TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Maggia Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2024 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

SOMMARIO

Incarico 4

Premessa 4

Descrizione 4

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 4

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 4

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 4

Lotto Unico 5

Completezza documentazione ex art. 567 5

***Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa* 5

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 5

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 5

Titolarità 5

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 5

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 5

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 6

Confini 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 6

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 6

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 6

Consistenza 6

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 6

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 7

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 7

Cronistoria Dati Catastali 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 7

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 7

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 7

Dati Catastali 7

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 7

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 8

Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

Stato conservativo 8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 9
Servitù, censo, livello, usi civici 9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 9
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 10
Caratteristiche costruttive prevalenti 11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 11
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 12
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 12
Stato di occupazione 12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 13
Provenienze Ventennali 13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 15
Formalità pregiudizievoli 16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 16
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 18
Normativa urbanistica 18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 19
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso 19
Regolarità edilizia 19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 19
Vincoli od oneri condominiali 20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa 20
Stima / Formazione lotti 20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

INCARICO

All'udienza del 19/07/2024, il sottoscritto Geom. Maggia Daniele, con studio in Viale Paietta, 11 - 13836 - Cossato (BI), email diemme67@inwind.it, PEC daniele.maggia@geopec.it, Tel. 015 93321, Fax 015 9842198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 22/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso
- **Bene N° 3** - *Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso*

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

Allossio di vecchia edificazione sito in cortina edilizia ai piani terreno, primo, secondo e sottotetto, entrostante il mappale n° 105 del Foglio 11 del catasto terreni

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Terreno sito in Frazione Causso

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Terreno sito in Frazione Causso

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

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)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

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)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

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)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

Foglio 11 n° 195 Coerenti: a nord stradino vicinale, ad est il mappale n* 270 e ad ovest il mappale n 194 e a sud i mappali ni 263 e 270 dello stesso foglio di mappa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Foglio 11 n° 111 Coerenti : a nord il mappale n* 110 e ad est i mappali ni 112 e 113 a sud il mappale n° 114, e ad ovest altro foglio di mappa

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Foglio 11 n° 157 Coerenti : a nord il mappale n* 154 e ad est il mappale n 158,, e ad ovest il mappale n° 156 e a sud il mappale n° 159.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	36,50 mq	50,60 mq	0,25	12,65 mq	1,46 m	T
Ripostiglio	3,25 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	1,50 m	T
Abitazione	39,00 mq	50,60 mq	1	50,60 mq	2,47 m	1
Abitazione	42,00 mq	50,60 mq	1	50,60 mq	2,47 m	2
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,5	2,50 mq	0,00 m	2
Soffitta	43,00 mq	50,60 mq	0,25	12,65 mq	0,00 m	3
			Totale superficie convenzionale:	130,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	130,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si specifica che vistane l'altezza ridotta (H min mt 0.85 H max mt 2.08)si è considerato tutto il piano terreno dell'immobile come se fosse tutta cantina compreso il vano lavanderia adiacente all'ingresso.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	680,00 mq	680,00 mq	1	680,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	680,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	680,00 mq		

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	120,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	
			Totale superficie convenzionale:	120,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	120,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

Per l'immobile oggetto della presente stima si vedano le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Per l'immobile oggetto della presente stima si vedano le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Per l'immobile oggetto della presente stima si vedano le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	195			A4	2	7,5	106 mq	333,11 €	t-1-2	

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
11	195				ENTE URBANO		00.00.77 mq			

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

Corrispondenza catastale

non sussiste corrispondenza catastale.

LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL FGL. 11 N° 195 CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO, AD ECCEZIONE DEL SOTTOTETTO INABITABILE CHE NON RISULTA RAFFIGURATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE, INOLTRE CON LE NUOVE DISPOSIZIONI LE CANTINE VANNO SCORPORATE DALL'ABITAZIONE PERTANTO È NECESSARIO ESEGUIRE UN AGGIORNAMENTO AL CATASTO FABBRICATI TRAMITE LA PRESENTAZIONE DI N° 1 MOD DOCFA; IL PREVENTIVO PER IL SUDDETTO DOCFA COMPRENSIVO DI CASSA PREVIDENZIALE, IMPOSTA IVA E DIRITTI CATASTALI AMMONTA A CIRCA €URO 1200,00 (DICONSI €URO MILLEDUECENTO/00)
QUESTO IMPOSTO VERRÀ GIÀ DEFALCATO NELLA PRESENTE VALUTAZIONE

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

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
11	111				Bosco misto	Unica	00.06.80 mq	1,05 €	0,21 €	

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

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
11	157				Prato arborato	1	00.01.20 mq	0,43 €	0,31 €	

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

Tutta questa unita immobiliare e in scarso stato di conservazione e manutenzione in particolare i due solai in legno fra i piani primo e secondo e fra piano secondo e sottotetto che risultano in pessimo stato di conservazione e necessita di notevoli opere di manutenzione; pertanto, sene terrà conto nella seguente valutazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

a)Nell' atto notaio [redacted] del 15 maggio 2006,n° di rep. 20018, n° di raccolta 1919. Registrato a Biella il 17 maggio 2006 al n° 1714 Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 20 maggio 2006, Reg. Gen. n° 5689., Reg. Part. n° 3690, si specifica quanto segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

Art. 2 – Dichiarano i [redacted] che la consistenza immobiliare in oggetto è a loro pervenuta, per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno in forza di successione legittima in morte di [redacted] deceduto il 28 marzo 2004, giusta denuncia di successione registrata a Biella IL 13 luglio 2004 ai ni 9170/5045.
Art. 3 – La vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello
stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto in atto si trova.
Omissis
Art. 6 – La parte venditrice, dichiara che quanto è venduto è di sua proprietà, nella sua piana disponibilità, franco e libero da pesi, imposte e tasse arretrate, formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli, in alcun modo vincolato a favore di terzi e così lo trasferisce alla parte acquirente.
Omissis (
(Per maggiori specifiche vedere atto notaio Garofalo Emanuela che si allega in copia alla presente)

b)Nell'notaio [redacted] del 28 novembre 1970, n° di rep.25519, n° di raccolta 4517. Registrato a Biella il 17 dicembre 1970 al n° 4599 Vol 119 Mod I, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 18 dicembre 1970, Reg. Gen. n° 8310, Reg. Part. n° 6451 si specifica quanto segue:
Omissis
II) – La vendita che precede viene pattuita a corpo e con effetto immediato e l'immobile che ne forma l'oggetto viene trasferito all'acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni diritto, azione, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva inerente.
La venditrice garantisce la piena proprietà, disponibilità e libertà ipotecaria dell'immobile alienato.
Omissis
(Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente)
c) A SEGUITO DI SOPRALLUOGO DEL 02 OTTOBRE 2024 CON IL CUSTODE GIUDIZIARIO DOTT. AVV CHIEPPA ANGELO SI È RISCONTRATA L'ESISTENZA DI UNA SERVITÙ APPARENTE A FAVORE DEL PROPRIETARIO DELL'EDIFICIO OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA, CENSITO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 11 N° 195, OVVERO IL DIRITTO AL PASSAGGIO PEDONALE DA VIA ANGELO VITTORIO BOFFA ALL'EDIFICIO PIGNORATO ATTRAVERSO IL MAPPALE DEL CATASTO TERRENI N° 270 DEL FOGLIO 11 DI ALTRA PROPRIETÀ.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

a)Nell' atto [redacted] del 15 maggio 2006,n° di rep. 20018, n° di raccolta 1919. Registrato a Biella il 17 maggio 2006 al n° 1714 Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 20 maggio 2006, Reg. Gen. n° 5689., Reg. Part. n° 3690, si specifica quanto segue:
Art. 2 – Dichiarano i signori [redacted] che la consistenza immobiliare in oggetto è a loro pervenuta, per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno in forza di successione legittima in morte di [redacted], deceduto il 28 marzo 2004, giusta denuncia di successione registrata a Biella IL 13 luglio 2004 ai ni 9170/5045.
Art. 3 – La vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello
stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto in atto si trova.
Omissis
Art. 6 – La parte venditrice, dichiara che quanto è venduto è di sua proprietà, nella sua piana disponibilità, franco e libero da pesi, imposte e tasse arretrate, formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli, in alcun modo vincolato a favore di terzi e così lo trasferisce alla parte acquirente.
Omissis (
(Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente)

b) Nell'notaio [redacted] del 17 novembre 1984, n° di rep. 61294, n° di raccolta 12446.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

Registrato a Biella il 07 dicembre 1984 al n° 6339 Serie I, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 07 dicembre 1970, Reg. Gen. n° 9966, Reg. Part. n° 8021 si specifica quanto segue:
Omissis
II) – La vendita che precede viene pattuita a corpo e con effetto immediato e gli immobili che ne formano l'oggetto vengono trasferiti all'acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva inerente.
La venditrice garantisce la piena proprietà, disponibilità e libertà ipotecaria degli immobili alienati.
Omissis
(Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

a)Nell' atto [redacted] di Biella del 15 maggio 2006,n° di rep. 20018, n° di raccolta 1919. Registrato a Biella il 17 maggio 2006 al n° 1714 Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 20 maggio 2006, Reg. Gen. n° 5689., Reg. Part. n° 3690, si specifica quanto segue:
Art. 2 – Dichiarano i signori [redacted] e [redacted] che la consistenza immobiliare in oggetto è a loro pervenuta, per la quota di 1/3 (un terzo) ciascuno in forza di successione legittima in morte di [redacted] deceduto il 28 marzo 2004, giusta denuncia di successione registrata a Biella IL 13 luglio 2004 ai ni 9170/5045.
Art. 3 – La vendita è consentita ed accettata con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, nello
stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto in atto si trova.
Omissis
Art. 6 – La parte venditrice, dichiara che quanto è venduto è di sua proprietà, nella sua piana disponibilità, franco e libero da pesi, imposte e tasse arretrate, formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli, in alcun modo vincolato a favore di terzi e così lo trasferisce alla parte acquirente.
Omissis (
(Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente)

b) Nell'atto [redacted] del 17 novembre 1984, n° di rep. 61294, n° di raccolta 12446. Registrato a Biella il 07 dicembre 1984 al n° 6339 Serie I, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 07 dicembre 1970, Reg. Gen. n° 9966, Reg. Part. n° 8021 si specifica quanto segue:
Omissis
II) – La vendita che precede viene pattuita a corpo e con effetto immediato e gli immobili che ne formano l'oggetto vengono trasferiti all'acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con ogni diritto, azione, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva inerente.
La venditrice garantisce la piena proprietà, disponibilità e libertà ipotecaria degli immobili alienati.
Omissis
(Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

A)Alloggio entrostante cortina edilizia di vecchia costruzione sito ai piani terreno, primo, secondo e sottotetto
Descrizione Generale
Trattasi di un alloggio entrostante cortina edilizia di vecchia costruzione, a tre piani fuori terra oltre al sottotetto rustico.
Le strutture portanti verticali sono in muratura di mattoni e pietre, mentre gli orizzontamenti sono in volte fra piano terreno e piano primo e in solai di legno in scarse condizioni di conservazione.
La struttura del tetto è in legno (a capanna) con manto di copertura in vecchi coppi, mentre la lattoneria è così come segue: grondaie in lamiera e pluviali in pvc color latte.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

Il balcone al primo secondo al lato sud è a struttura in legno con parapetto in ringhiera in ferro a bacchette semplici,
La facciata sud è i intonacata e tinteggiata di bianco, mentre la facciata nord e intonacata e tinteggiata color mattone.
L'impianto elettrico è vetusto, si presume sia funzionante ma dovrà essere messo a norma mentre l'impianto di riscaldamento limitato ai soli piani primo e secondo, è alimentato coda caldaia a gas metano con caldaia posta interna all'alloggio e diffusione del calore tramite termosifoni in ghisa del tipo "Thema".
Si presume che l'edificio sia collegato alla fognatura ed all'acquedotto comunali.
Si precisa che per il fatto di avere il solo accesso pedonale e non carraio, di non avere una autorimessa e/o un posto auto di proprietà o di uso esclusivo ad oggi è una notevole scomodità per il/la potenziale aggiudicatario/a. e ne limita la contendibilità dell'immobile.
Di tutto questo se ne terrà conto nella seguente valutazione

Descrizione Particolare

A)Alloggio entrostante cortina edilizia di vecchia costruzione sito ai piani terreno, primo, secondo e sottotetto (conteggiato per 1/4) censito al catasto fabbricati al Foglio 11 n° 195
L'accesso solo pedonale avviene da via Boffa Angelo Vittorio attraverso il mappale n° 270 del Catasto Terreni del stesso foglio 11 con arrivo all'edificio posizione di centro schiera facente parte della presente stima.
Dall'area pertinenziale si accede al piano terreno composto da un grande locale all'ingresso adibito a lavanderia dal quale si accede ad un corridoio che disimpegna quattro piccoli locali destinarti a cantina; inoltre, dall'area di pertinenza dell'edificio, sottostante la scala esterna di accesso al piano primo troviamo un piccolo ripostiglio con ingresso tramite basso portoncino in legno.
L'altezza minima di imposta della volta e a 85 cm circa, mentre l'altezza massima è di mt 2,08 circa.
I muri e la volta sono intonacati e privi di tinteggiatura e sono in scarse condizioni di manutenzione nei locali cantina, il pavimento è in battuto di cemento, mentre la finestra del locale d'ingresso destinato a lavanderia è in metallo con inferriata di vecchia fattura, mentre la porta d'ingresso è in legno; le porte interne sono in legno; inoltre vi sono notevoli tracce di umidità nei quattro locali cantina, in quanto sono ciechi, l'unico locale con finestra è il locale lavanderia all'ingresso.
Infine si segnale che tutto il piano terreno è privo di impianto di
riscaldamento e verrà valutato in seguito (vistone anche le altezze ridotte) come cantina.
Dalla scala esterna a due rampe (la prima di otto la seconda di due alzate) si accede ad un pianerottolo dal quale si accede al piano primo dell'edificio composto da corridoio, soggiorno, cucina, bagno e vano scala.
La scala esterna ha parapetto con ringhiera in ferro costituita da bacchette semplici.
La muratura esterna perimetrale così come in tutto l'edificio è in mattoni e pietre, mentre il solaio fra il piano primo ed il piano secondo è in legno in pessimo stato di manutenzione (ved. fotografie allegate alla presente)
Il soggiorno ha le pareti rivestite di perline di legno in scarse condizioni di manutenzione di manutenzione e conservazione
I pavimenti sono in listoni di legno in cucina, in piastrelle di scaglie di marmo nel corridoio e nel soggiorno, mentre il bagno è pavimentato in piastrelle di ceramica color terracotta, mentre le pareti sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm. 20 x 20 color crema.
I serramenti esterni sono in legno a vetro semplice con davanzali esterni in cemento ed oscuramento in persiane di legno; solo la finestra del bagno è in metallo di antica fattura con vetro semplice.
Il portoncino d'ingresso è in legno con specchiature in vetro.
Dal corridoio d'ingresso frontalmente ci si immette in una ripida e scomoda scala in legno che da accesso al piano secondo, composto da corridoio, due camere, piccolo bagno e scala di accesso al piano sottotetto.
Le pareti della camera a l lato nord sono tinteggiate in color salmone, all'altra camera al lato sud non è stato possibile accedervi.
I pavimenti dei tutti glia altri locali, corridoio e camera a nord sono in listoni di legno ad eccezione del bagno che è pavimentato in piastrelle di ceramica color nocciola delle dimensioni di cm 20 x 20 e pareti parzialmente rivestite in piastrelline di ceramica di colore bianco e verdino.
I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice ed oscuramento in persiane di legno, le porte interne sono in legno cieche.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

Anche in questo piano cosi come al piano primo il solaio in legno fra piano secondo e piano sottotetto è in pessime condizioni di manutenzione.
Per motivi di sicurezza si è ritenuto di non accedere al piano sottotetto, ma lo stesso visto le foto esterne e dall'alto e tenuto conto delle altezze interne dei vari piani, si presume che attualmente non abbia un'altezza abitabile ma verrà comunque incluso e conteggiato nella presente relazione di stima.
Tutta questa unita immobiliare e in scarso stato di conservazione e manutenzione in particolare i due solai in legno fra i piani primo e secondo e fra piano secondo e sottotetto che risultano in pessimo stato di conservazione e necessita di notevoli opere di manutenzione; pertanto, sene terrà conto nella seguente valutazione.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Terreno sito in Tavigliano censito al catasto terreni al foglio 11 n° 111.
Ha forma quasi trapezioidale sito in Località Causso, avente una superficie catastale di 680 mq ed ha la seguente destinazione urbanistica.
- Foglio 11 mappale n° 111
Usi Agricoli: Usi agricoli AREE BOSCATE E3 –
VINCOLI: aree di pericolosità geomorfologica in classe IIIA (aree nelle quali l'utilizzo urbanistico non è consentito)

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Terreno sito in Tavigliano censito al catasto terreni al foglio 11 n° 157.
Ha forma quasi rettangolare sito in Località Causso, avente una superficie catastale di 120 mq ed ha la seguente destinazione urbanistica.

- Foglio 11 mappale n°157
Usi Agricoli: Usi agricoli TERRENI AD ELEVATA PRODUTTIVITA' B4 –
VINCOLI: aree di pericolosità geomorfologica in classe II (aree idonee all'utilizzo urbanistico con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici)

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo, 02 ottobre 2024, il sottoscritto ed il [redacted] hanno constatato che la consistenza immobiliare risulta arredata ma disabitata..

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

Periodo	Proprietà	Atti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

<table>
<tr><td>Dal 28/11/1970 al 27/03/2004</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>[redacted]</td><td>28/11/1970</td><td>25519</td><td>4517</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Biella</td><td>18/12/1970</td><td>8310</td><td>6451</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Biella</td><td>17/12/1970</td><td>4599</td><td>119 Mod 1</td></tr>
<tr><td>Dal 28/03/2004 al 14/05/2006</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Dichiarazione di Successione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td>28/03/2004</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Biella</td><td>13/07/2004</td><td>9170</td><td>5045</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Biella</td><td>26/05/2004</td><td>81</td><td>761</td></tr>
<tr><td>Dal 15/05/2006</td><td>**** Omissis ****</td><td colspan="4">Atto di Compravendita</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>[redacted]</td><td>15/05/2006</td><td>20018</td><td>1919</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Biella</td><td>20/05/2006</td><td>5689</td><td>3690</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>Biella</td><td>17/05/2006</td><td>1714 Serie 1T</td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/11/1984 al 27/03/2004	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	17/11/1984	61294	12446
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	07/12/1984	9966	8021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	07/12/1984	6339 Serie I	
Dal 28/03/2004 al 14/05/2006	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/03/2004		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	13/07/2004	9170	5045
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	26/05/2004	81	761
Dal 15/05/2006	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	15/05/2006	20018	1919
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	20/05/2006	5689	3690
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	17/05/2006	1714 Serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- *Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **17/11/1984** al **27/03/2004**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	17/11/1984	61294	12446
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Biella	07/12/1984	9966	8021
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Biella	07/12/1984	6339 Serie I	
Dal **28/03/2004** al **14/05/2006**	**** Omissis ****	**Dichiarazione di Successione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
			28/03/2004		
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Biella	13/07/2004	9170	5045
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Biella	26/05/2004	81	761
Dal **15/05/2006**	**** Omissis ****	**Atto di Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		[redacted]	15/05/2006	20018	1919
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Biella	20/05/2006	5689	3690
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Biella	17/05/2006	1714 Serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concdessione a garanzia di mutuo foindiario
  Iscritto a Biella il 20/05/2006
  Reg. gen. 5690 - Reg. part. 1129
  Quota: 1/1
  Importo: € 90.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 45.000,00
  Interessi: € 45.000,00
  Rogante: [redacted]
  N° repertorio: 20019
  N° raccolta: 1920

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Biella il 31/03/2015
  Reg. gen. 2109 - Reg. part. 1682
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Biella il 16/05/2024
  Reg. gen. 4511 - Reg. part. 3601
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concdessione a garanzia di mutuo foindiario
  Iscritto a Biella il 20/05/2006
  Reg. gen. 5690 - Reg. part. 1129
  Quota: 1/1
  Importo: € 90.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 45.000,00
  Interessi: € 45.000,00
  Rogante: [redacted]
  N° repertorio: 20019
  N° raccolta: 1920

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Biella il 31/03/2015
  Reg. gen. 2109 - Reg. part. 1682
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Biella il 16/05/2024
  Reg. gen. 4511 - Reg. part. 3601
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concdessione a garanzia di mutuo foindiario
  Iscritto a Biella il 20/05/2006
  Reg. gen. 5690 - Reg. part. 1129
  Quota: 1/1
  Importo: € 90.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 45.000,00
  Interessi: € 45.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

[redacted]
N° repertorio: 20019
N° raccolta: 1920

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
  Trascritto a Biella il 31/03/2015
  Reg. gen. 2109 - Reg. part. 1682
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

- **Verbale di Pignoramento immobiliare**
  Trascritto a Biella il 16/05/2024
  Reg. gen. 4511 - Reg. part. 3601
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

Per quanto concerne il terreno censito al catasto terreni al Foglio 11 n° 195 sul quale sorge l'edificio ricadente nella presente esecuzione, a seguito di richiesta del sottoscritto il Comune di Tavigliano ha rilasciato una dichiarazione nella quale specifica che il suddetto mappale n° 195 del foglio 11 è ricedente in Nuclei di Antica Formazione N.A.F. (Titolo III . Capo 2° - Art. 3.2.1 delle Norme tecniche di Attuazione)
VINCOLI: Aree idonee all'utilizzo urbanistico (pericolosità geomorfologica ridotta) classe I.
Per ulteriori specifiche vedere il Certificato di Destinazione Urbanistica e la dichiarazione del Comune di Tavigliano che si allegano in copia alla presente, oltre le inerenti Norme tecniche di Attuazione scaricate telematicamente dal sottoscritto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

Foglio 11 mappale n° 111
Usi Agricoli: Usi agricoli AREE BOSCATE E3 –
VINCOLI: aree di pericolosità geomorfologica in classe IIIA (aree nelle quali l'utilizzo urbanistico non è consentito)
Per ulteriori specifiche vedere i Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - FRAZIONE CAUSSO

- Foglio 11 mappale n°157
Usi Agricoli: Usi agricoli TERRENI AD ELEVATA PRODUTTIVITA' B4 –
VINCOLI: aree di pericolosità geomorfologica in classe II (aree idonee all'utilizzo urbanistico con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Nell atto di provenienza [redacted] del 15 maggio 2006 n° di rep. 20218 si specifica quanto segue:
Art. 5 La parte venditrice, ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistica, da me notaio ammonita circa la responsabilità penale cui si è soggetti in caso di dichiarazione mendace, ai sensi degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 N° 445, dichiara che la costruzione del fabbricato oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che è stata successivamente rilasciata autorizzazione edilizia n° 46/02 in data 26 luglio 2002
Omissis
(Per ulteriori specifiche vedere [redacted] che si allega in copia alla presente)

- - - -

In data 09 settembre 2024 luglio 2024 il sottoscritto ha effettuato una richiesta al tecnico municipale di Tavigliano al fine di verificare la regolarità edilizia del compendio immobiliare ricadente nella presente esecuzione; a seguito di ricerche svolte direttamente dal tecnico si afferma che l'unica pratica edilizia rinvenuta risulta::

a) In data 06 luglio 2002 l'allora proprietario dell'edificio signor [redacted] chiese al Comune di Tavigliano autorizzazione edilizia per: tinteggiatura di facciata esterna (non principale) lato nord; in seguito il Comune di Tavigliano rilascio l'Autorizzazione edilizia n° 46/ 2002 del 26/07/2002 (vedere copia autorizzazione edilizia suddetta che si allega in copia alla presente)

- - -

NON È STATO RINVENUTO ALCUN A.P.E (ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA). RELATIVO ALL'EDIFICIO PIGNORATO OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA IMMOBILIARE.
LA STIMA PER UN APE AGGIORNATO, AMMONTA COMPRENSIVO DI CASSA PREVIDENZIALE, IMPOSTA IVA E DI DIRITTI REGIONALI AMMONTA AD €URO 300,00.

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.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TAVIGLIANO (BI) - VIA ANGELO VITTORIO BOFFA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa
  Allossio di vecchia edificazione sito in cortina edilizia ai piani terreno, primo, secondo e sottotetto, entrostante il mappale n° 105 del Foglio 11 del catasto terreni
  Identificato al catasto Terreni - Foglio. 11, Part. 195, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Foglio. 11, Part. 195, Categoria A4

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 19.500,00

SI SPECIFICA CHE TUTTI I COSTI, SPESE TECNICHE INERENTI AGGIORNAMENTO DOCFA AL CATASTO FABBRICATI E REDAZIONE DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) AMMONTANO COMPLESSIVAMENTE AD €URO 1.500,00 CIRCA E VERRANNO GIA' CONTEGGIATI e DETRATTI NELLA PRESENTE VALUTAZIONE DELL'ALLOGGIO.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso
  Terreno sito in Frazione Causso
  Identificato al catasto Terreni - Foglio. 11, Part. 111, Qualità Bosco misto
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 680,00

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Tavigliano (BI) - Frazione Causso
  Terreno sito in Frazione Causso
  Identificato al catasto Terreni - Foglio. 11, Part. 157, Qualità Prato arborato
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 120,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tavigliano (BI) - Via Angelo Vittorio Boffa	130,00 mq	150,00 €/mq	€ 19.500,00	100,00%	€ 19.500,00
Bene N° 2 - Terreno Tavigliano (BI) - Frazione Causso	680,00 mq	100,00 €/mq	€ 680,00	100,00%	€ 680,00
Bene N° 3 - Terreno Tavigliano (BI) - Frazione Causso	120,00 mq	1,00 €/mq	€ 120,00	100,00%	€ 120,00
				Valore di stima:	€ 20.300,00

Valore complessivo Lotto 1 ammonta complessivamente ad €uro 20.300 (diconsi €uro ventimilatrecento/00)

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

Cossato, li 12/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Maggia Daniele

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Biella
Iscrizione Albo n. 809
Geometra DANIELE MAGGIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: MAGGIA DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1aa400163e50a7d98fc472e81f7f3ce3