

TRIBUNALE DI BIELLA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Alberto Leone, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2024 del R.G.E.

promossa da

*** OMISSIS ***

contro

*** OMISSIS ***

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Emanuele MIGLIORE**

Magistrato onorario delegato: **Dott.ssa Maria Cristina COSSU**

Esperto ex art.568 c.p.c.
Dott. Ing. Alberto LEONE



Premessa
Incarico
Rilievo fotografico
Rilievo planimetrico
Descrizione
Lotto Unico
Completezza documentazione ex art. 567
Titolarietà
Confini
Consistenza
Dati Catastali
Precisazioni
Parti comuni condominiali
Stato conservativo
Stato di occupazione
Provenienze Ventennali
Formalità pregiudizievoli
Normativa urbanistica
Regolarità edilizia
Certificazione energetica
Vincoli od oneri condominiali
Stima / Formazione lotti
Riepilogo bando d'asta
Lotto Unico
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84 /2024 del R.G.E
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 32.400,00
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento



Il sottoscritto Dott. Ing. Alberto LEONE, con recapito presso PROGETTI & SICUREZZA S.r.l. in Via Aldo Moro n. 6 - 13900 Biella (BI), e-mail: ing.alberto.leone@gmail.com, PEC: alberto.leone@ingpec.eu e recapito telefonico: 015 33903, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Biella R.G.E. n. 21/2022, Dott. Emanuele MIGLIORE emesso in data 04 novembre 2024, veniva nominato quale esperto per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato ex art. 568 c.p.c., nella procedura di esecuzione immobiliare, **promossa da *** OMISSIS, contro *** OMISSIS ***.**

INCARICO

L'esperto nominato per le operazioni di descrizione e stima del compendio immobiliare pignorato, ex art. 569 c.p.c., ha quindi provveduto a:

- prestare il giuramento per via telematica entro 7 giorni dal ricevimento del decreto, che ha formulato in data 11 novembre 2024 tramite invio alla Cancelleria, attraverso gli usuali canali informatici;
- comunicare al debitore, tramite il custode dell'immobile, a mezzo raccomandata A/R inviata al domicilio eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. (ovvero in difetto presso la Cancelleria del G.E.) ed alla residenza anagrafica (previa acquisizione di certificato di residenza aggiornato) la data fissata per il sopralluogo, con l'invito a prendere contatti con il custode nel caso di indisponibilità per la data indicata, e con l'avvertimento che qualora non sia consentito l'accesso all'interno dell'immobile si procederà all'accesso forzoso;
- prendere i necessari contatti, senza indugio, con il custode dell'immobile, Avv. *** OMISSIS ***; al fine di coordinare il sopralluogo che, se necessario, sarà svolto con l'ausilio della Forza Pubblica e del fabbro, nonché a fornirgli tutti gli atti ed i documenti dallo stesso richiesti;
- non sospendere le operazioni peritali, se non su espressa autorizzazione del G.E.;
- scaricare dal SIECIC la documentazione ipotecaria e catastale e gli atti necessari, vista l'autorizzazione emessa con decreto dal G.E.;
- accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, con particolare riferimento all'atto di provenienza ed a eventuali contratti di locazione registrati, ivi comprese le informazioni anagrafiche e di stato civile relative al debitore;
- inviare la relazione, a norma del novellato art. 173 bis, comma 3 c.p.c., in copia ai creditori precedenti ed intervenuti, nonché al debitore (a quest'ultimo al domicilio eventualmente eletto ai sensi dell'art. 492 c.p.c. ovvero, in difetto, presso la Cancelleria del G.E.) a mezzo di raccomandata A/R almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. (salvo il preventivo consenso del creditore all'inoltro via e-mail), redatta secondo il modello utilizzato prima dell'arrivo della società Aste Immobili S.p.A., unitamente ai relativi allegati (ivi comprese le fotografie del sito e la fotografia della piantina dell'immobile (trasmesse con due files allegati a parte, rispetto la relazione stessa, al fine di consentire al delegato di estrapolarle ed usarle per la pubblicità), nonché la relazione predisposta in una versione "privacy", in ottemperanza alle indicazioni del Garante sulla "privacy"); nel caso in cui il debitore sia domiciliato in Cancelleria, ne ha inviata copia in Cancelleria per via telematica, inserendola come allegato e indicando nel frontespizio la dicitura "copia per il debitore" ai sensi dell'art. 173 bis, comma 3 c.p.c.;
- allegare alla relazione di cui sopra: FOGLIO SEPARATO riepilogo bando d'asta con l'identificazione completa dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei dati catastali, finalizzata ad essere trascritta nell'avviso di vendita e nel decreto di trasferimento;
- allegare alla relazione di cui sopra: FOGLIO SEPARATO schema riassuntivo con indicazione dell'ubicazione, del diritto reale, della tipologia dell'immobile, dello stato conservativo, della descrizione dell'immobile, dell'assoggettamento ad IVA, della continuità delle trascrizioni e dello stato di occupazione;
- allegare alla relazione di cui sopra: FOGLIO SEPARATO con l'elenco delle formalità (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie), da cancellare col decreto di trasferimento;

- provvedere a depositare, nel caso in cui almeno una delle parti abbia provveduto ad inviare all'esperto, note alla citata relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., copia delle note stesse almeno 7 giorni prima dell'udienza ed intervenire all'udienza medesima, per rendere i chiarimenti necessari;
- provvedere a depositare in Cancelleria, le ricevute di ritorno delle raccomandate e/o il rapporto di trasmissione via e-mail almeno 7 giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;
- intervenire altresì all'udienza ex art. 569 c.p.c., ogni qualvolta rilievi delle problematiche, indipendentemente dalla ricezione di eventuali note alla relazione ad opera di almeno una delle parti;
- conservare la documentazione, in relazione al disposto dell'art.11 lettera e) Decreto Legislativo n. 196/2003, contenente i dati sensibili fino alla completa definizione della procedura esecutiva, al fine di consentire (in pendenza della stessa) lo svolgimento di tutte le attività eventualmente connesse all'incarico conferito.

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, il sottoscritto Dott. Ing. Alberto LEONE si recava personalmente, presso i seguenti uffici:

- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, Servizi Catastali, per effettuare consultazioni attuali e storiche, nonché per richiedere e ritirare le visure e le planimetrie catastali;
- Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'ispezione ipotecaria;
- Ufficio Tecnico del Comune di Graglia (BI), al fine richiedere e ritirare estratti del P.R.G.C. ed N.T.A., verificare la sussistenza di eventuali vincoli, diritti e/o formalità, nonché richiedere e ritirare copie delle documentazioni progettuali relative all'edificio, insieme ad eventuali certificati di destinazione urbanistica per i terreni, e quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico ricevuto;

Previo accordo con il custode nominato Avv. *** OMISSIS *** nel giorno 17 dicembre 2024 alle ore 15:30, ha iniziato le operazioni peritali presso gli immobili oggetto della presente relazione, cercando di eseguire il primo accesso al compendio immobiliare pignorato, in presenza dello stesso custode.

L'accesso veniva rinviato alla data del 27 gennaio 2025, in quanto l'ingresso al fabbricato principale risultava interdetto dalla folta vegetazione presente sia all'esterno che all'interno del compendio pignorato.

Grazie al proprietario dell'immobile confinante, presente in loco ed alla sua disponibilità circa la possibilità di eseguire una sommaria pulizia dei rovi per consentire l'accesso sino alla porta vetrata di ingresso allo stabile, in data 27 gennaio 2025 alle ore 15:30, è stato possibile effettuare l'accesso a tale immobile con esito positivo.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** · · Fabbricato di civile abitazione con fabbricati accessori e terreno ubicato in Graglia (BI) – Via Casale Vigna n. 2.

RILIEVO FOTOGRAFICO

Il rilievo fotografico è stato effettuato contestualmente al rilievo planimetrico nella data del 27 gennaio 2025. Detto rilievo è stato effettuato con apparecchio fotografico di proprietà dell'esperto, con successivo salvataggio delle stesse in formato JPEG.

Per effettuare il rilievo fotografico si è proceduto per l'esterno all'inquadramento dell'immobile visto nel suo insieme, individuando gli accessi pedonali e carrabili, mentre per l'interno si è proceduto all'individuazione dei diversi locali, con specifiche destinazioni d'uso.

Sono state realizzate n. 16 fotografie, riguardanti i beni esecutati. Tutte le fotografie sono state inserite anche nelle cartelle allegate.



RILIEVO PLANIMETRICO

Il rilievo planimetrico degli edifici eseguiti, è stato effettuato contestualmente al rilievo fotografico in data 27 gennaio 2025.

Le necessarie misurazioni sono state effettuate con strumento distanziometro digitale e con rotella metrica tradizionale, successivamente sviluppate in rilievo metrico digitale in versione numerica CAD.

Inoltre è stata realizzata una tavola planimetrica (piano terzo, piano terreno e piano interrato), riferita a tutti i piani dell'immobile in oggetto. Tutte le fotografie delle planimetrie sono state inserite nelle cartelle allegate.

DESCRIZIONE

Il fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra di cui al foglio 20 del C.U. n. 117 e 118 con pertinenti due fabbricati accessori di cui al foglio 20 del C.U. n. 120 e 680 (ex 108), è attualmente inserito nell'area distinta in mappa al foglio 20 del C.T. con le particelle n. 117 ente urbano di are 2,00, n. 118 ente urbano di are 0,20, n. 119 ente urbano di are 0,11, n. 680 (ex 108) ente urbano di are 0,07 (ex are 0,08) e n. 120 ente urbano di are 0,45.

Fanno parte del compendio eseguito anche due terreni pertinenziali distinti in mappa al foglio 20 del C.T. n. 121 prato di classe 1 di are 0,54 e n. 673 prato arborato di classe 2 di are 3,50.

Il fabbricato di civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione è elevato a due piani fuori terra ed è così composto:

- al piano terreno: veranda cucina, soggiorno, ripostiglio, lavanderia e vano scala;
- al piano primo: vano scala, veranda, due camere, wc, bagno e balcone.

I due fabbricati accessori sono rispettivamente posti uno all'interno del cortile di proprietà e l'altro nell'area retrostante.

Il primo è elevato a due piani fuori terra ed è composto da due locali ad uso ripostiglio ed una tettoia al piano terreno e da un fienile al piano primo, mentre il secondo è elevato ad un solo piano fuori terra ed è composto da un solo locale ad uso ripostiglio.

Per il bene in questione è stato effettuato l'accesso in data 27 gennaio 2025, utilizzando le chiavi messe a disposizione dall'Avv. *** OMISSIS *** , in virtù della precedente procedura estinta RGE 01/2012.

Custode delle chiavi: Avv. *** OMISSIS *** .

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** · Fabbricato di civile abitazione con fabbricati accessori e terreni pertinenziali ubicato nel Comune di Graglia (BI) - Casale Vigna n. 2.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Dopo aver verificato la completezza della documentazione secondo quanto previsto dall'ex art.567, comma 2 c.p.c., acquisita tutta la documentazione necessaria al fine di descrivere e determinare quanto richiesto dal quesito, vista la trascrizione del pignoramento, il sottoscritto espone la seguente perizia, attenendosi scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.

TITOLARITA'

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

- *** OMISSIS ***

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

- *** OMISSIS ***: Diritto di proprietà (1/1).

CONFINI

Come desunto dalle planimetrie catastali, il fabbricato di civile abitazione con pertinenti fabbricati accessori e terreni, è posto all'interno dell'area distinta in mappa al foglio 20 del C.T. con le particelle n. 117, n. 118, n. 119, n. 120, n. 121, n. 673 e n. 680, confina con le particelle n. 106, n. 377, n. 107, n. 104, n. 109, n. 123, n. 678, n. 124, n. 392, n. 672 e n. 382 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

SUPERFICIE CONVENZIONALE FABBRICATI

La superficie convenzionale, per le parti edificate, può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

N.	Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
1	Civile abitazione	150,00 mq	185,00 mq	1,00	185,00 mq	2,40 m	T-1
2	Locale di deposito	40,00 mq	40,00 mq	0,50	20,00 mq	2,15 m	T
3	Ripostiglio	7,00 mq	7,00 mq	0,50	3,50 mq	2,30 m	T
Superficie convenzionale					208,50 mq		
Incidenza condominiale					0,00 %		
Superficie convenzionale complessiva					208,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

SUPERFICIE TERRENI

La superficie per i terreni di cui al Foglio 20 di Catasto Terreni – Comune di Graglia (BI), può essere riassunta dalla seguente tabella di calcolo:

N.	Descrizione	Consistenza catastale (Ha. are. ca)	Superficie
1	Particella 121	0.00,54	54,00 mq
2	Particella 673	0.03.50	350,00 mq
Totale superficie terreni			404,00 mq

DATI CATASTALI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, Sezioni Catasto Terreni e Catasto Fabbricati - i beni immobili citati nella procedura esecutiva, risultano identificati come di seguito specificato:

Catasto Fabbricati – Graglia (BI)												
N	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Cat.	Cl.	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf.
Dati identificativi												
1	-	20	117	1	-	A/4	1					-
2	-	20	117	3	-	A/4	1	3,5 vani		162,68 €	T-1	-
3	-	20	118	-	-	A/4	2					-
4	-	20	120	1	-	A/4	2					-
5	-	20	120	3	-	A/4	2	4,5 vani		244,03 €	T-1	-
6	-	20	680	-	-	C/2	U	7,0 mq		14,46 €	T	-

Nelle precedenti trascrizioni, era presente anche il Foglio n. 508, particella n. 240 che veniva indicato come terreno, anziché urbano, in quanto si trattava di un'are urbana.

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Zona cens.	Qualità	Cl.	Superficie catastale	Rendita domenicale	Rendita agraria	
Dati identificativi					Dati di classamento						
1	-	20	121	-	-	Prato	1	54 mq	0,22 €	0,17 €	
2	-	20	673	-	-	Prato arborato	2	350 mq	1,08 €	1,08 €	

Alla data attuale, si riportano le rispettive corrispondenze tra Catasto Urbano e Catasto Terreni relativamente alle unità immobiliari variate e/o sopprese:

- C.U. / C.T. Fg. 20 n. 117 = Fg. 508 n. 238
- C.U. / C.T. Fg. 20 n. 118 = Fg. 508 n. 239
- C.U. / C.T. Fg. 20 n. 119 = Fg. 508 n. 240
- C.U. / C.T. Fg. 20 n. 120 = Fg. 508 n. 241
- C.U. / C.T. Fg. 20 n. 680 = Fg. 20 n. 108 = Fg. 508 n. 237

DIFFORMITA' CATASTALI

Il sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c., durante il sopralluogo effettuato in data 27 gennaio 2025 e successivamente anche attraverso l'uso di strumenti informatici, ha potuto verificare che non esiste una corretta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in quanto il fabbricato catastalmente è suddiviso in due distinte unità immobiliari, con relativi subalterni, mentre nella realtà esiste solo un'unica unità, di fatto indistinta.

Si dovrà pertanto predisporre una nuova planimetria catastale aggiornata, anche in ragione delle parti visivamente in stato di degrado.

PRECISAZIONI

PRECISAZIONI GENERICHE DA CITARE NELLA FORMAZIONE DELL'ATTO DI VENDITA:

- La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione;
- L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e s.m.i. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e s.m.i., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti, in quanto l'esperto estimatore, non ha reperito alcuna certificazione a norma di legge;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita;
- In riferimento alla situazione edilizia e catastale l'esperto estimatore ha riscontrato delle irregolarità che ha evidenziato ai capitoli dedicati ai quali si rimanda;
- La vendita per il tipo di immobile deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta;
- Gli immobili devono essere posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano in relazione alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, servitù citate negli atti sia attive che passive e questo deve essere comunicato all'acquirente;
- L'appartamento non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

PARTI COMUNI CONDOMINIALI

Per il compendio esecutato, non sono presenti parti comuni condominiali.

L'esperto estimatore, precisa che, il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto viene compravenduto a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso, con i relativi vincoli ed oneri di carattere urbanistico e/o fiscale, oltre ai maturati diritti di terzi, in genere.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato e le relative pertinenze si presentano non abitate, in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione e di manutenzione. All'interno del fabbricato principale sono presenti materiali, oggetti vari e porzioni di arredi privi di valore.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un complesso immobiliare di vetusta costruzione, posto all'interno di un nucleo di antica formazione, a cui si accede attraverso un cortile comune ad altre unità immobiliari.

Il fabbricato di civile abitazione, ha struttura portante in muratura mista, con solai in elementi metallici e laterizi. La copertura ha orditura in legno e tegole.

I serramenti esterni sono parte in ferro e parte in legno, dotati di vetri semplici, mentre i serramenti interni sono in legno abete.

I pavimenti sono stati realizzati in piastrelle di graniglia, ceramica ed in parte in legno.

Il fabbricato è dotato di un parziale impianto elettrico, non considerabile rispettoso delle attuali normative e di un impianto idrosanitario.

Non è invece presente un impianto di riscaldamento e manca il collegamento alle reti di gas metano.

Il bagno al piano primo risulta in parte smantellato.

I fabbricati accessori, hanno generalmente struttura in muratura di mattoni, con copertura in orditura in legno e tegole tipo coppi. Parte della copertura non è più esistente o risulta crollata sotto l'azione degli agenti atmosferici, durante il tempo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato ed i terreni in oggetto risultano, alla data del sopralluogo / accesso agli immobili, essere liberi e non occupati da terzi e/o da cose.

PROVENIENZE VENTENNALI

Gli immobili sono pervenuti alla ditta attuale con i titoli di provenienza illustrati nel seguito ed indicati in grassetto.

Per quanto riguarda gli immobili e le relative pertinenze oggetto di pignoramento immobiliare richiesto da parte dell'Avv. *** OMISSIS *** , a favore di ** OMISSIS *** , si riscontra a seguito delle visure effettuate in data 05 febbraio 2025, relativamente alla storia degli intestatari dell'immobile, quanto segue:

Dall'impianto meccanografico al 11/07/1978:

Proprietà: *** OMISSIS ***

Atti			
Compravendita della quota di 2/4 del Fg. 508 n. 238 sub.3 graffato al n. 241 sub. 3 del C.U. già n. 233, n. 238 sub. 2 e n. 241 sub. 2 graffati e Fg. 20 n. 121 del C.T.			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
*** OMISSIS ***	11/07/1978	40288	8342
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	28/07/1978	5096	4415
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	28/07/1978	4777	148

Periodo dal 11/07/1978 al 27/10/2007:

Proprietà: *** OMISSIS ***

Atti			
Accettazione tacita di eredità in morte di *** OMISSIS ***			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
*** OMISSIS ***	27/10/2007	150049	24858
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	04/08/2009	6631	4565
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
-	-	-	-

Periodo dal 27/10/2007 al 15/07/2009:

Proprietà: *** OMISSIS ***

Atti			
Dichiarazione di successione integrativa in morte di *** OMISSIS *** nato a *** OMISSIS *** il *** OMISSIS *** , alcuni immobili erano stati inseriti erroneamente solo per la quota di 1/2 anziché per l'intero (1/1)			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
-	27/10/2007	-	-
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	30/03/2009	2648	1816
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	05/12/2008	87	815

Periodo dal 15/07/2009 ad oggi:

Proprietà: *** OMISSIS ***

Atti			
Compravendita			
Rogante:	Data:	Repertorio n.:	Raccolta n.:
*** OMISSIS ***	15/07/2009	150049	24858
Trascrizione			
Presso:	Data:	Registro generale:	Registro part.:
Biella	04/08/2009	6630	4564
Registrazione			
Presso:	Data:	Registro n.:	Volume n.:
Biella	30/07/2009	3844	-

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Biella, aggiornate al 05/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo ipotecario

Contro: *** OMISSIS *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1.
A favore di: *** OMISSIS *** , relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Domicilio ipotecario eletto: Biella (BI), Via Nazzario Sauro n. 2

Iscritto a Biella il 04/08/2009

Registro generale n.: 6632 – Registro part. n.: 1214

Quota: 1/1

Importo totale: € 240.000,00

Capitale: € 120.000,00

Durata: 30 anni

Tasso di interesse annuo: 5,85 %

Tribunale di Biella - Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 84/2024 – Relazione dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

10

Interessi: -
Spese: -
Rogante: *** OMISSIS ***

Data: 15/07/2009
Repertorio n.: 1500504
Raccolta n.: 24859

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1: Catasto Terreni – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 - Piano T - Foglio 20 Particella 121. Natura: Terreno (T), avente consistenza di 54 centiare. Immobile n. 2: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 238 Subalterno 3 e Foglio 508 Particella 241 Subalterno 3. Natura: Abitazione di tipo popolare (A4), avente consistenza di 3,5 vani. Immobile n. 3: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 238 Subalterno 1, Foglio 508 Particella 239 e Foglio 508 Particella 241 Subalterno 1. Natura: Abitazione di tipo popolare (A4), avente consistenza di 4,5 vani. Immobile n. 4: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 237. Natura: Magazzini e locali di deposito (C2), avente consistenza di 7 metri quadri. Immobile n. 5: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 240. Natura: Terreno (T). Immobile n. 6: Catasto Terreni – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20 Particella 673. Natura: Terreno (T), avente consistenza di 3 are e 50 centiare.
Ulteriori informazioni: Vedasi allegati.

Trascrizioni:

PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da atto esecutivo o cautelare

Contro: *** OMISSIS *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1.
A favore di: *** OMISSIS *** relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Richiedente: *** OMISSIS ***

Trascritto a Biella il 20/01/2012

Registro generale n.: 570

Registro part. n.: 472

Importo totale: -

Capitale: -

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: -

Spese: -

Rogante: Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Biella (BI)

Data: 01/12/2011

Repertorio n.: 2477

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1: Catasto Terreni – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 - Piano T - Foglio 20 Particella 121. Natura: Terreno (T), avente consistenza di 54 centiare. Immobile n. 2: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 238 Subalterno 3 e Foglio 508 Particella 241 Subalterno 3. Natura: Abitazione di tipo popolare (A4), avente consistenza di 3,5 vani. Immobile n. 3: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 238 Subalterno 1, Foglio 508 Particella 239 e Foglio 508 Particella 241 Subalterno 1. Natura: Abitazione di tipo popolare (A4), avente consistenza di 4,5 vani. Immobile n. 4: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 237. Natura: Magazzini e locali di deposito (C2), avente consistenza di 7 metri quadri. Immobile n. 5: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 240. Natura: Terreno (T). Immobile n. 6: Catasto Terreni – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20 Particella 673. Natura: Terreno (T), avente consistenza di 3 are e 50 centiare.



Ulteriori informazioni: La presente nota si intende trascritta per la complessiva somma di Euro 131.280,27 oltre interessi e spese.

PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da atto esecutivo o cautelare

Contro: *** OMISSIS *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1.
A favore di: *** OMISSIS ***, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Richiedente: Avv. *** OMISSIS ***

Trascritto a Biella il 25/09/2024

Registro generale n.: 8513

Registro part. n.: 6831

Importo totale: -

Capitale: -

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: -

Spese: -

Rogante: Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Biella (BI)

Data: 01/12/2011

Repertorio n.: 2477

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20 Particella 120 Subalterno 3 e Foglio 20 Particella 117 Subalterno 3. Natura: Abitazione di tipo popolare (A4), avente consistenza di 3,5 vani. Immobile n. 2: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20 Particella 118, Foglio 20 Particella 117 Subalterno 1 e Foglio 20 Particella 120 Subalterno 1. Natura: Abitazione di tipo popolare (A4), avente consistenza di 4,5 vani. Immobile n. 3: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20 Particella 680. Natura: Magazzini e locali di deposito (C2), avente consistenza di 7 metri quadri. Immobile n. 4: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20 Particella 119. Natura: Fabbricato (X). Immobile n. 5: Catasto Terreni – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20 Particella 673. Natura: Terreno (T), avente consistenza di 3 are e 50 centiare. Immobile n. 6: Catasto Terreni – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 - Piano T - Foglio 20 Particella 121. Natura: Terreno (T), avente consistenza di 54 centiare.

Ulteriori informazioni: Si intendono comprese nel pignoramento tutte le accessioni, accessori, frutti e pertinenze come per legge ed uso.

NORMATIVA URBANISTICA

Visto il vigente P.R.G.C. del Comune di Graglia i terreni oggetto di pignoramento, risultano così classificati:

- Foglio 20 del C.T. particella n.121: Usi residenziali - Insediamenti urbani di antica formazione;
- Foglio 20 del C.T. particella n. 673: Usi residenziali - Insediamenti urbani di antica formazione.

I suddetti terreni sono soggetti a vincoli particolari comportanti speciali autorizzazioni tra cui il Vincolo Idrogeologico di cui alla Legge regionale n. 45/1989 ed il Vincolo Ambientale di cui all'art. 142 del Decr. Leg.vo 22 gennaio 2004 n. 42.

Per quanto riguarda le caratteristiche geomorfologiche ed utilizzazione del terreno, si riporta quanto segue:

- Foglio 20 del C.T. particella n.121: Terreno inserito in Classe II - Pericolosità geomorfologica moderata;
- Foglio 20 del C.T. particella n. 673: Terreno inserito in Classe IIIA - Pericolosità geomorfologica elevata.

Infine i terreni sopra citati non ricadono in territorio percorso dal fuoco e non risultano soggetti ad uso civico. Il tutto come indicato nell'allegato certificato di destinazione urbanistica (CDU), rilasciato dal Comune di Graglia, in data 10 febbraio 2025.

Per quanto riguarda il PRGC e per le Norme di Attuazione si rimanda agli allegati che si intendono integralmente richiamati.

REGOLARITA' EDILIZIA

Nel verificare la regolarità urbanistica del fabbricato si è avuto notizia presso l'Ufficio Tecnico, Edilizia Privata, del Comune di Graglia (BI), in data 10 febbraio 2025, che il fabbricato esecutato è stato costruito prima del 01/09/1967.

Non è stato possibile reperire ulteriori documentazioni in merito a successive autorizzazioni o richieste autorizzative.

In aderenza al fabbricato accessorio, antistante al fabbricato di civile abitazione, è stata realizzata una tettoia senza richiesta di autorizzazione, che dovrà essere demolita, in quanto abusiva ed allo stato attuale risulta pericolante.

Per quanto riguarda le certificazioni energetiche e le dichiarazioni di conformità, si riporta quanto segue:

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

Per l'immobile non è stato rinvenuto da parte del Comune di Graglia, il Certificato di Agibilità.

L'immobile esecutato presenta impianti che non rispondono alle attuali norme di legge.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, tanto meno finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche, sulla scorta della documentazione fornita allo scrivente da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Graglia (BI).

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In riferimento alle unità immobiliari edificate, effettuate le dovute ricerche sul sito informatizzato SIPEE della Regione Piemonte, non risulta essere stata inserita alcuna certificazione energetica, in quanto il fabbricato è stato costruito precedentemente all'entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 192 del 08 ottobre 2005, modificato con la Legge n. 90/2013 (Attestato di Certificazione Energetica), e nel rispetto al D.G.R. del Piemonte n. 14-2119 del 21 settembre 2015, recante "Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del Decreto Legislativo n. 192 del 08 ottobre 2005 e s.m.i., del D.P.R. 75/2013 e s.m.i., del D.M. 26 giugno 2015 "Adeguamento del Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli n.39, comma 1, lettera g) e i) e n. 40 della L.R. 03/2015, che fissano le direttive relative ai rendimenti energetici nell'edilizia e che, successivamente a tale data, non risultano siano stati effettuati interventi atti alla riqualificazione energetica dello stesso edificio esecutato.

Considerati, quindi, la consistenza dell'immobile, lo stato di conservazione e di manutenzione, il tipo di edificazione e la qualità delle murature stesse, si ritiene che l'edificio abbia costi di gestione energetica mediamente elevati, indice di scarsa qualità energetica.

Si presuppone pertanto, che il fabbricato principale nel suo complesso, appartenga indicativamente alla Classe Energetica Globale non superiore ad "F", secondo le norme attuative emanate della Regione Piemonte.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non pertinenti.

Per la stima del bene esecutato, dato lo stato attuale del mercato immobiliare, non è stato possibile riferirsi ai sistemi dettati dall'estimo, in quanto il valore commerciale degli immobili non è più basato sulla rendita effettiva, ma sulla loro ubicazione, consistenza e sulla commerciabilità della zona in cui si trovano nonché dalla offerta e dalla richiesta di beni simili, che il mercato esprime in quel dato momento. In dipendenza di ciò, oggi la stima si effettua attraverso un'indagine di mercato immobiliare, attraverso l'esperienza personale e relativamente alla conoscenza dei luoghi. Fatta questa premessa, il sottoscritto ritiene di procedere alla valutazione a mezzo di una "stima diretta comparativa".

Le indagini sono pertanto state finalizzate alla conoscenza dei prezzi applicati per la compravendita di beni simili, utilizzando anche metodi informatici di confronto, attraverso l'accesso a siti rappresentativi del mercato immobiliare. Gli elementi assunti per tale ricerca al fine di raffrontare i beni immobili esecutati, con quelli di valore noto mediante opportune scale di merito, risultano più che sufficienti per una corretta formulazione di stima.

Per disporre di dati commerciali attendibili, applicati per la compravendita di beni simili, si ricorrerà ai valori inseriti nella banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate per il primo semestre 2024 per i fabbricati residenziali (Zona R1/ Extra urbana / Rurale).

Analizzando i dati dell'OMI si evince che, il valore di mercato in €/mq in Provincia di Biella, per immobili ubicati nel Comune di Graglia (BI), in stato conservativo "Normale", per destinazione d'uso "Residenziale" oscilla tra un valore minimo di 220 €/mq ed un valore massimo di 320 €/mq, in riferimento alla superficie coperta lorda.

Detti valori sono in linea con quanto ricavato statisticamente dagli operatori del settore, presenti sul territorio.

Riferendosi all'attuale stato di conservazione del fabbricato esecutato e, considerando il contesto di ubicazione, si è deciso di utilizzare come valore di riferimento, il valore minimo indicato dall'OMI.

In considerazione della tipologia dei beni esecutati e della loro complessiva destinazione, si propone la formazione di un unico lotto, vendibile per intero, così costituito:

- **Bene N. 1:** Fabbricato di civile abitazione ubicato a Graglia (BI) - Casale Vigna n. 2. Immobile di civile abitazione elevato a due piani fuori terra di cui al foglio 20 del C.U. n. 117 e 118 con pertinenti due fabbricati accessori di cui al foglio 20 del C.U. n. 120 e 680 (ex 108), attualmente inserito nell'area distinta in mappa al foglio 20 del C.T. con le particelle n. 117 ente urbano di are 2,00, n. 118 ente urbano di are 0,20, n. 119 ente urbano di are 0,11, n. 680 ente urbano di are 0,07, e n. 120 ente urbano di are 0,45.

Il fabbricato di civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, è elevato a due piani fuori terra ed è così composto: al piano terreno: veranda cucina, soggiorno, ripostiglio, lavanderia e vano scala; al piano primo: vano scala, veranda, due camere, wc, bagno e balcone. I due fabbricati accessori sono rispettivamente posti uno all'interno del cortile di proprietà e l'altro nell'area retrostante. Il primo è elevato a due piano fuori terra ed è composto da due locali ad uso ripostiglio al piano terreno e da un fienile al piano primo, mentre il secondo è elevato ad un solo piano fuori terra e composto da un solo locale ad uso ripostiglio.

Fanno parte del compendio esecutato anche due terreni pertinenziali distinti in mappa al Fig. 20 del C.T. Part. n. 121 prato di classe 1 di are 0,54 e Part. n. 673 prato arborato di classe 2 di are 3,50.

Identificato al Catasto Terreni: Fig. 20, Part. n. 121, Qualità Prato e Fig. 20, Part. 673, Qualità Prato arborato. Identificato al Catasto Fabbricati: Fig. 20, Part. n. 117 sub. 1 e 3 aggraffato, Part. n. 120 sub. 1 e 3 aggraffato Categoria A4, Part. n. 118 Categoria A4, Part. n. 680 Magazzini e locali di deposito C2 e Part. n. 119, n. 120 ente urbano di are 0,45.

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



N.	Descrizione	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
1	Bene N. 1 – Edificio civile abitazione con pertinenze (Piano terreno e primo) in Graglia (BI) Via Casale Vigna n. 2	208,50 mq	220,00 €/mq	45.870,00 €	100 %	45.870,00 €
Valore di stima						45.870,00 €

Valore di stima: € 48.870,00

DEPREZZAMENTI - ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Si espongono sinteticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, relativamente ai beni sopra indicati:

N.	Descrizione	Totale
1	Riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per vizi	2.300,00 €
2	Riduzione per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica / catastale	1.000,00 €
3	Riduzione per eventuale stato d'uso e di manutenzione (*)	9.900,00 €
4	Riduzione per eventuale stato di possesso	0,00 €
5	Riduzione per eventuali vincoli e oneri giuridici non eliminabili	0,00 €
6	Riduzione per eventuali spese condominiali insolute	0,00 €
7	Riduzione per altri eventuali oneri e spese non indicate	0,00 €
8	Riduzione per assenza Attestazione della Prestazione Energetica (APE)	270,00 €
-	Totale riduzione del valore di mercato praticata per i fabbricati	13.470,00 €

(*) SPESE DI MANUTENZIONE per interventi straordinari riferiti allo stato attuale (riparazione copertura per infiltrazioni d'acqua meteorica, opere di mantenimento, messa in sicurezza delle zone ammalorate, demolizioni opere abusive e/o ripristini, ecc.). Non sono compresi gli oneri per interventi ordinari quali il taglio degli alberi, dei rovi e delle altre piante infestanti, riguardanti la manutenzione ed il buono stato del compendio pignorato, al fine di consentirne la vendita.

Valore finale di stima: € 32.400,00 (leggasi trentaduemilaquattrocento/00).

PRECISAZIONI SULLA STIMA:

- Il valore di stima finale è da intendersi a corpo, comprese anche incidenze servitù attive e passive e difformità edilizie e catastali riscontrate;
- Il calcolo a metro quadrato qui rappresentato è puramente un calcolo indicativo e non vincolante per l'ottenimento del valore dell'immobile in quanto la stima deve sempre ritenersi a corpo;
- il parametro del valore a mq utilizzato è quello reperito dalla tabella OMI dell'Agenzia del territorio della Provincia di Biella per il Comune di Graglia, zona rurale, rappresenta il valore inferiore tra quelli indicati nelle tabelle;
- Il valore di stima tiene conto in generale di tutto quanto descritto nell'elaborato peritale.

Il sottoscritto Dott. Ing. Alberto LEONE, secondo il Regolamento (UE) 2016/679, risulta essere il titolare ed il responsabile del trattamento dei dati personali, contenuti nella presente relazione, nei termini di cui alla Direttiva 95/46/CE e, quindi, al Codice italiano sulla "privacy", in materia di protezione dei dati personali.

Non avendo ricevuto dalle parti alcuna nota alla "prima stesura - 17 febbraio 2025" della citata relazione entro 15 giorni dall'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. il sottoscritto ha provveduto ad inviare tutta la documentazione alla Cancelleria del Tribunale di Biella.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto del Giudice ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione, composta da n. 16 (sedici) pagine dattiloscritte compresa la presente, presso la Cancelleria di questo Spettabile Tribunale, tanto ad assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o delucidazioni.

Biella, 02 marzo 2025

Esperto del Giudice ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Alberto LEONE
(Firma digitale)



Si allegano i seguenti documenti:

- Rilievo fotografico digitale (n. 16 fotografie);
- Rilievo planimetrico del fabbricato esecutato;
- Documentazione ottenuta presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Biella del 05 febbraio 2025 e del 10 febbraio 2025, attraverso le seguenti visure:
 - Estratti di mappa e schede planimetriche catastali, rilasciate dall’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio;
 - Visure storiche catastali per immobili, rilasciate dall’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio;
 - Visure iscrizioni e trascrizioni di formalità pregiudizievoli (ipotecarie, ecc.), rilasciate dall’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- Documentazione ottenuta presso gli Uffici del Comune di Graglia (BI) del 10 febbraio 2025, con le seguenti visure:
 - Iscrizioni per vincoli e/o oneri di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico e/o derivanti da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria dei fondi, richiesta all’Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata del Comune di Graglia (BI);
 - Eventuali diritti demaniali, censo, livello o uso civico (con relative eventuali affrancazioni o riscatto), o delibere Consiliari per procedimenti di affrancazione o di riscatto, nonché notizie e/o informazioni circa eventuali decreti del Presidente della Giunta Regionale per la legittimazione di beni occupati, richiesta presso l’Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata del Comune di Graglia (BI);
 - Servitù volontarie o coattive, attive o passive, apparenti o non apparenti (servitù private di passaggio a favore o a sfavore degli immobili dell’esecutato, ecc.), richiesta all’Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata del Comune di Graglia (BI);
 - Pratiche edilizie con annesse tavole grafiche, provvedimenti edilizi, concessioni per l’edificazione dei fabbricati, ecc. rilasciati alla data dell’atto di pignoramento dal Comune di Graglia (BI) presso l’Ufficio Tecnico - Edilizia Privata, in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati esecutati (comprese sanatorie, condoni, ecc.);
 - Dichiarazione di Agibilità o di Abitabilità dei fabbricati esecutati, richiesta al Comune di Graglia (BI) - Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata;
 - Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), solo per i terreni, richiesta al Comune di Graglia (BI) - Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata;
 - Stralcio tavola del P.R.G.I. richiesto al Comune di Graglia (BI) - Ufficio Tecnico Sezione Edilizia Privata;
 - Estratto indagine “internet” al sito www.agenziaentrate.gov.it;
 - Ricevute di pagamento per i diritti di segreteria per accesso documentale presso il Comune di Graglia (BI) e per visure presso l’Agenzia delle Entrate, Uffici Provinciali di Biella – Territorio;

Seguono inoltre i seguenti documenti:

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA, predisposta IN VERSIONE "PRIVACY", in ottemperanza alle indicazioni del Garante sulla "privacy";
- FILE ALLEGATO a parte, rispetto alla presente relazione contenente le fotografie del sito (al fine di consentire al delegato di estrapolarle ed usarle per la pubblicità);
- FILE ALLEGATO a parte, rispetto alla presente relazione contenente la fotografia della piantina dell'immobile (al fine di consentire al delegato di estrapolarla ed usarla per la pubblicità);
- FOGLIO SEPARATO riepilogo bando d’asta con l’identificazione completa dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei dati catastali, finalizzata ad essere trascritta nell’avviso di vendita e nel decreto di trasferimento;
- FOGLIO SEPARATO schema riassuntivo con indicazione dell’ubicazione, del diritto reale, della tipologia dell’immobile, dello stato conservativo, della descrizione dell’immobile, dell’assoggettamento ad IVA, della continuità delle trascrizioni e dello stato di occupazione;
- FOGLIO SEPARATO con l’elenco delle formalità (trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, nonché delle iscrizioni ipotecarie), da cancellare col decreto di trasferimento.



LOTTO UNICO

Bene n. 1: Fabbricato di civile abitazione ubicato a Graglia (BI) · Casale Vigna n. 2
Immobile di civile abitazione elevato a due piani fuori terra di cui al foglio 20 del C.U. n. 117 e 118 con pertinenti due fabbricati accessori di cui al foglio 20 del C.U. n. 120 e 680 (ex 108), è posto all'interno dell'area distinta in mappa al foglio 20 del C.T. con le particelle n. 117 ente urbano di are 2,00, n. 118 ente urbano di are 0,20, n. 119 ente urbano di are 0,11, n. 680 ente urbano di are 0,07 e n. 120 ente urbano di are 0,45.
Il fabbricato di civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, è elevato a due piani fuori terra ed è così composto: al piano terreno: veranda cucina, soggiorno, ripostiglio, lavanderia e vano scala; al piano primo: vano scala, veranda, due camere, wc, bagno e balcone. I due fabbricati accessori sono rispettivamente posti uno all'interno del cortile di proprietà e l'altro nell'area retrostante. Il primo è elevato a due piano fuori terra ed è composto da due locali ad uso ripostiglio al piano terreno e da un fienile al piano primo, mentre il secondo è elevato ad un solo piano fuori terra e composto da un solo locale ad uso ripostiglio.
Fanno parte del compendio esecutato anche due terreni pertinenziali distinti in mappa al Fg. 20 del C.T. Part. n. 121 prato di classe 1 di are 0,54 e Part. n. 673 prato arborato di classe 2 di are 3,50.

Identificato al Catasto Terreni: Fg. 20, Part. n. 121, Qualità Prato e Fg. 20, Part. 673, Qualità Prato arborato.
Identificato al Catasto Fabbricati: Fg. 20, Part. n. 117 sub. 1 e 3 aggraffato, Part. n. 120 sub. 1 e 3 aggraffato Categoria A4, Part. n. 118 Categoria A4, Part. n. 680 Magazzini e locali di deposito C2 e Part. n. 119 Area urbana.

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

Prezzo base d'asta: € 32.400,00 (leggasi trentaduemilaquattrocento/00).



LOTTO UNICO – PREZZO BASE D’ASTA: € 32.400,00

Bene n. 1 – Alloggio destinato a civile abitazione			
Ubicazione:	Graglia (BI) – Via Casale Vigna, 2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato di civile abitazione fabbricati accessori e pertinenze. Identificato al Catasto Fabbricati: Foglio n. 20, Particella 117, Sub. 1 e 3, Categoria A4, Classe 1, Consistenza 3,5 vani; Foglio n. 20, Particella 118, Categoria A4, Classe 2; Foglio n. 20, Particella 120, Sub. 1 e 3, Categoria A4, Classe 2, Consistenza 4,5 vani; Foglio n. 20, Particella 680 Categoria C2, Classe U, Consistenza 7 metri quadri. Identificato al Catasto Terreni: Foglio n. 20, Particella 121, Qualità Prato, Consistenza 54 metri quadri; Foglio n. 20, Particella 673, Qualità Prato arborato, Consistenza 350 metri quadri.	Superficie:	208,50 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato e le relative pertinenze si presentano non abitate, in totale stato di abbandono ed in pessimo stato di conservazione e di manutenzione. All'interno del fabbricato principale sono presenti materiali, oggetti vari e porzioni di arredi privi di valore.		
Descrizione:	Il fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra di cui al foglio 20 del C.U. n. 117 e 118 con pertinenti due fabbricati accessori di cui al foglio 20 del C.U. n. 120 e 680, è posto all'interno dell'area distinta in mappa al foglio 20 del C.T. con le particelle n. 117 ente urbano di are 2,00, n. 118 ente urbano di are 0,20, n. 119 ente urbano di are 0,11, n. 680 ente urbano di are 0,07 e n. 120 ente urbano di are 0,45. Fanno parte del compendio esecutato anche due terreni pertinenziali distinti in mappa al foglio 20 del C.T. n. 121 prato di classe 1 di are 0,54 e n. 673 prato arborato di classe 2 di are 3,50. Il fabbricato di civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione è elevato a due piani fuori terra ed è così composto: al piano terreno: veranda cucina, soggiorno, ripostiglio, lavanderia e vano scala; al piano primo: vano scala, veranda, due camere, wc, bagno e balcone. I due fabbricati accessori sono rispettivamente posti uno all'interno del cortile di proprietà e l'altro nell'area adiacente. Il primo è elevato a due piani fuori terra ed è composto da due locali ad uso ripostiglio ed una tettoia al piano terreno e da un fienile al piano primo, mentre il secondo è elevato ad un solo piano fuori terra ed è composto da un solo locale ad uso ripostiglio.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.p.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da mutuo ipotecario

Contro: *** OMISSIS *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1.

A favore di: , *** OMISSIS *** , relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Domicilio ipotecario eletto: Biella (BI), Via Nazzario Sauro n. 2

Iscritto a Biella il 04/08/2009

Registro generale n.: 6632 – Registro part. n.: 1214

Quota: 1/1

Importo totale: € 240.000,00

Capitale: € 120.000,00

Durata: 30 anni

Tasso di interesse annuo: 5,85 %

Interessi: -

Spese: -

Rogante: *** OMISSIS ***

Data: 15/07/2009

Repertorio n.: 1500504

Raccolta n.: 24859

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1: Catasto Terreni – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 - Piano T - Foglio 20 Particella 121. Natura: Terreno (T), avente consistenza di 54 centiare.

Immobile n. 2: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 238 Subalterno 3 e Foglio 508 Particella 241 Subalterno 3. Natura: Abitazione di tipo popolare (A4), avente consistenza di 3,5 vani. Immobile n. 3: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna

n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 238 Subalterno 1, Foglio 508 Particella 239 e Foglio 508 Particella 241 Subalterno 1. Natura: Abitazione di tipo popolare (A4), avente consistenza di 4,5 vani. Immobile n. 4: Catasto

Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 237. Natura: Magazzini e locali di deposito (C2), avente consistenza di 7 metri quadri. Immobile n. 5: Catasto Fabbricati –

Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 240. Natura: Terreno (T). Immobile n. 6: Catasto Terreni – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20

Particella 673. Natura: Terreno (T), avente consistenza di 3 are e 50 centiare.

Trascrizioni:

PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da atto esecutivo o cautelare

Contro: *** OMISSIS *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1.

A favore di: *** OMISSIS *** , relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Richiedente: *** OMISSIS ***

Trascritto a Biella il 20/01/2012

Registro generale n.: 570

Registro part. n.: 472

Importo totale: -

Capitale: -

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: -

Spese: -

Rogante: Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Biella (BI)

Tribunale di Biella - Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 84/2024 – Relazione dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

20



Data: 01/12/2011

Repertorio n.: 2477

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1: Catasto Terreni – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 - Piano T - Foglio 20 Particella 121. Natura: Terreno (T), avente consistenza di 54 centiare. Immobile n. 2: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 238 Subalterno 3 e Foglio 508 Particella 241 Subalterno 3. Natura: Abitazione di tipo popolare (A4), avente consistenza di 3,5 vani. Immobile n. 3: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 238 Subalterno 1, Foglio 508 Particella 239 e Foglio 508 Particella 241 Subalterno 1. Natura: Abitazione di tipo popolare (A4), avente consistenza di 4,5 vani. Immobile n. 4: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 237. Natura: Magazzini e locali di deposito (C2), avente consistenza di 7 metri quadri. Immobile n. 5: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 508 Particella 240. Natura: Terreno (T). Immobile n. 6: Catasto Terreni – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20 Particella 673. Natura: Terreno (T), avente consistenza di 3 are e 50 centiare.

PIGNORAMENTO IMMOBILI derivante da atto esecutivo o cautelare

Contro: *** OMISSIS *** per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, relativamente all'unità negoziale n. 1. A favore di: *** OMISSIS ***, relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Richiedente: Avv. *** OMISSIS ***,

Trascritto a Biella il 25/09/2024

Registro generale n.: 8513

Registro part. n.: 6831

Importo totale: -

Capitale: -

Durata: -

Tasso di interesse annuo: -

Interessi: -

Spese: -

Rogante: Ufficiale Giudiziario - Tribunale di Biella (BI)

Data: 01/12/2011

Repertorio n.: 2477

Sezione B - Immobili: UNITA' NEGOZIALE N. 1: Immobile n. 1: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20 Particella 120 Subalterno 3 e Foglio 20 Particella 117 Subalterno 3. Natura: Abitazione di tipo popolare (A4), avente consistenza di 3,5 vani. Immobile n. 2: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20 Particella 118, Foglio 20 Particella 117 Subalterno 1 e Foglio 20 Particella 120 Subalterno 1. Natura: Abitazione di tipo popolare (A4), avente consistenza di 4,5 vani. Immobile n. 3: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20 Particella 680. Natura: Magazzini e locali di deposito (C2), avente consistenza di 7 metri quadri. Immobile n. 4: Catasto Fabbricati – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20 Particella 119. Natura: Fabbricato (X). Immobile n. 5: Catasto Terreni – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 n. - Piano T - Foglio 20 Particella 673. Natura: Terreno (T), avente consistenza di 3 are e 50 centiare. Immobile n. 6: Catasto Terreni – Comune di Graglia (BI) in Via Casale Vigna n. 2 - Piano T - Foglio 20 Particella 121. Natura: Terreno (T), avente consistenza di 54 centiare.

