

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Varnero Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



Incarico.....	6
Premessa	6
Descrizione	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	6
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	7
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	7
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	8
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	8
Lotto Unico	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	9
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	9
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	9
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	9
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	10
Titolarità	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	10
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	10
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	10
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	11
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	11
Confini	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	11
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	11
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	12
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	12
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	12
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	12
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	13



Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	14
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	14
Cronistoria Dati Catastali.....	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	15
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	15
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	15
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	16
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	16
Dati Catastali	17
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	17
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	17
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	18
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	18
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	19
Precisazioni.....	19
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	19
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	19
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	19
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	20
Patti	20
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	20
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	20
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	20
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	20
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	20
Stato conservativo	20
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	20
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	20
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	21
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	21

Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	21
Parti Comuni.....	21
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	21
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	21
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	21
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	22
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	22
Servitù, censo, livello, usi civici	22
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	22
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	22
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	23
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	24
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	24
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	25
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	26
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	26
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	27
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	27
Stato di occupazione	28
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	28
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	28
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	28
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	28
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	28
Provenienze Ventennali	29
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	29
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	29
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	30
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	30
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	31

Formalità pregiudizievoli	32
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	32
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	33
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	33
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	34
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	35
Normativa urbanistica	36
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	36
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	36
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	36
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	36
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	37
Regolarità edilizia	37
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	37
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	38
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	38
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	39
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	40
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	40
Bene N° 2 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	40
Bene N° 3 - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	40
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	40
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili.....	41
Stima / Formazione lotti.....	41
Riepilogo bando d'asta.....	45
Lotto Unico	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2024 del R.G.E.....	47
Lotto Unico	47



All'udienza del 25/10/2024, il sottoscritto Arch. Varnero Valeria, con studio in Via Tripoli, 13 - 13900 - Biella (BI), email studiovarnero@gmail.com, PEC valeria.varnero@archiworldpec.it, Tel. 347 4126220, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE®
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili
- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili
- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'unità immobiliare commerciale facente parte di un compendio costituito da varie unità collegate funzionalmente, tra cui una unità immobiliare pertinenziale composta da locali di servizio posti su più livelli, è destinata a locale di ritrovo serale e risulta quindi dotata dei servizi accessori alla ristorazione ed all'intrattenimento.

Si sviluppa su due livelli: al piano terreno si trovano ingresso principale ed ingresso secondario, sala/birreria, due salette, cucina, due disimpegni, bagno ed antibagno, ripostiglio derrate.
Al piano primo si trovano due sale.

Gli spazi interni hanno caratteri architettonici interessanti ma la mancata manutenzione dell'intero stabile ne ha compromesso alcuni elementi edilizi.

E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.

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.

La vendita non è soggetta ad IVA salvo esercizio dell'opzione IVA.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate ed è pertinente all'unità immobiliare ad uso commerciale.

Si sviluppa su tre livelli: al piano terreno si trova il servizio igienico collegato al locale principale (con accesso dal cortile esterno); al piano primo due sale per intrattenimento (ora utilizzate come deposito di materiale vario); al piano terzo il sottotetto.

L'accesso avviene attraverso una scala interna, in legno.

Gli spazi interni non hanno caratteristiche architettoniche rilevanti: i soffitti piani sono in assi di legno con travi in legno a vista.

I pavimenti sono in legno e piastrelloni in grès.

E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.

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° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate.

E' accessibile attraverso una scala in pietra esterna con ingresso da Via E. De Amicis.

Si sviluppa su due livelli: al piano primo si trova un alloggio ed al piano secondo il sottotetto.

Gli spazi interni non hanno caratteristiche architettoniche rilevanti: i soffitti sono piani ed i pavimenti in piastrelle.

E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.

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° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate.

E' accessibile attraverso una scala in legno esterna che insiste su un cortile comune.

Si sviluppa su due livelli: al piano primo si trova un unico vano con antistante ingresso/disimpegno aperto, al piano secondo il sottotetto.

Lo spazio interno non ha caratteristiche architettoniche rilevanti: il soffitto e le pareti sono intonacati, il pavimento è in piastrelle di cotto.

E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.

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° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate.

E' accessibile attraverso una scala in pietra esterna con ingresso da Via E. De Amicis.

Si sviluppa su due livelli: al piano primo si trova un alloggio, al piano secondo il sottotetto.

Gli spazi interni non hanno caratteristiche architettoniche rilevanti: i soffitti sono piani ed i pavimenti sono in battuto di cemento.

E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.

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** - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili
- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili
- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

La documentazione risulta completa.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

La documentazione risulta completa.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

La documentazione risulta completa.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

La documentazione risulta completa.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

La documentazione risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Le coerenze del fabbricato sono: Largo Eraldo Gili / via Edmondo De Amicis / Foglio 3 mappali nn. 343 parte/342 parte/351/352/349.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Le coerenze del fabbricato sono: Largo Eraldo Gili / via Edmondo De Amicis / Foglio 3 mappale n. 348 parte.



BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Le coerenze del fabbricato sono: Largo Eraldo Gili / via Edmondo De Amicis / Foglio 3 mappale n. 348 parte.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Le coerenze del fabbricato sono: Foglio 3 mappali nn. 348 parte/342 parte/343 parte.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Le coerenze del fabbricato sono: via E. De Amicis / Foglio 3 mappale n. 348 parte.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sale birreria	177,20 mq	273,20 mq	1	273,20 mq	2,80 m	T-1
Balcone scoperto	20,24 mq	20,24 mq	0,10	2,02 mq	0,00 m	1
Magazzino	12,60 mq	16,70 mq	0,50	8,35 mq	2,70 m	T
Cortile, scale	82,00 mq	82,00 mq	0,20	16,40 mq	0,00 m	T
Locale deposito (ripostiglio e vano tecnico)	3,50 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	2,70 m	T
Passaggio di collegamento	13,50 mq	13,80 mq	0,20	2,76 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				303,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				303,73 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto risulta dalle planimetri catastali.

Non è stato possibile effettuare la misurazione dei locali per la presenza di arredi fissi e mobili, materiale di varia natura, condizioni di precaria sicurezza; pertanto le superfici sono state calcolate sulla base della documentazione catastale ed autorizzativa reperita (ed allegata).

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	--------------------------	---------	-------

	Netta	Lorda				
Sale pertinenziali	63,78 mq	65,70 mq	1	65,70 mq	2,50 m	2
Balconi scoperti	14,36 mq	14,36 mq	0,30	4,31 mq	0,00 m	2
Sottotetto aperto	59,78 mq	69,70 mq	0,50	34,85 mq	2,20 m	3
Locale servizi igienici	8,70 mq	8,90 mq	0,25	2,23 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				107,09 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,09 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto risulta dalle planimetrie catastali.

Non è stato possibile effettuare la misurazione dei locali per la presenza di arredi fissi e mobili, materiale di varia natura; pertanto le superfici sono state calcolate sulla base della documentazione catastale reperita (ed allegata).

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locali abitabili	39,00 mq	44,00 mq	1	44,00 mq	2,50 m	1
Balcone scoperto	2,00 mq	2,00 mq	0,30	0,60 mq	0,00 m	1
Sottotetto aperto	40,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	2,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				64,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto risulta dalle planimetrie catastali.

Non è stato possibile effettuare la misurazione dei locali per la presenza di materiale di varia natura e condizioni di precaria sicurezza; pertanto le superfici sono state calcolate sulla base della documentazione catastale reperita (ed allegata).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale deposito	24,00 mq	35,00 mq	1	35,00 mq	2,70 m	1
Balcone coperto/disimpegno	15,36 mq	15,36 mq	0,30	4,61 mq	2,70 m	1
Sottotetto aperto	40,00 mq	42,00 mq	0,50	21,00 mq	2,30 m	2
Totale superficie convenzionale:				60,61 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				60,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto risulta dalle planimetrie catastali.

Non è stato possibile effettuare la misurazione dei locali per la presenza di materiale di varia natura e condizioni di precaria sicurezza; pertanto le superfici sono state calcolate sulla base della documentazione catastale reperita (ed allegata).

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,00 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	2,70 m	1
Balcone scoperto	3,48 mq	3,48 mq	0,30	1,04 mq	2,70 m	1
Sottotetto aperto	42,00 mq	47,00 mq	0,50	23,50 mq	1,90 m	2
Totale superficie convenzionale:				72,54 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				72,54 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Lo stato dei luoghi non è conforme a quanto risulta dalle planimetrie catastali.

Non è stato possibile effettuare la misurazione dei locali per la presenza di materiale di varia natura e condizioni di scarsa sicurezza; pertanto le superfici sono state calcolate sulla base della documentazione

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1994 al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 506, Part. 25, Sub. 13 Categoria C1 Cl.3, Cons. 190 mq Superficie catastale 308 mq Rendita € 4.710,09 Piano T-1 Graffato particella 32 sub. 5 - particella 41 sub. 5
Dal 26/10/2005 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 506, Part. 25, Sub. 13 Categoria C1 Cl.3, Cons. 190 mq Superficie catastale 308 mq Rendita € 4.710,09 Piano T-1 Graffato particella 32 sub. 5 - particella 41 sub. 5

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1994 al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 506, Part. 32, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 152,87 Piano T-2-3
Dal 26/10/2005 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 348, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Superficie catastale 107 mq Rendita € 152,87 Piano T-2-3

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1994 al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 506, Part. 32, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani

		Superficie catastale 65 mq Rendita € 114,65 Piano 1-2
Dal 26/10/2005 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 348, Sub. 6 Categoria A4 Cl.2, Cons. 3 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 114,65 Piano 1-2

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1994 al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 506, Part. 32, Sub. 9 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 65 mq Rendita € 47,51 Piano 1-2
Dal 26/10/2005 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 348, Sub. 9 Categoria A5 Cl.2, Cons. 2 vani Superficie catastale 66 mq Rendita € 47,51 Piano 1-2

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1994 al 26/10/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 506, Part. 32, Sub. 8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 97,61 Piano 1-2
Dal 26/10/2005 al 24/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 3, Part. 348, Sub. 8 Categoria A4 Cl.1, Cons. 3 vani Superficie catastale 72 mq Rendita € 97,61 Piano 1-2

I dati catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI
BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	506	25	13		C1	3	190 mq	308 mq	4710,09 €	T-1	particella 32 sub. 5 - particella 41 sub. 5

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	348	7		A4	2	4 vani	107 mq	152,87 €	T-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: a seguito di regolare presentazione in data 10/02/1995 di "Relazione per opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85" sono state eseguite delle opere edilizie che hanno determinato una diversa situazione catastale. Tale variazione non è stata effettuata.

Inoltre sono presenti difformità relative al locale cantina/lavanderia destinato a servizio igienico ed

all'accessibilità del sottotetto dell'unità immobiliare identificata come "Bene 3".

Pertanto occorre provvedere al rilievo dei luoghi ed alla procedura Docfa per un costo stimato di € 800 comprensivo di Cassa di Previdenza, IVA e diritti catastali.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	348	6		A4	2	4 vani	107 mq	152,87 €	T-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per quanto riguarda l'accessibilità del sottotetto.

Pertanto occorre provvedere al rilievo dei luoghi ed alla procedura Docfa per un costo stimato di € 500 comprensivo di Cassa di Previdenza, IVA e diritti catastali.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	348	9		A5	2	2 vani	66 mq	47,51 €	1-2	

Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Non sussiste però corrispondenza tra lo stato dei luoghi (ovvero la destinazione e l'utilizzo del locali) e la categoria catastale assegnata.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	3	348	8		A4	1	3 vani	72 mq	97,61 €	1-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Pertanto occorre provvedere al rilievo dei luoghi (tenendo conto delle scarse condizioni generali di sicurezza dello stabile) ed alla procedura Docfa per un costo stimato di € 1.800 comprensivo di Cassa di Previdenza, IVA e diritti catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. e gli atti del procedimento sono completi e congrui.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. e gli atti del procedimento sono completi e congrui.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. e gli atti del procedimento sono completi e congrui.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. e gli atti del procedimento sono completi e congrui.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

La documentazione ex art. 567 c.p.c. e gli atti del procedimento sono completi e congrui.

PATTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Risulta una servitù attiva di passaggio pedonale e carraio lungo l'androne di ingresso (mappale 352 foglio 3 C.T.) ed il cortile (mappale 351 foglio 3 C.T.).

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Risulta una servitù attiva di passaggio pedonale e carraio lungo l'androne di ingresso (mappale 352 foglio 3 C.T.) ed il cortile (mappale 351 foglio 3 C.T.).

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Risulta una servitù attiva di passaggio pedonale e carraio lungo l'androne di ingresso (mappale 352 foglio 3 C.T.) ed il cortile (mappale 351 foglio 3 C.T.).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Risulta una servitù attiva di passaggio pedonale e carraio lungo l'androne di ingresso (mappale 352 foglio 3 C.T.) ed il cortile (mappale 351 foglio 3 C.T.).

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Risulta una servitù attiva di passaggio pedonale e carraio lungo l'androne di ingresso (mappale 352 foglio 3 C.T.) ed il cortile (mappale 351 foglio 3 C.T.).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile si presenta, nel complesso, in discreto stato di conservazione.

A seguito della chiusura dell'attività commerciale non è più stata fatta la manutenzione ordinaria e costante del fabbricato perciò si rilevano problemi diffusi dovuti ad infiltrazioni ed umidità.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile si presenta, nel complesso, in discreto stato di conservazione.

Sebbene a seguito della chiusura dell'attività commerciale non sia più stata fatta la manutenzione ordinaria e costante del fabbricato non si rilevano problemi particolari.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile si presenta, nel complesso, in precario stato di conservazione.

La mancata manutenzione ordinaria e costante del fabbricato ed, in particolare, della copertura ha comportato significative infiltrazioni con conseguente distacco di parti di intonaco dai soffitti.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile si presenta, nel complesso, in precario stato di conservazione a causa della mancata manutenzione ordinaria e costante del fabbricato.

Per motivi di sicurezza non è stato possibile accedere al sottotetto.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile si presenta, nel complesso, in grave stato di conservazione a causa della mancata manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato.

Per motivi di sicurezza non è stato possibile accedere al sottotetto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile non fa parte di un contesto costituito in forma condominiale.

Sono presenti, con le unità immobiliari contigue, le seguenti parti comuni: fondazioni, copertura, muri maestri, impianti sino alle singole derivazioni e tutte quelle parti del fabbricato che per legge, uso o destinazione sono da intendersi comuni.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile non fa parte di un contesto costituito in forma condominiale.

Sono presenti, con le unità immobiliari contigue, le seguenti parti comuni: fondazioni, copertura, muri maestri, impianti sino alle singole derivazioni e tutte quelle parti del fabbricato che per legge, uso o destinazione sono da intendersi comuni.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile non fa parte di un contesto costituito in forma condominiale.

Sono presenti, con le unità immobiliari contigue, le seguenti parti comuni: fondazioni, copertura, muri maestri, impianti sino alle singole derivazioni e tutte quelle parti del fabbricato che per legge, uso o destinazione sono

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile non fa parte di un contesto condominiale costituito.

Sono presenti, con le unità immobiliari contigue, le seguenti parti comuni: fondazioni, copertura, muri maestri e tutte quelle parti del fabbricato che per legge, uso o destinazione sono da intendersi comuni.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile non fa parte di un contesto costituito in forma condominiale.

Sono presenti, con le unità immobiliari contigue, le seguenti parti comuni: fondazioni, copertura, muri maestri e tutte quelle parti del fabbricato che per legge, uso o destinazione sono da intendersi comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Nell'Atto tra vivi - Compravendita notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** n. Rep. **** Omissis **** n. Raccolta **** Omissis **** si specifica quanto segue:

ARTICOLO 2

Quanto sopra descritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi, comodità, servitù attive e passive, se esistenti, ed in particolare con la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio lungo l'androne d'ingresso (Mappale 352 del Foglio 3 C.T.) ed il cortile (Mappale 351 del Foglio 3 C.T.), quale ben conosciuto da parte acquirente che ne ha la detenzione essendone locataria e comunque visto e piaciuto, con particolare riferimento alla destinazione d'uso ed alle caratteristiche urbanistiche e catastali.

E' compresa nella vendita la pertinente quota del "Consorzio Acqua Potabile di Miagliano Società Cooperativa a r.l.", relativa alle utenze n.ri **** Omissis ****.

ARTICOLO 3

La parte venditrice dichiara e garantisce:

- la piena e legittima proprietà di quanto venduto per esserle pervenuto in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio **** Omissis **** di Biella in data **** Omissis ****, n.ro **** Omissis **** di Rep., registrato a Biella il **** Omissis **** al n. **** Omissis ****, trascritto a Biella il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****;

che quanto venduto è libero e franco da privilegi, ipoteche, vincoli, oneri e trascrizioni comunque pregiudizievoli, volendo essere tenuta per l'evizione ed a tutti i danni e spese a rigore di legge in caso contrario, ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, a garanzia di un mutuo in cui debito residuo verrà estinto in data odierna.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Nell'Atto tra vivi - Compravendita notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** n. Rep. **** Omissis **** n. Raccolta **** Omissis **** si specifica quanto segue:

ARTICOLO 2

Quanto sopra descritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi, comodità, servitù attive e passive, se esistenti, ed in particolare con la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio lungo l'androne d'ingresso (Mappale 352 del Foglio 3 C.T.) ed il cortile (Mappale 351 del Foglio 3 C.T.), quale ben conosciuto da parte acquirente che ne ha la detenzione essendone locataria e comunque visto e piaciuto, con particolare riferimento alla destinazione d'uso ed alle caratteristiche urbanistiche e catastali.

E' compresa nella vendita la pertinente quota del "Consorzio Acqua Potabile di Miagliano Società Cooperativa a r.l.", relativa alle utenze n.ri **** Omissis ****.

ARTICOLO 3

La parte venditrice dichiara e garantisce:

- la piena e legittima proprietà di quanto venduto per esserle pervenuto in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio **** Omissis **** di Biella in data **** Omissis ****, n.ro **** Omissis **** di Rep., registrato a Biella il **** Omissis **** al n. **** Omissis ****, trascritto a Biella il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****;

che quanto venduto è libero e franco da privilegi, ipoteche, vincoli, oneri e trascrizioni comunque pregiudizievoli, volendo essere tenuta per l'evizione ed a tutti i danni e spese a rigore di legge in caso contrario, ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, a garanzia di un mutuo in cui debito residuo verrà estinto in data odierna.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Nell'Atto tra vivi - Compravendita notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** n. Rep. **** Omissis **** n. Raccolta **** Omissis **** si specifica quanto segue:

ARTICOLO 2

Quanto sopra descritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi, comodità, servitù attive e passive, se esistenti, ed in particolare con la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio lungo l'androne d'ingresso (Mappale 352 del Foglio 3 C.T.) ed il cortile (Mappale 351 del Foglio 3 C.T.), quale ben conosciuto da parte acquirente che ne ha la detenzione essendone locataria e comunque visto e piaciuto, con particolare riferimento alla destinazione d'uso ed alle caratteristiche urbanistiche e catastali.

E' compresa nella vendita la pertinente quota del "Consorzio Acqua Potabile di Miagliano Società Cooperativa a r.l.", relativa alle utenze n.ri **** Omissis ****.

ARTICOLO 3

La parte venditrice dichiara e garantisce:

- la piena e legittima proprietà di quanto venduto per esserle pervenuto in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio **** Omissis **** di Biella in data **** Omissis ****, n.ro **** Omissis **** di Rep., registrato a Biella il **** Omissis **** al n. **** Omissis ****, trascritto a Biella il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****;

che quanto venduto è libero e franco da privilegi, ipoteche, vincoli, oneri e trascrizioni comunque pregiudizievoli, volendo essere tenuta per l'evizione ed a tutti i danni e spese a rigore di legge in caso contrario, ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, a garanzia di un mutuo in cui debito residuo verrà estinto in data odierna.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Nell'Atto tra vivi - Compravendita notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** n. Rep. **** Omissis **** n. Raccolta **** Omissis **** si specifica quanto segue:

ARTICOLO 2

Quanto sopra descritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi, comodità, servitù attive e passive, se esistenti, ed in particolare con la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio lungo l'androne d'ingresso (Mappale 352 del Foglio 3 C.T.) ed il cortile (Mappale 351 del Foglio 3 C.T.), quale ben conosciuto da parte acquirente che ne ha la detenzione essendone locataria e comunque visto e piaciuto, con particolare riferimento alla destinazione d'uso ed alle caratteristiche urbanistiche e catastali.

E' compresa nella vendita la pertinente quota del "Consorzio Acqua Potabile di Miagliano Società Cooperativa a r.l.", relativa alle utenze n.ri **** Omissis ****.

ARTICOLO 3

La parte venditrice dichiara e garantisce:

- la piena e legittima proprietà di quanto venduto per esserle pervenuto in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio **** Omissis **** di Biella in data **** Omissis ****, n.ro **** Omissis **** di Rep., registrato a Biella il **** Omissis **** al n. **** Omissis ****, trascritto a Biella il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****;

che quanto venduto è libero e franco da privilegi, ipoteche, vincoli, oneri e trascrizioni comunque pregiudizievoli, volendo essere tenuta per l'evizione ed a tutti i danni e spese a rigore di legge in caso contrario, ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, a garanzia di un mutuo in cui debito residuo verrà estinto in data odierna.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Nell'Atto tra vivi - Compravendita notaio **** Omissis **** del **** Omissis **** n. Rep. **** Omissis **** n. Raccolta **** Omissis **** si specifica quanto segue:

ARTICOLO 2

Quanto sopra descritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi, comodità, servitù attive e passive, se esistenti, ed in particolare con la servitù attiva di passaggio pedonale e carraio lungo l'androne d'ingresso (Mappale 352 del Foglio 3 C.T.) ed il cortile (Mappale 351 del Foglio 3 C.T.), quale ben conosciuto da parte acquirente che ne ha la detenzione essendone locataria e comunque visto e piaciuto, con particolare riferimento alla destinazione d'uso ed alle caratteristiche urbanistiche e catastali.

E' compresa nella vendita la pertinente quota del "Consorzio Acqua Potabile di Miagliano Società Cooperativa a r.l.", relativa alle utenze n.ri **** Omissis ****.

ARTICOLO 3

La parte venditrice dichiara e garantisce:

- la piena e legittima proprietà di quanto venduto per esserle pervenuto in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme dal Notaio **** Omissis **** di Biella in data **** Omissis ****, n.ro **** Omissis **** di Rep., registrato a Biella il **** Omissis **** al n. **** Omissis ****, trascritto a Biella il **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****;

che quanto venduto è libero e franco da privilegi, ipoteche, vincoli, oneri e trascrizioni comunque pregiudizievoli, volendo essere tenuta per l'evizione ed a tutti i danni e spese a rigore di legge in caso contrario, ad eccezione dell'ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data **** Omissis **** ai nn. **** Omissis ****, a favore di **** Omissis ****, a garanzia di un mutuo in cui debito residuo verrà estinto in data odierna.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'unità immobiliare si sviluppa lungo due fabbricati dal vecchio impianto costruttivo, collegati da un passaggio coperto.

L'ingresso principale affaccia sulla via pubblica, con esposizione Nord-Est.

Il piano terreno - sia dell'edificio a tre piani fuori terra sia di quello a due piani fuori terra - ha ospitato nel tempo attività commerciali legate alla ristorazione con relativi interventi di adeguamento ed organizzazione degli spazi; ad essi sono funzionalmente collegati, attraverso una scala interna in legno, due locali posti al piano primo.

Dal piano primo si può accedere al sottotetto tramite una scaletta interna in legno.

Al piano terreno, la zona principale del locale pubblico - definita sala birreria e di altezza variabile (h media 2.90)- è caratterizzata da soffitti piani con travi in legno a vista e soffitti a volta in mattoni; le pareti sono intonacate.

I pavimenti sono in legno.

Gli altri locali, destinati al pubblico e di altezza interna pressochè costante (h 2.70), presentano soffitti a volta in mattoni e pareti in pietra e mattoni.

I pavimenti sono in legno.

Al piano primo, le sale sono caratterizzate da soffitti in legno con travi a vista; le pareti sono intonacate.

I pavimenti sono in legno.

Sono presenti due balconi: il primo prospettante Largo E. Gili, il secondo prospettante il cortile interno di proprietà.

Il complesso si presenta in buono stato di conservazione nella zona principale che insiste nel fabbricato a tre piani f.t. ed in condizioni generali discrete nella zona che insiste nel fabbricato a due piani f.t..

In alcuni soffitti si sono verificati dei distacchi localizzati di intonaco causati da infiltrazioni varie (la copertura è da sistemare ed il sottotetto è aperto e privo di serramenti); mentre l'umidità di risalita ha danneggiato i pavimenti, costituiti da assi di legno, e parte della muratura interna.

Entrambe le strutture poggiano direttamente sul terreno per assenza del piano cantinato.

I tetti sono a due falde, con manti di copertura in tegole antiche, abbaini e camini.

La muratura principale è realizzata in mattoni e pietra; le facciate esterne sono intonacate, quelle interne sono parzialmente a vista.

I solai piani sono sia in canticciato intonacato sia in legno con travi a vista; quelli a volta in mattoni a vista.

Nel locale cucina le pareti ed il pavimento sono piastrellati; i piani di lavoro, le attrezzature e gli elettrodomestici sono in acciaio inox.

Il servizio igienico collocato nella zona a nord, con pavimento e rivestimento in piastrelle, è accessibile ai disabili.

E' altresì presente un secondo blocco di servizi igienici con accesso dall'interno del salone principale (a fianco della cucina) ma afferente catastalmente all'unità immobiliare identificata come "Bene 2".

I serramenti interni ed esterni sono in legno come le finiture, collegate alla destinazione commerciale/ricreativa dell'attività, con arredi e mobili di fattura simile.

Il portone d'ingresso, in legno pieno, è dotato di bussola interna in legno e vetro.

Gli impianti elettrici, idrico-sanitario, di riscaldamento sono stati funzionanti ed a norma fino al momento della chiusura dell'attività; è presente un impianto di diffusione sonora.

L'area non ha parcheggi nè posti auto di proprietà od in dotazione esclusiva ed è priva di giardino.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'unità immobiliare è pertinenziale al locale ad uso commerciale ed occupa una parte del fabbricato edilizio relativo.

Si compone di due vani destinati a sale per intrattenimento (al piano secondo) e di un sottotetto (al piano terzo).

Ad esso è abbinato un locale (al piano terreno) in cui sono stati ricavati i servizi igienici funzionali al locale principale commerciale.

Le sale sono accessibili dal piano primo attraverso una scala in legno interna; il sottotetto aperto è accessibile per mezzo di un'altra scala in legno di dimensioni minori.

Le caratteristiche edilizie dei locali al piano secondo sono: soffitti in legno con travi a vista, pareti intonacate, pavimenti in piastrelloni di ceramica.

I serramenti sono in legno, di fattura uguale a quelli degli altri locali collegati.

E' presente un balcone che prospetta su Largo E. Gili.

Gli impianti elettrici, di riscaldamento, di diffusione sonora sono collegati funzionalmente al locale commerciale e sono stati rifatti nell'anno 1995.

Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

Il sottotetto (al piano terzo) si presenta allo stato rustico: la struttura lignea della copertura è a vista, le murature perimetrali esterne sono in pietra, non ci sono serramenti, l'ambiente è unico.

A causa della mancata manutenzione ordinaria ci sono infiltrazioni che, fino ad ora, non hanno danneggiato il piano sottostante.

Nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione.

Il blocco dei servizi igienici (posto al piano terreno ed accessibile solo dall'interno della sala descritta nel "Bene 1") ha pavimento e rivestimento in piastrelle. Gli impianti sono collegati funzionalmente a quelli del locale commerciale.

Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'unità immobiliare occupa una porzione del fabbricato edilizio ad uso commerciale.

Si compone di tre vani destinati a studio, camera, bagno, ingresso/disimpegno (al piano primo) e sottotetto (al piano secondo).

E' presente un balcone scoperto che affaccia su Largo E. Gili.

E' accessibile attraverso una scala esterna in pietra con ingresso diretto ed esclusivo da via E. De Amicis ed in comune con il "Bene 5" (foglio 3 mappale 348 sub. 8).

Le caratteristiche edilizie dei locali al piano primo sono le seguenti: soffitti e pareti intonacate, pavimenti in piastrelle di ceramica.

Il bagno è completo, con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.

I serramenti sono in legno, di fattura uguale a quelli degli altri locali collegati.

Sono presenti gli impianti elettrici, idrico-sanitario, termico.

Nel complesso si presenterebbe in discreto stato di conservazione se i soffitti non fossero ammalorati a causa delle infiltrazioni.

Il sottotetto (al piano secondo) si presenta allo stato rustico: la struttura lignea della copertura è a vista, le murature perimetrali esterne sono in pietra, non ci sono serramenti, l'ambiente è unico.

A causa della mancata manutenzione ordinaria ci sono infiltrazioni che hanno danneggiato in modo serio il piano sottostante.

Nel complesso si presenta in scarso stato di conservazione.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'unità immobiliare occupa la porzione di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio continuo.

Si compone di due vani destinati a deposito con ingresso/disimpegno (al piano primo) e sottotetto (al piano secondo).

Si tratta di un lotto intercluso accessibile solo con una scala esterna in legno posta su una parte coperta del cortile comune appartenente ad altra proprietà (foglio 3 mappale 351).

Le caratteristiche edilizie dei locali al piano primo sono: soffitti e pareti intonacate, pavimenti in assi di legno.

I serramenti sono in legno.

Sono presenti tracce degli impianti elettrico ed idrico.

Nel complesso si presenta in precario stato di conservazione, in particolare per quanto riguarda l'assito del vano esterno di ingresso.

Non è stato possibile accedere al sottotetto (al piano secondo) per instabilità della scala in legno: da un esame visivo effettuato dal fabbricato antistante si evince che l'ambiente è unico, la copertura è a vista, le murature perimetrali esterne sono in pietra e prive di serramenti.

Nel complesso si presenta in precario stato di conservazione.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'unità immobiliare occupa la porzione di un fabbricato facente parte di un complesso edilizio continuo.

L'abitazione è composta da ingresso/disimpegno, vano unico, bagno (al piano primo) e sottotetto (al piano secondo).

E' accessibile attraverso una scala esterna in pietra con ingresso diretto ed esclusivo da via E. De Amicis ed in comune con il "Bene 3" (foglio 3 mappale 348 sub. 6).

E' presente un balcone scoperto che affaccia sul cortile interno.

Le caratteristiche edilizie dei locali al piano primo sono: soffitti e pareti intonacate, pavimenti in battuto di cemento.

I serramenti sono in legno.

Sono presenti tracce di impianti elettrico ed idrico.

Nel complesso si presenta in grave stato di conservazione a causa di infiltrazioni e di prolungata assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per mancanza di sicurezza non è stato possibile accedere al sottotetto (al piano secondo).

Date le condizioni generali dello stabile si è ritenuto necessario garantire l'incolumità pubblica con la messa in sicurezza della copertura provvedendo alla posa di telone ancorato alla muratura oltre alla realizzazione di opere provvisorie costituite da pannelli autoportanti e rete in polietilene collocati (sulla viabilità pubblica) e rete in polietilene (collocata sulla parte di proprietà nel cortile interno comune).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile risulta libero

Alla data dei sopralluoghi (08 e 21 novembre 2024) l'attività commerciale era inattiva ed i locali liberi.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile risulta libero

Alla data dei sopralluoghi (08 e 21 novembre 2024) i locali erano liberi.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile risulta libero

Alla data dei sopralluoghi (08 e 21 novembre 2024) i locali erano liberi.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile risulta libero

Alla data dei sopralluoghi (08 e 21 novembre 2024) i locali erano liberi.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

L'immobile risulta libero

Alla data dei sopralluoghi (08 e 21 novembre 2024) i locali erano liberi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1994 al 26/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			

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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1994 al 26/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			



ASTE GIUDIZIARIE®				ASTE GIUDIZIARIE®
-------------------	--	--	--	-------------------

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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1994 al 26/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			

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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1994 al 26/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			



		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		[REDACTED]			
		[REDACTED]			

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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/06/1994 al 26/10/2005	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		[REDACTED]			
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
[REDACTED]					

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 risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza viene inserito come allegato.

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Biella il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: notaio [REDACTED]
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Biella il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: [REDACTED]
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo

Iscritto a Biella il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: [REDACTED]
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Biella il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****



Note: Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di [REDACTED] oltre interessi e spese.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Biella il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: notaio [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Biella il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

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

Contro **** Omissis ****

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

Note: Annotazione presentata il **** Omissis **** Registro particolare n. **** Omissis **** Registro generale n. **** Omissis ****. CANCELLAZIONE TOTALE.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Biella il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Note: Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di [REDACTED] oltre interessi e spese.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Iscritto a Biella il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

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

Contro **** Omissis ****

Rogante: notaio [REDACTED]

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art. 77 DPR 602/73

Iscritto a Biella il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Importo: [REDACTED]

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

Contro **** Omissis ****

Data: [REDACTED]

N° repertorio: [REDACTED]

N° raccolta: [REDACTED]

Note: Annotazione presentata il **** Omissis **** Registro particolare n. **** Omissis **** Registro generale n. **** Omissis ****. CANCELLAZIONE TOTALE.

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**

Trascritto a Biella il [REDACTED]

Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]

Quota: 1/1

Contro **** Omissis ****

Note: Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di [REDACTED] oltre interessi e spese.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: notaio [REDACTED]
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Biella il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****
Note: Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di [REDACTED] oltre interessi e spese.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Importo: [REDACTED]
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: notaio [REDACTED]
Data: [REDACTED]
N° repertorio: [REDACTED]
N° raccolta: [REDACTED]

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare**
Trascritto a Biella il [REDACTED]
Reg. gen. [REDACTED] - Reg. part. [REDACTED]
Quota: 1/1
Contro **** Omissis ****

Note: Il trascrivendo pignoramento è da intendersi fino alla concorrenza di [REDACTED] oltre interessi e spese.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano in data 14/01/2025 e 17/01/2025 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 4P risulta essere "Nuclei urbani di antica formazione A1" - art. 51 Norme di Attuazione. Dall'esame dell'Elab. 5P - "Tavola normativa nuclei di antica formazione" si evince che gli interventi edilizi assentiti sull'edificio riguardano il Risanamento Conservativo (RC2) - art. 9 Norme di Attuazione.

Si allegano gli estratti citati.

L'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica od idrologica.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano in data 14/01/2025 e 17/01/2025 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 4P risulta essere "Nuclei urbani di antica formazione A1" - art. 51 Norme di Attuazione. Dall'esame dell'Elab. 5P - "Tavola normativa nuclei di antica formazione" si evince che gli interventi edilizi assentiti sull'edificio riguardano il Risanamento Conservativo (RC2) - art. 9 Norme di Attuazione.

Si allegano gli estratti citati.

L'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica od idrologica.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano in data 14/01/2025 e 17/01/2025 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 4P risulta essere "Nuclei urbani di antica formazione A1" - art. 51 Norme di Attuazione. Dall'esame dell'Elab. 5P - "Tavola normativa nuclei di antica formazione" si evince che gli interventi edilizi assentiti sull'edificio riguardano il Risanamento Conservativo (RC2) - art. 9 Norme di Attuazione.

Si allegano gli estratti citati.

L'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica od idrologica.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano in data 14/01/2025 e 17/01/2025 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 4P risulta essere "Nuclei urbani di antica formazione A1" - art. 51 Norme di Attuazione. Dall'esame dell'Elab. 5P - "Tavola normativa nuclei di antica formazione" si evince che gli interventi edilizi assentiti sull'edificio riguardano la Ristrutturazione edilizia di tipo A (REA - Ristrutturazione tipologica) - art. 10 Norme di Attuazione.

Si richiamano le "Prescrizioni particolari" di cui all'art. 51 delle Norme di Attuazione che consentono, in caso di oggettivo degrado di un'unità edilizia, l'individuazione di nuove tipologie di intervento attraverso l'adozione di una Variante Parziale al Piano Regolatore vigente previa deliberazione dell'Amministrazione Comunale.

Si allegano gli estratti citati.

L'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica od idrologica.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano in data 14/01/2025 e 17/01/2025 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 4P risulta essere "Nuclei urbani di antica formazione A1" - art. 51 Norme di Attuazione. Dall'esame dell'Elab. 5P - "Tavola normativa nuclei di antica formazione" si evince che gli interventi edilizi assentiti sull'edificio riguardano la Ristrutturazione edilizia di tipo A (REA - Ristrutturazione tipologica) - art. 10 Norme di Attuazione.

Si richiamano le "Prescrizioni particolari" di cui all'art. 51 delle Norme di Attuazione che consentono, in caso di oggettivo degrado di un'unità edilizia, l'individuazione di nuove tipologie di intervento attraverso l'adozione di una Variante Parziale al Piano Regolatore vigente previa deliberazione dell'Amministrazione Comunale.

Si allegano gli estratti citati.

L'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica od idrologica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

Agli atti sono depositate le seguenti:

- Autorizzazione [REDACTED] per opere interne ai sensi della L. 47/85
- Autorizzazione [REDACTED] per manutenzione straordinaria (posa canaletta carrabile)
- Concessione Edilizia n. [REDACTED] per costruzione basso fabbricato e opere di manutenzione straordinaria con

rilascio Certificato di Agibilità del [REDACTED]

- Autorizzazione [REDACTED] per installazione vetrate scorrevoli

Dalle ricerche effettuate in data 14/01/2025 e 17/01/2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano
[REDACTED]

Non risultano presentate ulteriori richieste nè rilasciati atti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione autorizzativa depositata in Comune, di cui si allega copia.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

Agli atti è depositata la seguente:

- Relazione autorizzativa [REDACTED] per opere interne ai sensi della L. 47/85

Dalle ricerche effettuate in data 14/01/2025 e 17/01/2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano
[REDACTED]

Non risultano presentate ulteriori richieste nè rilasciati atti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione autorizzativa depositata in Comune.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI



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

Agli atti è depositata la seguente:

- Autorizzazione [REDACTED] relativa alla manutenzione straordinaria in locale sottotetto/sgombero con rifacimento tetto.

Dalle ricerche effettuate in data 14/01/2025 e 17/01/2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano [REDACTED]

Non risultano presentate ulteriori richieste nè rilasciati atti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la situazione autorizzativa depositata in Comune.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

Dalle ricerche effettuate in data 14/01/2025 e 17/01/2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano [REDACTED]

Non risultano presentate ulteriori richieste nè rilasciati atti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

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

Dalle ricerche effettuate in data 14/01/2025 e 17/01/2025 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano

Non risultano presentate ulteriori richieste nè rilasciati atti autorizzativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 2 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 3 - LOCALE RESIDENZIALE UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

BENE N° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A MIAGLIANO (BI) - LARGO ERALDO GILI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili

L'unità immobiliare commerciale facente parte di un compendio costituito da varie unità collegate funzionalmente, tra cui una unità immobiliare pertinenziale composta da locali di servizio posti su più livelli, è destinata a locale di ritrovo serale e risulta quindi dotata dei servizi accessori alla ristorazione ed all'intrattenimento. Si sviluppa su due livelli: al piano terreno si trovano ingresso principale ed ingresso secondario, sala/birreria, due salette, cucina, due disimpegni, bagno ed antibagno, ripostiglio derrate. Al piano primo si trovano due sale. Gli spazi interni hanno caratteri architettonici interessanti ma la mancata manutenzione dell'intero stabile ne ha compromesso alcuni elementi edilizi. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 506, Part. 25, Sub. 13, Categoria C1, Graffato particella 32 sub. 5 - particella 41 sub. 5

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

Valore di stima del bene: € 142.753,10

Ai fini della valutazione di stima si è tenuto conto sia delle caratteristiche strutturali e compositive che dell'ubicazione territoriale dell'immobile; oltre all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona verificato attraverso le indagini effettuate attraverso le agenzie immobiliari del territorio e della rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili redatta dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi - Alto Piemonte.

- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili

L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate ed è pertinente all'unità immobiliare ad uso commerciale. Si sviluppa su tre livelli: al piano terreno si trova il servizio igienico collegato al locale principale (con accesso dal cortile esterno); al piano primo due sale per intrattenimento (ora utilizzate come deposito di materiale vario); al piano terzo il sottotetto. L'accesso avviene attraverso una scala interna, in legno. Gli spazi interni non hanno caratteristiche architettoniche rilevanti: i soffitti piani sono in assi di legno con travi in legno a vista. I pavimenti sono in legno e piastrelloni in grès. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 348, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 32.127,00



Ai fini della valutazione di stima si è tenuto conto sia delle caratteristiche strutturali e compositive che dell'ubicazione territoriale dell'immobile; oltre all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona verificato attraverso le indagini effettuate attraverso le agenzie immobiliari del territorio e della rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili redatta dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi - Alto Piemonte.

Alla presente valutazione occorre dedurre l'importo previsto per le pratica catastale pari ad € 800 onnicomprensivi.

- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili

L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate. E' accessibile attraverso una scala in pietra esterna con ingresso da Via E. De Amicis. Si sviluppa su due livelli: al piano primo si trova un alloggio ed al piano secondo il sottotetto. Gli spazi interni non hanno caratteristiche architettoniche rilevanti: i soffitti sono piani ed i pavimenti in piastrelle. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 348, Sub. 6, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 15.504,00

Ai fini della valutazione di stima si è tenuto conto sia delle caratteristiche strutturali e compositive che dell'ubicazione territoriale dell'immobile; oltre all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona verificato attraverso le indagini effettuate attraverso le agenzie immobiliari del territorio e della rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili redatta dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi - Alto Piemonte.

Alla presente valutazione occorre dedurre l'importo previsto per le pratica catastale pari ad € 500 onnicomprensivi.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili

L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate. E' accessibile attraverso una scala in legno esterna che insiste su un cortile comune. Si sviluppa su due livelli: al piano primo si trova un unico vano con antistante ingresso/disimpegno aperto, al piano secondo il sottotetto. Lo spazio interno non ha caratteristiche architettoniche rilevanti: il soffitto e le pareti sono intonacati, il pavimento è in piastrelle di cotto. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 348, Sub. 9, Categoria A5

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

Valore di stima del bene: € 8.485,40

Ai fini della valutazione di stima si è tenuto conto sia delle caratteristiche strutturali e compositive che dell'ubicazione territoriale dell'immobile; oltre all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona verificato attraverso le indagini effettuate attraverso le agenzie immobiliari del territorio e della rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili redatta dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi - Alto Piemonte.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili

L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate. E' accessibile attraverso una scala in pietra esterna con ingresso da Via E. De Amicis. Si sviluppa su due livelli: al piano primo si trova un alloggio, al piano secondo il sottotetto. Gli spazi interni non hanno caratteristiche architettoniche rilevanti: i soffitti sono piani ed i pavimenti sono in battuto di cemento.

E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 348, Sub. 8, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 5.803,20

Ai fini della valutazione di stima si è tenuto conto sia delle caratteristiche strutturali e compositive che dell'ubicazione territoriale dell'immobile; oltre all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona verificato attraverso le indagini effettuate attraverso le agenzie immobiliari del territorio e della rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili redatta dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi - Alto Piemonte.

Alla presente valutazione occorre dedurre l'importo previsto per le pratica catastale pari ad € 1.800 onnicomprensivi.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	303,73 mq	470,00 €/mq	€ 142.753,10	100,00%	€ 142.753,10
Bene N° 2 - Locale residenziale Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	107,09 mq	300,00 €/mq	€ 32.127,00	100,00%	€ 32.127,00
Bene N° 3 - Locale residenziale Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	64,60 mq	240,00 €/mq	€ 15.504,00	100,00%	€ 15.504,00
Bene N° 4 - Deposito Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	60,61 mq	140,00 €/mq	€ 8.485,40	100,00%	€ 8.485,40
Bene N° 5 - Appartamento Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili	72,54 mq	80,00 €/mq	€ 5.803,20	100,00%	€ 5.803,20
Valore di stima:					€ 204.672,70

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.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Varnero Valeria

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 6 Planimetrie catastali
- ✓ N° 11 Visure e schede catastali
- ✓ N° 25 Foto
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto di Piano Regolatore (tavole e norme)
- ✓ N° 8 Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie
- ✓ N° 4 Concessione edilizia - Atti amministrativi



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili

L'unità immobiliare commerciale facente parte di un compendio costituito da varie unità collegate funzionalmente, tra cui una unità immobiliare pertinenziale composta da locali di servizio posti su più livelli, è destinata a locale di ritrovo serale e risulta quindi dotata dei servizi accessori alla ristorazione ed all'intrattenimento. Si sviluppa su due livelli: al piano terreno si trovano ingresso principale ed ingresso secondario, sala/birreria, due salette, cucina, due disimpegni, bagno ed antibagno, ripostiglio derrate. Al piano primo si trovano due sale. Gli spazi interni hanno caratteri architettonici interessanti ma la mancata manutenzione dell'intero stabile ne ha compromesso alcuni elementi edilizi. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 506, Part. 25, Sub. 13, Categoria C1, Graffato particella 32 sub. 5 - particella 41 sub. 5

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

Destinazione urbanistica: A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano in data 14/01/2025 e 17/01/2025 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 4P risulta essere "Nuclei urbani di antica formazione A1" - art. 51 Norme di Attuazione. Dall'esame dell'Elab. 5P - "Tavola normativa nuclei di antica formazione" si evince che gli interventi edilizi assentiti sull'edificio riguardano il Risanamento Conservativo (RC2) - art. 9 Norme di Attuazione. Si allegano gli estratti citati. L'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica od idrologica.

- **Bene N° 2** - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili

L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate ed è pertinente all'unità immobiliare ad uso commerciale. Si sviluppa su tre livelli: al piano terreno si trova il servizio igienico collegato al locale principale (con accesso dal cortile esterno); al piano primo due sale per intrattenimento (ora utilizzate come deposito di materiale vario); al piano terzo il sottotetto. L'accesso avviene attraverso una scala interna, in legno. Gli spazi interni non hanno caratteristiche architettoniche rilevanti: i soffitti piani sono in assi di legno con travi in legno a vista. I pavimenti sono in legno e piastrelloni in grès. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 348, Sub. 7, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano in data 14/01/2025 e 17/01/2025 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 4P risulta essere "Nuclei urbani di antica formazione A1" - art. 51 Norme di Attuazione. Dall'esame dell'Elab. 5P - "Tavola normativa nuclei di antica formazione" si evince che gli interventi edilizi assentiti sull'edificio riguardano il Risanamento Conservativo (RC2) - art. 9 Norme di Attuazione. Si allegano gli estratti citati. L'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica od idrologica.

- **Bene N° 3** - Locale residenziale ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili

L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate. E' accessibile attraverso una scala in pietra esterna con ingresso da Via E. De Amicis. Si sviluppa su due livelli: al piano primo si trova un alloggio ed al piano secondo il sottotetto. Gli spazi interni non hanno caratteristiche architettoniche rilevanti: i soffitti sono piani ed i pavimenti in piastrelle. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di

parcheggio pubblico.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 348, Sub. 6, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano in data 14/01/2025 e 17/01/2025 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 4P risulta essere "Nuclei urbani di antica formazione A1" - art. 51 Norme di Attuazione. Dall'esame dell'Elab. 5P - "Tavola normativa nuclei di antica formazione" si evince che gli interventi edilizi assentiti sull'edificio riguardano il Risanamento Conservativo (RC2) - art. 9 Norme di Attuazione. Si allegano gli estratti citati. L'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica od idrologica.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili

L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate. E' accessibile attraverso una scala in legno esterna che insiste su un cortile comune. Si sviluppa su due livelli: al piano primo si trova un unico vano con antistante ingresso/disimpegno aperto, al piano secondo il sottotetto. Lo spazio interno non ha caratteristiche architettoniche rilevanti: il soffitto e le pareti sono intonacati, il pavimento è in piastrelle di cotto. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 348, Sub. 9, Categoria A5
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano in data 14/01/2025 e 17/01/2025 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 4P risulta essere "Nuclei urbani di antica formazione A1" - art. 51 Norme di Attuazione. Dall'esame dell'Elab. 5P - "Tavola normativa nuclei di antica formazione" si evince che gli interventi edilizi assentiti sull'edificio riguardano la Ristrutturazione edilizia di tipo A (REA - Ristrutturazione tipologica) - art. 10 Norme di Attuazione. Si richiamano le "Prescrizioni particolari" di cui all'art. 51 delle Norme di Attuazione che consentono, in caso di oggettivo degrado di un'unità edilizia, l'individuazione di nuove tipologie di intervento attraverso l'adozione di una Variante Parziale al Piano Regolatore vigente previa deliberazione dell'Amministrazione Comunale. Si allegano gli estratti citati. L'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica od idrologica.

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili

L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate. E' accessibile attraverso una scala in pietra esterna con ingresso da Via E. De Amicis. Si sviluppa su due livelli: al piano primo si trova un alloggio, al piano secondo il sottotetto. Gli spazi interni non hanno caratteristiche architettoniche rilevanti: i soffitti sono piani ed i pavimenti sono in battuto di cemento. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 348, Sub. 8, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miagliano in data 14/01/2025 e 17/01/2025 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 4P risulta essere "Nuclei urbani di antica formazione A1" - art. 51 Norme di Attuazione. Dall'esame dell'Elab. 5P - "Tavola normativa nuclei di antica formazione" si evince che gli interventi edilizi assentiti sull'edificio riguardano la Ristrutturazione edilizia di tipo A (REA - Ristrutturazione tipologica) - art. 10 Norme di Attuazione. Si richiamano le "Prescrizioni particolari" di cui all'art. 51 delle Norme di Attuazione che consentono, in caso di oggettivo degrado di un'unità edilizia, l'individuazione di nuove tipologie di intervento attraverso l'adozione di una Variante Parziale al Piano Regolatore vigente previa deliberazione dell'Amministrazione Comunale. Si allegano gli estratti citati. L'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica od idrologica.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 506, Part. 25, Sub. 13, Categoria C1, Graffato particella 32 sub. 5 - particella 41 sub. 5	Superficie	303,73 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta, nel complesso, in discreto stato di conservazione. A seguito della chiusura dell'attività commerciale non è più stata fatta la manutenzione ordinaria e costante del fabbricato perciò si rilevano problemi diffusi dovuti ad infiltrazioni ed umidità.		
Descrizione:	L'unità immobiliare commerciale facente parte di un compendio costituito da varie unità collegate funzionalmente, tra cui una unità immobiliare pertinenziale composta da locali di servizio posti su più livelli, è destinata a locale di ritrovo serale e risulta quindi dotata dei servizi accessori alla ristorazione ed all'intrattenimento. Si sviluppa su due livelli: al piano terreno si trovano ingresso principale ed ingresso secondario, sala/birreria, due salette, cucina, due disimpegni, bagno ed antibagno, ripostiglio derrate. Al piano primo si trovano due sale. Gli spazi interni hanno caratteri architettonici interessanti ma la mancata manutenzione dell'intero stabile ne ha compromesso alcuni elementi edilizi. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Locale residenziale			
Ubicazione:	Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 348, Sub. 7, Categoria A4	Superficie	107,09 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta, nel complesso, in discreto stato di conservazione. Sebbene a seguito della chiusura dell'attività commerciale non sia più stata fatta la manutenzione ordinaria e costante del fabbricato non si rilevano problemi particolari.		
Descrizione:	L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate ed è pertinente all'unità immobiliare ad uso commerciale. Si sviluppa su tre livelli: al piano terreno si trova il servizio igienico collegato al locale principale (con accesso dal cortile esterno); al piano primo due sale per intrattenimento (ora utilizzate come deposito di materiale vario); al piano terzo il sottotetto. L'accesso avviene attraverso una scala interna, in legno. Gli spazi interni non hanno caratteristiche architettoniche rilevanti: i soffitti piani sono in assi di legno con travi in legno a vista. I pavimenti sono in legno e piastrelloni in grès. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha		

	funzioni di parcheggio pubblico.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 3 - Locale residenziale

Ubicazione:	Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale residenziale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 348, Sub. 6, Categoria A4	Superficie	64,60 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta, nel complesso, in precario stato di conservazione. La mancata manutenzione ordinaria e costante del fabbricato ed, in particolare, della copertura ha comportato significative infiltrazioni con conseguente distacco di parti di intonaco dai soffitti.		
Descrizione:	L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate. E' accessibile attraverso una scala in pietra esterna con ingresso da Via E. De Amicis. Si sviluppa su due livelli: al piano primo si trova un alloggio ed al piano secondo il sottotetto. Gli spazi interni non hanno caratteristiche architettoniche rilevanti: i soffitti sono piani ed i pavimenti in piastrelle. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Deposito

Ubicazione:	Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 348, Sub. 9, Categoria A5	Superficie	60,61 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta, nel complesso, in precario stato di conservazione a causa della mancata manutenzione ordinaria e costante del fabbricato. Per motivi di sicurezza non è stato possibile accedere al sottotetto.		
Descrizione:	L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate. E' accessibile attraverso una scala in legno esterna che insiste su un cortile comune. Si sviluppa su due livelli: al piano primo si trova un unico vano con antistante ingresso/disimpegno aperto, al piano secondo il sottotetto. Lo spazio interno non ha caratteristiche architettoniche rilevanti: il soffitto e le pareti sono intonacati, il pavimento è in piastrelle di cotto. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 5 - Appartamento

Ubicazione:	Miagliano (BI) - Largo Eraldo Gili		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 348, Sub. 8, Categoria A4	Superficie	72,54 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta, nel complesso, in grave stato di conservazione a causa della mancata manutenzione ordinaria e straordinaria del fabbricato. Per motivi di sicurezza non è stato possibile accedere al sottotetto.		
Descrizione:	L'unità immobiliare fa parte di un compendio costituito da varie unità collegate. E' accessibile attraverso una scala in pietra esterna con ingresso da Via E. De Amicis. Si sviluppa su due livelli: al piano primo si trova un alloggio, al piano secondo il sottotetto. Gli spazi interni non hanno caratteristiche architettoniche rilevanti: i soffitti sono piani ed i pavimenti sono in battuto di cemento. E' inserito in un contesto urbano limitrofo ad un'area produttiva parzialmente dismessa; l'area esterna ha funzioni di parcheggio pubblico.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

