



## TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Maggia Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 13/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



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



Incarico .....	5
Premessa .....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	5
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	5
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	6
Lotto Unico .....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	6
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	7
Confini .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	8
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	8
Consistenza .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	10
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	10

Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	10
Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	10
Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	11
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	12
Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	13
Stato conservativo.....	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	13
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	13
Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	14
Parti Comuni.....	14
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	14
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	15
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	15
Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	16
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	17
Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	18
Stato di occupazione .....	18
Bene N° 1 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....	19

<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>19</b>
<b>Provenienze Ventennali .....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 1 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>19</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>21</b>
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>22</b>
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>24</b>
<b>Formalità pregiudizievoli .....</b>	<b>25</b>
<b>Bene N° 1 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>25</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>26</b>
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>27</b>
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>27</b>
<b>Normativa urbanistica .....</b>	<b>28</b>
<b>Bene N° 1 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>28</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>29</b>
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>29</b>
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>29</b>
<b>Regolarità edilizia .....</b>	<b>30</b>
<b>Bene N° 1 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>30</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>31</b>
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>32</b>
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>33</b>
<b>Vincoli od oneri condominiali .....</b>	<b>34</b>
<b>Bene N° 1 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>34</b>
<b>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>34</b>
<b>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>34</b>
<b>Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60 .....</b>	<b>34</b>
<b>Stima / Formazione lotti .....</b>	<b>35</b>

All'udienza del 12/05/2025, il sottoscritto Geom. Maggia Daniele, con studio in Viale Paietta, 11 - 13836 - Cossato (BI), email [geomaglia@geopecc.it](mailto:geomaglia@geopecc.it), tel. 013 73321, fax 013 7044170, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Autorimessa al piano terreno entrostante l'edificio censito al Catasto Terreni al Foglio 10 n 214

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Appartamento ai piani terreno e primo entrostante l'edificio censito al Catasto Terreni al Foglio 10 n 214

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Appartamento ai piani ai piani secondo e terzo (sottotetto alla stato rustico) entrostante l'edificio censito al Catasto Terreni al Foglio 10 n 214

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Autorimessa al piano terreno entrostante l'edificio censito al Catasto Terreni al Foglio 10 n 214

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60**
- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60**
- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60**
- **Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60**

#### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

##### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Nella trascrizione del pignoramento immobiliare dell' unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 9 n°214 sub. 1 il suddetto bene catastalmente era già diventato il corretto ed attuali foglio 10 n° 214 sub. 1.

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Nella trascrizione del pignoramento immobiliare dell' unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 9 n°214 sub. 2 il suddetto bene catastalmente era già diventato il corretto ed attuali foglio 10 n° 214 sub. 2.

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Nella trascrizione del pignoramento immobiliare dell' unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 9 n°214 sub. 3 il suddetto bene catastalmente era già diventato il corretto ed attuali foglio 10 n° 214 sub. 3.

##### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Nella trascrizione del pignoramento immobiliare dell' unità immobiliare censita al catasto fabbricati al foglio 9 n°249 sub. 4 il suddetto bene catastalmente era già diventato il corretto ed attuali foglio 10 n° 214 sub. 4.

#### TITOLARITÀ

##### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

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





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



#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

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



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



#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

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



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



#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

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



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



#### **CONFINI**



#### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Il mappale n° 214 del Foglio 10 del Catasto Terreni è posto alle seguenti coerenze:

dello stesso foglio 10: a nord i mappali n° 839 e 816, e ad est mappale n° 213, ad ovest il mappale n° 772, e a sud Ferrovia.



## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60

Il mappale n° 214 del Foglio 10 del Catasto Terreni è posto alle seguenti coerenze:

dello stesso foglio 10: a nord i mappali n° 839 e 816, e ad est mappale n° 213, ad ovest il mappale n° 772, e a sud Ferrovia.

## BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60

Il mappale n° 214 del Foglio 10 del Catasto Terreni è posto alle seguenti coerenze:

dello stesso foglio 10: a nord i mappali n° 839 e 816, e ad est mappale n° 213, ad ovest il mappale n° 772, e a sud Ferrovia.

## BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60

Il mappale n° 214 del Foglio 10 del Catasto Terreni è posto alle seguenti coerenze:

dello stesso foglio 10: a nord i mappali n° 839 e 816, e ad est mappale n° 213, ad ovest il mappale n° 772, e a sud Ferrovia.

### CONSISTENZA

## BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	28,08 mq	33,80 mq	1	33,80 mq	2,22 m	T
Totale superficie convenzionale:						33,80 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						33,80 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,20 mq	112,13 mq	1	112,13 mq	2,88 m	1
Balconi	8,63 mq	8,63 mq	0,5	4,32 mq	0,00 m	1
Cantina	65,62 mq	81,77 mq	0,25	20,44 mq	2,22 m	T
Totale superficie convenzionale:						136,89 mq
Incidenza condominiale:						0,00 %
Superficie convenzionale complessiva:						136,89 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	93,43 mq	112,13 mq	1	112,13 mq	3,00 m	2
Balconi	8,64 mq	8,64 mq	0,50	4,32 mq	0,00 m	2
Sottotetto	101,00 mq	112,00 mq	0,25	28,00 mq	2,56 m	3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>144,45 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>144,45 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza del piano sottotetto indicata in mt.2,56 è l'altezza media in quanto l'altezza minima è mt 1,44 e l'altezza massima di mt 3,68

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	12,00 mq	14,00 mq	1	14,00 mq	2,20 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>					<b>14,00 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>					<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>					<b>14,00 mq</b>	

**CRONISTORIA DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

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

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	214	1		C6	2	19	21 mq	78,5 €	T		

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato		
10	214				ENTE URBANO		00.07.30 mq					

*Corrispondenza catastale*



**Non sussiste corrispondenza catastale.**



La planimetria catastale dell' unità immobiliare censito al Catasto Fabbricati al Foglio. 10 N° 214 sub, 1 destinata ad autorimessa **NON CORRISPONDE** con lo stato di fatto dell'unità immobiliare in quanto L'autorimessa è più grande di quanto indicato nella planimetria stessa.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	10	214	2		A3	2	5,0	101 mq	374,43 €	T		

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato		
10	214				ENTE URBANO		00.07.30 mq					

*Corrispondenza catastale*



La planimetria catastale dell' unità immobiliare censito al Catasto Fabbricati al Foglio. 10 N° 214 sub, 2 destinata ad abitazione **NON CORRISPONDE con lo stato di fatto dell'unità immobiliare in quanto**

- La diminuzione della sagoma e della superficie del vano scala con costruzione del muro verso strada con la risega interna rispetto alla sagoma dell'edificio e non esterna come negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia originaria.
- La cucina non è posta nell'angolo nord - ovest dell'edificio bensì all'angolo sud- est
- Costruzione di pilastro nel balconcino della cucina all'angolo sud - est
- Ampliamento della dimensione della finestra del soggiorno al lato nord - ovest
- Altre modeste variazioni nelle murature

**PERTANTO A SEGUITO DI PRESENTAZIONE ALL'UFFICIO MUNICIPALE DI SCIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' SI DOVRA' PROCEDERE ALLA REDAZIONE DI UN NUOVO ACCATASTAMENTO TRAMITE PRESENTAZIONE DI PRATICA DOCFA.**

**IL COSTO PER L'ACCATASTAMENTO DI TUTTO L'EDIFICIO AL CATASTO FABBRICATI COMPRENSIVO DI CASSA PREVIDENZIALE, IVA E DIRITTI CATASTALI E' STIMATO IN EURO 1500,00 (DICONSI € 1500,00 DUEMILACINQUECENTO/00), SOMMA DELLA QUALE SE ME TERRÀ CONTO NELLA PRESENTE STIMA IMMOBILIARE**

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	214	3		A3	2	5.5	105 mq	411,87 €	2-3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
10	214			FNTR URBANO			00.07.30 mq				

#### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale dell' unità immobiliare censito al Catasto Fabbricati al Foglio. 10 N° 214 sub, 2 destinata ad abitazione **NON CORRISPONDE con lo stato di fatto dell'unità immobiliare in quanto**

- La diminuzione della sagoma e della superficie del vano scala con costruzione del muro verso strada con la risega interna rispetto alla sagoma dell'edificio e non esterna come negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia originaria
- Costruzione di pilastro nel balconcino della camera sovrastante la cucina all'angolo sud - est





- Ampliamento della dimensione della finestra della cucina all'angolo nord - ovest

- Altre modeste variazioni nelle murature

- La cantina rappresentata nella suddetta planimetria catastale risulta più piccola, in quanto una porzione di essa è diventato ampliamento dell'autorimessa censita al Foglio 10 n 214 sub. 1

- Una parte di cantina adiacente il vano scala non risulta rappresentata graficamente

(per ulteriori specifiche vedere elaborato grafico a mia firma in scala 1: 100 allegato alla presente)

- Il piano terzo attualmente è nudo sottotetto allo stato rustico non è stato rappresentato nelle planimetrie catastali;

(per ulteriori specifiche vedere elaborato grafico a mia firma in scala 1: 100 allegato alla presente)

**PERTANTO COME GIA SOPRAINDICATO AL PUNTO PRECEDENTE, A SEGUITO DI PRESENTAZIONE ALL'UFFICIO MUNICIPALE DI SCIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' SI DOVRA' PROCEDERE ALLA REDAZIONE DI UN NUOVO ACCATASTAMENTO TRAMITE PRESENTAZIONE DI PRATICA DOCFA.**

**IL COSTO PER L'ACCATASTAMENTO DI TUTTO L'EDIFICIO AL CATASTO FABBRICATI COMPRENSIVO DI CASSA PREVIDENZIALE, IVA E DIRITTI CATASTALI E' STIMATO IN EURO 1500,00 (DICONSI € 1500,00 DUEMILACINQUECENTO/00), SOMMA DELLA QUALE SE ME TERRÀ CONTO NELLA PRESENTE STIMA IMMOBILIARE.**

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	214	4		C6	2	12	14 mq	58,88 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
10	214			ENTE URBANO			00.07.30 mq			

#### Corrispondenza catastale

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



**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'autorimessa è appena sufficiente.



**BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'autorimessa è appena sufficiente.



Lo stato di manutenzione di questa unità immobiliare è discreto.

Lo stato di manutenzione di questa unità immobiliare è sufficiente.

Lo stato di manutenzione di questa unità immobiliare è appena sufficiente.

## PARTI COMUNI

Le parti comuni sono le fondazioni, i muro perimetrali, i solai, il tetto, l'area urbana destinata ad area di manovra, cortile e a giardino ecc

Le parti comuni sono le fondazioni, i muro perimetrali, i solai, il tetto, l'area urbana destinata ad area di manovra, cortile e a giardino ecc

Le parti comuni sono le fondazioni, i muro perimetrali, i solai, il tetto, l'area urbana destinata ad area di manovra, cortile e a giardino ecc

Le parti comuni sono le fondazioni, i muro perimetrali, i solai, il tetto, l'area urbana destinata ad area di manovra, cortile e a giardino ecc

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

- a) con atto di compravendita stipulato dal [REDACTED] in data 28/08/1958 n° di repertorio 5702, n° di raccolta 1465, registrato a Biella in data 03/09/19587 al n° 542 Vol n° 83 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 06/09/1958, Reg. Gen. n° 4132, Reg. Part. n° 3650) si specifica quanto segue:

(Omissis)

Gli acquirenti, lungo il confine verso notte, sono obbligati per sé e per loro aenti causa, a destinare a strada una striscia di terreno larga metri due, che unitamente ad altra di uguale grandezza che i venditori si impegnano a lasciare libera, servirà come passaggio pedonale e carraio per le aree già vendute e per la rimanente parte di terreno dei venditori, nonché per questa porzione venduta.

La vendita è per la superficie a corpo e comprende ogni accessione e pertinenza e tutti gli inerenti diritti attivi e passivi giusta l'attuale godimento.

(Omissis)

(per ulteriori specifiche vedere l'atto notaio Bevilacqua Mario che si allega in copia alla presente).



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

a) con atto di compravendita stipulato dal [REDACTED] in data 28/08/1958 n° di repertorio 5702, n° di raccolta 1465, registrato a Biella in data 03/09/19587 al n° 542 Vol n° 83 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 06/09/1958, Reg. Gen. n° 4132, Reg. Part. n° 3650) si specifica quanto segue:

(Omissis)

Gli acquirenti, lungo il confine verso notte, sono obbligati per sé e per loro aventi causa, a destinare a strada una striscia di terreno larga metri due, che unitamente ad altra di uguale grandezza che i venditori si impegnano a lasciare libera, servirà come passaggio pedonale e carraio per le aree già vendute e per la rimanente parte di terreno dei venditori, nonché per questa porzione venduta.

La vendita è per la superficie a corpo e comprende ogni accessione e pertinenza e tutti gli inerenti diritti attivi e passivi giusta l'attuale godimento.

(Omissis)

(per ulteriori specifiche vedere l'[REDACTED] che si allega in copia alla presente).

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

a) con atto di compravendita stipulato dal [REDACTED] in data 28/08/1958 n° di repertorio 5702, n° di raccolta 1465, registrato a Biella in data 03/09/19587 al n° 542 Vol n° 83 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 06/09/1958, Reg. Gen. n° 4132, Reg. Part. n° 3650) si specifica quanto segue:

(Omissis)

Gli acquirenti, lungo il confine verso notte, sono obbligati per sé e per loro aventi causa, a destinare a strada una striscia di terreno larga metri due, che unitamente ad altra di uguale grandezza che i venditori si impegnano a lasciare libera, servirà come passaggio pedonale e carraio per le aree già vendute e per la rimanente parte di terreno dei venditori, nonché per questa porzione venduta.

La vendita è per la superficie a corpo e comprende ogni accessione e pertinenza e tutti gli inerenti diritti attivi e passivi giusta l'attuale godimento.

(Omissis)

(per ulteriori specifiche vedere l'[REDACTED] che si allega in copia alla presente).

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

a) con atto di compravendita stipulato dal [REDACTED] in data 28/08/1958 n° di repertorio 5702, n° di raccolta 1465, registrato a Biella in data 03/09/19587 al n° 542 Vol n° 83 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 06/09/1958, Reg. Gen. n° 4132, Reg. Part. n° 3650) si specifica quanto segue:

(Omissis)

Gli acquirenti, lungo il confine verso notte, sono obbligati per sé e per loro aventi causa, a destinare a strada una striscia di terreno larga metri due, che unitamente ad altra di uguale grandezza che i venditori si impegnano a lasciare libera, servirà come passaggio pedonale e carraio per le aree già vendute e per la rimanente parte di terreno dei venditori, nonché per questa porzione venduta.

La vendita è per la superficie a corpo e comprende ogni accessione e pertinenza e tutti gli inerenti diritti attivi e passivi giusta l'attuale godimento.

(Omissis)

(per ulteriori specifiche vedere l'[REDACTED] che si allega in copia alla presente).



**Caratteristiche generali edificio**

Trattasi di un edificio bifamiliare a tre piani fuori terra oltre il sottotetto allo stato rustico su un'area interamente recintata con rete metallica e per lunghi tratti con sottostante muretto in calcestruzzo.

Le facciate dell'edificio con zoccolo esterno in piastrelle di ceramica color marroncino avente altezza di 50 cm circa sono intonacate e tinteggiate color crema

Le strutture portanti verticali sono costituite da muratura in laterizi e pilastri in c.a., gli orizzontamenti sono solai in laterocemento, il tetto è a testa di padiglione con struttura in legno, con manto di copertura in tegole marsigliesi privo di isolamento, mentre le grondaie, i pluviali e faldali sono in metallo.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato ed è alimentato con caldaia a gasolio sita al piano cantina nel locale lavanderia, mentre il serbatoio del gasolio è interrato, fronteggia l'edificio ed è sito nell'area cortilizia sistemata a ghiaia fra cancello carraio e box auto; la diffusione del calore avviene in entrambi gli alloggi tramite termosifoni in ghisa di tipo Thema.

Gli impianti impianto elettrico ed idraulico sono funzionanti, anch'essi di recente realizzazione.

**Caratteristiche particolari autorimessa**

Ha forma rettangolare ed essendo entrostante all'edificio principale ha le stesse strutture della casa; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate così come il soffitto

Ha l'accesso carraio esterno da cancello carraio in metallo ad apertura manuale posto in adiacenza di una strada stretta dalla quale si accede al cortile recintato dell'edificio.

Il portone dell'autorimessa è basculante ad apertura manuale; il pavimento è in battuto di cemento lisciato, mentre le finestre sono in metallo a rettangoli con vetro semplice e mastice.

Di fatto ad oggi questa unità immobiliare è destinata a sgombero (ved foto allegata), ma visto che è già accatastata in parte come autorimessa verrà stimata come tale, nonostante l'ingresso e l'uscita dal cortile dell'edificio sia notevolmente scomodo (in particolare nella manovra di uscita in quanto la strada di accesso è molto stretta e di questo se ne terrà conto nella suddetta valutazione) è assai importante per l'edificio.

**Caratteristiche particolari alloggio**

L'alloggio avente ingresso dal cortile al lato est dell'edificio tramite vano scala a struttura in cemento armato che disimpegna tutto l'edificio è con ringhiera e corrimano in metallo, mentre le pedate e le alzate sono rivestite in marmo botticino lucido ed è composto da:

Al piano primo: ingresso, disimpegno, cucina, sala, camera, soggiorno e bagno oltre a due balconi e vano scala comune di collegamento con il piano terreno adibito a cantina

Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate ad eccezione dell'angolo cottura che è rivestito in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di mt. 1,60 circa e di quelle del bagno anch'esse rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di mt 2,20 circa.

Tutti i locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica color ghiaccio ad eccezione della camera da letto che è pavimentata in quadrotti di legno.

I due balconi con parapetto e corrimano in metallo, sono pavimentati con piastrelle di ceramica color marroncino delle dimensioni di cm 10 x 20.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio con davanzale interno in marmo botticino e davanzale esterno in travertino ed oscuramento con avvolgibili color nocciola..

Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro Si segnala che i serramenti esterni così come i pavimenti sono di posa più recente rispetto all'epoca di costruzione dell'edificio.

Il piano cantinato con accesso sia da vano scala comune, sia dall'autorimessa sopradescritta al punto A) è composto da locale grande adibito a lavanderia (nel quale si trova anche la caldaia comune alla due unità abitative, un piccolo bagno privo di altezza minima e un locale a tavernetta

Le pareti interne della lavanderia sono intonacate, quelle della tavernetta tinteggiate in color giallo piemontese, con la parete lunga della tavernetta che è parzialmente rivestita in piastrelle di ceramica.

I pavimenti sono in battuto di cemento nella lavanderia e in piastrelle di ceramica nella tavernetta

La porta di collegamento con l'eterno del locale tavernetta è in metallo con specchiature orizzontali in vetro semplice, mentre tutte le finestre esterne così come nell'autorimessa sopradescritta al punto a sono in metallo con vetro semplice.

#### BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60

##### **Caratteristiche particolari alloggio**

Ha l'accesso dal vano scala sopradescritto al precedente punto B) ed è composto da:

Al piano secondo: ingresso, due camere, soggiorno ripostiglio, cucina e bagno oltre a due balconi e vano scala di collegamento con il piano primo e sottotetto.

Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate ad eccezione dell'angolo cottura che è rivestito in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di mt. 1,60 circa e di quelle del bagno anch'esse rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di mt 2,20 circa.

I locali sono così pavimentati: in piastrelle di scaglie di marmo color verde scuro l'ingresso il disimpegno ed il ripostiglio, le due camere sono in quadrotti di legno, la cucina è in piastrelle di ceramica color azzurrino, mentre il bagno è in piastrelle di ceramica color ghiaccio.

I due balconi con parapetto e corrimano in metallo, sono pavimentati con piastrelle di klinker.

I serramenti esterni così come al piano sottostante sono in legno con vetro doppio con davanzale interno in marmo botticino e davanzale esterno in travertino ed oscuramento con avvolgibili color nocciola..

Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature in vetro

Si segnala che i serramenti esterni sono di posa più recente rispetto all'epoca di costruzione dell'edificio.

Il piano sottotetto con accesso anch'esso dal vano scala, è un locale unico allo astato rustico con strutture portanti verticali in muratura e pilastri di mattoni privi di intonaco.

Il pavimento è in cemento lisciato.

I finestrini bassi sono in legno a vetro semplice.

Il tetto come specificato in precedenza è a struttura in legno privo di isolamento, con manto di copertura in tegole marsigliesi (ad oggi in parte del sottotetto è stata posata una controssoffittatura provvisoria che in molte zone sta cedendo.

Nonostante le condizioni di manutenzione e conservazione del sottotetto siano insufficienti, lo stesso vista l'altezza nelle parti centrali, viene comunque preso in considerazione, ma prudenzialmente invece del consueto 1/3 verrà stimato nella presente in quota di 1/4.

#### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60

##### **Caratteristiche particolari box**

Box in lamiera al piano terreno avente una superficie commerciale di 14 mq. e censita al catasto fabbricati al Foglio 10 n° 214 Sub. 4

Trattasi di un box prefabbricato in lamiera di forma rettangolare posto al lato nord del mappale del catasto terreni al Foglio 10 n° 214.

L'ingresso avviene dal cancello carraio ad apertura manuale e si entra nel box dritti per dritti, senza manovra alcuna.

Bisogna comunque tenere conto di due fattori rilevanti;

il primo fattore è che nonostante detto box sia esteticamente non gradevole esteticamente. Offra comunque un posto auto coperto per una autovettura di dimensioni medio/piccola.

Il secondo fattore è che come per l'autorimessa sopradescritta precedentemente la difficoltà di uscita siano notevoli a causa della ridotta larghezza della strada e delle dimensioni appena giuste del cancello.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

##### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Alla data del sopralluogo, 12 giugno 2025, il sottoscritto ha constatato che il compendio immobiliare oggetto della stima era occupato dall' esecutato signor [REDACTED]

Inoltre a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto via PEC all'Agenzia delle Entrate di Biella si afferma che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è libero da contratti di locazione.

(Per ulteriori specifiche vedasi la risposta ricevuta via PEC dall' Agenzia delle Entrate di Biella che si allega alla presente)

##### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Alla data del sopralluogo, 12 giugno 2025, il sottoscritto ha constatato che il compendio immobiliare oggetto della stima era occupato dall' esecutato signor [REDACTED]

Inoltre a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto via PEC all'Agenzia delle Entrate di Biella si afferma che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è libero da contratti di locazione.

(Per ulteriori specifiche vedasi la risposta ricevuta via PEC dall' Agenzia delle Entrate di Biella che si allega alla presente)

##### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Alla data del sopralluogo, 12 giugno 2025, il sottoscritto ha constatato che il compendio immobiliare oggetto della stima era occupato dall' esecutato signor [REDACTED]

Inoltre a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto via PEC all'Agenzia delle Entrate di Biella si afferma che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è libero da contratti di locazione.

(Per ulteriori specifiche vedasi la risposta ricevuta via PEC dall' Agenzia delle Entrate di Biella che si allega alla presente)

##### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Alla data del sopralluogo, 12 giugno 2025, il sottoscritto ha constatato che il compendio immobiliare oggetto della stima era occupato dall' esecutato signor [REDACTED]

Inoltre a seguito di richiesta inoltrata dal sottoscritto via PEC all'Agenzia delle Entrate di Biella si afferma che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è libero da contratti di locazione.



## PROVENIENZE VENTENNIALI

### BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1958 al 04/12/1992	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
[REDACTED]	28/08/1958	5702	1465		
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Biella	06/09/1958	4132	3650		
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Biella	03/09/1958	542	83 Serie 1T		
Dichiarazione di Successione					
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°		
[REDACTED]	05/12/1992				
Trascrizione					
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Biella	03/10/1994	7402	5533		
Registrazione					
Dal 05/12/1992 al 10/06/2001	I signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquisirono ciascuno la piena proprietà di 1/4 (e complessivamente per la quota di 1/2 dell'intero (delle unità immobiliari site in Vigliano Biellese e				

censite al catasto Fabbricati al Foglio 9 mappale n° 249 sub 1, Foglio 9 mappale n° 249 sub 2 e Foglio 9 mappale n° 249 sub 3 dalla successione legittima del proprio [REDACTED]

[REDACTED] (per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Denuncia di Successione che si allega in copia alla presente).

Dal 11/06/2001

Il signor [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

acquisì la piena proprietà di 3/4 dell'intero (delle unità immobiliari site in Vigliano Biellese e censite al catasto Fabbricati al Foglio 9 mappale n° 249 sub 1, Foglio 9 mappale n° 249 sub 2, Foglio 9 mappale n° 249 sub 3 e Foglio 9 mappale n° 249 sub 4 dalla successione legittima della [REDACTED]

Presso

Data

Reg. N°

Ufficio del Registro  
di Cossato

05/04/1993

27

580

Rogante

Data

Repertorio N°

Raccolta N°

11/06/2001

## Trascrizione

Presso

Data

Reg. gen.

Reg. part.

Biella

21/08/2003

8490

5268

Presso

Data

Reg. N°

Vol. N°

Ufficio del Registro  
di Cossato

26/11/2001

28

640

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 07/12/2010 è stata effettuata da parte del signor [REDACTED] l'accettazione di eredità in seguito al decesso del [REDACTED]

[REDACTED] in seguito trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 07/01/2025, Reg Gen n° 50, Reg Part n° 38.

(per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Accettazione di Eredita Denuncia di Successione del signor [REDACTED] che si allega in copia alla presente).

In data 07/12/2010 è stata effettuata da parte del signor [REDACTED] l'accettazione di eredità in seguito al decesso della [REDACTED]

[REDACTED] in seguito trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 07/11/2024, Reg Gen n° 9937, Reg Part n° 7970.

(per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Accettazione di Eredita Denuncia di Successione della signora [REDACTED] che si allega in copia alla presente).

Si specifica che le unità immobiliari in Vigliano Biellese cadute nelle successioni dei genitori dell'esecutato ovvero del padre signor [REDACTED] sono state cedute allo specifico censite al Catasto Fabbricati al Foglio 9 n 249 sub 1, Foglio 9 n 249 sub 2 Foglio 9 n 249 sub 3 Foglio 9 n 249 sub 4 ad oggi risultano Foglio 10 n° 214 sub. 1 Foglio 10 n° 214 sub. 2, Foglio 10 n° 214 sub. 3 e Foglio 10 n° 214 sub. 4 (ved visure catastali storiche indicate alla presente relazione)

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1958 al 04/12/1992	[REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	28/08/1958	5702	1465
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	06/09/1958	4132	3650
	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	03/09/1958	542	83 Serie 1T
Dal 05/12/1992 al 10/06/2001	I signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquisirono ciascuno la piena proprietà di 1/4 (e	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/12/1992		
	Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	complessivamente per la quota di 1/2 dell'intero (delle unità immobiliari site in Vigliano Biellese e censite al catasto Fabbricati al Foglio 9 mappale n° 249 sub 1, Foglio 9 mappale n° 249 sub 2 e Foglio 9 mappale n° 249 sub 3 dalla successione legittima del	Biella	03/10/1994	7402	5533
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Cossato	05/04/1993	27		580
<b>Dichiarazione di Successione</b>					
Dal 11/06/2001		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	acquisì la piena proprietà di 3/4 dell'intero (delle unità immobiliari site in Vigliano Biellese e censite al catasto Fabbricati al Foglio 9 mappale n° 249 sub 1, Foglio 9 mappale n° 249 sub 2, Foglio 9 mappale n° 249 sub 3 e Foglio 9 mappale n° 249 sub 4 dalla successione legittima della		11/06/2001		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Biella	21/08/2003	8490	5268	
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Ufficio del Registro di Cossato	26/11/2001	28		640

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 07/12/2010 è stata effettuata da parte del signor [REDACTED] l'accettazione di eredità in seguito al decesso del [REDACTED]

[REDACTED] in seguito trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 07/01/2025, Reg Gen n° 50, Reg Part n° 38. (per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Accettazione di Eredità Denuncia di Successione del signor [REDACTED] che si allega in copia alla presente).

In data 07/12/2010 è stata effettuata da parte del signor [REDACTED] l'accettazione di eredità in seguito al decesso della [REDACTED]

[REDACTED] in seguito trascritta presso l'Agenzia del Territorio -



Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 07/11/2024, Reg Gen n° 9937, Reg Part n° 7970.  
 (per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Accettazione di Eredita Denuncia di Successione della [REDACTED] che si allega in copia alla presente).

Si specifica che le unità immobiliari in Vigliano Biellese cadute nelle successioni dei genitori dell'esecutato ovvero del padre signor [REDACTED] della madre signora [REDACTED] nello specifico censite al Catasto Fabbricati al Foglio 9 n 249 sub 1, Foglio 9 n 249 sub 2 Foglio 9 n 249 sub 3 Foglio 9 n 249 sub 4 ad oggi risultano Foglio 10 n° 214 sub. 1 Foglio 10 n° 214 sub. 2, Foglio 10 n° 214 sub. 3 e Foglio 10 n° 214 sub. 4 (ved visure catastali storiche indicate alla presente relazione)

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/08/1958 al 04/12/1992	I signori coniugi [REDACTED]  acquisirono dai signori (e fratelli germani) [REDACTED]  R. [REDACTED] (la quota di proprietà di 1/2 cadauno (e complessivamente per l'intero) della seguente porzione di terreno libero da ipoteche e da formalità pregiudizievoli e sito in Vigliano Biellese (n.c.t. pag. 1072 ditta propria) - reg Longagna, fg 10 n° 67/e, porzione di prato irriguo, are 7.30 (sette e trenta) red dom 51,10 e agr 24,09; coerenti: a sud lati residua proprietà dei venditori, [REDACTED] e la ferrovia; (Omissis) (per ulteriori specifiche vedere l' [REDACTED] che si allega in copia alla presente).  [REDACTED]	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	28/08/1958	5702	1465
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	06/09/1958	4132	3650
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	03/09/1958	542	83 Serie 1T
Dal 05/12/1992 al 10/06/2001	I signori [REDACTED]  [REDACTED]	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			05/12/1992		
Trascrizione					

acquisirono ciascuno la piena proprietà di 1/4 (e complessivamente per la quota di 1/2 dell'intero (delle unità immobiliari site in Vigliano Biellese e censite al catasto Fabbricati al Foglio 9 mappale n° 249 sub 1, Foglio 9 mappale n° 249 sub 2 e Foglio 9 mappale n° 249 sub 3 dalla successione legittima del

[REDACTED]  
specifiche vedere la nota di trascrizione della Denuncia di Successione che si allega in copia alla presente).

Dal 11/06/2001

Il signor [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

acquisì la piena proprietà di 3/4 dell'intero (delle unità immobiliari site in Vigliano Biellese e censite al catasto Fabbricati al Foglio 9 mappale n° 249 sub 1, Foglio 9 mappale n° 249 sub 2, Foglio 9 mappale n° 249 sub 3 e Foglio 9 mappale n° 249 sub 4 dalla successione legittima della [REDACTED]

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	03/10/1994	7402	5533
<b>Registrazione</b>			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Cossato	05/04/1993	27	580

**Dichiarazione di Successione**

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
[REDACTED]	11/06/2001		

**Trascrizione**

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	21/08/2003	8490	5268

**Registrazione**

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Cossato	26/11/2001	28	640

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 07/12/2010 è stata effettuata da parte del signor [REDACTED] l'accettazione di eredità in seguito al decesso del [REDACTED], in seguito trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 07/01/2025, Reg Gen n° 50, Reg Part n° 38. (per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Accettazione di Eredità Denuncia di Successione del signor [REDACTED] che si allega in copia alla presente).

In data 07/12/2010 è stata effettuata da parte del signor [REDACTED] l'accettazione di eredità in seguito al decesso della [REDACTED]

[REDACTED], in seguito trascritta presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 07/11/2024, Reg Gen n° 9937, Reg Part n° 7970.  
(per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Accettazione di Eredita Denuncia di Successione della signora [REDACTED] che si allega in copia alla presente).

Si specifica che le unità immobiliari in Vigliano Biellese cadute nelle successioni dei genitori dell'esecutato ovvero del padre signor [REDAZIONE] sono state trasferite all'esecutore specifico censite al Catasto Fabbricati al Foglio 9 n 249 sub 1, Foglio 9 n 249 sub 2 Foglio 9 n 249 sub 3 Foglio 9 n 249 sub 4 ad oggi risultano Foglio 10 n° 214 sub. 1 Foglio 10 n° 214 sub. 2, Foglio 10 n° 214 sub. 3 e Foglio 10 n° 214 sub. 4 (ved visure catastali storiche indicate alla presente relazione)

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

acquisirono ciascuno la piena proprietà di 1/4 (e complessivamente per la quota di 1/2 dell'intero (dell' unità immobiliare sita in Vigliano Biellese e censite al catasto Fabbricati al Foglio 9 mappale n° 249 sub 4, dalla successione legittima della [REDACTED]

## Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	29/08/1995	6879	5275

## Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Cossato	28/01/1994	9	585

Dal 11/06/2001

acquisì la piena proprietà di 3/4 dell'intero (delle unità immobiliari sita in Vigliano Biellese e censite al catasto Fabbricati al Foglio 9 mappale n° 249 sub 1, Foglio 9 mappale n° 249 sub 2, Foglio 9 mappale n° 249 sub 3 e Foglio 9 mappale n° 249 sub 4 dalla successione legittima della propria madre signora [REDACTED]

## Dichiarazione di Successione

Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	11/06/2001		

## Trascrizione

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	21/08/2003	8490	5268

## Registrazione

Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Cossato	26/11/2001	28	640

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

In data 07/12/2010 è stata effettuata da parte del signor [REDACTED] l'accettazione di eredità in seguito al decesso del proprio padre signor [REDACTED] in seguito trascritta presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 07/01/2025, Reg Gen n° 50, Reg Part n° 38.

(per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Accettazione di Eredità Denuncia di Successione del signor [REDACTED] che si allega in copia alla presente).

In data 07/12/2010 è stata effettuata da parte del signor [REDACTED] l'accettazione di eredità in seguito al decesso della [REDACTED]

in seguito trascritta presso l' Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 07/11/2024, Reg Gen n° 9937, Reg Part n° 7970.

(per ulteriori specifiche vedere la nota di trascrizione della Accettazione di Eredità Denuncia di Successione

della signora [REDACTED] che si allega in copia alla presente).

Si specifica che le unità immobiliari in Vigliano Biellese cadute nelle successioni dei genitori dell'esecutato ovvero del padre signor [REDACTED] nello specifico censite al Catasto Fabbricati al Foglio 9 n 249 sub 1, Foglio 9 n 249 sub 2 Foglio 9 n 249 sub 3 Foglio 9 n 249 sub 4 ad oggi risultano Foglio 10 n° 214 sub. 1 Foglio 10 n° 214 sub. 2, Foglio 10 n° 214 sub. 3 e Foglio 10 n° 214 sub. 4 (ved visure catastali storiche indicate alla presente relazione)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI****BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 13/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Biella il 16/12/2010

Reg. gen. 10201 - Reg. part. 1741

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: [REDACTED] - [REDACTED]

Data: 07/12/2010

N° repertorio: 24071

N° raccolta: 3557

Note: L'iscrizione suddetta risulta anche contro la signora [REDACTED]

[REDACTED] (debitrice non datore di ipoteca).

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 27/01/2025

Reg. gen. 683 - Reg. part. 568

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Note: Si specifica che Al momento della trascrizione del pignoramento immobiliare a catasto fabbricati delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati al foglio 9 n° 214 sub. 1 - 2 - 3 erano già diventati i corretti ed attuali foglio 10 n° 214 sub. 1 foglio 10 n° 214 sub. 2 e foglio 10 n° 214 sub. 3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 13/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Biella il 16/12/2010

Reg. gen. 10201 - Reg. part. 1741

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: [REDACTED]

Data: 07/12/2010

N° repertorio: 24071

N° raccolta: 3557

**Note: L'iscrizione suddetta risulta anche contro la signora [REDACTED]**

bitrice non datore di

ipoteca).

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 27/01/2025

Reg. gen. 683 - Reg. part. 568

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Note: Si specifica che Al momento della trascrizione del pignoramento immobiliare a catasto fabbricati delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati al foglio 9 n°214 sub. 1 - 2 - 3 erano già diventati i corretti ed attuali foglio 10 n° 214 sub. 1 foglio 10 n° 214 sub. 2 e foglio 10 n° 214 sub. 3**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 13/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile Pubblico

Iscritto a Biella il 16/12/2010

Reg. gen. 10201 - Reg. part. 1741

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: N. [REDACTED]

Data: 07/12/2010

N° repertorio: 24071

N° raccolta: 3557

Note: L'iscrizione suddetta risulta anche contro la signora [REDACTED]

debitrice non datore di

ipoteca).

**Trascrizioni**

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 27/01/2025

Reg. gen. 683 - Reg. part. 568

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

**Note: Si specifica che Al momento della trascrizione del pignoramento immobiliare a catasto fabbricati delle unità immobiliari censite al catasto fabbricati al foglio 9 n° 214 sub. 1 - 2 - 3 erano già diventati i corretti ed attuali foglio 10 n° 214 sub. 1 foglio 10 n° 214 sub. 2 e foglio 10 n° 214 sub. 3**

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 13/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria derivante da Atto Notarile Pubblico**

Iscritto a Biella il 16/12/2010

Reg. gen. 10201 - Reg. part. 1741

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 150.000,00

Rogante: N. [REDACTED]

Data: 07/12/2010

N° repertorio: 24071

N° raccolta: 3557

Note: L'iscrizione suddetta risulta anche contro la signora [REDACTED]

(debitrice non datore di

ipoteca).

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 27/01/2025

Reg. gen. 683 - Reg. part. 568

Quota: 1/1

A favor [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

**Note: Si specifica che ?al momento della trascrizione del pignoramento immobiliare a catasto  
fabbricati il foglio 9 n° 249 sub. 4 era già diventato il corretto ed attuale foglio 10 n° 214  
sub. 4**

(Per maggiori specifiche vedere la nota di trascrizione allegata alla presente) e le visure catastali al  
sopraindicato punto 4).

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Il sottoscritto in data 16 giugno 2025 ha richiesto al Comune di Vigliano Biellese; il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno ad uso compravendita relativo al terreno oggetto della presente stima (sul quale sorge l'edificio della presente procedura esecutiva).

In data 18 giugno 2025 il Comune di Vigliano Biellese emette il Certificato di Destinazione Urbanistico che attesta quanto segue:

#### DESTINAZIONE URBANISTICA:

**Foglio 10 mappale n° 214**

- Aree Edificate ad uso prevalentemente residenziale (AER) –  
Vincoli

(In parte) ricade in fascia di rispetto della rete ferroviaria

(In parte) - CLASSE 2.3 - (Ved NTA allegate)

(Per ulteriori specifiche vedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente).

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Il sottoscritto in data 16 giugno 2025 ha richiesto al Comune di Vigliano Biellese; il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno ad uso compravendita relativo al terreno oggetto della presente stima (sul quale sorge l'edificio della presente procedura esecutiva).

In data 18 giugno 2025 il Comune di Vigliano Biellese emette il Certificato di Destinazione Urbanistico che attesta quanto segue:

#### DESTINAZIONE URBANISTICA:

**Foglio 10 mappale n° 214**

- Aree Edificate ad uso prevalentemente residenziale (AER) –  
Vincoli

(In parte) ricade in fascia di rispetto della rete ferroviaria

(In parte) - CLASSE 2.3 - (Ved NTA allegate)

(Per ulteriori specifiche vedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente).

Il sottoscritto in data 16 giugno 2025 ha richiesto al Comune di Vigliano Biellese; il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno ad uso compravendita relativo al terreno oggetto della presente stima (sul quale sorge l'edificio della presente procedura esecutiva).

In data 18 giugno 2025 il Comune di Vigliano Biellese emette il Certificato di Destinazione Urbanistico che attesta quanto segue:

**DESTINAZIONE URBANISTICA:****Foglio 10 mappale n° 214****- Aree Edificate ad uso prevalentemente residenziale (AER) -****Vincoli****(In parte) ricade in fascia di rispetto della rete ferroviaria****(In parte) - CLASSE 2.3 - (Ved NTA allegate)**

(Per ulteriori specifiche vedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente).

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Il sottoscritto in data 16 giugno 2025 ha richiesto al Comune di Vigliano Biellese; il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno ad uso compravendita relativo al terreno oggetto della presente stima (sul quale sorge l'edificio della presente procedura esecutiva).

In data 18 giugno 2025 il Comune di Vigliano Biellese emette il Certificato di Destinazione Urbanistico che attesta quanto segue:

**DESTINAZIONE URBANISTICA:****Foglio 10 mappale n° 214****- Aree Edificate ad uso prevalentemente residenziale (AER) -****Vincoli****(In parte) ricade in fascia di rispetto della rete ferroviaria****(In parte) - CLASSE 2.3 - (Ved NTA allegate)**

(Per ulteriori specifiche vedere il Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega alla presente).

**REGOLARITÀ EDILIZIA****BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti effettuati al Comune di Vigliano Biellese in data 15/05/2025 e di ricerche eseguite direttamente dal Tecnico Municipale, si afferma che l'edificio (villetta bifamiliare con annesso fabbricato accessorio) è stato edificato a seguito dei permessi edilizi sottoindicati:

a) In data 10 novembre 1962 gli allora comproprietari signori [REDACTED] esero al Comune di Vigliano Biellese la Licenza Edilizia per la costruzione di un nuovo edificio destinato a civile abitazione; in via Felice Trossi; in seguito il Comune di Vigliano Biellese rilasciò la Licenza Edilizia n° 109/1962 del 14/11/1962

(A maggiore specifica si allega alla presente copia della Licenza Edilizia n° 109/1962 del 14/11/1962).

b) In data 16 luglio 1964 gli allora comproprietari signori [REDACTED] chiesero al Comune di Vigliano Biellese l'Abitabilità dell' edificio di loro proprietà sito in Via Felice Trossi; in seguito il Comune di Vigliano Biellese rilasciò il Certificato di Abitabilità in data 22/12/1964  
(A maggiore specifica si allega alla presente copia del Certificato di Abitabilità del 22/12/1964).

**(\*) La porzione destinata a legnaia negli elaborati grafici municipali era già indicata correttamente nella planimetria catastale datata 1965 (ved planimetria catastale raffigurante quella porzione di edificio) A differenza dell'ampliamento della stessa autorimessa derivante parzialmente dall'originaria legnaia .**

Nell'autorimessa al piano terreno vi sono le seguenti variazioni

➤ **Ampliamento del portone nel locale autorimessa (con cambio di destinazione da legnaia /ripostiglio all' attuale autorimessa)(\*)**

per ulteriori specifiche vedere elaborato grafico a mia firma in scala 1: 100 allegato alla presente)

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti effettuati al Comune di Vigliano Biellese in data 15/05/2025 e di ricerche eseguite direttamente dal Tecnico Municipale, si afferma che l'edificio (villetta bifamiliare con annesso fabbricato accessorio ) è stato edificato a seguito dei permessi edilizi sottoindicati:

a) In data 10 novembre 1962 gli allora comproprietari signori [REDACTED] chiesero al Comune di Vigliano Biellese la Licenza Edilizia per la costruzione di un nuovo edificio destinato a civile abitazione; in via Felice Trossi; in seguito il Comune di Vigliano Biellese rilasciò la Licenza Edilizia n° 109/1962 del 14/11/1962

(A maggiore specifica si allega alla presente copia della Licenza Edilizia n° 109/1962 del 14/11/1962).

b) In data 16 luglio 1964 gli allora comproprietari signori [REDACTED] chiesero al Comune di Vigliano Biellese l'Abitabilità dell' edificio di loro proprietà sito in Via Felice Trossi; in seguito il Comune di Vigliano Biellese rilasciò il Certificato di Abitabilità in data 22/12/1964

(A maggiore specifica si allega alla presente copia del Certificato di Abitabilità del 22/12/1964).

**Nella cantina al piano terreno vi sono le seguenti variazioni**

- **Variazioni nelle murature interne**
- **Formazione di piccolo bagno nel locale lavanderia**

**Nell'Alloggio al piano primo vi sono le seguenti variazioni:**

- **La diminuzione della sagoma e della superficie del vano scala con costruzione del muro verso strada con la risega interna rispetto alla sagoma dell'edificio e non esterna come negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia originaria**
- **Costruzione di pilastro nel balconcino della cucin all'angolo sud - est**
- **Ampliamento della dimensione della finestra del soggiorno al lato ovest**
- **Altre modeste variazioni nelle murature**

(per ulteriori specifiche vedere elaborato grafico a mia firma in scala 1: 100 allegato alla presente)

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti effettuati al Comune di Vigliano Biellese in data 15/05/2025 e di ricerche eseguite direttamente dal Tecnico Municipale, si afferma che l'edificio (villetta bifamiliare con annesso fabbricato accessorio ) è stato edificato a seguito dei permessi edilizi sottoindicati:

a) In data 10 novembre 1962 gli allora comproprietari signori [REDACTED] chiesero al Comune di Vigliano Biellese la Licenza Edilizia per la costruzione di un nuovo edificio destinato a civile abitazione; in via Felice Trossi; in seguito il Comune di Vigliano Biellese rilasciò la Licenza Edilizia n° 109/1962 del 14/11/1962  
(A maggiore specifica si allega alla presente copia della Licenza Edilizia n° 109/1962 del 14/11/1962)

b) In data 16 luglio 1964 gli allora comproprietari signori [REDACTED] chiesero al Comune di Vigliano Biellese l'Abitabilità dell' edificio di loro proprietà sito in Via Felice Trossi; in seguito il Comune di Vigliano Biellese rilasciò il Certificato di Abitabilità in data 22/12/1964  
(A maggiore specifica si allega alla presente copia del Certificato di Abitabilità del 22/12/1964).

**Nell'Alloggio al piano secondo vi sono le seguenti variazioni:**

- **la diminuzione della sagoma e della superficie del vano scala con costruzione del muro verso strada con la risega interna rispetto alla sagoma dell'edificio e non esterna come negli elaborati grafici allegati alla licenza edilizia originaria**

- **Costruzione di pilastro nel balconcino della cucin all'angolo sud - est**
- **Ampliamento della dimensione della finestra del soggiorno al lato ovest**

➤ **Altre modeste variazioni nelle murature**

(per ulteriori specifiche vedere elaborato grafico a mia firma in scala 1: 100 allegato alla presente)

Pertanto a seguito di quanto rilevato negli immobili sopradescritti come beni 1 - 2 e 3 nell'aggiudicatario/a del compendio immobiliare dovrà predisporre e presentare una SCIA per Accertamento di Conformità CON SANZIONE DI EURO 1032,00 E DIRITTI DI SEGRETERIA pari ad Euro 150,00 da pagare separatamente al Comune di Vigliano Biellese da sommare alle spese tecniche che sono stimate prudenzialmente in Euro 2820 comprensivi di IVA e Cassa Previdenziali.

Poi sarà necessario redigere e presentare il Mod. DOCFA PER AGGIORNARE LA PLANIMETRIA CATASTALE ALLO STATO DI FATTO.

**IL COSTO DELLA PRATICA DOCFA AMMONTA A CIRCA EURO 1500,00 COMPRENDENTI CASSA PREVIDENZIALE, IVA E DIRITTI CATASTALI.**

**IL COSTO DELLA DEMOLIZIONE E DELLO SMANTELLAMENTO DEL BAGNO E STIMATO IN EURO 2000,00 (COMPRESA IMPOSTA IVA)**

**IL COSTO COMPLESSIVO DELLE SUDDETTE SPESE RELATIVE A**

**1) DEMOLIZIONE DI BAGNO AL PIANO TERRENO COMPRENSIVI DI IMPOSTA IVA SI STIMA POSSA AMMONTARE AD EURO 2000,00**

**2) SCIA IN SANATORIA (COMPRENSIVE DI SANZIONE E DIRITTI DI SEGRETERIA MUNICIPALI E SPESE TECNICHE (ONORARI CASSA PREVIDENZIALE ED IVA) SI STIMA INTORNO AD EURO 4000,00 ,**

**3) COSTO PER ACCATASTAMENTO INERENTE AGGIORNAMENTO AL CATASTO FABBRICATI CON MODELLO DOCFA COMPRENSIVI DI DIRITTI CATASTALI E SPESE TECNICHE (ONORARI CASSA PREVIDENZIALE ED IVA) SI STIMA INTORNO AD EURO 1500,00 ,**

**IL TOTALE DELLE SPESE STIMATE CHE VERRÀ DETRATTO NELLA PRESENTE STIMA AMMONTA AD EURO 7.500 (DICONSI EURO 7.500,00) (\*)**

(\*) Nel suddetto conteggio è stata stimata una sanzione inerente la SCIA pari ad Euro 1032,00, la suddetta previsione di stima pari ad Euro 7500,00 potrebbe essere maggiore qualora l'Ufficio Tecnico Municipale applicasse e richiedesse un importo maggiore ai suddetti Euro 1032,00

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti effettuati al Comune di Vigliano Biellese in data 15/05/2025 e di ricerche eseguite direttamente dal Tecnico Municipale, si afferma che l'edificio (villetta bifamiliare con annesso fabbricato accessorio) è stato edificato a seguito del permesso edilizio sottoindicato:

a) In data 01 aprile 1986 Prot. n° 2312, l'allora comproprietaria signora [REDACTED] presentò al Comune di Vigliano Biellese domanda di condono edilizio inerente la posa di un box metallico nell'appezzamento di sua proprietà sito in Via Felice Trossi; in seguito il Comune di Vigliano Biellese rilasciò la Concessione Edilizia in sanatoria n° 465 del 02/04/1996  
(A maggiore specifica si allega alla presente copia della Concessione Edilizia in sanatoria n° 465 del 02/04/1996).

Il box risulta conforme alle pratiche edilizie presentate all' Ufficio Tecnico municipale

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

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

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A VIGLIANO BIELLESE (BI) - VIA FELICE TROSSI 60**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60**  
Autorimessa al piano terreno entrostante l'edificio censito al Catasto Terreni al Foglio 10 n 214  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 214, Sub. 1, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 214, Qualità ENTE URBANO  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 10.647,00
- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60**  
Appartamento ai piani terreno e primo entrostante l'edificio censito al Catasto Terreni al

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 214, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 214, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 78.711,75

• **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60**

Appartamento ai piani terreno e primo entrostante l'edificio censito al Catasto Terreni al Foglio 10 n 214

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 214, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 214, Sub. 3, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 68.613,75

• **Bene N° 4 - Garage ubicato a Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60**

Autorimessa al piano terreno entrostante l'edificio censito al Catasto Terreni al Foglio 10 n 214

Identificato al catasto Terreni - Fg. 10, Part. 214, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 10, Part. 214, Sub. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 2.100,00

**PUR ESSENDO UN EDIFICO BIFAMIGLIARE A SEGUITO DEL SOPRALLUOGO E STUDIATO  
TUTTI GLI ASPETTI DELL'EDIFICO E TENUTO IN CONSIDERAZIONE IL FATTO CHE**

- **L'INGRESSO E SOPRATTUTTO L'USCITA CON UN AUTOVEICOLO ATTUALMENTE NON E' ASSOLUTAMENTE AGEVOLE VISTO LA LARGHEZZA DEL CANCELLIO CARRAIO E DELLA STRADINA DI ACCESSO**
- **LE DIMENSIONI RIDOTTE DEL CORTILE CARRABILE E IPOTIZZANDO CHE AD OGGI OGNI NUCLEO FAMIGLIARE POSSIEDE ALMENO UNA AUTOVETTURA**
- **AD OGGI L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E UNICO PER ENTRAMBE LE UNITA' ABITATIVE**

**SI RITIENE DI STIMARE TUTTE LE UNITA' IMMORILIARI IN UN LOTTO UNICO**

**Infine nella presente valutazione sono detratte le spese per ottenere la regolarità edilizia delle unità immobiliari in oggetto ovvero**

**1) DEMOLIZIONE DI BAGNO AL PIANO TERRENO COMPRENSIVI DI IMPOSTA IVA SI STIMA POSSA AMMONTARE AD EURO 2000,00**

**2) SCIA IN SANATORIA (COMPENSIVE DI SANZIONE E DIRITTI DI SEGRETERIA MUNICIPALI E SPESE TECNICHE (ONORARI CASSA PREVIDENZIALE ED IVA) SI STIMA INTORNO AD EURO 4000,00.**

**3) COSTO PER ACCATASTAMENTO INERENTE AGGIORNAMENTO AL CATASTO FABBRICATI CON MODELLO DOCFA COMPRENSIVI DI DIRITTI CATASTALI E SPESE TECNICHE (ONORARI CASSA PREVIDENZIALE ED IVA) SI STIMA INTORNO AD EURO 1500,00.**

**IL TOTALE DELLE SPESE STIMATE CHE VERRÀ DETRATTO NELLA PRESENTE STIMA  
AMMONTA AD EURO 7.500 (DICONSI EURO 7.500,00) (\*)**

**(\*) Nel suddetto conteggio è stata stimata una sanzione inerente la SCIA pari ad Euro 1032,00, la suddetta previsione di stima pari ad Euro 7500,00 potrebbe essere maggiore qualora l'Ufficio Tecnico Municipale applicasse e richiedesse un importo maggiore ai suddetti Euro 1032,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60	33,80 mq	315,00 €/mq	€ 10.647,00	100,00%	€ 10.647,00
Bene N° 2 - Appartamento Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60	136,89 mq	575,00 €/mq	€ 78.711,75	100,00%	€ 78.711,75
Bene N° 3 - Appartamento Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60	144,45 mq	475,00 €/mq	€ 68.613,75	100,00%	€ 68.613,75
Bene N° 4 - Garage Vigliano Biellese (BI) - Via Felice Trossi 60	14,00 mq	150,00 €/mq	€ 2.100,00	100,00%	€ 2.100,00
Valore di stima:					€ 160.072,50

Valore di stima: € 160.072,50

**Valore che si ritiene di arrotondare per difetto ad Euro 160.000,00**

**(diconsi Euro centosessantamila/00)**

Nella suddetta valutazione si è tenuto conto dell'area urbana e delle parti comuni

**Valore finale di stima: € 160.000,00**

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

Cossato, li 05/08/2025

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



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