

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giletti Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T-1-2	5
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T.....	5
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T.....	6
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T	7
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T-1-2.....	7
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T	7
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T	8
Confini.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T-1-2.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T.....	8
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T	9
Consistenza	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T-1-2.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T	9
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T	10
Cronistoria Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T	10
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T	10
Dati Catastali	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T-1-2.....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T.....	11
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T	11
Stato conservativo.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T	12
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T	12
Parti Comuni.....	12



Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2.....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	13
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	13
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2.....	13
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	14
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	15
Stato di occupazione	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	15
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	15
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2.....	15
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	17
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2.....	20
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	21
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	22
Normativa urbanistica.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2.....	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	23
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2.....	24
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	24
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2.....	25
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	25
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	25
Stima / Formazione lotti	25
Riserve e particolarità da segnalare.....	27
Riepilogo bando d'asta.....	29



Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 65/2024 del R.G.E.	30
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 104.030,00	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2.....	32
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	32
Bene N° 3 - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T.....	33



All'udienza del 16/09/2024, 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 18/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un fabbricato di civile abitazione su due piani - terreno e primo oltre sottotetto non abitabile, realizzato nel dopoguerra, in discrete condizioni, avente accesso da via Vercellotto (è un interno), entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cossato foglio 28 particella 984, ente urbano, confinante con i mappali 988, 986, 985, 983, 982, 1115, 114 e 987 dello stesso foglio di mappa. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

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 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto della vendita - box auto prefabbricato metallico - al momento del sopralluogo non esisteva più in quanto demolito per fatiscenza. Rimane il solo terreno cintato su 2 lati e pavimentato in autobloccanti con superficie di 81 mq; ha accesso da via Vercellotto (è un interno), area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cossato foglio 28 particella 982, ente urbano,



confinante con i mappali 1115, 984, 983, 1063,1062 dello stesso foglio di mappa. Il terreno è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

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.

Il box auto è stato demolito - rimane il solo terreno ad area urbana

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Il terreno, di superficie 43 mq, è pertinenziale al fabbricato d'abitazione, ha accesso da via Vercellotto (è un interno), ed è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Cossato al foglio 28 particella 985, ente urbano, confinante con i mappali 984, 986, 1063,983 dello stesso foglio di mappa. Il terreno è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

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.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

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

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

Immobile al piano terreno: vano scala e sottoscala, confinanti in corpo unico con ingresso, cortile, centrale termica, tutti comuni, con alloggio riportato al Fg. 28 part. 984 sub. 1
 - al piano primo: alloggio ricomprendente l'intero piano, composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, due disimpegni, due balconi, vano scala;
 - al piano secondo: l'intero piano, composto da locale sottotetto a nudo tetto e vano scala.
 indicato a Catasto Terreni del Comune di Cossato foglio 28 particella 984, confinante a nord con i mappali 982, 1115; a est con i mappali 114 e 987 988; a sud con il mappale 986; a ovest con i mappali 986, 985 e , 983 dello stesso foglio di mappa.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Bene composto da: - solo terreno della superficie di 81 mq; indicato a Catasto Terreni del Comune di Cossato foglio 28 particella 982, confinante a nord con il mappale 1115; a est mappale 984; a sud mappali 983 e 984; a ovest mappali 1063,1062 dello stesso foglio di mappa

Firmato Da: GILETTI EMANUELE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 146cb500d9dbdc0ae431510f51eb4710



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Bene composto da: solo terreno della superficie di 43 mq; indicato a Catasto Terreni del Comune di Cossato foglio 28 particella 982, confinante a nord con il mappale 983; a est mappale 984; a sud mappale 986; a ovest mappale 1063 dello stesso foglio di mappa

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sottoscala e scala	7,50 mq	10,80 mq	0,20	2,16 mq	0,00 m	T
Abitazione	105,98 mq	129,97 mq	1	129,97 mq	2,90 m	1
Balcone scoperto	12,79 mq	12,79 mq	0,25	3,20 mq	0,00 m	1
Sottotetto (autonomo)	119,06 mq	129,97 mq	0,20	25,99 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				161,32 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,32 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobile al piano terreno: vano scala e sottoscala

- al piano primo: alloggio comprendente l'intero piano, composto da cucina, soggiorno, tre camere, bagno, due disimpegni, due balconi, vano scala;

- al piano secondo: l'intero piano, composto da locale sottotetto a nudo tetto e vano scala.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	81,00 mq	81,00 mq	1	81,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				81,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				81,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il box auto è stato demolito, rimane il terreno sul quale si può ricostruire un box auto.



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno urbano	43,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

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 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, 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° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, 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 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

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



28	984	2		A3	2	7,0	189,00 mq	488,05 €	T-1-2	SI
----	-----	---	--	----	---	-----	-----------	----------	-------	----

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza con la scheda catastale del 1999, in quanto l'alloggio al 1°P. ha avuto alcune modifiche interne rispetto alla scheda catastale presente, con la demolizione del muriccio fra ripostiglio e cucina e l'apertura di una porta. Dovrà essere aggiornata la scheda catastale.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO

T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	28	982			C6	1	23	22 mq	86,71 €	T	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento in quanto il box autorimessa è stato demolito.

Dovrà essere redatta apposita pratica presso l'Agenzia delle Entrate.

Il sopralluogo ha evidenziato che il bene non esiste più.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO

T

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
28	485				Ente Urbano	F/1	00 00 43 mq			NO

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto e l'alloggio è stato ristrutturato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Il bene, inteso come box auto, non esiste più. Il terreno è in discrete condizioni.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

Costituiscono parti comuni:

- l'ingresso al piano terreno del fabbricato di civile abitazione, di circa metri quadrati due;
 - la centrale termica al piano terreno del fabbricato di civile abitazione;
 - il cortile, costituente parte del mappale 984 - ex 99/c - del Foglio 28 del N.C.T., ente urbano di totali mq. 336;
 - il cancello d'ingresso;
 - il tettuccio sopra la porta dell'ingresso comune;
 - le facciate, esclusi i "frontalini dei balconi al piano primo";
 - l'impianto idrico dal punto di allaccio all'acquedotto comunale fino allo snodo di divisione;
 - il pozzo esistente ubicato al piano terreno della porzione di fabbricato di civile abitazione di proprietà di (a suoi aventi causa);
 - le canne fumarie;
 - il muretto e la recinzione ubicati nella parte di terreno adibita a cortile comune;
- come meglio precisato nell'atto a rogito Notaio in data 25 maggio 2009 n. 140.554/22037 di repertorio.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Non ci sono parti comuni.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Non ci sono parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

Servitù in favore del limitrofo mappale 554 del Foglio 28 del N.C.T. relativamente allo sporto del tetto ("pan talera") ed alla presa d'aria della caldaia.

Il proprietario del suddetto mappale 554 è autorizzato ad installare il contatore del gas in prossimità del confine con i mappali 986 e 984 esternamente alla recinzione anzichè alla distanza di metri 1,5 dal confine come previsto dalle normative.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Servitù in favore del limitrofo mappale 554 del Foglio 28 del N.C.T. relativamente allo sporto del tetto ("pan talera") ed alla presa d'aria della caldaia.

Il proprietario del suddetto mappale 554 è autorizzato ad installare il contatore del gas in prossimità del confine con i mappali 986 e 984 esternamente alla recinzione anzichè alla distanza di metri 1,5 dal confine come previsto dalle normative.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Servitù in favore del limitrofo mappale 554 del Foglio 28 del N.C.T. relativamente allo sporto del tetto ("pan talera") ed alla presa d'aria della caldaia.

Il proprietario del suddetto mappale 554 è autorizzato ad installare il contatore del gas in prossimità del confine con i mappali 986 e 984 esternamente alla recinzione anzichè alla distanza di metri 1,5 dal confine come previsto dalle normative.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un fabbricato di civile abitazione su due piani - terreno e primo oltre sottotetto non abitabile, realizzato nel dopoguerra, in discrete condizioni, avente accesso da via Vercellotto (è un interno), entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cossato foglio 28 particella 984, ente urbano, confinante con i mappali 988, 986, 985, 983, 982, 1115,



114 e 987 dello stesso foglio di mappa.

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A).

La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone. L'accesso avviene da via Vercellotto percorrendo la traversa interna.

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione generale, con serramenti in legno, con vetro singolo e tutti dotati di tapparella; (foto n. 2). La facciata è realizzata in intonaco in discrete condizioni, tinteggiato di color pesca.

La copertura è in tegole marsigliesi, con struttura in legno; la copertura è da revisionare in quanto si notano alcune tegole sciolate (foto n. 22-24).

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, la struttura della copertura è in legno. L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, è composta al piano terreno da ingresso (parte comune), sottoscala e scala, con gradini in serizzo, che conduce al 1° P e sottotetto; l'accesso comune con il P.T. avviene da porta in alluminio vetrata (foto 2-4-5-21). L'ingresso all'appartamento del 1°P. avviene tramite portoncino in legno che immette nel lungo corridoio con larghezza di 1,30 m sul quale si affacciano la cucina, il disimpegno con il bagno e 2 camere da letto, la camera matrimoniale ed il salotto.

Il pavimento di tutti gli ambienti è in piastrelle di ceramica e le pareti sono in intonaco tinteggiato (foto 6-7). Il bagno, posizionato tra due camere da letto, è dotato di finestra ed è composto da lavabo, doccia, vaso e bidet; è piastrellato su tutte e 4 le pareti (foto n. 14-15).

Le due camere da letto indicate in planimetria con i numeri 2 e 3, hanno il pavimento in piastrelle di ceramica e le pareti in intonaco tinteggiato (foto 12-13-16-17)

La camera matrimoniale, con porta finestra che conduce al balcone, ha pavimento in piastrelle di ceramica e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 19-20).

La cucina abitabile, è di grandi dimensioni, collegata direttamente al soggiorno da porta in legno vetrata (foto 8-9).

Il soggiorno, posizionato a sud, ha pavimento in piastrelle di ceramica e pareti in intonaco tinteggiato ed ha sui 2 lati il balcone (foto 10-11).

Tramite la scala si accede al piano sottotetto, a nudo tetto e privo di isolamento.

Il sottotetto è completamente rustico, con pavimento in battuto di cemento ed è utilizzato come deposito di materiali vari (foto 23-24).

Il riscaldamento, a gas metano da caldaia posta al P.T. nel locale comune è distribuito tramite radiatori; al 1°P nel corridoio di ingresso è presente una stufa, che viene utilizzata normalmente. La superficie lorda dell'immobile al P.T. (locale sottoscala e scala) è di 10,80 mq (netta 7,50 mq) con altezza max di 2,70 m; al 1°P è di 129,97 mq (netta 105,98 mq) con altezza max di 2,90 m oltre ai balconi con superficie di 12,79 mq lordi. Il sottotetto ha superficie di 129,97 mq (netta 119,06 mq) con altezza da 1,15 m a 3,00 m.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

L'unità immobiliare oggetto della vendita - box auto prefabbricato metallico - al momento del sopralluogo non esisteva più in quanto demolito per fatiscenza. Rimane il solo terreno cintato su 2 lati e pavimentato in autobloccanti con superficie di 81 mq; ha accesso da via Vercellotto (è un interno), area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cossato foglio 28 particella 982, ente urbano, confinante con i mappali 1115, 984, 983, 1063,1062 dello stesso foglio di mappa. Il terreno è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi

spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Il terreno, di superficie 43 mq, è pertinenziale al fabbricato d'abitazione, ha accesso da via Vercellotto tramite la particella 984 ed è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Cossato al foglio 28 particella 985, ente urbano, confinante con i mappali 984, 986, 1063,983 dello stesso foglio di mappa. Il terreno è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

L'immobile risulta occupato dai debitori.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

L'immobile risulta occupato dai debitori.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

L'immobile risulta occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1979 al 07/07/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Cossato	81	495	
Dal 07/07/1999 al 25/05/2009	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
			07/07/1999	108.934	10.588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/07/1999	6509	4684
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/07/1999 al 25/05/2009	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
			07/07/1999	108.9344	10588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cossato	14/07/1999	6508	4684
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 25/05/2009	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
			25/05/2009	140.554	22.037
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/06/2009	4640	3246
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 25/05/2009	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	
			25/05/2009	140.554	22.037
		Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	01/06/2009	4640	3246
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1979 al 07/07/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Cossato	81	495		
Dal 07/07/1999 al 25/05/2009	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/07/1999	108.934	10.588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/07/1999	6509	4684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/07/1999 al 25/05/2009	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/07/1999	108.9344	10588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cossato	14/07/1999	6508	4684
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 25/05/2009	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/2009	140.554	22.037
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/06/2009	4640	3246
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 25/05/2009	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/2009	140.554	22.037
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/06/2009	4640	3246
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/03/1979 al 07/07/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/03/1979		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cossato		81	495		
Dal 07/07/1999 al 25/05/2009	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/07/1999	108.934	10.588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/07/1999	6509	4684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/07/1999 al 25/05/2009	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/07/1999	108.9344	10588
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cossato	14/07/1999	6508	4684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2009	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/2009	140.554	22.037



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/06/2009	4640	3246
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Registrazione			
Dal 25/05/2009	**** Omissis ****	Acquisto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			25/05/2009	140.554	22.037
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/06/2009	4640	3246
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/05/2009
Reg. gen. 4641 - Reg. part. 737
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 130.000,00
Interessi: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante:
Data: 25/05/2009
N° repertorio: 140555
N° raccolta: 22038

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Bella il 05/07/2024
Reg. gen. 6231 - Reg. part. 4986
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

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 totale dell'ipoteca volontaria (1) e nella cancellazione del pignoramento immobiliare (2) 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 ipoteca volontaria (Reg. 4641/737): imposta ipotecaria minimo 168,00 €; bollo virtuale 35,00 €; tassa ipotecaria 59,00 € per totali 262,00 € 2) cancellazione pignoramento immobiliare (6231/4986); 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 524,00 €. 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 all'aggiudicatario.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/05/2009
Reg. gen. 4641 - Reg. part. 737
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 130.000,00
Interessi: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante:
Data: 25/05/2009
N° repertorio: 140555
N° raccolta: 22038

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Bella il 05/07/2024
Reg. gen. 6231 - Reg. part. 4986
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

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 totale dell'ipoteca volontaria (1) e nella cancellazione del pignoramento immobiliare (2) 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 ipoteca volontaria (Reg. 4641/737): imposta ipotecaria minimo 168,00 €; bollo virtuale 35,00 €; tassa ipotecaria 59,00 € per totali 262,00 € 2) cancellazione pignoramento immobiliare (6231/4986): 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 524,00 €. 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 all'aggiudicatario.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/05/2009
Reg. gen. 4641 - Reg. part. 737
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 130.000,00
Interessi: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante:
Data: 25/05/2009
N° repertorio: 140555
N° raccolta: 22038

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Bella il 05/07/2024
Reg. gen. 6231 - Reg. part. 4986
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

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 totale dell'ipoteca volontaria (1) e nella cancellazione del pignoramento immobiliare (2) 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 ipoteca volontaria (Reg. 4641/737): imposta ipotecaria minimo 168,00 €; bollo virtuale 35,00 €; tassa ipotecaria 59,00 € per totali 262,00 € 2) cancellazione pignoramento immobiliare (6231/4986); 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 524,00 €. 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 all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A) allegato alla presente relazione .

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A) allegato alla presente relazione .



BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A) allegato alla presente relazione .

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

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

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.

L'immobile è stato realizzato alla fine degli anni 50; in comune non è stata ritrovata la concessione edilizia relativa alla costruzione dell'intero fabbricato, ma solo le pratiche edilizie relative al P.T. con variante destinazione d'uso C.E, 1984-129.

Il sopralluogo, ha evidenziato delle differenze di distribuzione interna dell'alloggio rispetto alla planimetria catastale del 1999 che ne costituisce il riferimento; la cucina è stata ampliata rimuovendo il muro divisorio con il ripostiglio ed è stata aperta una porta di comunicazione con il soggiorno. Dovrà essere richiesta la sanatoria per opere interne.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

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

Immobile box auto oggetto di sanatoria autorizzata nell'adunanza del 02.02.1993 con n. 0206758210/2 del 05.022.1993.

L'immobile all'atto del sopralluogo era stato demolito e rimosso.

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.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

E' un terreno, non è prevista alcuna regolarità edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2**
L'unità immobiliare oggetto della perizia è un fabbricato di civile abitazione su due piani - terreno e primo oltre sottotetto non abitabile, realizzato nel dopoguerra, in discrete condizioni, avente accesso da via Vercellotto (è un interno), entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cossato foglio 28 particella 984, ente urbano, confinante con i mappali 988, 986, 985, 983, 982, 1115, 114 e 987 dello stesso foglio di mappa. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 984, Sub. 2, Categoria A3, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 101.600,00

In relazione ai riscontri semestrali 2024 primo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Cossato il valore per tutta l'area centrale dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo economico in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 405,00 e max. €/mq. 590,00; l'immobile in questione è in discrete condizioni, l'unità al piano terreno è attualmente in asta a 585,00 €/mq dopo il primo rilancio; il valore medio di vendita di altre case in vendita nella zona si attesta intorno ai 750,00 €/mq, pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 630,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'alloggio è completamente ristrutturato, del costo del ripasso della copertura, del costo della pratica di sanatoria e degli oneri di cancellazione a carico acquirente.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T

L'unità immobiliare oggetto della vendita - box auto prefabbricato metallico - al momento del sopralluogo non esisteva più in quanto demolito per fatiscenza. Rimane il solo terreno cintato su 2 lati e pavimentato in autobloccanti con superficie di 81 mq; ha accesso da via Vercellotto (è un interno), area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cossato foglio 28 particella 982, ente urbano, confinante con i mappali 1115, 984, 983, 1063,1062 dello stesso foglio di mappa. Il terreno è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 982, Categoria C6, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 2.000,00

In relazione ai riscontri semestrali 2024 primo semestre, ai valori dei terreni pertinenziali della zona, non essendo più presente il box auto, il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima del terreno in 25,00 €/mq.

- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T

Il terreno, di superficie 43 mq, è pertinenziale al fabbricato d'abitazione, ha accesso da via Vercellotto (è un interno), ed è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Cossato al foglio 28 particella 985, ente urbano, confinante con i mappali 984, 986, 1063,983 dello stesso foglio di mappa. Il terreno è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 485, Qualità Ente Urbano, Graffato NO

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

Valore di stima del bene: € 430,00

In relazione ai riscontri semestrali 2024 primo semestre, ai valori dei terreni pertinenziali della zona, non essendo più presente il box auto, il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima del terreno in 10,00 €/mq.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	161,32 mq	630,00 €/mq	€ 101.631,60	100,00%	€ 101.600,00

Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2					
Bene N° 2 - Area urbana Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T	81,00 mq	25,00 €/mq	€ 2.025,00	100,00%	€ 2.000,00
Bene N° 3 - Area urbana Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T	43,00 mq	10,00 €/mq	€ 430,00	100,00%	€ 430,00
Valore di stima:					€ 104.030,00

Valore di stima: € 104.030,00

Valore finale di stima: € 104.030,00

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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

In relazione al Bene 2, dal momento che il box auto è stato demolito, deve essere presentata sia al comune che al catasto la comunicazione relativa alla demolizione del bene.

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 22/12/2024

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto (Aggiornamento al 22/12/2024)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Atto (Aggiornamento al 22/12/2024)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 22/12/2024)
- ✓ N° 3 Tavola del progetto - Planimetrie immobile (Aggiornamento al 22/12/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 22/12/2024)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali - Planimetria catastale Alloggio e box (Aggiornamento al 22/12/2024)
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Visure storiche e attuali (Aggiornamento al 22/12/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Formalità (Aggiornamento al 27/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto di PRG e NTA (Aggiornamento al 22/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Trascrizioni, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie (Aggiornamento al 22/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Identificazione dei beni per decreto di trasferimento (Aggiornamento al 22/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Privacy Relazione (Aggiornamento al 22/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Privacy Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 22/12/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Privacy Planimetrie Immobile (Aggiornamento al 22/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione Copia per esecutati (Aggiornamento al 22/12/2024)



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T-1-2
L'unità immobiliare oggetto della perizia è un fabbricato di civile abitazione su due piani - terreno e primo oltre sottotetto non abitabile, realizzato nel dopoguerra, in discrete condizioni, avente accesso da via Vercellotto (è un interno), entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cossato foglio 28 particella 984, ente urbano, confinante con i mappali 988, 986, 985, 983, 982, 1115, 114 e 987 dello stesso foglio di mappa. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 984, Sub. 2, Categoria A3, 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 Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A) allegato alla presente relazione .
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T
L'unità immobiliare oggetto della vendita - box auto prefabbricato metallico - al momento del sopralluogo non esisteva più in quanto demolito per fatiscenza. Rimane il solo terreno cintato su 2 lati e pavimentato in autobloccanti con superficie di 81 mq; ha accesso da via Vercellotto (è un interno), area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cossato foglio 28 particella 982, ente urbano, confinante con i mappali 1115, 984, 983, 1063,1062 dello stesso foglio di mappa. Il terreno è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 982, 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 Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A) allegato alla presente relazione .
- **Bene N° 3** - Area urbana ubicata a Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T
Il terreno, di superficie 43 mq, è pertinenziale al fabbricato d'abitazione, ha accesso da via Vercellotto (è un interno), ed è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Cossato al foglio 28 particella 985, ente urbano, confinante con i mappali 984, 986, 1063,983 dello stesso foglio di mappa. Il terreno è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 485, Qualità Ente Urbano, Graffato NO
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 Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A) allegato alla presente relazione .

Prezzo base d'asta: € 104.030,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 65/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 104.030,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 984, Sub. 2, Categoria A3, Graffato SI	Superficie	161,32 mq
Stato conservativo:	Lo stato conservativo dell'immobile è discreto e l'alloggio è stato ristrutturato.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della perizia è un fabbricato di civile abitazione su due piani - terreno e primo oltre sottotetto non abitabile, realizzato nel dopoguerra, in discrete condizioni, avente accesso da via Vercello 110 (è un interno), entrostante ad area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cossato foglio 28 particella 984, ente urbano, confinante con i mappali 988, 986, 985, 983, 982, 1115, 114 e 987 dello stesso foglio di mappa. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori.		

Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Cossato (BI) - Regione Vercello 110, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 28, Part. 982, Categoria C6, Graffato SI	Superficie	81,00 mq
Stato conservativo:	Il bene, inteso come box auto, non esiste più. Il terreno è in discrete condizioni.		
Descrizione:	L'unità immobiliare oggetto della vendita - box auto prefabbricato metallico - al momento del sopralluogo non esisteva più in quanto demolito per fatiscenza. Rimane il solo terreno cintato su 2 lati e pavimentato in autobloccanti con superficie di 81 mq; ha accesso da via Vercello 110 (è un interno), area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cossato foglio 28 particella 982, ente urbano, confinante con i mappali 1115, 984, 983, 1063, 1062 dello stesso foglio di mappa. Il terreno è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori.		

Bene N° 3 - Area urbana			
Ubicazione:	Cossato (BI) - Regione Vercellotto 110, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 28, Part. 485, Qualità Ente Urbano, Graffato NO	Superficie	43,00 mq
Stato conservativo:	Buono.		
Descrizione:	Il terreno, di superficie 43 mq, è pertinenziale al fabbricato d'abitazione, ha accesso da via Vercellotto (è un interno), ed è distinto nel Catasto Terreni del Comune di Cossato al foglio 28 particella 985, ente urbano, confinante con i mappali 984, 986, 1063,983 dello stesso foglio di mappa. Il terreno è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cossato come Aree Edificate-Edificabili Consolidate (B3-art. 58 N.T.A). La zona è semicentrale nel lato est del comune di Cossato, di tipo residenziale con ampi spazi a verde nelle vicinanze; le possibilità di parcheggio sono buone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai debitori.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T-1-2

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/05/2009
Reg. gen. 4641 - Reg. part. 737
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 130.000,00
Interessi: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante:
Data: 25/05/2009
N° repertorio: 140555
N° raccolta: 22038

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**
Trascritto a Bella il 05/07/2024
Reg. gen. 6231 - Reg. part. 4986
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/05/2009
Reg. gen. 4641 - Reg. part. 737
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 130.000,00

Interessi: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante:
Data: 25/05/2009
N° repertorio: 140555
N° raccolta: 22038

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Bella il 05/07/2024
Reg. gen. 6231 - Reg. part. 4986
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

BENE N° 3 - AREA URBANA UBICATA A COSSATO (BI) - REGIONE VERCELLOTTO 110, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 25/05/2009
Reg. gen. 4641 - Reg. part. 737
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 130.000,00
Interessi: € 130.000,00
Percentuale interessi: 5,70 %
Rogante:
Data: 25/05/2009
N° repertorio: 140555
N° raccolta: 22038

Trascrizioni

- **Verbale Pignoramento Immobili**

Trascritto a Bella il 05/07/2024
Reg. gen. 6231 - Reg. part. 4986
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

