri contro terra, sono buone.

La superficie lorda dell'immobile al P.T. è di 12,80 mq (netta 8,63 mq) con altezza max di 2,46 m.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato dal debitore e dal coniuge dell'esecutata.

#### **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato dal debitore e dal coniuge dell'esecutata.



**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato dal debitore e dal coniuge dell'esecutata.

**BENE N° 4** - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato dal debitore e dal coniuge dell'esecutata.

**BENE N° 5** - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T

L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato dal debitore e dal coniuge dell'esecutata.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1** - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                     |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/04/1974 al 16/11/2001 | **** Omissis **** | Compravendita            |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Gennaro Giannuzzi | 19/04/1974 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Biella                   | 15/05/1974 | 3943          | 3302        |
|                              |                   | Registrazione            |            |               |             |
| Dal 16/11/2001 al 15/01/2004 | **** Omissis **** | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Cossato                  | 07/05/1974 | 511           | 203         |
|                              |                   | Atto di Donazione        |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Carlo Scola       | 16/11/2001 | 45426         | 3244        |
|                              |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   |                          |            |               |             |

|                |                   |                          |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                |                   | Biella                   | 17/12/2001  | 9748                 | 7072               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Biella                   | 04/12/2001  | 2673                 |                    |
| Dal 15/01/2004 | **** Omissis **** | <b>Atto di donazione</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Carlo Scola       | 15/01/2004  | 64009                | 4794               |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Biella                   | 03/02/2004  | 1210                 | 656                |
|                |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Biella                   | 04/02/2004  | 54                   | IV                 |

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.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                     |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/04/1974 al 16/11/2001 | **** Omissis **** | Compravendita            |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Gennaro Giannuzzi | 19/04/1974 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Biella                   | 15/05/1974 | 3943          | 3302        |
|                              |                   | Registrazione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Cossato                  | 07/05/1974 | 511           | 203         |
| Dal 16/11/2001 al            | **** Omissis **** | Atto di Donazione        |            |               |             |

|                |                   |                          |             |                      |                    |
|----------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| 15/01/2004     |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Carlo Scola       | 16/11/2001  | 45426                | 3244               |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Biella                   | 17/12/2001  | 9748                 | 7072               |
|                |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Biella                   | 04/12/2001  | 2673                 |                    |
| Dal 15/01/2004 | **** Omissis **** | <b>Atto di donazione</b> |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                |                   | Notaio Carlo Scola       | 15/01/2004  | 64009                | 4794               |
|                |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                |                   | Biella                   | 03/02/2004  | 1210                 | 656                |
|                |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                |                   | Biella                   | 04/02/2004  | 54                   | IV                 |

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.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

| Periodo                      | Proprietà         | Atti                     |  |  |  |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|--|--|--|
| Dal 19/04/1974 al 16/11/2001 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b>     |  |  |  |
|                              |                   | <b>Rogante</b>           |  |  |  |
|                              |                   | Notaio Gennaro Giannuzzi |  |  |  |
|                              |                   | <b>Data</b>              |  |  |  |
|                              |                   | 19/04/1974               |  |  |  |
|                              |                   | <b>Repertorio N°</b>     |  |  |  |
| Dal 19/04/1974 al 16/11/2001 | **** Omissis **** | <b>Raccolta N°</b>       |  |  |  |
|                              |                   |                          |  |  |  |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>      |  |  |  |
|                              |                   | <b>Presso</b>            |  |  |  |
|                              |                   | Biella                   |  |  |  |
|                              |                   | <b>Data</b>              |  |  |  |
| Dal 19/04/1974 al 16/11/2001 | **** Omissis **** | 15/05/1974               |  |  |  |
|                              |                   | <b>Reg. gen.</b>         |  |  |  |
|                              |                   | 3943                     |  |  |  |
|                              |                   | <b>Reg. part.</b>        |  |  |  |
|                              |                   | 3302                     |  |  |  |
|                              |                   |                          |  |  |  |

|                              |                   |                          |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|-------------|----------------------|--------------------|
|                              |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Cossato                  | 07/05/1974  | 511                  | 203                |
| Dal 16/11/2001 al 15/01/2004 | **** Omissis **** | <b>Atto di Donazione</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Carlo Scola       | 16/11/2001  | 45426                | 3244               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Biella                   | 17/12/2001  | 9748                 | 7072               |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
| Dal 15/01/2004               | **** Omissis **** | Biella                   | 04/12/2001  | 2673                 |                    |
|                              |                   | <b>Atto di donazione</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>           | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Carlo Scola       | 15/01/2004  | 64009                | 4794               |
|                              |                   | <b>Trascrizione</b>      |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. gen.</b>     | <b>Reg. part.</b>  |
|                              |                   | Biella                   | 03/02/2004  | 1210                 | 656                |
|                              |                   | <b>Registrazione</b>     |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Presso</b>            | <b>Data</b> | <b>Reg. N°</b>       | <b>Vol. N°</b>     |
|                              |                   | Biella                   | 04/02/2004  | 54                   | IV                 |

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.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO**

|                              |                   |                      |             |                      |                    |
|------------------------------|-------------------|----------------------|-------------|----------------------|--------------------|
| <b>Periodo</b>               | <b>Proprietà</b>  | <b>Atti</b>          |             |                      |                    |
| Dal 19/04/1974 al 16/11/2001 | **** Omissis **** | <b>Compravendita</b> |             |                      |                    |
|                              |                   | <b>Rogante</b>       | <b>Data</b> | <b>Repertorio N°</b> | <b>Raccolta N°</b> |
|                              |                   | Notaio Gennaro       | 19/04/1974  |                      |                    |

|                              |                   |                    |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
|                              |                   | Giannuzzi          |            |               |             |
|                              |                   | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Biella             | 15/05/1974 | 3943          | 3302        |
|                              |                   | Registrazione      |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
| Dal 16/11/2001 al 15/01/2004 | **** Omissis **** | Cossato            | 07/05/1974 | 511           | 203         |
|                              |                   | Atto di Donazione  |            |               |             |
|                              |                   | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Carlo Scola | 16/11/2001 | 45426         | 3244        |
|                              |                   | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Biella             | 17/12/2001 | 9748          | 7072        |
|                              |                   | Registrazione      |            |               |             |
| Dal 15/01/2004               | **** Omissis **** | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Biella             | 04/12/2001 | 2673          |             |
|                              |                   | Atto di donazione  |            |               |             |
|                              |                   | Rogante            | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Carlo Scola | 15/01/2004 | 64009         | 4794        |
|                              |                   | Trascrizione       |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Biella             | 03/02/2004 | 1210          | 656         |
|                              |                   | Registrazione      |            |               |             |
|                              |                   | Presso             | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Biella             | 04/02/2004 | 54            | IV          |

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.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**



| Periodo                      | Proprietà         | Atti                     |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 19/04/1974 al 16/11/2001 | **** Omissis **** | Compravendita            |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Gennaro Giannuzzi | 19/04/1974 |               |             |
|                              |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Biella                   | 15/05/1974 | 3943          | 3302        |
|                              |                   | Registrazione            |            |               |             |
| Dal 16/11/2001 al 15/01/2004 | **** Omissis **** | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Cossato                  | 07/05/1974 | 511           | 203         |
|                              |                   | Atto di Donazione        |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Carlo Scola       | 16/11/2001 | 45426         | 3244        |
|                              |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
| Dal 15/01/2004               | **** Omissis **** | Biella                   | 17/12/2001 | 9748          | 7072        |
|                              |                   | Registrazione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Biella                   | 04/12/2001 | 2673          |             |
|                              |                   | Atto di donazione        |            |               |             |
|                              |                   | Rogante                  | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | Notaio Carlo Scola       | 15/01/2004 | 64009         | 4794        |
|                              |                   | Trascrizione             |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                              |                   | Biella                   | 03/02/2004 | 1210          | 656         |
|                              |                   | Registrazione            |            |               |             |
|                              |                   | Presso                   | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                              |                   | Biella                   | 04/02/2004 | 54            | IV          |
|                              |                   |                          |            |               |             |

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.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 19/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 28/03/2025

Reg. gen. 2772 - Reg. part. 2253

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento immobiliare (1) contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione pignoramento immobiliare (2772/2253); imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 35,00 €; tasa ipotecaria 59,00 € per totali 262,00 €. Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 262,00 €. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 19/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 28/03/2025

Reg. gen. 2772 - Reg. part. 2253

Quota: 1/1

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

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento immobiliare (1) contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione pignoramento immobiliare (2772/2253); imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 35,00 €; tassa ipotecaria 59,00 € per totali 262,00 €. Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 262,00 €. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 19/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 28/03/2025  
Reg. gen. 2772 - Reg. part. 2253  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento immobiliare (1) contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione pignoramento immobiliare (2772/2253); imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 35,00 €; tassa ipotecaria 59,00 € per totali 262,00 €. Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 262,00 €. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 19/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 28/03/2025

Reg. gen. 2772 - Reg. part. 2253

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento immobiliare (1) contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione pignoramento immobiliare (2772/2253); imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 35,00 €; tassa ipotecaria 59,00 € per totali 262,00 €. Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 262,00 €. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di 19/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Trascrizioni**

- Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 28/03/2025

Reg. gen. 2772 - Reg. part. 2253

Quota: 1/1

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

**Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione del pignoramento immobiliare (1) contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione pignoramento immobiliare (2772/2253); imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 35,00 €; tasa ipotecaria 59,00 € per totali 262,00 €. Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 262,00 €. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

**NORMATIVA URBANISTICA****BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione .

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione .

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione .

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione .

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**



L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

L'immobile non 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.

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia 31/75 del 26.05.1975; non sono state presentate varianti alla licenza 31/75 ed il fabbricato è stato autorizzato con Certificato di Abitabilità in data 9 luglio 1978.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Il sopralluogo, ha evidenziato delle differenze sia di misure dell'immobile sia di distribuzione interna dell'alloggio rispetto alla Licenza Edilizia 31/75 del 26.05.1975 sia rispetto alla planimetria catastale del 1983; in particolare le differenze sono le seguenti:

Il fabbricato risulta ampliato in pianta verso sud di circa 70 cm, a tutti i piani.

Al piano seminterrato:

muratura perimetrale cantina arretrata di circa 100 cm sul lato est; creazione intercapedine d'angolo verso nord-est; creazione di anti centrale termica coperta verso sud; creazione di finestra sul muro a sud della centrale termica; apertura finestra tipo bocca di lupo su lato nord cantina.

Al piano terreno:

vi sono diversità nella distribuzione interna; non è stata realizzata l'apertura lato est camera/studio; non è stata realizzata l'apertura soggiorno lato sud verso balcone.

Dovrà essere richiesta la sanatoria sia per la differenza delle misure dell'immobile, delle facciate, sia per opere interne.

### **BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia 31/75 del 26.05.1975; non sono state presentate varianti alla licenza 31/75 ed il fabbricato è stato autorizzato con Certificato di Abitabilità in data 9 luglio 1978.

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

Il sopralluogo, ha evidenziato delle differenze sia di misure dell'immobile sia di distribuzione interna dell'alloggio rispetto alla Licenza Edilizia 31/75 del 26.05.1975 sia rispetto alla planimetria catastale del 1983; in particolare le differenze sono le seguenti:

Il fabbricato risulta ampliato in pianta verso sud di circa 70 cm, a tutti i piani.

Al piano seminterrato:

è stato realizzato il tamponamento apertura intercapedine verso est; è stata fatta un'apertura finestra tipo bocca di lupo su lato nord cantina.

Al piano primo: terrazzo ricavato sul lato sud al posto della copertura.

Dovrà essere richiesta la sanatoria sia per la differenza delle misure dell'immobile, delle facciate, sia per opere interne.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia 31/75 del 26.05.1975; non sono state presentate varianti alla licenza 31/75 ed il fabbricato è stato autorizzato con Certificato di Abitabilità in data 9 luglio 1978.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

Dovrà essere richiesta la sanatoria sia per la differenza delle misure dell'immobile in cui è ubicata l'autorimessa.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 79/86 del 22.05.1986 e successiva variante n. 159/86 del 2 ottobre 1986.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il sopralluogo, ha evidenziato delle differenze rispetto alle misure dell'edificio con l'autorimessa che risulta circa 60 cm più larga rispetto la concessione (spostato il tramezzo che la divide dal deposito).

#### **BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

L'immobile non 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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è stato autorizzato con Concessione Edilizia n. 79/86 del 22.05.1986 e successiva variante n. 159/86 del 2 ottobre 1986.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il sopralluogo, ha evidenziato delle differenze rispetto alle misure dell'edificio il deposito risulta circa 10 cm più stretto rispetto la concessione (spostato il tramezzo che lo divide dall'autorimessa).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 2 - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1  
"In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente In via Giuseppe Cabrino 29, interno

1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue. Bene N° 1 - Alloggio posto al piano terreno, comprensivo delle pertinenze e dei beni comuni al piano seminterrato, di una villa entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca. L'appartamento unità 1 oggetto dell'esecuzione è formato: al piano terreno vano scala comune con il sub. 2, alloggio comprendente l'intero piano, composto da porticato di ingresso, cucina con porticato, ingresso con corridoio, studio, soggiorno/pranzo, disimpegno zona notte, due camere, bagno, due balconi; - al piano seminterrato: lavanderia e cantina oltre centrale termica in comune con alloggio 1°P Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 1, ,Categoria A/7 , 7 vani, Piani S1- T Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Mongrando come segue Foglio 23, Particella 134, Qualità Ente Urbano. Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A.. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 134, Qualità Ente Urbano, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 224.043,00

In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Mongrando il valore per tutta l'area dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo ville in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 490,00 e max. €/mq. 710,00; il valore medio di vendita di altre case simili in vendita nella zona varia tra 1.000,00 €/mq e 1.450,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 1150,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, anche se vi è presenza di umidità su alcuni soffitti. A parte sono valutati i costi (stimati in 15.000,00 € per tutto il lotto) dovuti al fatto che vi sono opere non autorizzate sia esternamente che all'interno della casa e delle pertinenze con relativi costi per la sanatoria, pratica edilizia, catastale.

- **Bene N° 2 - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1**

"In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue. Bene N° 2 - Alloggio posto al piano primo comprensivo delle pertinenze e dei beni comuni al piano seminterrato di una villa entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca. L'appartamento unità 2 oggetto dell'esecuzione è formato: vano scala comune con il sub. 1, alloggio comprendente l'intero piano, composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno zona notte, camera, antibagno e bagno, 3 balconi e 1 terrazzo. - al piano seminterrato: cantina, intercapedine oltre centrale termica in comune con alloggio a P. T. Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 2, Categoria A/7, 3,5 vani, Piani S1- 1. Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A.. La zona è



semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 2, Categoria A7, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 113.470,50

In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Mongrando il valore per tutta l'area dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo ville in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 490,00 e max. €/mq. 710,00; il valore medio di vendita di altre case simili in vendita nella zona varia tra 1.000,00 €/mq e 1.450,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 1150,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, anche se vi è presenza di umidità su alcuni soffitti. A parte sono valutati i costi (stimati in 15.000,00 € per tutto il lotto) dovuti al fatto che vi sono opere non autorizzate sia esternamente che all'interno della casa e delle pertinenze con relativi costi per la sanatoria, pratica edilizia, catastale.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1

"In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue. Bene N° 3 - Doppia autorimessa al piano seminterrato di una villa entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca. Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 3, Categoria C/6 45 mq, Piano S1. Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 3, Categoria C6, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 23.690,00

In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Mongrando il valore per tutta l'area dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo ville in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 490,00 e max. €/mq. 710,00; il valore medio di vendita di altre case simili in vendita nella zona varia tra 1.000,00 €/mq e 1.450,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 1150,00 €/mq con valorizzazione a 45%; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, anche se vi è presenza di umidità su alcuni soffitti. A parte sono valutati i costi (stimati in 15.000,00 € per tutto il lotto) dovuti al fatto che vi sono opere non autorizzate sia esternamente che all'interno della casa e delle pertinenze con relativi costi per la sanatoria, pratica edilizia, catastale.

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T

"In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134,

confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue. Bene N° 4 - Doppia autorimessa al piano terreno all'interno di un compendio immobiliare costituito da villa e locali accessori, posizionata in edificio autonomo entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano. Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 5, Categoria C/6, 32 mq, piano T Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 5, Categoria C6, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 27.841,50

In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Mongrando il valore per tutta l'area dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo ville in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 490,00 e max. €/mq. 710,00; il valore medio di vendita di altre case simili in vendita nella zona varia tra 1.000,00 €/mq e 1.450,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 1150,00 €/mq ridotto al 60%; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, anche se vi è presenza di umidità su alcuni soffitti. A parte sono valutati i costi (stimati in 15.000,00 € per tutto il lotto) dovuti al fatto che vi sono opere non autorizzate sia esternamente che all'interno della casa e delle pertinenze con relativi costi per la sanatoria, pratica edilizia, catastale.

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T

In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente: in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue: Bene N° 5 - Deposito al piano terreno all'interno di un compendio immobiliare costituito da villa e locali accessori posizionato in edificio autonomo entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano. Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 6, Categoria C/2, 9 mq, Piano T. Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 6, Categoria C2, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 8.832,00

In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Mongrando il valore per tutta l'area dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo ville in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 490,00 e max. €/mq. 710,00; il valore medio di vendita di altre case simili in vendita nella zona varia tra 1.000,00 €/mq e 1.450,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 1150,00 €/mq ridotto al 60%; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, anche se vi è presenza di umidità su alcuni soffitti. A parte sono valutati i costi (stimati in 15.000,00 € per tutto il lotto) dovuti al fatto che vi sono opere non autorizzate sia esternamente che all'interno della casa e

delle pertinenze con relativi costi per la sanatoria, pratica edilizia, catastale.

| Identificativo corpo                                                                     | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1</b> - Villa Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1 | 194,82 mq                | 1.150,00 €/mq   | € 224.043,00       | 100,00%          | € 224.043,00 |
| <b>Bene N° 2</b> - Villa Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1 | 98,67 mq                 | 1.150,00 €/mq   | € 113.470,50       | 100,00%          | € 113.470,50 |
| <b>Bene N° 3</b> - Garage Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1  | 20,60 mq                 | 1.150,00 €/mq   | € 23.690,00        | 100,00%          | € 23.690,00  |
| <b>Bene N° 4</b> - Garage Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T   | 24,21 mq                 | 1.150,00 €/mq   | € 27.841,50        | 100,00%          | € 27.841,50  |
| <b>Bene N° 5</b> - Deposito Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T | 7,68 mq                  | 1.150,00 €/mq   | € 8.832,00         | 100,00%          | € 8.832,00   |
| Valore di stima:                                                                         |                          |                 |                    |                  | € 397.877,00 |

Valore di stima: € 397.877,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento | Valore    | Tipo |
|-------------------------|-----------|------|
| Altro                   | 15.000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 382.877,00**

Il deprezzamento è dovuto al fatto che vi sono opere non autorizzate sia esternamente che all'interno della casa e delle pertinenze con relativi costi per la sanatoria, pratica edilizia, catastale.

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

Biella, li 04/12/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giletti Emanuele

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica sub 1-2-3 (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica sub 5-6 (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 5 Tavola del progetto - Planimetrie immobili (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetrie catastali (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 4 Altri allegati - Formalità (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRG -NTA (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Licenza edilizia abitazione 31-75 (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Concessioni edilizie basso fabbricato e varianti (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Concessione e varianti piscina (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Trascrizioni, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Identificazione dei beni per decreto di trasferimento (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Privacy Relazione (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Privacy Documentazione Fotografica sub 1-2-3 (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Privacy Documentazione Fotografica sub 5-6 (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Privacy Planimetrie Immobile (Aggiornamento al 26/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Copia per esecutati (Aggiornamento al 26/09/2025)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1  
"In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente In via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue. Bene N° 1 - Alloggio posto al piano terreno, comprensivo delle pertinenze e dei beni comuni al piano seminterrato, di una villa entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca. L'appartamento unità 1 oggetto dell'esecuzione è formato: al piano terreno vano scala comune con il sub. 2, alloggio comprendente l'intero piano, composto da porticato di ingresso, cucina con porticato, ingresso con corridoio, studio, soggiorno/pranzo, disimpegno zona notte, due camere, bagno, due balconi; - al piano seminterrato: lavanderia e cantina oltre centrale termica in comune con alloggio 1°P Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 1, ,Categoria A/7 , 7 vani, Piani S1- T Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Mongrando come segue Foglio 23, Particella 134, Qualità Ente Urbano. Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A.. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 134, Qualità Ente Urbano, Graffato SI  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegata alla presente relazione .
- **Bene N° 2** - Villa ubicata a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1  
"In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue. Bene N° 2 - Alloggio posto al piano primo comprensivo delle pertinenze e dei beni comuni al piano seminterrato di una villa entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca. L'appartamento unità 2 oggetto dell'esecuzione è formato: vano scala comune con il sub. 1, alloggio comprendente l'intero piano, composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno zona notte, camera, antibagno e bagno, 3 balconi e 1 terrazzo. - al piano seminterrato: cantina, intercapedine oltre centrale termica in comune con alloggio a P. T. Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 2, Categoria A/7, 3,5 vani, Piani S1- 1. Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A.. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 2, Categoria A7, Graffato SI

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

Destinazione urbanistica: L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione .

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1

"In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue. Bene N° 3 - Doppia autorimessa al piano seminterrato di una villa entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca. Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 3, Categoria C/6 45 mq, Piano S1. Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 3, Categoria C6, Graffato SI

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

Destinazione urbanistica: L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione .

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T

"In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue. Bene N° 4 - Doppia autorimessa al piano terreno all'interno di un compendio immobiliare costituito da villa e locali accessori, posizionata in edificio autonomo entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano. Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 5, Categoria C/6, 32 mq, piano T Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 5, Categoria C6, Graffato SI

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

Destinazione urbanistica: L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione .

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T

In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente: in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue: Bene N° 5 -

Deposito al piano terreno all'interno di un compendio immobiliare costituito da villa e locali accessori posizionato in edificio autonomo entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano. Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 6, Categoria C/2, 9 mq, Piano T. Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 6, Categoria C2, Graffato SI  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A allegato alla presente relazione .

**Prezzo base d'asta: € 382.877,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 37/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 382.877,00

| Bene N° 1 - Villa                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T-S1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Villa<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 1, Categoria A7, Graffato SI<br>Identificato al catasto Terreni - Fg. 23, Part. 134, Qualità Ente Urbano, Graffato SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Superficie | 194,82 mq |
| Stato conservativo:                        | Lo stato conservativo dell'immobile è buono, si segnalano alcune perdite dal terrazzo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |           |
| Descrizione:                               | "In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente In via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue. Bene N° 1 – Alloggio posto al piano terreno, comprensivo delle pertinenze e dei beni comuni al piano seminterrato, di una villa entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca. L'appartamento unità 1 oggetto dell'esecuzione è formato: al piano terreno vano scala comune con il sub. 2, alloggio comprendente l'intero piano, composto da porticato di ingresso, cucina con porticato, ingresso con corridoio, studio, soggiorno/pranzo, disimpegno zona notte, due camere, bagno, due balconi; - al piano seminterrato: lavanderia e cantina oltre centrale termica in comune con alloggio 1°P Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 1, ,Categoria A/7 , 7 vani, Piani S1- T Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Terreni del Comune di Mongrando come segue Foglio 23, Particella 134, Qualità Ente Urbano. Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A.. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone. |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |           |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato dal debitore e dal coniuge dell'esecutata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |

| Bene N° 2 - Villa   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |          |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| Ubicazione:         | Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano 1-S1                                                                                                                                                                                                                                                                |            |          |
| Diritto reale:      | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Quota      | 1/1      |
| Tipologia immobile: | Villa<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 2, Categoria A7, Graffato SI                                                                                                                                                                                                                             | Superficie | 98,67 mq |
| Stato conservativo: | Lo stato conservativo dell'immobile è buono, si segnalano alcune perdite dal terrazzo.                                                                                                                                                                                                                                         |            |          |
| Descrizione:        | "In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad |            |          |

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue. Bene N° 2 - Alloggio posto al piano primo comprensivo delle pertinenze e dei beni comuni al piano seminterrato di una villa entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca. L'appartamento unità 2 oggetto dell'esecuzione è formato: vano scala comune con il sub. 1, alloggio comprendente l'intero piano, composto da soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno zona notte, camera, antibagno e bagno, 3 balconi e 1 terrazzo. - al piano seminterrato: cantina, intercapedine oltre centrale termica in comune con alloggio a P. T. Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 2, Categoria A/7, 3,5 vani, Piani S1- 1. Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A.. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato dal debitore e dal coniuge dell'esecutata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Bene N° 3 - Garage                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                   |          |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano S1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 3, Categoria C6, Graffato SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>Superficie</b> | 20,60 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo dell'immobile è buono.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |          |
| <b>Descrizione:</b>                               | "In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue. Bene N° 3 - Doppia autorimessa al piano seminterrato di una villa entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano con superficie 2.180 ca. Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 3, Categoria C/6 45 mq, Piano S1. Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone. |                   |          |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |          |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato dal debitore e dal coniuge dell'esecutata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                   |          |

| Bene N° 4 - Garage         |                                                                        |                   |          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Ubicazione:</b>         | Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T           |                   |          |
| <b>Diritto reale:</b>      | Proprietà                                                              | <b>Quota</b>      | 1/1      |
| <b>Tipologia immobile:</b> | Garage<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. | <b>Superficie</b> | 24,21 mq |



|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                   | 5, Categoria C6, Graffato SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo dell'immobile è buono.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Descrizione:</b>                               | "In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue. Bene N° 4 - Doppia autorimessa al piano terreno all'interno di un compendio immobiliare costituito da villa e locali accessori, posizionata in edificio autonomo entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, ente urbano. Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 5, Categoria C/6, 32 mq, piano T Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone. |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato dal debitore e dal coniuge dell'esecutata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

| Bene N° 5 - Deposito                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |         |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|
| <b>Ubicazione:</b>                                | Mongrando (BI) - via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piano T                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |         |
| <b>Diritto reale:</b>                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>Quota</b>      | 1/1     |
| <b>Tipologia immobile:</b>                        | Deposito<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 23, Part. 134, Sub. 6, Categoria C2, Graffato SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Superficie</b> | 7,68 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>                        | Lo stato conservativo dell'immobile è discreto.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                   |         |
| <b>Descrizione:</b>                               | In piena proprietà nel Comune di Mongrando (BI) e precisamente: in via Giuseppe Cabrino 29, interno 1, piani S1-T-1. Compendio immobiliare costituito da una villa elevata a due piani fuori terra oltre al piano cantinato, da un basso fabbricato accessorio, da una piscina e da un ampio giardino, il tutto entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando al foglio 23 particella 134, confinante a nord con via Cabrino, a est part. 598 e 338, a sud part. 137 e 128 a ovest part. 132 dello stesso foglio di mappa dettagliatamente descritto nell'elaborato peritale come segue: Bene N° 5 - Deposito al piano terreno all'interno di un compendio immobiliare costituito da villa e locali accessori posizionato in edificio autonomo entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Mongrando foglio 23 particella 134, ente urbano. Detta consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Mongrando come segue: Foglio 23, Particella 134, Subalterno 6, Categoria C/2, 9 mq, Piano T. Completano il compendio immobiliare una piscina ed un ampio giardino. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Mongrando come Aree Edificate Residenziali di cui all'Art. 34 N.A. La zona è semicentrale nel lato nord est del comune di Mongrando, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone. |                   |         |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b>                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |         |
| <b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b> | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                   |         |
| <b>Stato di occupazione:</b>                      | L'immobile all'atto del sopralluogo risultava occupato dal debitore e dal coniuge dell'esecutata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |         |



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1** - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T-S1

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 28/03/2025  
Reg. gen. 2772 - Reg. part. 2253  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2** - VILLA UBICATA A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO 1-S1

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 28/03/2025  
Reg. gen. 2772 - Reg. part. 2253  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 3** - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO S1

### Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 28/03/2025  
Reg. gen. 2772 - Reg. part. 2253  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 28/03/2025

Reg. gen. 2772 - Reg. part. 2253

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A MONGRANDO (BI) - VIA GIUSEPPE CABRINO 29, INTERNO 1, PIANO T**

**Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 28/03/2025

Reg. gen. 2772 - Reg. part. 2253

Quota: 1/1

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura