

TRIBUNALE DI BIELLA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 5/2024 del R.G.E.

promossa da

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 28 ottobre 2025 ore 10

All'udienza del 10/06/2024, la sottoscritta Geom. Rege Maria Cristina, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email cristina@ottinrege.it, PEC maria.cristina.rege@geopec.it, Tel. 015 30242, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Gaglianico (BI) - via Remo Fessia snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via Remo Fessia snc



BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

Terreno edificabile - residenziale sottoposto a SUE (Piano Esecutivo Convenzionato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 agosto 2007 n. 33 - Convenzione stipulata dal Segretario Comunale in data 30 ottobre 2007 rep. 1458 e successiva Convenzione del 24 gennaio 2012) distinto in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con la particella n. 784 di mq. 905 con pertinenti terreni destinati a viabilità ed a spazi pubblici, e interessati da urbanizzazioni primarie (strade, marciapiedi e parcheggi) distinti in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 773, n. 778, n. 450 e al foglio 2 del Catasto Terreni con le particelle n. 837 e n. 818.

Detto terreno è posto in un'area prettamente residenziale, pianeggiante e localizzato a nord del territorio Comunale. I fabbricati circostanti sono stati realizzati negli ultimi anni a seguito dell'attuazione del Piano Esecutivo sopra citato, mentre i terreni destinati a viabilità e a spazi pubblici distinti in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 773, n. 778, n. 450 ed al foglio 2 del Catasto Terreni con le particelle n. 837 e n. 818 dovranno essere ceduti al Comune di Gaglianico in ottemperanza al Piano esecutivo sopracitato. Nel lotto edificabile sopracitato sono state realizzate delle fondazioni, delle recinzioni, dei muri di contenimento ed un basso fabbricato allo stato rustico, il tutto privo di autorizzazioni comunali.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

Terreno destinato in parte a viabilità pubblica (via Remo Fessia) e utilizzato in parte a viabilità privata (accesso ad un'abitazione) distinto in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con la particella n. 313 en. 431.

Detto terreno è posto in un'area prettamente residenziale, pianeggiante e localizzato a nord del territorio Comunale, confinante con i terreni descritti nel bene 1.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Gaglianico (BI) - via Remo Fessia snc
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via Remo Fessia snc

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**BENE N° 1 - BENE N° 2 TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC**

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

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

•

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

•

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

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

•

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

•

•

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

I terreni oggetto della presente relazione distinta in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 784, n. 773, n. 778, n.450 e al foglio 2 del Catasto Terreni con le particelle n. 837 e n. 818, formanti unico corpo confinano con le particelle n. 903, n. 118, n. 883, n. 884, n. 895, n. 864, n. 863, n. 861, del foglio 4 e con le particelle n. 803, n. 802, n. 801, n. 799, n. 820, n. 819, n. 449, n. 248, n. 452, n. 336, n. 338, n. 313, n. 307, n. 268 del foglio 2.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

Il terreno oggetto della presente relazione distinto in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 313, n. 431, formante corpo unico confina con le particelle n. 462, n. 430, n. 274, n. 307 e n. 341 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC**

Destinazione	Superficie Lorda
terreno edificabile - area di completamento	905,00 mq
terreni da cedere al Comune di Gaglianico	4062,00 mq

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

Destinazione	Superficie Lorda
terreno	257,00 mq

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC**

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
2	837				Seminativo	2	1022 mq	6,33 €	6,6 €	
2	818				Seminativo arborato	2	490 mq	3,04 €	3,16 €	
4	784				Seminativo	2	905 mq	5,61 €	5,84 €	
4	450				Seminativo	2	740 mq	4,59 €	4,78 €	
4	773				Seminativo	2	1545 mq	9,58 €	9,97 €	
4	778				Seminativo	2	265 mq	1,64 €	1,71 €	

La particella n. 818 del foglio 2 Catasto Terreni deriva dal frazionamento della particella n. 81 (frazionamento del 23 novembre 2009 Pratica BI 0081857)

Le particelle n. 784, n. 773 e n. 778 del foglio 4 Catasto Terreni deriva dal frazionamento della particella n. 451 (frazionamento del 23 novembre 2009 Pratica BI 0081898)

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

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
4	431				Seminativo arborato	2	57 mq	0,35 €	0,37 €	
4	313				Seminativo	2	200 mq	1,24 €	1,29 €	

Corrispondenza catastale

La particella n. 431 del foglio 4 Catasto Terreni deriva dal frazionamento della particella n. 314 (variazione d'ufficio del 7 novembre 1991 n.5081.2/1991)

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

L'accesso al piano seminterrato del terreno distinto con la particelle 784 del foglio 2 in cui è ubicato il fabbricato allo stato rustico (privo di autorizzazione comunale) avviene tramite un cancello carraio posto nel lotto confinante sul lato ovest (particella 861 del fg. 2) di cui non si è reperita la costituzione di diritto di passaggio.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

Si segnala che in data 6 maggio 1988 con scrittura privata autenticata dal Notaio Cosimo Caroli rep. 177291, trascritta a Biella in data 3 giugno 1988 ai n.n. 4910/3667 è stata costituita a favore dei terreni fg. 4 n. 313 e n. 314 ora 431 (oltre ad altri terreni non di proprietà) servitù perpetua di sottosuolo lungo tutto il confine a sud delle allora proprietà dei sig.ri

per una profondità di scorrimento di metri tre, con un condotto fognario per lo scarico delle acque bianche e nere .

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

Il terreno è destinato a viabilità pubblica (via Remo Fessia) e viabilità privata accesso ad un fabbricato.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1980	TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA' DI data 8 febbraio 2024 ai n.n. 1229/946	successione in morte di terreno fg. 2 n. 95 ora n. 818			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/11/1980		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	26/11/1981	9433	7651
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/06/2005	TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA' DI in data 19 maggio 2014 ai n.n. 3768/2919	successione in morte di terreno fg. 2 n. 95 ora n. 818			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2005		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/01/2006	157	130
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	14/09/2005	46	773

Dal 21/11/2005 Le parti hanno convenuto di subordinare l'intera efficacia dell'atto ai sensi dell'art. 1353 cc alla condizione risolutiva consistente in limitazioni alle attività edificatoria consentita dal vigente prgc a causa dell'esistenza di una roggia sottostante. DETTA CONDIZIONE E' STATA CANCELLATA - ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE NN 3989/543 DEL 27 MAGGIO 2014	compravendita terreno fg. 2 n. 818 ex n.95			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Sandro Crema	21/11/2005	5283	2397
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	29/11/2005	12607	7708
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 28/07/1993	compravendita terreni fg. 2 n. 837 ex 96 - fg. 4 n. 450, n. 784 ex n. 451, n. 773 ex n. 451 e n 778 ex n. 451			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Paolo Bilotti	28/07/1993	105974	16922
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	28/08/1993	6553	5087
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/1988	compravendita terreni fg. 4 n. 313 e n. 431 già 314				
	Rogante		Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Paolo Bilotti		29/03/1988	175895	34215
	Trascrizione				
	Presso		Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella		22/04/1988	3599	2689
	Registrazione				
	Presso		Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella		12/04/1988	944		

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 25/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 14/01/2006
Reg. gen. 548 - Reg. part. 61
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio Sandro Crema
Data: 11/01/2006
N° repertorio: 5549
N° raccolta: 2525
- Annotazione presentata il 13 marzo 2009 n.n. 2105/354 - per erogazione parziale
- Annotazione presentata il 3 agosto 2009 n.n. 6608/856 - per erogazione parziale
- Annotazione presentata il 25 settembre 2009 n.n. 7962/990 - per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 11 novembre 2009 n.n. 9252/1133 - per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 23 febbraio 2010 n.n. 1582/818 - per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 9 giugno 2010 n.n. 4877/819 - restituzione di beni
- Annotazione presentata il 10 agosto 2010 n.n. 7197/872 - per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 8 febbraio 2011 n.n. 978/126 - per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 16 agosto 2011 n.n. 7212/842 - per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 12 dicembre 2011 n.n. 9974/1212 - per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 24 gennaio 2012 n.n. 652/60 - per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 17 febbraio 2012 n.n. 1238/124 - per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 12 luglio 2012 n.n. 5325/606 - per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 18 gennaio 2013 n.n. 585/105 - per restituzione beni
- Annotazione presentata il 8 febbraio 2013 n.n. 1364/378 - per restituzione beni
- Annotazione presentata il 18 giugno 2014 n.n. 4542/600 - per restituzione beni
- Annotazione presentata il 23 giugno 2014 n.n. 4654/613 - per restituzione beni
- Annotazione presentata il 25 giugno 2014 n.n. 4726/621 - per restituzione beni
- Annotazione presentata il 27 giugno 2014 n.n. 4788/631 - per restituzione beni
- Annotazione presentata il 24 novembre 2014 n.n. 8399/981 - per restituzione beni
- Annotazione presentata il 24 luglio 2015 n.n. 5578/765 - per restituzione beni
- Annotazione presentata il 26 novembre 2015 n.n. 8574/1232 - per restituzione beni
- Annotazione presentata il 1 febbraio 2016 n.n. 616/74 - per restituzione beni

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 02/04/2013

Reg. gen. 2960 - Reg. part. 250

Quota: 1/1

Importo: € 66.445,24

A favore di

Contro

Capitale: € 56.445,24

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 04/12/2012

N° repertorio: 1184

- L'ipoteca colpisce anche altri beni

- Annotazione presentata il 24 settembre 2020 n.n. 6192/625 – per restituzione beni
- Annotazione presentata il 21 ottobre 2020 n.n. 6915/743 – per restituzione beni
- Annotazione presentata il 21 ottobre 2020 n.n. 6941/747 – per restituzione beni

• **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Biella il 20/12/2013

Reg. gen. 10236 - Reg. part. 913

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Notaio Vincenzo Minieri

Data: 17/12/2013

N° repertorio: 40155

N° raccolta: 12606

- Annotazione presentata il 24 gennaio 2014 n.n. 471/35 – per erogazione parziale
- Annotazione presentata il 4 marzo 2014 n.n. 1667/300 – per erogazione parziale
- Annotazione presentata il 18 giugno 2014 n.n. 4540/598 – per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 18 giugno 2014 n.n. 4541/599 – frazionamento in quota
- Annotazione presentata il 23 giugno 2014 n.n. 4655/614 – restituzione beni
- Annotazione presentata il 25 giugno 2014 n.n. 4725/620 – restituzione beni
- Annotazione presentata il 27 giugno 2014 n.n. 4787/630 – restituzione beni
- Annotazione presentata il 11 novembre 2014 n.n. 8022/941 – restituzione beni
- Annotazione presentata il 24 luglio 2015 n.n. 5579/766 – restituzione beni
- Annotazione presentata il 26 novembre 2015 n.n. 8575/1233 – restituzione beni
- Annotazione presentata il 1 febbraio 2016 n.n. 617/75 – restituzione beni
- Annotazione presentata il 6 giugno 2016 n.n. 4361/411 – surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120 dl 385/1993

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 18/09/2015

Reg. gen. 6856 - Reg. part. 600

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 4.178,16

Rogante: Giudice di Pace di Saluzzo

Data: 22/01/2015

N° repertorio: 25

- L'ipoteca colpisce anche altri beni

- Annotazione presentata il 24 settembre 2020 n.n. 6193/626 – per restituzione beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 03/07/2020

Reg. gen. 3866 - Reg. part. 405

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 76.367,00

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 06/02/2020

N° repertorio: 133

- L'ipoteca colpisce anche altri beni

Trascrizioni

- **sequestro conservativo**

Trascritto a Biella il 12/04/2016

Reg. gen. 2611 - Reg. part. 2113

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Il sequestro colpisce anche altri beni

- Annotazione presentata il 24 settembre 2020 n.n. 6194/627 – per restituzione beni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Biella il 17/01/2024

Reg. gen. 550 - Reg. part. 454

Quota: 1/1

A favore di

Contro

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 25/09/2014, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 02/04/2013

Reg. gen. 2960 - Reg. part. 250

Quota: 1/1

Importo: € 66.445,24

A favore di

Contro

Capitale: € 56.445,24

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 04/12/2012

N° repertorio: 1184

- L'ipoteca colpisce anche altri beni

- Annotazione presentata il 24 settembre 2020 n.n. 6192/625 - per restituzione beni

- Annotazione presentata il 21 ottobre 2020 n.n. 6915/743 - per restituzione beni

- Annotazione presentata il 21 ottobre 2020 n.n. 6941/747 - per restituzione beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 18/09/2015

Reg. gen. 6856 - Reg. part. 600

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 4.178,16

Rogante: Giudice di Pace di Saluzzo

Data: 22/01/2015

N° repertorio: 25

- L'ipoteca colpisce anche altri beni

- Annotazione presentata il 24 settembre 2020 n.n. 6193/626 - per restituzione beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 03/07/2020

Reg. gen. 3866 - Reg. part. 405

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 76.367,00

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 06/02/2020

N° repertorio: 133

- L'ipoteca colpisce anche altri beni

- **sequestro conservativo**

Trascritto a Biella il 12/04/2016

Reg. gen. 2611 - Reg. part. 2113

Quota: 1/2

A favore di

Contro

- Il sequestro colpisce anche altri beni

- Annotazione presentata il 24 settembre 2020 n.n. 6194/627 – per restituzione beni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Biella il 17/01/2024

Reg. gen. 550 - Reg. part. 454

Quota: 1/1

A favore di

Contro

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

Visto il vigente Piano Regolatore Generale i terreni oggetto della presente relazione risultano così classificati:

fg. 2 n. 784: B2 - Aree di completamento di cui all'art. 54 delle Norme di Attuazione;

fg. 4 n. 837: F Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale - residenziali di cui all'art. 49 delle Norme di Attuazione;

fg. 4 n. 818 : viabilità;

fg. 2 n. 778 : viabilità;

fg. 2 n. 450 : viabilità;

fg. 2 n. 773 : parte viabilità e parte F Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale - residenziali di cui all'art. 49 delle Norme di Attuazione;

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

Visto il vigente Piano Regolatore Generale i terreni oggetto della presente relazione risultano così classificati; ;

fg. 4 n. 313 : viabilità;

fg. 4 n. 431 : B1 - Aree edificate residenziali di cui all' art.53 delle Norme di Attuazione;

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC

Terreno edificabile - residenziale distinto in mappa al foglio 2 del Catasto Terreni con la particella n. 784 di mq. 905 è sottoposto a SUE (Piano Esecutivo Convenzionato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 agosto 2007 n. 33 - Convenzione stipulata dal Segretario Comunale in data 30 ottobre 2007 rep. 1458 e successiva Convenzione del 24 gennaio 2012).

Si segnala che nell'anno 2014 era stata presentata al Comune di Gaglianico una richiesta di concessione edilizia per la costruzione di un fabbricato residenziale plurifamiliare (pratica edilizia n. 71- 2014). Detto permesso di costruire di fatto non è mai stato ritirato, previo pagamento degli oneri di urbanizzazione, contributo di costi di costruzione per €. 26.063,19 e diritti di segreteria per €. 250,00.

La richiesta di permesso era stata avanzata per mc. 1057,69, su un lotto di mq. 1.122,16.

Si segnala che attuale particella edificabile ha una superficie catastale di mq. 905,00

Successivamente con variante parziale del Piano Regolatore approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 14 luglio 2015 per il terreno in oggetto, inserito in Aree di completamento B2 ed indicato nelle cartografie di piano con il n. 33 è stata aggiunta una volumetria di 1000 mc. (si allega comunicazione datata 21 settembre 2015).

Relativamente alle aree esterne oggetto di urbanizzazione, che dovranno essere cedute al Comune di Gaglianico, come da Convenzioni Edilizie, risulta essere stata rilasciato Permesso di Costruire Convenzionato Gratuito n. PRMCS/32/2007 in data 20 dicembre 2007. - Pratica Edilizia n. 101-2007. Le urbanizzazioni non risultano completate.

Alla data del sopralluogo si è accertato che a nord della particella n. 784 è stato realizzato un fabbricato seminterrato, che si presenta allo stato rustico e che di fatto sarebbe dovuto essere destinato ad autorimesse. L'accesso allo stesso avviene dal cancello e dal cortile pertinenziale al fabbricato a carattere condominiale, posto a sinistra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 4 con la particella n. 861.

Inoltre, come è visibile anche dalla documentazione fotografica, sono stati realizzati dei muri di contenimento, delle delimitazioni dell'area edificabile con muretti e cancellata in ferro e delle porzioni di fondazioni (attualmente sommerse dalla vegetazione).

Tutte queste opere sono prive di autorizzazione comunale per cui sarà necessario demolirle o sanarle, previo pagamento di una sanzione amministrativa ad oggi non quantificabile con precisione.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Gaglianico (BI) - via Remo Fessia snc
Terreno edificabile - residenziale sottoposto a SUE (Piano Esecutivo Convenzionato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 agosto 2007 n. 33 - Convenzione stipulata dal Segretario Comunale in data 30 ottobre 2007 rep. 1458 e successiva Convenzione del 24 gennaio 2012) distinto in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con la particella n. 784 di mq. 905 con pertinenti terreni destinati a viabilità ed a spazi pubblici, e interessati da urbanizzazioni primarie (strade, marciapiedi e parcheggi) distinti in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 773, n. 778, n. 450 e al foglio 2 del Catasto Terreni con le particelle n. 837 e n. 818.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 837, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 818, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 784, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 450, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 773, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 778, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 40.725,00

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via Remo Fessia snc
Terreno destinato in parte a viabilità pubblica (via Remo Fessia) e utilizzato in parte a viabilità privata (accesso ad un'abitazione) distinto in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con la particella n. 313 en. 431.

- Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 431, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 313, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 1.285,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno edificabile Gaglianico (BI) - via Remo Fessia snc	905,00 mq	45,00 €/mq	€ 40.725,00	100,00%	€ 40.725,00
Bene N° 2 - Terreno Gaglianico (BI) - via Remo Fessia snc	257,00 mq	5,00 €/mq	€ 1.285,00	100,00%	€ 1.285,00
Valore di stima:					€ 42.010,00



Valore di stima: € 42.010,00



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
demolizioni e/o sanatorie edilizie	10000,00	€
atto di cessione aree al Comune di Gaglianico	1500,00	€

Valore finale di stima: € 30.500,00



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

Biella, li 27/09/2024



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rege Maria Cristina



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Gaglianico (BI) - via Remo Fessia snc

Terreno edificabile - residenziale sottoposto a SUE (Piano Esecutivo Convenzionato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 agosto 2007 n. 33 - Convenzione stipulata dal Segretario Comunale in data 30 ottobre 2007 rep. 1458 e successiva Convenzione del 24 gennaio 2012) - distinto in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con la particella n. 784 di mq. 905 con pertinenti terreni destinati a viabilità ed a spazi pubblici, e interessati da urbanizzazioni primarie (strade, marciapiedi e parcheggi) distinti in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 773, n. 778, n. 450 e al foglio 2 del Catasto Terreni con le particelle n. 837 e n. 818. Nel lotto edificabile sopracitato sono state realizzate delle fondazioni, delle recinzioni, dei muri di contenimento ed un basso fabbricato allo stato rustico, il tutto privo di autorizzazioni comunali.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 837, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 818, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 784, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 450, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 773, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 778, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Visto il vigente Piano Regolatore Generale i terreni oggetto della presente relazione risultano così classificati: fg. 2 n. 784: B2 - Aree di completamento di cui all'art. 54 delle Norme di Attuazione; fg. 4 n. 837: F Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale - residenziali di cui all'art. 49 delle Norme di Attuazione; fg. 4 n. 818 : viabilità; fg. 2 n. 778 : viabilità; fg. 2 n. 450 : viabilità; fg. 2 n. 773 : parte viabilità e parte F Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale - residenziali di cui all'art. 49 delle Norme di Attuazione;

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via Remo Fessia snc

Terreno destinato in parte a viabilità pubblica (via Remo Fessia) e utilizzato in parte a viabilità privata (accesso ad un'abitazione) distinto in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con la particella n. 313 e n. 431.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 431, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 313, Qualità Seminativo

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

Destinazione urbanistica: Visto il vigente Piano Regolatore Generale i terreni oggetto della presente relazione risultano così classificati: ; fg. 4 n. 313 : viabilità; fg. 4 n. 431 : B1 - Aree edificate residenziali di cui all'art. 53 delle Norme di Attuazione;

Prezzo base d'asta: € 30.500,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 5/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 30.500,00

Bene N° 1 - Terreno edificabile			
Ubicazione:	Gaglianico (BI) - via Remo Fessia snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno edificabile Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 837, Qualità Seminativo - Fg. 2, Part. 818, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 784, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 450, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 773, Qualità Seminativo - Fg. 4, Part. 778, Qualità Seminativo	Superficie	905,00 mq
Descrizione:	Terreno edificabile - residenziale sottoposto a SUE (Piano Esecutivo Convenzionato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 2 agosto 2007 n. 33 - Convenzione stipulata dal Segretario Comunale in data 30 ottobre 2007 rep. 1458 e successiva Convenzione del 24 gennaio 2012) distinto in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con la particella n. 784 di mq. 905 con pertinenti terreni destinati a viabilità ed a spazi pubblici, e interessati da urbanizzazioni primarie(strade, marciapiedi e parcheggi) distinti in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 773, n. 778, n.450 e al foglio 2 del Catasto Terreni con le particelle n. 837 e n. 818. Detto terreno è posto in un area prettamente residenziale, pianeggiante e localizzato a nord del territorio Comunale. I fabbricati circostanti sono stati realizzati negli ultimi anni a seguito dell'attuazione del Piano Esecutivo sopra citato, mentre i terreni destinati a viabilità e a spazi pubblici distinti in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 773, n. 778, n.450 ed al foglio 2 del Catasto Terreni con le particelle n. 837 e n. 818 dovranno essere ceduti al Comune di Gaglianico in ottemperanza al Piano esecutivo sopracitato. Nel lotto edificabile sopracitato sono state realizzate delle fondazioni, delle recinzioni, dei muri di contenimento ed un basso fabbricato allo stato rustico, il tutto privo di autorizzazioni comunali.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Terreno			
Ubicazione:	Gaglianico (BI) - via Remo Fessia snc		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 4, Part. 431, Qualità Seminativo arborato - Fg. 4, Part. 313, Qualità Seminativo	Superficie	257,00 mq
Descrizione:	Terreno destinato in parte a viabilità pubblica (via Remo Fessia) e utilizzato in parte a viabilità privata (accesso ad un'abitazione) distinto in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con la particella n. 313 en. 431. Detto terreno è posto in un area prettamente residenziale, pianeggiante e localizzato a nord del territorio Comunale, confinante con i terreni descritti nel bene 1.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA REMO FESSIA SNC**Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 14/01/2006
Reg. gen. 548 - Reg. part. 61
Quota: 1/1
Importo: € 4.000.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 2.000.000,00
Rogante: Notaio Sandro Crema
Data: 11/01/2006
N° repertorio: 5549
N° raccolta: 2525
- Annotazione presentata il 13 marzo 2009 n.n. 2105/354 – per erogazione parziale
- Annotazione presentata il 3 agosto 2009 n.n. 6608/856 – per erogazione parziale
- Annotazione presentata il 25 settembre 2009 n.n. 7962/990 – per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 11 novembre 2009 n.n. 9252/1133 – per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 23 febbraio 2010 n.n. 1582/818 – per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 9 giugno 2010 n.n. 4877/819 – restituzione di beni
- Annotazione presentata il 10 agosto 2010 n.n. 7197/872 – per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 8 febbraio 2011 n.n. 978/126 – per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 16 agosto 2011 n.n. 7212/842 – per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 12 dicembre 2011 n.n. 9974/1212 – per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 24 gennaio 2012 n.n. 652/60 – per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 17 febbraio 2012 n.n. 1238/124 – per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 12 luglio 2012 n.n. 5325/606 – per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 18 gennaio 2013 n.n. 585/105 – per restituzione beni
- Annotazione presentata il 8 febbraio 2013 n.n. 1364/378 – per restituzione beni
- Annotazione presentata il 18 giugno 2014 n.n. 4542/600 – per restituzione beni
- Annotazione presentata il 23 giugno 2014 n.n. 4654/613 – per restituzione beni
- Annotazione presentata il 25 giugno 2014 n.n. 4726/621 – per restituzione beni
- Annotazione presentata il 27 giugno 2014 n.n. 4788/631 – per restituzione beni
- Annotazione presentata il 24 novembre 2014 n.n. 8399/981 – per restituzione beni
- Annotazione presentata il 24 luglio 2015 n.n. 5578/765 – per restituzione beni
- Annotazione presentata il 26 novembre 2015 n.n. 8574/1232 – per restituzione beni
- Annotazione presentata il 1 febbraio 2016 n.n. 616/74 – per restituzione beni

• **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 02/04/2013

Reg. gen. 2960 - Reg. part. 250

Quota: 1/1

Importo: € 66.445,24

A favore di

Contro

Capitale: € 56.445,24

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 04/12/2012

N° repertorio: 1184

- L'ipoteca colpisce anche altri beni

- Annotazione presentata il 24 settembre 2020 n.n. 6192/625 - per restituzione beni
- Annotazione presentata il 21 ottobre 2020 n.n. 6915/743 - per restituzione beni
- Annotazione presentata il 21 ottobre 2020 n.n. 6941/747 - per restituzione beni

• **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Biella il 20/12/2013

Reg. gen. 10236 - Reg. part. 913

Quota: 1/1

Importo: € 1.200.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 600.000,00

Rogante: Notaio Vincenzo Minieri

Data: 17/12/2013

N° repertorio: 40155

N° raccolta: 12606

- Annotazione presentata il 24 gennaio 2014 n.n. 471/35 - per erogazione parziale
- Annotazione presentata il 4 marzo 2014 n.n. 1667/300 - per erogazione parziale
- Annotazione presentata il 18 giugno 2014 n.n. 4540/598 - per quietanza e conferma
- Annotazione presentata il 18 giugno 2014 n.n. 4541/599 - frazionamento in quota
- Annotazione presentata il 23 giugno 2014 n.n. 4655/614 - restituzione beni
- Annotazione presentata il 25 giugno 2014 n.n. 4725/620 - restituzione beni
- Annotazione presentata il 27 giugno 2014 n.n. 4787/630 - restituzione beni
- Annotazione presentata il 11 novembre 2014 n.n. 8022/941 - restituzione beni
- Annotazione presentata il 24 luglio 2015 n.n. 5579/766 - restituzione beni
- Annotazione presentata il 26 novembre 2015 n.n. 8575/1233 - restituzione beni
- Annotazione presentata il 1 febbraio 2016 n.n. 617/75 - restituzione beni
- Annotazione presentata il 6 giugno 2016 n.n. 4361/411 - surrogazione in quota di mutuo frazionato ai sensi dell'art. 120 dl 385/1993

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 18/09/2015

Reg. gen. 6856 - Reg. part. 600

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 4.178,16

Rogante: Giudice di Pace di Saluzzo

Data: 22/01/2015

N° repertorio: 25

- L'ipoteca colpisce anche altri beni

- Annotazione presentata il 24 settembre 2020 n.n. 6193/626 – per restituzione beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 03/07/2020

Reg. gen. 3866 - Reg. part. 405

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 76.367,00

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 06/02/2020

N° repertorio: 133

- L'ipoteca colpisce anche altri beni

Trascrizioni

- **sequestro conservativo**

Trascritto a Biella il 12/04/2016

Reg. gen. 2611 - Reg. part. 2113

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Il sequestro colpisce anche altri beni

- Annotazione presentata il 24 settembre 2020 n.n. 6194/627 – per restituzione beni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Biella il 17/01/2024

Reg. gen. 550 - Reg. part. 454

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 02/04/2013

Reg. gen. 2960 - Reg. part. 250

Quota: 1/1

Importo: € 66.445,24

A favore di

Contro

Capitale: € 56.445,24

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 04/12/2012

N° repertorio: 1184

- L'ipoteca colpisce anche altri beni

- Annotazione presentata il 24 settembre 2020 n.n. 6192/625 – per restituzione beni
- Annotazione presentata il 21 ottobre 2020 n.n. 6915/743 – per restituzione beni
- Annotazione presentata il 21 ottobre 2020 n.n. 6941/747 – per restituzione beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 18/09/2015

Reg. gen. 6856 - Reg. part. 600

Quota: 1/1

Importo: € 9.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 4.178,16

Rogante: Giudice di Pace di Saluzzo

Data: 22/01/2015

N° repertorio: 25

- L'ipoteca colpisce anche altri beni

- Annotazione presentata il 24 settembre 2020 n.n. 6193/626 – per restituzione beni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 03/07/2020

Reg. gen. 3866 - Reg. part. 405

Quota: 1/1

Importo: € 100.000,00

A favore di

Contro

Capitale: € 76.367,00

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 06/02/2020

N° repertorio: 133

- L'ipoteca colpisce anche altri beni

- **sequestro conservativo**

Trascritto a Biella il 12/04/2016

Reg. gen. 2611 - Reg. part. 2113

Quota: 1/2

A favore di

Contro

- Il sequestro colpisce anche altri beni

- Annotazione presentata il 24 settembre 2020 n.n. 6194/627 - per restituzione beni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Biella il 17/01/2024

Reg. gen. 550 - Reg. part. 454

Quota: 1/1

A favore di

Contro