



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U.

nell'Esecuzione Immobiliare N. 124 / 2018 del R.G.E.

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa ELEONORA SACCONE

Udienza

16/03/2021 ore 9,15

COPIA PRIVACY

SOMMARIO

- INCARICO	pag.	5
- PREMESSA	pag.	5
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	pag.	5
NOTA GENERALE SULLA DESCRIZIONE	pag.	6
- DESCRIZIONE -Rif. 1-	pag.	6
TITOLARITÀ -Rif. 1-	pag.	6
UBICAZIONE -Rif. 1-	pag.	6
CONSISTENZA -Rif. 1-	pag.	6
CONFINI -Rif. 1-	pag.	8
DATI CATASTALI -Rif. 1-	pag.	8
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ -Rif. 1-	pag.	9
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO -Rif. 1-	pag.	10
STATO OCCUPAZIONE -Rif. 1-	pag.	11
PROVENIENZE VENTENNALI -Rif. 1-	pag.	12
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI -Rif. 1-	pag.	12
NORMATIVA URBANISTICA -Rif. 1-	pag.	14
REGOLARITÀ EDILIZIA -Rif. 1-	pag.	15
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI -Rif. 1-	pag.	17
- DESCRIZIONE -Rif. 2-	pag.	17
TITOLARITÀ -Rif. 2-	pag.	17
UBICAZIONE -Rif. 2-	pag.	17
CONSISTENZA -Rif. 2-	pag.	17
CONFINI -Rif. 2-	pag.	18
DATI CATASTALI -Rif. 2-	pag.	18
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ -Rif. 2-	pag.	19
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO -Rif. 2-	pag.	19
STATO OCCUPAZIONE -Rif. 2-	pag.	20
PROVENIENZE VENTENNALI -Rif. 2-	pag.	20
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI -Rif. 2-	pag.	20
NORMATIVA URBANISTICA -Rif. 2-	pag.	20
REGOLARITÀ EDILIZIA -Rif. 2-	pag.	20
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI -Rif. 2-	pag.	22
- DESCRIZIONE -Rif. 3-	pag.	22
TITOLARITÀ -Rif. 3-	pag.	22
UBICAZIONE -Rif. 3-	pag.	22
CONSISTENZA / CARATTERISTICHE -Rif. 3-	pag.	22
CONFINI -Rif. 3-	pag.	23
DATI CATASTALI -Rif. 3-	pag.	23
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ -Rif. 3-	pag.	23
STATO OCCUPAZIONE -Rif. 3-	pag.	24
PROVENIENZE VENTENNALI -Rif. 3-	pag.	24
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI -Rif. 3-	pag.	24
NORMATIVA URBANISTICA -Rif. 3-	pag.	26
- DESCRIZIONE -Rif. 4-	pag.	26
TITOLARITÀ -Rif. 4-	pag.	26
UBICAZIONE -Rif. 4-	pag.	26
CONSISTENZA -Rif. 4-	pag.	27

COPIA PRIVACY

CONFINI –Rif. 4–.....	pag.	29
DATI CATASTALI –Rif. 1–	pag.	29
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ –Rif. 4–.....	pag.	30
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO –Rif. 4–.....	pag.	31
STATO OCCUPAZIONE –Rif. 4–.....	pag.	32
PROVENIENZE VENTENNALI –Rif. 4–.....	pag.	32
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI –Rif. 4–.....	pag.	33
NORMATIVA URBANISTICA –Rif. 4–.....	pag.	35
REGOLARITÀ EDILIZIA –Rif. 4–	pag.	35
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI –Rif. 4–	pag.	36
– DESCRIZIONE –Rif. 5–	pag.	36
TITOLARITÀ –Rif. 5–	pag.	36
UBICAZIONE –Rif. 5–	pag.	36
CONSISTENZA –Rif. 5–.....	pag.	37
CONFINI –Rif. 5–.....	pag.	38
DATI CATASTALI –Rif. 5–	pag.	38
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ –Rif. 5–.....	pag.	39
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO –Rif. 5–.....	pag.	39
STATO OCCUPAZIONE –Rif. 5–.....	pag.	40
PROVENIENZE VENTENNALI –Rif. 5–.....	pag.	40
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI –Rif. 5–.....	pag.	41
NORMATIVA URBANISTICA –Rif. 5–.....	pag.	41
REGOLARITÀ EDILIZIA –Rif. 5–.....	pag.	42
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI –Rif. 5–	pag.	42
– DESCRIZIONE –Rif. 6–	pag.	42
TITOLARITÀ –Rif. 6–	pag.	42
UBICAZIONE –Rif. 6–	pag.	43
CONSISTENZA –Rif. 6–	pag.	43
CONFINI –Rif. 6–.....	pag.	44
DATI CATASTALI –Rif. 6–	pag.	44
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ –Rif. 6–.....	pag.	45
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO –Rif. 6–.....	pag.	45
STATO OCCUPAZIONE –Rif. 6–.....	pag.	47
PROVENIENZE VENTENNALI –Rif. 6–.....	pag.	47
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI –Rif. 6–.....	pag.	47
NORMATIVA URBANISTICA –Rif. 6–.....	pag.	48
REGOLARITÀ EDILIZIA –Rif. 6–	pag.	48
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI –Rif. 6–	pag.	50
– DESCRIZIONE –Rif. 7–	pag.	50
TITOLARITÀ –Rif. 7–	pag.	50
UBICAZIONE –Rif. 7–	pag.	50
CONSISTENZA –Rif. 7–.....	pag.	50
CONFINI –Rif. 7–.....	pag.	51
DATI CATASTALI –Rif. 7–	pag.	52
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ –Rif. 7–.....	pag.	53
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO –Rif. 7–.....	pag.	53
STATO OCCUPAZIONE –Rif. 7–.....	pag.	54
PROVENIENZE VENTENNALI –Rif. 7–.....	pag.	55
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI –Rif. 7–.....	pag.	55
NORMATIVA URBANISTICA –Rif. 7–.....	pag.	55

COPIA PRIVACY

REGOLARITÀ EDILIZIA -Rif. 7-	pag.	55
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI -Rif. 7-	pag.	57
- FORMAZIONE LOTTI	pag.	58
LOTTO 1	pag.	58
LOTTO 2	pag.	59
LOTTO 3	pag.	60
LOTTO 4	pag.	60
LOTTO 5	pag.	61
LOTTO 6	pag.	62
LOTTO 7	pag.	63
- STIMA	pag.	64
VALUTAZIONE LOTTO 1	pag.	65
VALUTAZIONE LOTTO 2	pag.	66
VALUTAZIONE LOTTO 3	pag.	67
VALUTAZIONE LOTTO 4	pag.	68
VALUTAZIONE LOTTO 5	pag.	69
VALUTAZIONE LOTTO 6	pag.	70
VALUTAZIONE LOTTO 7	pag.	71
- DOCUMENTI ALLEGATI	pag.	72
- SCHEDA (DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	74
- SCHEDA (ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	81

COPIA PRIVACY

INCARICO

Con provvedimento del 09/06/2020, depositato il 10 seguente in Cancelleria,

veniva

nominato c.t.u. dal G.E. Dott.ssa Eleonora Saccone, successivamente il 23/06/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica, con deposito dello stesso secondo le disposizioni del Tribunale di Biella di cui nel comunicato del 05/06/2020, a firma del Cancelliere Dott.ssa Antonietta Tronnolone; la data di scadenza per il deposito della perizia a seguito di concessione di proroga risulta pertanto essere entro il 19/01/2021.

PREMESSA

La descrizione del compendio immobiliare pignorato verrà riportata, suddivisa per “**Riferimenti**” numerati da 1 a 7 (in seguito indicati con l'abbreviazione “**Rif.**”), seguendo il criterio delle diverse dislocazioni, tipologie di immobili, autonomia delle consistenze e titolarità, ossia:

- **Rif. 1** – Del complesso immobiliare ubicato in COSSATO (BI) – 13836, Via Don Minzoni, 1, costituito da terreno con entrostante fabbricato civile ad uso promiscuo, tre uu.ii. corrispondenti a negozio, deposito e tettoia, il tutto con relativi accessori e pertinenze.
- **Rif. 2** – Del complesso immobiliare ubicato in COSSATO (BI) – 13836, Via Don Minzoni, 1, costituito da terreno con entrostante fabbricato civile ad uso promiscuo, u.i. corrispondente ad alloggio con relativi accessori e pertinenze.
- **Rif. 3** – Due terreni agricoli attigui, ubicati in COSSATO (BI) – 13836, nel circondario della Frazione Spolina, il tutto con relativi accessori e pertinenze.
- **Rif. 4** – Complesso immobiliare ubicato in LESSONA (BI) – 13853, costituito da corpo di fabbricato civile, in Via Roma, 78 con adiacente terreno su cui insiste edificio accessorio, anch'esso in Via Roma, s.n.c., il tutto con relativi accessori e pertinenze.
- **Rif. 5** – Del fabbricato civile ad uso promiscuo ubicato in LESSONA (BI) – 13853, Via Roma, angolo Via XI Febbraio, due uu.ii. adiacenti corrispondenti a due negozi, rispettivamente siti in Via Roma, 26 e in Via XI Febbraio, 1, il tutto con relativi accessori e pertinenze.
- **Rif. 6** – Del fabbricato condominiale ubicato in BIELLA (BI) – 13900, Via Falletti, 26, due uu.ii. corrispondenti ad alloggio e autorimessa, il tutto con relativi accessori e pertinenze.
- **Rif. 7** – Del fabbricato condominiale ubicato in BIELLA (BI) – 13900, Via Falletti, 26, u.i. corrispondente ad alloggio, e del gruppo condominiale frontistante in Via Galimberti, 39, angolo Via Falletti, u.i. corrispondente ad autorimessa, il tutto con relativi accessori e pertinenze.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Esaminati preliminarmente i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., ed eseguiti i relativi riscontri, sulla certificazione notarile si segnala che:

- a pag. 2 (da riga 22 a 23 “*Gli immobili ... pervenuti*”), risulta omessa l'indicazione di un'u.i. in Biella corrispondente al mappale “106 sub. 16” [di cui al Rif. “7”]; si presume possa trattarsi di mero errore materiale in quanto per la detta u.i. come per le altre ricomprese sotto quel titolo della certificazione risulta la stessa provenienza (Successione di _____);
- alle pagg. 5 e 6 inerenti alle formalità pregiudizievoli: nelle iscrizioni “*NN 7624/695 del 01/10/2013*”, “*NN 4344/387 del 19/06/2015*”, “*NN 1522/151 del 04/03/2016*” fra gli immobili in Lessona gravati dalle medesime risulta erroneamente indicato il “*Foglio 7 Particella 47 sub.1*” an-

COPIA PRIVACY

ziché "Foglio 7 Particella 47 sub.4"; nell'iscrizione "NN 3847/392 del 18/05/2016" non sono indicati gli immobili;

- non risulta riportato il secondo pignoramento eseguito in rettifica su richiesta del G.E., in quanto depositato in data successiva a quella della certificazione notarile che in seguito non è più stata aggiornata.

Ciò premesso, ad eccezione di quanto sopra, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

NOTA GENERALE SULLA DESCRIZIONE

Si precisa che sotto ciascun "Rif." sono riportati i relativi elementi tecnici descrittivi (titolarità immobili, ubicazione, consistenza, dati catastali, patti, caratteristiche costruttive, stato di occupazione, provenienze ventennali, formalità pregiudizievoli, normativa urbanistica, regolarità edilizia, etc.).

Dai suddetti "Rif." deriverà poi in conformità la corrispondenza numerica per la successiva costituzione dei relativi lotti di cui in appresso.

DESCRIZIONE –Rif. 1–

TITOLARITÀ –Rif. 1–

L'immobile oggetto d'esecuzione, qui riepilogato ancora succintamente con

- **Rif. 1** – Del complesso immobiliare ubicato in COSSATO (BI) – 13836, Via Don Minzoni, 1, costituito da terreno con entrostante fabbricato civile ad uso promiscuo, tre uu.ii. corrispondenti a negozio, deposito e tettoia, il tutto con relativi accessori e pertinenze, appartiene agli esegutari:

Pertanto la consistenza **Rif. 1** viene posta in vendita **per il diritto di Proprietà e per la quota di 1/1.**

UBICAZIONE –Rif. 1–

Come anticipato, la proprietà è sita in Cossato, in Via Don Minzoni, 1, i due accessi di cui dispone sono, però, privi di ordinarie targhette. Nell'ambito cittadino si tratta di una zona centrale, nelle immediate adiacenze della sede comunale con prevalente destinazione residenziale e diffusa presenza di attività terziarie. Nell'insieme appare dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e con ottima disponibilità di servizi in genere (commerciali, trasporti, urbanizzazione secondaria, etc.).

CONSISTENZA –Rif. 1–

La proprietà oggetto di procedura, individuata con "Rif. 1", in dettaglio comprende:

del complesso immobiliare in Comune di Cossato, Via Don Minzoni, 1, costituito da terreno della superficie catastale complessiva di m² 440 con entrostante fabbricato civile ad uso promiscuo, elevato a due piani fuori terra (oltre il P. Interrato e il P.Sottotetto) inserito in cortina edilizia, con il fronte nord-est libero verso strada, mentre i restanti lo sono solo parzialmente su spazi interni, il tutto suddiviso catastalmente in quattro uu.ii. (deposito, negozio, tettoia e alloggio) e distinto nel Catasto Terreni al Foglio 20 Mappale 212, le seguenti porzioni dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

COPIA PRIVACY

- a). u.i. accessoria, distinta nel C.F. al Foglio 20 Mappale 212 Sub. 3 (parte) e costituita da:
– al P.Interrato: deposito, con annesso ripostiglio e vano scala d'accesso; (*superficie m² 144~*);
- b). u.i. commerciale distinta nel C.F. al Foglio 20 Mappale 212 Sub. 1 e costituita da:
– al P.Terreno: negozio con annessi accessori e servizi funzionali all'esercizio dell'attività; (*superfici: negozio m² 224~, accessori m² 36~*);
- c). u.i. accessoria, distinta nel C.F. al Foglio 20 Mappale 212 Sub. 10 e costituita da:
– al P.Terreno: tettoia aperta ad uso ripostiglio; (*superficie m² 31~*).

* * *

Conteggio superficie commerciale:

Riferimento Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)	Altezza	Piano
u.i. accessoria punto a). -sub. 3	deposito	144,00~	-	-	(*)	S1 (**)
u.i. commerciale punto b). -sub. 1	negozio	224,00~	1,00	224,00~	(*)	T
	accessori	36,00~	0,35	12,60~	(*)	T
u.i. accessoria punto c). -sub. 10	tettoia uso ripostiglio	31,00~	0,18	5,58~	(*)	T
Totale superficie commerciale (in arr.to):				242,00~	-	
(*) - per le altezze si rimanda al dettaglio esposto nel paragrafo "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE".						
(**) - per i motivi dell'esclusione si rimanda al paragrafo "REGOLARITÀ EDILIZIA" ("Note alla regolarità edilizia").						

Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"

1. Si segnala quanto riscontrato nel corso del sopralluogo e precisamente:
 - 1.a). che il nucleo originale del fabbricato, di cui fa parte la consistenza immobiliare sopra riportata, è di vecchia costruzione, parzialmente ampliato e ristrutturato con intervento risalente ad epoca ultra-quarantennale; la relativa descrizione corrisponde a quanto visibilmente constatabile al momento dell'accesso;
 - 1.b). che a tutt'oggi, non sono, però, emerse evidenze di criticità e/o rischi che necessitino di interventi urgenti di messa in sicurezza, il tutto ad eccezione di situazioni al momento imprevedibili, ma tuttavia compatibili con il pluriennale usuale utilizzo, l'ordinaria obsolescenza funzionale e l'assenza, negli ultimi anni, di interventi di manutenzione;
 - 1.c). che il numero civico "1" riportato nella descrizione delle porzioni risulta dedotto dai vigenti documenti catastali o edilizi, ma non suffragato, dalle relative targhette esterne, in corrispondenza dei due accessi da strada;
 - 1.d). che considerato il contesto generale del complesso immobiliare pignorato con la suddivisione in "Rif. 1" e "Rif. 2" e poi nei due lotti, si verrà a creare fra le porzioni derivate una condizione di condominio; parimenti risultando nel contempo in aderenza con edifici confinanti di terzi costituenti la cortina edilizia in cui risulta inserito il complesso immobiliare si suppone di fatto la possibile esistenza di una situazione di tipo analogo o ad essa assimilabile verso questi, seppur atipica e con caratteristiche non ordinarie, pertanto, andranno anche in tal caso presuntivamente ritenute comuni tutte quelle parti che in base a requisiti, conformazione, usi e consuetudini e agli atti, la legge sancisce come tali; per gli ulteriori dettagli si rinvia ai paragrafi di cui infra "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ" e "VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI".
2. Infine, con riferimento alle superfici delle porzioni immobiliari sopra indicate si evidenzia:
 - 2.a). che sono calcolate al lordo delle murature utilizzando misure rilevate sul posto salvo, eventualmente, alcune grafiche tratte da documenti catastali o edilizi in atti;
 - 2.b). che le stesse sono poi state utilizzate per il computo della superficie commerciale, adottando i più idonei coefficienti di differenziazione secondo le ordinarie linee guida, e, in carenza, dedotti da pubblicazioni specifiche di settore;
 - 2.c). che tutte hanno esclusivamente carattere indicativo di massima, non vincolante, in quanto la vendita sarà a corpo e non a misura, per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami.

COPIA PRIVACY

CONFINI –Rif. 1–

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo descrittivo corrispondente del “LOTTO 1”.

DATI CATASTALI –Rif. 1–

Le porzioni immobiliari sopradescritte nel paragrafo “CONSISTENZA –Rif. 1–”, catastalmente, si evidenziano distinte come segue e precisamente

nel Catasto Terreni l'area con entrostante il complesso immobiliare risulta distinta al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dom- minicale	Reddito Agra- rio
20	212	-	-	Ente Urbano	-	-	00.04.40	-	-

nel Catasto Fabbricati costituiscono tre uu.ii. censite come segue

⇒ l'u.i. accessoria (deposito) di cui punto “**a**.”, fra la maggior consistenza, al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
20	212	3	-	C/2	1 [^]	112 m ²	133 m ²	€ 266,08	S1

Indirizzo catastale: Via Don Minzoni, 1

⇒ l'u.i. commerciale (negozi) di cui punto “**b**.”, fra la maggior consistenza, al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
20	212	1	-	C/1	4 [^]	200 m ²	261 m ²	€ 4.121,33	T

Indirizzo catastale: Via Don Minzoni, 1

⇒ l'u.i. accessoria (tettoia aperta ad uso ripostiglio) di cui punto “**c**.”, al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
20	212	10	-	C/2	1 [^]	29 m ²	35 m ²	€ 68,90	T

Indirizzo catastale: Via Don Minzoni, 1

* * *

Corrispondenza catastale: a chiarimento dei dati indicati si precisa, quindi, che la “corrispondenza catastale” (fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) per le porzioni di cui al “Rif. 1” è riportata sopra, e precede i rispettivi dati censuari di classamento del Catasto Fabbricati.

Precisazioni comuni relative ai “DATI CATASTALI”

1. Al momento del sopralluogo la corrispondenza (aggiornata al 12/9/2020) degli identificativi, della mappa e delle ultime planimetrie in atti consultabili nella banca dati, con la situazione sul posto, evidenzia alcune anomalie riguardanti differenze lievi nel contorno mappa, nonché sulle schede (discordanze nelle aperture, nelle suddivisioni interne e per adeguare poi le stesse ai lotti), oltre l'eventualità di appurare il n. civico per il duplice accesso da Via Don Minzoni; nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 2.500,00 (comprensivo di rilievi, pratiche catastali, tributi, oneri fiscali, etc.) qualunque sia poi quello effettivo finale, che sarà scomputato dal valore di mercato attuale, come esposto nel paragrafo “STIMA”.

2. Con riferimento alle intestazioni (aggiornate al 12/9/2020) si rileva che:

2.a). nel C.T., l'area con l'entrostante il complesso immobiliare, individuata col Foglio 20 Mappale 212 e qualità “Ente Urbano”, appartiene alla Partita speciale “1”, ovvero, “Area di enti urbani e promiscui”;

2.b). nel C.F., le uu.ii. Mappali 212/3, 212/1 e 212/10 del Foglio 20 di cui sopra, hanno la ditta corrispondente agli ultimi effettivi soggetti titolari della proprietà (debitori eseguiti), ovvero:

-

proprietà per 1/6;

COPIA PRIVACY

- *proprietà per 1/6;*
- *proprietà per 4/6.*
- 3. *Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sull'ultimo atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso.*

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU' –Rif. 1–

Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore dei debitori, o di possibili precedenti aventi causa, e delle relative trascrizioni a favore e contro i medesimi soggetti (nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto come da cronologia riportata nel paragrafo, di cui infra, "PROVENIENZE VENTENNALI"), nonché dal controllo eventuale di altri titoli a cui gli stessi fanno riferimento o che vengono casomai richiamati e/o dei quali si è avuto riscontro nel corso delle ricerche, con riguardo alla sopradescritta proprietà pignorata, non si è riscontrato nulla di specifico.

* * *

Ad integrazione di quanto anticipato nel paragrafo "CONSISTENZA –Rif. 1–" al punto 1.d). delle Precisazioni relative alla "CONSISTENZA", che qui si ritiene integralmente riportato e a cui si rimanda onde evitare inutili ripetizioni, si dà atto che la suddivisione del complesso immobiliare nelle due porzioni corrispondenti al "Rif. 1" e "Rif. 2" (che poi origineranno il LOTTO 1 e il LOTTO 2) evidenzia la necessità, di ribadire quanto già detto e definire la proposta di patti e condizioni aggiuntivi e specifici per disciplinare l'utilizzo delle parti comuni e precisamente:

1. nell'ambito del complesso immobiliare come suddiviso nelle due succitate porzioni saranno comuni alle medesime tutte quelle parti che in base a caratteristiche, conformazione, requisiti, usi e consuetudini e agli atti, la legge sancisce come tali, fra cui a titolo indicativo e non esaustivo rientrano, fondazioni, muri maestri, tetto, suolo su cui sorge lo stesso etc., con il conseguente obbligo di concorrere pro-quota alle inerenti spese.
Inoltre, saranno comuni al P.Terreno l'area cortilizia scoperta e la relativa entrata dall'androne, ivi, al P.Interrato il vano caldaia con accesso autonomo dalla stessa area cortilizia.
2. Al P.Terreno internamente al fabbricato il piccolo ingresso che disimpegna l'unico accesso al vano scala per l'alloggio al P.Primo sarà di proprietà esclusiva dell'aggiudicatario del "Rif. 2" (da cui deriverà il LOTTO 2) e dovrà essere scorporato col vano scala dal negozio.
3. Gli aggiudicatari dei Rif. 1" e "Rif. 2" (che poi origineranno il LOTTO 1 e il LOTTO 2) ciascuno per la parte di competenza, entro giorni 180 dall'immissione nel possesso, dovranno a proprie cure e spese provvedere alla chiusura dell'esistente apertura interna di comunicazione diretta fra il negozio e la piccola entrata al P.Terreno che disimpegna l'unico accesso al vano scala per l'alloggio al P.Primo (di cui al precedente punto 2.); il tutto, mediante idonea parete avente i requisiti di norma e sicurezza prescritti in questi casi per le rispettive destinazioni dei locali interessati.
4. I rispettivi millesimi di proprietà delle parti comuni sono, stabiliti nella misura che segue:
 - "Rif. 1" (che poi originerà il LOTTO 1): m/mi 450;
 - "Rif. 2" (che poi originerà il LOTTO 2): m/mi 550.
5. Per gli allacciamenti alle reti di pubblici servizi, (acquedotto, gas, elettricità, etc.) e analogamente anche per l'eventuale utilizzo di altri impianti tecnologici (idrico-sanitario, riscaldamento, etc.) resta inteso che saranno sempre a carico del singolo aggiudicatario di ciascuna porzione gli oneri di provvedere, a proprie cure e spese, per rendere autonoma la contabilizzazione di tali forniture e/o funzionalità di servizi (ove così già non fosse), mediante l'installazione dei contatori idonei, adeguando contestualmente se ritenuto necessario, una coerente risistemazione impiantistica, ovviamente nella parte acquisita; in tal caso con possibilità di sistemare eventuali tubazioni anche a distanza inferiore di quella legale, nonché nelle parti comuni, il tutto con garanzia di reciproco diritto di passaggio e di servitù e con l'obbligo del minor danno e del ripristino per eventuali nuovi impianti (tubazioni, scarichi, cavi, etc.).
6. Per l'eventuale contabilizzazione di servizi nelle parti comuni (luce acqua etc.) dovranno essere sistemate apposite predisposizioni.

COPIA PRIVACY

7. Gli interventi sulle parti comuni o eventuali riparti spese dovranno avere il benessere di entrambi i proprietari delle porzioni e, in caso di disaccordo, si nominerà un arbitro il quale provvederà ai miglioramenti, alla manutenzione, o alla ripartizione con il concorso spese dei proprietari nella misura di competenza.
8. La formalizzazione del frazionamento catastale per l'individuazione e lo scorporo delle parti comuni e l'aggregazione di quelle esclusive (es. vano caldaia e piccolo ingresso con vano scala di cui al punto "2." ricompresi nel "Rif. 1" e distinti, fra maggior consistenza, nel C.F. al Foglio 20 Mappali 212/3 e 212/1) inerenti i due lotti, potrebbe essere omessa solo nel caso in cui risultasse aggiudicatario per entrambi lo stesso soggetto; in merito, comunque si lascia, ovviamente, al G.E. e al custode ogni decisione.

Precisazioni relative ai "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ"

Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza il complesso pignorato (fra cui ubicazione in cortina e lati in aderenza a terzi, etc.) resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il trasferimento delle singole porzioni, a prescindere dal frazionamento che le ha originate, è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso complesso si trova nel suo insieme, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, se esistenti, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, senza garanzia per vizi e soprattutto come, finora, nei precedenti passaggi sono stati trasferiti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO –Rif. 1–

A). Fabbricato comprendente –Rif. 1– e –Rif. 2– (principali elementi distintivi):

risulta di vecchia costruzione, fatto salvo intervento di parziale ristrutturazione risalente ormai ad epoca ultraquarantennale. Il passare del tempo, l'ordinario utilizzo, la normale obsolescenza funzionale e l'assenza di manutenzioni successive o recenti hanno evidenziato piuttosto diffusamente in entrambe le porzioni segni sparsi di trascuratezza (fra cui anche macchie d'umidità e/o infiltrazioni).

In merito qui si intende per intero richiamato e tenuto presente, quanto già riferito nel paragrafo "CONSISTENZA –Rif. 1–" ai punti "1.a)." e "1.b)." delle *Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"*.

Durante gli accessi, per quanto visibilmente emerso e dalle informazioni fornite dal comproprietario, si è appurato che:

- le strutture portanti prevalenti in elevazione (fondazioni, murature perimetrali e pilastri) sono in laterizio/pietrame o in c.a.; quelle orizzontali, in genere sono costituite per lo più da volte in muratura e/o solai in latero-cemento; le scale interne sono anch'esse in c.a.;
- le tamponature perimetrali e i divisori interni in laterizio;
- il tetto, è in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi;
- le facciate libere risultano intonacate, in generale tutte presentano evidenti segni del tempo con parti deteriorate;
- il fabbricato dispone di allacci elettrico, fognario, idrico, telefonico e gas;
- l'impianto di riscaldamento è centralizzato e avviene mediante termosifoni alimentati da caldaia a gas metano di rete, che garantisce anche la produzione di a.c.s.; regolazioni e attivazione avvengono per piano, attraverso termostato senza contabilizzatori;
- per l'allaccio fognario, non si sono riscontrati elementi esterni visibilmente oggettivi attestanti quest'ultimo aspetto; tenuto conto che da informative la zona parrebbe servita da rete pubblica, e che perlomeno i fabbricati circostanti risulterebbero collegati, è verosimile supporre, senza, però, darne garanzia, che, eventualmente, dovrebbe sussistere questa possibilità, in caso di carenza, anche per il fabbricato oggetto di procedura.

B). – Rif. 1– (finiture e/o dotazioni interne prevalenti): si riferiscono distinguendo fra le tre uu.ii. e precisamente:

⇒ al P.Interrato nell'u.i. di cui al punto a) si rilevano segni di insalubrità (puzza di muffa/umidità):

COPIA PRIVACY

- i pavimenti sono in battuto di cemento;
 - i soffitti e le pareti sono intonacati, solo parzialmente, al rustico;
 - manca l'illuminazione naturale e per l'areazione risultano solo alcune aperture a bocca di lupo;
 - l'impianto elettrico risulta per lo più esterno alloggiato in canaline di pvc, con allestimenti e dotazioni ormai desueti e non a norma;
 - esistono un raffazzonato impianto di riscaldamento e allaccio idrico;
 - l'altezza interna è di m. 2,30~;
- ⇒ al P.Terreno nell'u.i. di cui al punto b):
- i pavimenti sono in piastrelle;
 - i soffitti e le pareti sono generalmente intonacati e tinteggiati, tranne una parte che risulta controsoffittata;
 - i serramenti interni (nei soli accessori) sono in legno con aperture usuali a battente, certi con specchiate in vetro;
 - i serramenti esterni (porte, finestre, vetrine), sono in metallo con vetro semplice e l'andito dell'ingresso da strada è munito di serranda scorrevole;
 - i servizi igienici sono essenziali e minimi, dotati di apparecchi idrosanitari ordinari, di tipo corrente, non recenti;
 - l'impianto elettrico è prevalentemente incassato con punti luce e prese di tipo ordinario ormai datati non uniformi nell'estetica e nei modelli; in parte è integrato da conduttori esterni con varie carenze (inerenti perlopiù frutti, cavi e linee volanti di alimentazione);
 - le altezze non sono uniformi, differiscono sensibilmente a seconda degli spazi, anche per dislivelli fra gli stessi; indicativamente con volte in muratura varia da m. 2,00~ (all'imposta) a m. 3,10~ (al centro), con solaio piano (controsoffittato), è di m. 2,70~;
- ⇒ al P.Terreno nell'u.i. di cui al punto c):
- il pavimento è in piastrelle e le pareti sono al rustico;
 - il soffitto risulta a nudo tetto con copertura costituita da lastre ondulate su struttura metallica;
 - non esistono impianti;
 - l'altezza interna media è di m. 3,60~.

Precisazioni relative alle "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO"

A titolo cautelativo, considerato il contesto generale, va comunque ribadito che, per l'intera consistenza pignorata, fermo restando le certificazioni di legge prodotte in passato, per il rilascio dell'abitabilità/agibilità, la reale ed effettiva funzionalità e conformità attuale alle norme vigenti tecnico-costruttive ed energetiche della struttura e di tutti gli impianti esistenti e/o installazioni, nonché dei relativi allacciamenti alle reti fisse di fornitura di pubblici servizi, scarichi reflui compresi, non è garantita o certificata da idonea documentazione e, perciò, il tutto sarà, comunque, da accertare, verificare ed aggiornare e/o regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario, con la preventiva richiesta di ogni autorizzazione prevista in materia dalle disposizioni in vigore.

STATO DI OCCUPAZIONE -Rif. 1-

Si dà atto che in occasione del primo sopralluogo, previamente fissato per il 21/09/2020 -dal custode nominato Avv. Marco Romano-, è stato eseguito l'accesso, alla presenza del

durante il quale per dichiarazione dello stesso, si è appurato che, la consistenza pignorata corrispondente al -Rif. 1- risulta occupata dalla

con "contratto di locazione" stipulato il 22/03/2010 e registrato presso l'Ufficio DPBI UT Cossato il 25/03/2010 al n. 548 serie 3; canone mensile € 400,00, durata anni sei con decorrenza dal 22/03/2010 al 21/03/2016.

Seppur la registrazione sia avvenuta in data antecedente al pignoramento l'eventuale opponibilità e/o

COPIA PRIVACY

validità del medesimo resta da valutare in relazione ad alcuni mancati adempimenti fiscali (registrazioni annuali e rinnovo) e al pagamento del canone che, per quanto riferito dallo stesso comproprietario, risulterebbe sospeso da tempo.

Precisazioni relative allo "STATO DI OCCUPAZIONE"

I locali sono allestiti con arredi non nuovi finalizzati alla vendita di articoli sportivi.

PROVENIENZE VENTENNALI -Rif. 1-

Come anticipato, la proprietà oggetto d'esecuzione appartiene ai debitori come segue:

- Proprietà per 1/6.
- Proprietà per 1/6.
- Proprietà per 4/6.

Ai suddetti, la quota di 1/6 ciascuno pervenne per successione legittima apertasi in data 20/12/1999, registrata a Cossato, den. 27 vol. 628 e trascritta a Biella il 29/10/2004 ai nn. 14.030/7.769 dal relativo padre e coniuge:

- Proprietà per 3/6.

(Non rilevata trascrizione di accettazione di eredità espressa/tacita in morte di).

Ai suddetti , la quota di 3/6 ciascuno, della stessa proprietà (*individuata, però, con identificativi diversi dagli attuali, in quanto all'epoca non risultavano ancora avvenute le modifiche catastali, a seguito dell'esecuzione dei vari interventi edilizi susseguitisi negli anni, ovvero, era distinta nel C.F. al Foglio 20 Mappali 212 Subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 in seguito soppressi e sostituiti da quelli vigenti, ossia, Foglio 20 Mappali 212 Subb. 1, 2, 3, 10*), pervenne per acquisto fattone con atto di compravendita a rogito notaio G. Sudano del 21/01/1973 rep. 73.065/2.739, registrato a Cossato il 29/01/1973 al n. 169 vol. 202 e trascritto a Biella il 01/02/1973 ai nn. 1.524/1.369, da:

- Proprietà per 1/2.
- Proprietà per 1/2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI -Rif. 1-

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico degli esecutati, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale Biella - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - (aggiornate al **26/08/2020**), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta a Biella il 27/06/2002
ai numeri 6.678/1.307
per € 450.000,00 derivante da costituzione di ipoteca volontaria;
a favore:
contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10.

2. **Ipoteca legale** iscritta a Biella il 21/02/2011
ai numeri 1.333/217
per € 31.045,28 derivante da ruoli esattoriali (art. 77 Dpr 602/73 mod. D.lgs 46/99 e 193/01);
a favore:
contro:

COPIA PRIVACY

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10.

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 19/06/2015
ai numeri 4.344/387
per € 135.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;
a favore:
contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Cossato C.T. Foglio 33 Mappali 502 e 503;
(omessi quelli nei Comuni di Gaglianico, Lessona e Brusnengo).

4. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 04/03/2016
ai numeri 1.522/151
per € 20.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;
a favore:
contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Cossato C.T. Foglio 20 Mappale 212 e Foglio 33 Mappali 502 e 503;
(omessi quelli nei Comuni di Lessona e Brusnengo).

5. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 18/05/2016
ai numeri 3.847/392
per € 135.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;
a favore:
contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Cossato C.T. Foglio 33 Mappali 502 e 503;
(omessi quelli nei Comuni di Gaglianico, Lessona e Biella).

6. **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Biella il 30/09/2016
ai numeri 7.617/882
per € 220.118,14 derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo;
a favore:
contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
(omessi quelli nel Comune di Lessona).

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 19/10/2018
ai numeri 8.050/6.486
a favore:
contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Cossato C.T. Foglio 33 Mappali 502 e 503;
(omessi quelli nei Comuni di Lessona e Biella).

COPIA PRIVACY

2. **Pignoramento** immobiliare (**in rettifica**) trascritto a Biella il 05/03/2019 ai numeri 1.789/1.408 (formalità di riferimento: trascrizione del 19/10/2018 ai nn. 8.050/6.486 -di cui al p.to 1. che precede-);
a favore:
contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Cossato C.T. Foglio 33 Mappali 502 e 503;
(omessi quelli nei Comuni di Lessona e Biella).

Precisazioni relative alle "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI"

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - si è appurato che il relativo onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel predisporre e presentare annotamenti singoli per ogni formalità pregiudizievole, in relazione al lotto aggiudicato e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione a margine, importi da calcolarsi con le modalità sotto indicate e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- per l'Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo: l'importo è fisso, di € 35,00, relativo alla sola Tassa Ipotecaria;*
- per l'Ipoteca legale iscritta (in base a ruoli esattoriali): la cancellazione è in esenzione, solo quando il soggetto richiedente coincide con quello addetto alla riscossione del debito e/o sia lo Stato; qualora l'aggiudicatario sia un soggetto diverso da quelli citati i tributi da liquidare sono tre. Il primo importo relativo all'Imposta Ipotecaria deriva dall'applicazione dell'aliquota dello 0,50% sul valore di aggiudicazione di ogni singolo lotto, con un minimo di € 200,00; qualora risultasse che l'ammontare complessivo dei valori di aggiudicazione dei lotti fosse superiore alla somma iscritta della rispettiva e singola ipoteca oggetto di cancellazione, per l'eventuale eccedenza, oltre tale importo, sui valori di aggiudicazione dei lotti residui, non sarà più applicata l'aliquota dello 0,50%, ma sarà riscosso il solo minimo di € 200,00. A detto tributo, da conteggiare come indicato, devono essere, poi, aggiunte, nelle misure fisse, l'Imposta di Bollo di € 59,00 e la Tassa Ipotecaria di € 35,00;*
- per l'Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo: i tributi da liquidare sono tre. Il primo importo relativo all'Imposta Ipotecaria deriva dall'applicazione dell'aliquota dello 0,50% sul valore di aggiudicazione di ogni singolo lotto, con un minimo di € 200,00; qualora risultasse che l'ammontare complessivo dei valori di aggiudicazione dei lotti fosse superiore alla somma iscritta della rispettiva e singola ipoteca oggetto di cancellazione, per l'eventuale eccedenza, oltre tale importo, sui valori di aggiudicazione dei lotti residui, non sarà più applicata l'aliquota dello 0,50%, ma sarà riscosso il solo minimo di € 200,00. A detto tributo, da conteggiare come indicato, devono essere, poi, aggiunte, nelle misure fisse, l'Imposta di Bollo di € 59,00 e la Tassa Ipotecaria di € 35,00;*
- per il Pignoramento: l'importo è di € 294,00, comprendente l'Imposta Ipotecaria di € 200,00, l'Imposta di Bollo di € 59,00 e la Tassa Ipotecaria di € 35,00, tutte nelle misure fisse.*

NORMATIVA URBANISTICA -Rif. 1-

Alla data del 03/11/2020 il Comune di Cossato, è dotato di vigente P.R.G.C., approvato il 5/8/1998, con D.G.R. n. 33-25218, in seguito modificato mediante "Variante Strutturale" approvata il 27/2/2006, con D.G.R. n. 18-2251, e, inframmezzate, altre numerose modifiche parziali di cui l'ultima la "Variante parziale" n. 14 approvata il 09/07/2018 con D.C.C. n. 47.

Sulla base di detti strumenti, l'area entro la quale insiste il fabbricato oggetto di perizia, ovvero, il Mappale 212 del Foglio 20 del Catasto Terreni, risulta classificata: "Zone a prevalente destinazione residenziale - Insediamenti di recupero - (A1)", (art. 54 N.T.A.).

COPIA PRIVACY

La stessa è soggetta ai seguenti vincoli:

- 3B2.B – Classe “3B2.B” (art. 43 N.T.A.), per pericolosità geomorfologica;
- F_Sorg. - (art. 34 N.T.A.), per tutela dei corpi idrici superficiali, sorgenti e pozzi;
- TR500 – EmA, per aree esondabili con pericolosità moderata;
- 150 - Fascia vincolata dal D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 (art. 38 N.T.A.);
- Piano Paesaggistico Regionale 2017– Beni paesaggistici lettera c); Ambito “Baraggia tra Biella e Cossato” (unità di paesaggio rurale/insediato non rilevante alterato).

Ad integrazione si ribadisce, tuttavia, la raccomandazione di aggiornare e verificare la situazione inerente eventuali altri ulteriori vincoli urbanistici e/o limitazioni, oltre a quanto qui già riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA –Rif. 1–

Da riscontri desunti nel corso delle ricerche effettuate, su elementi censuari d’impianto relativi alle vecchie mappe e riferimenti temporali notati su vecchi atti, nonché contestuali dichiarazioni nell’ultima provenienza e in quelle anteriori, si è dedotto che la costruzione originaria del fabbricato pignorato oggetto di perizia, risale ampiamente ad epoca anteriore al 1° Settembre 1967.

Pertanto, si ritiene, quindi, di procedere da quella data per la verifica della regolarità edilizia (in osservanza alle norme anti Covid19) consultando on-line l’archivio pratiche edilizie del Comune di Cossato, presente nel portale Sportello Unico Digitale Edilizia, sezione “Consultare Istanze”, a nome dell’attuale proprietà e dei precedenti aventi causa intercorsi.

Ciò premesso l’esito degli accertamenti effettuati il 13/09/2020, con le modalità indicate per la consistenza in oggetto, non rileva fino a quel momento, procedimenti giurisdizionali in atto, inoltre, dall’esito delle ricerche d’archivio nominative svolte (fatta salva, ovviamente, l’esenzione da qualsiasi responsabilità per inesattezze imputabili ad errori di repertoriazione del citato archivio on-line), si è appurata l’esistenza cronologica dei seguenti titoli edilizi abilitativi, resi consultabili in data 04 e 09/11/2020:

- 1). Licenza di costruzione n. 394 del 29/12/1973 (per modifica e sistemazione fabbricato); in dipendenza del suddetto permesso, al termine dei lavori avvenuto il 10/06/1976, a seguito di presentazione di relativa istanza è stato rilasciato:
 - Certificato abitabilità n. 54 del 07/07/1982 (riguardante il fabbricato civile ristrutturato di piani due, scala 1, vani sei, accessori nove, negozio uno).
- 2). Concessione edilizia in sanatoria (capo IV Legge n. 47/85) n. 930 del 17/08/2000 su istanza di condono del 30/09/1986 prot. n. 1.013 (per: chiusura parziale di terrazzo sul lato ovest, con conseguente ampliamento dell’alloggio sito al primo piano; modifiche ai prospetti sul lato ovest del fabbricato; ampliamento negozio eseguito sul lato sud-ovest; ampliamento negozio mediante la trasformazione di locale esistente).
- 3). Autorizzazione edilizia n. A-197/92 del 1992 con parere favorevole della C.E.C. del 21/07/1992 (per rivestimento parziale in pietra della facciata lato strada, tramite istanza presentata/integrata il 16-20/07/1992 prot. 523-529); si segnala che nel fascicolo d’archivio non si è riscontrato il titolo abilitativo e che i dati riportati sono stati dedotti dai soli documenti rinvenuti nel fascicolo stesso.
- 4). Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 114 del 09/04/2004 –prot. n. 10.276 del 09/04/2004– (per semplici modifiche interne che non modificano lo stato dei luoghi, non cambiano la destinazione d’uso dell’immobile e non incidono sui parametri urbanistici).
- 5). Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 218 del 25/06/2004 –prot. n. 18.519 del 25/06/2004– (varianze per diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto già previsto nella D.I.A. n. 114/2004; non si modifica lo stato dei luoghi, non cambiano la destinazione d’uso e non si incide sui parametri urbanistici).
- 6). Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 284 dell’11/08/2004 –prot. n. 23.159 del 05/08/2004– (varianze per diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto previsto nelle D.I.A. nn. 114/2004 e 218/2004; tali modifiche non incidono sui parametri urbanistici, non modificano la destinazione d’uso e non alterano la sagoma dell’immobile).

COPIA PRIVACY

- 7). In dipendenza delle suddette D.I.A. – di cui ai punti 4), 5). e 6). – terminati i lavori in data 10/09/2004, a seguito di presentazione di relativa istanza è stato rilasciato:
– Certificato di agibilità n. 36/04 del 14/10/2004 (riguardante il piano terreno e precisamente un locale bar, un deposito alimenti, due wc, un ripostiglio e un disimpegno).
- 8). Comunicazione di manutenzione straordinaria (ai sensi art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) –prot. n. 12.722 del 06/05/2010– pratica edilizia n. 172/2010 (per demolizione di porzione di tramezza interna e apertura di vani porta tramite rimozione di pannelli di cartongesso posti a chiusura di passaggi tra un vano e l'altro); fine lavori in data 08/06/2010 mediante comunicazione prot. 17.262 del 18/06/2010.

* * *

Note alla regolarità edilizia:

- Non risulta il certificato energetico.
- Dal confronto fra i suddetti titoli edilizi abilitativi e la situazione sul posto, con riferimento alla proprietà pignorata, sono emerse difformità edilizie per quanto concerne l'u.i. accessoria al P.Interrato, descritta al punto "a)." del paragrafo "CONSISTENZA –Rif. 1–" (costituita da deposito, con annesso ripostiglio e vano scala d'accesso, che attualmente ricomprende anche l'adiacente locale caldaia) e precisamente con riferimento alla Licenza n. 394/1973, di cui al punto 1), l'esecuzione, verosimilmente in corso d'opera, è avvenuta riducendo dimensioni e superficie di quanto assentito, separando il deposito dal locale caldaia e diminuendo l'altezza interna da m. 2,55 a m. 2,30.

* * *

Alla data del 04/11/2020, dalla verifica delle normative e da informazioni assunte, si è appurato che le anomalie riscontrate, seppur configurabili come varianti in corso d'opera, risultano solo parzialmente conformi alle disposizioni e ai parametri edilizi ed urbanistici vigenti.

La riduzione dell'altezza interna a m. 2,30 (inferiore al minimo prescritto di m. 2,40) rende, infatti, problematica la regolarizzazione e la sottopone ad una delle seguenti condizioni:

- ottenimento di parere igienico-sanitario preliminare favorevole in deroga, da parte dell'A.s.l.;
- destinazione esclusiva del locale a vano tecnico (senza possibilità di permanenza di persone e/o utilizzo come deposito).

Tenuto conto di quanto emerso, va considerato che si tratta di una porzione accessoria interrata, in mediocri condizioni, le cui caratteristiche di insalubrità e di conformazione strutturale ne limitano alquanto l'utilizzo e la sfruttabilità. Il suo valore in rapporto al resto della proprietà, dedotto il costo di una eventuale sanatoria, al momento dall'esito comunque incerto, rappresenterebbe un'incidenza marginale, se non negativa o nulla.

Per questi motivi si ritiene, a titolo precauzionale, di escludere detta porzione dalla valutazione intendendosi che il valore residuale compensi forfettariamente il costo per ottenere una regolarizzazione, indipendentemente da quello effettivo che si dovrà sostenere, qualora si profilassero sufficienti garanzie di conseguirla. In caso di contestazioni, una possibile soluzione sussisterebbe nel destinare comunque la porzione a vano tecnico.

Precisazioni relative alla "REGOLARITÀ EDILIZIA"

Tutte le considerazioni ed indicazioni fornite, sono da considerarsi a titolo indicativo e non esaustivo, in quanto, derivano dalla verifica delle normative vigenti in materia, e pareri assunti durante gli accessi presso l'ufficio tecnico comunale.

Il tutto è poi stato interpretato ipotizzando per il contesto in oggetto, l'adozione dei criteri generali utilizzati già in situazioni analoghe verificatesi precedentemente in altri ambiti.

In ultimo, quindi, qualora vi fossero, però, soggetti interessati, che preliminarmente volessero approfondire e conoscere con maggiore certezza, alcuni aspetti, l'unica opzione consigliabile, se e quando ve ne sarà l'esigenza, sarà quella di aggiornare le considerazioni espresse attualmente alla luce di quella che, in quel momento, sarà la concreta situazione tecnico-urbanistica ed edilizia.

COPIA PRIVACY

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI -Rif. 1-

In dipendenza di quanto riferito nei rispettivi paragrafi "CONSISTENZA -Rif. 1-", "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ -Rif. 1-" e nelle relative precisazioni annesse, precauzionalmente, sono da ipotizzare possibili vincoli od oneri condominiali residuali di carattere atipico ed estemporaneo (es. eventuali manutenzioni di parti in comune con terzi, inerenti accessi, murature, tubazioni, etc.), che per uso o consuetudine potrebbero competere pro-quota a carico della consistenza oggetto di procedura.

A tutt'oggi non è, però, emerso nulla che confermi quest'ultima evenienza e/o che in generale siano al momento presenti spese o oneri condominiali di tale natura, anche arretrati, che possano restare a carico dell'eventuale acquirente.

DESCRIZIONE -Rif. 2-

TITOLARITÀ -Rif. 2-

L'immobile oggetto d'esecuzione, qui riepilogato ancora succintamente con

- **Rif. 2** - Del complesso immobiliare ubicato in COSSATO (BI) - 13836, Via Don Minzoni, 1, costituito da terreno con entrostante fabbricato civile ad uso promiscuo, u.i. corrispondente ad alloggio con relativi accessori e pertinenze, appartiene agli esegutati:

Pertanto la consistenza **Rif. 2** viene posta in vendita **per il diritto di Proprietà e per la quota di 1/1.**

UBICAZIONE -Rif. 2-

Onde evitare inutili ripetizioni, risultando identica a quella del "Rif. 1" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "UBICAZIONE -Rif. 1-".

CONSISTENZA -Rif. 2-

La proprietà oggetto di procedura, individuata con "**Rif. 2**", in dettaglio comprende:

del complesso immobiliare in Comune di Cossato, Via Don Minzoni, 1, costituito da terreno della superficie catastale complessiva di m² 440 con entrostante fabbricato civile ad uso promiscuo, elevato a due piani fuori terra (oltre il P. Interrato e il P.Sottotetto) inserito in cortina edilizia, con il fronte nord-est libero verso strada, mentre i restanti lo sono solo parzialmente su spazi interni, il tutto suddiviso catastalmente in quattro uu.ii. (deposito, negozio, tettoia e alloggio) e distinto nel Catasto Terreni al Foglio 20 Mappale 212, le seguenti porzioni dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

- ⇒ u.i. abitativa, distinta nel C.F. al Foglio 20 Mappale 212 Sub. 2 e costituita da:
- al P.Terreno: piccolo ingresso e vano scala (*superficie m² 6~*);
 - al P.Primo: cinque camere, cucinino, tinello, bagno, wc, corridoio / disimpegno, due balconi, portico, terrazzo scoperto e vano scala; (*superfici: vani abitazione m² 218~, balconi m² 6~, portico m² 49~, terrazzo m² 33~*);
 - al P.Sottotetto: sottotetto a nudo tetto rustico soprastante l'alloggio, balcone e due differenti vani scala per l'accesso dal portico e dall'interno dell'alloggio; (*superficie m² 228~*).

COPIA PRIVACY

* * *

Conteggio superficie commerciale:

Riferimento Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)	Altezza	Piano
u.i. abitativa -mapp. 212/2-	vani abitaz.	224,00~	1,00	224,00~	(*)	T-1
	balconi	6,00~	0,15	0,90~	-	1
	portico	49,00~	0,30	14,70~	-	1
	terrazzo	33,00~	0,20	6,60~	-	1
	sottotetto	228,00~	0,10	22,80~	(*)	2
Totale superficie commerciale (in arr.to):				269,00~	-	
(*) - per le altezze si rimanda al dettaglio esposto nel paragrafo "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE".						

Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"

Onde evitare inutili ripetizioni, risultando identiche a quelle del "Rif. 1" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "CONSISTENZA -Rif. 1-" in corrispondenza della medesima voce (Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"). Ad integrazione si segnala solo che non dispone di posto auto o box.

CONFINI -Rif. 2-

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo descrittivo corrispondente del "LOTTO 2".

DATI CATASTALI -Rif. 2-

Le porzioni immobiliari sopradescritte nel paragrafo "CONSISTENZA -Rif. 2-", catastalmente, si evidenziano distinte come segue e precisamente

nel Catasto Terreni l'area con entrostante il complesso immobiliare risulta distinta al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Do- minicale	Reddito Agra- rio
20	212	-	-	Ente Urbano	-	-	00.04.40	-	-

nel Catasto Fabbricati costituiscono un'unica u.i. abitativa censita (parzialmente) come segue al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
20	212	2	-	A/2	1 [^]	9 vani	241 m ²	€ 836,66	1

Indirizzo catastale: Via Don Minzoni, 1

* * *

Corrispondenza catastale: a chiarimento dei dati indicati si precisa, quindi, che la "corrispondenza catastale" (fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) per le porzioni di cui al "Rif. 2" è riportata sopra, e precede i rispettivi dati censuari di classamento del Catasto Fabbricati.

Precisazioni comuni relative ai "DATI CATASTALI"

1. Al momento del sopralluogo la corrispondenza (aggiornata al 12/9/2020) degli identificativi, della mappa e dell'ultima planimetria in atti consultabile nella banca dati, con la situazione sul posto, evidenzia alcune anomalie riguardanti differenze lievi nel contorno mappa, nonché sulla scheda (discordanze nelle aperture, nelle suddivisioni interne, mancanza del sottotetto e per adeguare poi la stessa ai lotti), oltre l'eventualità di appurare il n. civico per il duplice accesso da Via Don Minzoni; nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 2.500,00 (comprensivo di rilievi, pratiche catastali, tributi, oneri fiscali, etc.) qualunque sia poi quello effettivo finale, che sarà scomputato dal

COPIA PRIVACY

valore di mercato attuale, come esposto nel paragrafo "STIMA".

2. Con riferimento alle intestazioni (aggiornate al 12/9/2020) si rileva che:
- 2.a). nel C.T., l'area con entrostante il complesso immobiliare, individuata col Foglio 20 Mappale 212 e qualità "Ente Urbano", appartiene alla Partita speciale "1", ovvero, "Area di enti urbani e promiscui";
- 2.b). nel C.F., l'u.i. Mappale 212/2 del Foglio 20 di cui sopra, ha la ditta corrispondente agli ultimi effettivi soggetti titolari della proprietà (debitori eseguiti), ovvero:
- proprietà per 1/6;
 - proprietà per 1/6;
 - proprietà per 4/6.
3. Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sull'ultimo atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU' -Rif. 2-

Onde evitare inutili ripetizioni, risultando identici a quelli del "Rif. 1" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU' -Rif. 1-".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO -Rif. 2-

Onde evitare inutili ripetizioni, per quanto concerne

- ⇒ quelle generali del fabbricato nella sua globalità risultando identiche a quelle del "Rif. 1" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE -Rif. 1-" sotto il punto "A)." (**Fabbricato comprendente -Rif. 1- e -Rif. 2-**);
- ⇒ quelle specifiche dell'u.i. abitativa di cui al "**Rif. 2**" (finiture e/o dotazioni interne prevalenti), si riferiscono di seguito distinguendo fra i due piani e precisamente:
 - al P.Terreno/Primo nell'alloggio:
 - i pavimenti sono in piastrelle e listoni di legno;
 - i soffitti e le pareti sono generalmente intonacati e tinteggiati, eccetto le pareti del bagno e del wc piastrellate per una parte della loro altezza e analogamente quelle del cucinino nella sola zona lavello/cottura;
 - i serramenti interni sono in legno tamburato con aperture a battente e specchiate in vetro;
 - i serramenti esterni, sono in legno con vetro semplice e persiane in legno con aperture ad ante; quello dell'ingresso al P.Terreno è in metallo e vetro;
 - i due servizi igienici sono dotati di apparecchi idrosanitari ordinari, correnti non recenti (nel bagno: bidet, doccia, lavabo, vaso, e vasca; nel wc: lavabo e vaso);
 - l'impianto elettrico è prevalentemente incassato con punti luce e prese di tipo ordinario ormai datati nell'estetica e nei modelli;
 - le altezze non sono uniformi, differiscono sensibilmente a seconda dei locali, anche per lievi dislivelli fra gli stessi; indicativamente nei locali con volte in muratura varia da m. 2,30~ (all'imposta) a m. 3,53~ (al centro), con solaio piano, è di m. 2,80~;
 - la distribuzione interna appare discretamente disimpegnata;
 - al P.Sottotetto:
 - l'intero piano risulta allo stato rustico e in particolare
 - il piano di calpestio è sconnesso e irregolare, presenta dislivelli e la superficie non uniforme è costituita perlopiù dal riempimento/rinfianco delle volte e dall'estradosso grezzo in cls del sottotondo del solaio in latero-cemento; le pareti sono senza intonaco;
 - le aperture esterne sono prive di serramenti tranne quelle verso il cortile dotate di infissi in legno con vetro semplice;
 - non esistono impianti;

COPIA PRIVACY

– l'altezza varia da m. 0,70~ a m. 3,20~.

Precisazioni comuni relative alle "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO"

A titolo cautelativo, considerato il contesto generale, va comunque ribadito che, per l'intera consistenza pignorata, fermo restando le certificazioni di legge prodotte in passato, per il rilascio dell'abitabilità/agibilità, la reale ed effettiva funzionalità e conformità attuale alle norme vigenti tecnico-costruttive ed energetiche della struttura e di tutti gli impianti esistenti e/o installazioni, nonché dei relativi allacciamenti alle reti fisse di fornitura di pubblici servizi, scarichi reflui compresi, non è garantita o certificata da idonea documentazione e, perciò, il tutto sarà, comunque, da accertare, verificare ed aggiornare e/o regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario, con la preventiva richiesta di ogni autorizzazione prevista in materia dalle disposizioni in vigore.

STATO DI OCCUPAZIONE –Rif. 2–

Si dà atto che in occasione del primo sopralluogo, previamente fissato per il 21/09/2020 –dal custode nominato Avv. Marco Romano–, è stato eseguito l'accesso, alla presenza dei
durante il quale per dichiarazione degli stessi, si è appurato che, la consistenza pignorata corrispondente al –Rif. 2– risulta occupata come abitazione principale dalla

Precisazioni relative allo "STATO DI OCCUPAZIONE"

I locali sono normalmente arredati con mobilio, elettrodomestici e suppellettili non nuovi di tipo corrente, perlopiù quotidiani ed usuali.

PROVENIENZE VENTENNALI –Rif. 2–

Onde evitare inutili ripetizioni, risultando identiche a quelle del "Rif. 1" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI –Rif. 1–".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI –Rif. 2–

Onde evitare inutili ripetizioni, risultando identiche a quelle del "Rif. 1" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI –Rif. 1–".

NORMATIVA URBANISTICA –Rif. 2–

Onde evitare inutili ripetizioni, risultando identiche a quelle del "Rif. 1" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "NORMATIVA URBANISTICA –Rif. 1–".

REGOLARITÀ EDILIZIA –Rif. 2–

Da riscontri desunti nel corso delle ricerche effettuate, su elementi censuari d'impianto relativi alle vecchie mappe e riferimenti temporali notati su vecchi atti, nonché contestuali dichiarazioni nell'ultima provenienza e in quelle anteriori, si è dedotto che la costruzione originaria del fabbricato pignorato oggetto di perizia, risale ampiamente ad epoca anteriore al 1° Settembre 1967.

Pertanto, si ritiene, quindi, di procedere da quella data per la verifica della regolarità edilizia, (in osservanza alle norme anti Covid19) consultando on-line l'archivio pratiche edilizie del Comune di Cossato, presente nel portale Sportello Unico Digitale Edilizia, sezione "Consultare Istanze", a nome dell'attuale proprietà e dei precedenti aventi causa intercorsi. Ciò premesso l'esito degli accertamenti effettuati il 13/09/2020, con le modalità indicate per la consistenza in oggetto, non rilevano fino a quel momento, procedimenti giurisdizionali in atto, inoltre, dall'esito delle ricerche d'archivio nominative svolte (fatta

COPIA PRIVACY

salva, ovviamente, l'esenzione da qualsiasi responsabilità per inesattezze imputabili ad errori di reperitoriazione del citato archivio on-line), si è appurata l'esistenza cronologica dei seguenti titoli edilizi abilitativi, resi consultabili in data 04 e 09/11/2020:

- 1). Licenza di costruzione n. 394 del 29/12/1973 (per modifica e sistemazione fabbricato); in dipendenza del suddetto permesso, al termine dei lavori avvenuto il 10/06/1976, a seguito di presentazione di relativa istanza è stato rilasciato:
 - Certificato di abitabilità n. 54 del 07/07/1982 (riguardante il fabbricato civile ristrutturato di piani due, scala 1, vani sei, accessori nove, negozio uno).
- 2). Concessione edilizia in sanatoria (capo IV Legge n. 47/85) n. 930 del 17/08/2000 su istanza di condono del 30/09/1986 prot. n. 1.013 (per: chiusura parziale di terrazzo sul lato ovest, con conseguente ampliamento dell'alloggio sito al primo piano; modifiche ai prospetti sul lato ovest del fabbricato; ampliamento negozio eseguito sul lato sud-ovest; ampliamento negozio mediante la trasformazione di locale esistente).
- 3). Autorizzazione edilizia n. A-197/92 del 1992 con parere favorevole della C.E.C. del 21/07/1992 (per rivestimento parziale in pietra della facciata lato strada, tramite istanza presentata/integrata il 16-20/07/1992 prot. 523-529); si segnala che nel fascicolo d'archivio non si è riscontrato il titolo abilitativo e che i dati riportati sono stati dedotti dai soli documenti rinvenuti nel fascicolo stesso.

* * *

Note alla regolarità edilizia:

- Non risulta il certificato energetico.
- Dal confronto fra i suddetti titoli edilizi abilitativi e la situazione sul posto con riferimento alla proprietà pignorata, sono emerse lievi difformità edilizie nell'alloggio riguardanti discordanze nei profili di muri, tramezzature o porte interne nonché nel numero o posizione di alcune aperture.

* * *

Alla data del 04/11/2020, dalla verifica delle normative e da informazioni assunte, si è appurato che le anomalie riscontrate potrebbero essere sanate in conformità alle disposizioni e ai parametri edilizi ed urbanistici vigenti; si anticipa che, indicativamente, la sanzione prevista, al momento, sarebbe di circa € 1.000,00 (oltre a diritti di segreteria).

Ad integrazione di quanto sopra, va evidenziato che per l'effettiva attuazione di ogni sanatoria, è fondamentale e indispensabile l'esecuzione di un idoneo studio preliminare che in questo ambito, ovviamente, non è possibile approfondire maggiormente. Nel prosieguo, infatti, non è infrequente che dette pratiche possano riservare situazioni più articolate e con molteplici implicazioni nelle quali la norma urbanistica si presta ed è spesso soggetta ad interpretazioni da parte degli organi tecnico-amministrativi preposti. Per questi motivi, oltre a non poterne garantire ora, a priori in questa fase, il certo e completo accoglimento di quella prospettata, non è, altrettanto realistica e fattibile l'anticipazione dettagliata degli eventuali costi da sostenere in quanto a seconda dell'impostazione dell'istanza, gli importi dipenderanno, poi, anche dalle sanzioni e dai tributi vigenti al momento della presentazione; nella valutazione si avrà, comunque, un riguardo presuntivo del suddetto stato di cose, specificando sin d'ora che dal valore di mercato attuale del lotto verrà dedotto pregiudizialmente un importo che terrà conto nell'insieme, in modo forfettario e onnicomprensivo, della possibile incidenza della spesa per la sanatoria edilizia, qualunque siano poi gli esiti finali in termini di ammissibilità ed entità dell'importo.

Ciò premesso da calcoli svolti a parte e sulla base dei criteri sopra esposti si è stimato che orientativamente per l'eventuale sanatoria l'importo odierno sarebbe di circa € 2.500,00 (comprensivo di pratica edilizia, relativi oneri fiscali, sanzione e diritti di segreteria). Si ribadisce ulteriormente che trattasi di conteggio approssimativo, derivante da coerenti considerazioni per quanto oggettivamente emerso, precisando però che un'eventuale disparità non darà luogo a conguagli.

Precisazioni generali relative alla "REGOLARITÀ EDILIZIA"

Tutte le considerazioni ed indicazioni fornite, sono da considerarsi a titolo indicativo e non esaustivo, in quanto, derivano dalla verifica delle normative vigenti in materia, e pareri assunti durante gli accessi presso l'ufficio tecnico comunale. Il tutto è poi stato interpretato ipotizzando per il contesto in oggetto,

COPIA PRIVACY

l'adozione dei criteri generali utilizzati già in situazioni analoghe verificatesi precedentemente in altri ambiti. In ultimo, quindi, qualora vi fossero, però, soggetti interessati, che preliminarmente volessero approfondire e conoscere con maggiore certezza, alcuni aspetti, l'unica opzione consigliabile, se e quando ve ne sarà l'esigenza, sarà quella di aggiornare le considerazioni espresse attualmente alla luce di quella che, in quel momento, sarà la concreta situazione tecnico-urbanistica ed edilizia.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI -Rif. 2-

Onde evitare inutili ripetizioni, risultando identici a quelli del "Rif. 1" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI -Rif. 1-".

DESCRIZIONE -Rif. 3-

TITOLARITÀ -Rif. 3-

L'immobile oggetto d'esecuzione, qui riepilogato ancora succintamente con

- **Rif. 3** - Due terreni agricoli attigui, ubicati in COSSATO (BI) - 13836, nel circondario della Frazione Spolina, il tutto con relativi accessori e pertinenze, appartiene agli esecutati:

Pertanto la consistenza **Rif. 3** viene posta in vendita **per il diritto di Proprietà e per la quota di 1/1.**

UBICAZIONE -Rif. 3-

Come anticipato i terreni, sono siti in Cossato, nel circondario della Frazione Spolina nei pressi di un raccordo della viabilità e dell'intersezione fra Via G. Amendola e la Strada Provinciale n. 232. L'accesso avviene da quest'ultima imboccando una strada sterrata frontistante all'incirca l'ingresso dell'impianto di depurazione della Cordar S.p.A. Si percorrono circa duecento metri e si giunge nei pressi dei due appezzamenti. Trattasi di una zona di campagna periferica e isolata.

CONSISTENZA / CARATTERISTICHE -Rif. 3-

La proprietà oggetto di procedura, sopra individuata con "**Rif. 3**", in dettaglio comprende:

in Comune di Cossato, Regione Gabbio d'Isola, due terreni agricoli attigui rispettivamente distinti nel Catasto Terreni al Foglio 33 Mappali 502 e 503; (*superficie nominale catastale m² 6.100*).

* * *

Dalla mappa si nota che, nell'insieme, la forma geometrica è vagamente trapezoidale e il confine nord del Mappale 502 è tramediato da fosso che si dirama incrociandone un altro che attraversa il mappale fino al Torrente Cervo, confine sud di entrambi, rendendoli soggetti all'erosione spondale dei suoli. L'intera zona è visibilmente in stato abbandono con soprassuolo di fitta vegetazione incolta e infestante (scarsa l'essenza legnosa); la giacitura è irregolare e alterata dal dilavamento meteorico e alluvionale delle esondazioni del torrente. La proprietà riferisce che, fino a circa quarant'anni fa, parte dell'area, ospitava un'attività sportiva di tiro al piattello. Due piccoli manufatti in cls piattaforma (raso terra) per il tiro e basso muretto perimetrale della fossa di lancio, sono i ruderi ancora visibili.

* * *

COPIA PRIVACY

Conteggio superficie commerciale:

Riferimento Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (m ²) (Nominale Catastale)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)	Altezza	Piano
Rif. 3 terreni	agricolo / boschiva	6.100,00	-	6.100,00	-	-
Totale superficie commerciale:				6.100,00		-

Precisazioni relative alla "CONSISTENZA / CARATTERISTICHE"

Si segnala quanto riscontrato nel corso del sopralluogo e precisamente:

1. I terreni, risultano, in stato di abbandono, come del resto lo è l'intero contesto circostante nel quale sono inseriti, si dà atto che, per l'assoluta inesistente cura e manutenzione, sul posto i singoli appezzamenti mancano di una delimitazione avente rapida e palese visibilità, in quanto i loro confini non sono materializzati in modo evidente; pertanto, stante la situazione oggettiva esposta, sulla base della mappa, si è potuta dedurre solo un'indicazione sommaria della loro ubicazione, risultando di fatto impossibile per i motivi citati un'immediata e precisa localizzazione.
2. Con riferimento alle superfici dei terreni si evidenzia:
 - 2.a). che si ritiene valida quella nominale catastale per il computo della superficie commerciale;
 - 2.b). che tutte hanno esclusivamente carattere indicativo di massima, non vincolante, in quanto la vendita sarà a corpo e non a misura, per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami.

CONFINI -Rif. 3-

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo descrittivo corrispondente del "LOTTO 3".

DATI CATASTALI -Rif. 3-

I terreni sopradescritti nel paragrafo "CONSISTENZA / CARATTERISTICHE", catastalmente, si evidenziano distinti come segue e precisamente

nel Catasto Terreni risultano distinti al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Do- minicale	Reddito Agra- rio
33	502	-	-	Bosco Ceduo	4 [^]	-	00.52.00	€ 1,07	€ 1,07
33	503	-	-	Prato Irriguo	3 [^]	-	00.09.00	€ 5,81	€ 6,51

* * *

Precisazioni comuni relative ai "DATI CATASTALI"

1. Con riferimento alle intestazioni (aggiornate al 12/9/2020) si rileva che nel C.T., i due terreni (Foglio 33 Mappali 502 e 503) di cui sopra hanno la ditta corrispondente agli ultimi effettivi soggetti titolari della proprietà (debitori esecutati), ovvero:
 - proprietà per 1/6;
 - proprietà per 1/6;
 - , proprietà per 4/6.
2. Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sull'ultimo atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU' -Rif. 3-

Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore dei debitori, o di possibili precedenti aventi causa, e del-

COPIA PRIVACY

le relative trascrizioni a favore e contro i medesimi soggetti (nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto come da cronologia riportata nel paragrafo, di cui infra, "PROVENIENZE VENTENNALI"), nonché dal controllo eventuale di altri titoli a cui gli stessi fanno riferimento o che vengono casomai richiamati e/o dei quali si è avuto riscontro nel corso delle ricerche, con riguardo alla sopradescritta proprietà pignorata, e precisamente per il terreno distinto nel C.T. di Cossato al Foglio 33 Mappale 502 risulta quanto segue

⇒ contratto di costituzione di servitù (per metanodotto) autenticato nelle firme dal notaio M. Cagnacci in data 24/03/1989 rep. 29.330, in data 31/03/1989 rep. 29.691, registrato a Biella il 20/04/1989 e ivi trascritto il 29/04/1989 ai nn. 3.903/2.986, a favore della società Snam S.p.A. Il tutto ha, comunque carattere indicativo e non esaustivo, poiché tenuta presente la particolarità delle pattuizioni, per una completa chiarezza, si rimanda alla consultazione della nota di trascrizione allegata.

Precisazioni relative ai "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ"

Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza la consistenza oggetto di perizia resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il trasferimento dei terreni è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente gli stessi si trovano, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, se esistenti, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, senza garanzia per vizi e soprattutto come, finora, nei precedenti passaggi sono stati trasferiti.

STATO DI OCCUPAZIONE -Rif. 3-

Si dà atto che in occasione del primo sopralluogo, previamente fissato per il 21/09/2020 -dal custode nominato Avv. Marco Romano-, stante la numerosità degli immobili non è stato possibile eseguire l'accesso. Si è poi potuto accedere successivamente, in data 14/12/2020 alla presenza del
e per dichiarazione dello stesso, si è appurato che, la consistenza pignorata corrispondente al -Rif. 3- risulta a disposizione della proprietà e libera da affittanze.

PROVENIENZE VENTENNALI -Rif. 3-

Come anticipato, la proprietà oggetto d'esecuzione appartiene ai debitori come segue:

- Proprietà per 1/6.
- Proprietà per 1/6.
- Proprietà per 4/6.

Ai suddetti, la quota di 1/6 ciascuno pervenne per successione legittima apertasi in data 20/12/1999, registrata a Cossato, den. 27 vol. 628 e trascritta a Biella il 29/10/2004 ai nn. 14.030/7.769 dal relativo padre e coniuge:

- Proprietà per 3/6.

(Non rilevata trascrizione di accettazione di eredità espressa/tacita in morte)

Ai suddetti , la quota di 3/6 ciascuno, della stessa proprietà, pervenne per acquisto fattone con

atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio G. Giannuzzi in data 03/11/1971 rep. 40.359 e 26/11/1971 rep. 40.893, registrato a Cossato il 09/12/1971 al n. 8.222 vol. 104 e trascritto a Biella il 18/12/1971 ai nn. 8.747/7.096, da:

- Proprietà per 1/1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI -Rif. 3-

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico degli esecutati, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio

COPIA PRIVACY

anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – (aggiornate al 26/08/2020), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 19/06/2015
ai numeri 4.344/387
per € 135.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;
a favore:
contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Cossato C.T. Foglio 33 Mappali 502 e 503;
(omessi quelli nei Comuni di Gaglianico, Lessona e Brusnengo).

2. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 04/03/2016
ai numeri 1.522/151
per € 20.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;
a favore:
contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Cossato C.T. Foglio 20 Mappale 212 e Foglio 33 Mappali 502 e 503;
(omessi quelli nei Comuni di Lessona e Brusnengo).

3. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 18/05/2016
ai numeri 3.847/392
per € 135.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;
a favore:
contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Cossato C.T. Foglio 33 Mappali 502 e 503;
(omessi quelli nei Comuni di Gaglianico, Lessona e Biella).

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 19/10/2018
ai numeri 8.050/6.486
a favore:
contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Cossato C.T. Foglio 33 Mappali 502 e 503;
(omessi quelli nei Comuni di Lessona e Biella).

2. **Pignoramento** immobiliare (**in rettifica**) trascritto a Biella il 05/03/2019
ai numeri 1.789/1.408 (**formalità di riferimento: trascrizione del 19/10/2018 ai nn. 8.050/6.486 –di cui al p.to 1. che precede–**);
a favore:

COPIA PRIVACY

contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Cossato C.T. Foglio 33 Mappali 502 e 503;
(omessi quelli nei Comuni di Lessona e Biella).

Precisazioni relative alle "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI"

Onde evitare inutili ripetizioni, risultando identiche a quelle del "Rif. 1" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI -Rif. 1-" in corrispondenza della medesima voce (Precisazioni relative alla "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI").

NORMATIVA URBANISTICA -Rif. 3-

Alla data del 03/11/2020 il Comune di Cossato, è dotato di vigente P.R.G.C., approvato il 5/8/1998, con D.G.R. n. 33-25218, in seguito modificato mediante "Variante Strutturale" approvata il 27/2/2006, con D.G.R. n. 18-2251, e, inframmezzate, altre numerose modifiche parziali di cui l'ultima la "Variante parziale" n. 14 approvata il 09/07/2018 con D.C.C. n. 47. Sulla base di detti strumenti, i terreni in oggetto, ovvero, i Mappali 502 e 503 del Foglio 33 del Catasto Terreni, risultano classificati come segue:

- ⇒ il mappale 502 "Zone agricole" di cui una parte ricade in "Aree agricole produttive - (E1)", (art. 73 N.T.A.) e la restante parte in "Aree boscate - (E3)", (art. 75 N.T.A.);
- ⇒ il mappale 503 "Zone agricole" ricade per intero in "Aree boscate - (E3)", (art. 75 N.T.A.).

Inoltre, sono soggetti ai seguenti vincoli:

- 3A - Classe "3A" (art. 43 N.T.A.), per pericolosità geomorfologica;
- Fascia _A e Fascia _B riguarda entrambi, mentre Fascia _C interessa, in parte, solo il Mappale 502; (art. 39 N.T.A.), per rispetto dei corsi d'acqua;
- 150 - Fascia vincolata dal D. Lgs. 22/01/2004 n° 42 (art. 38 N.T.A.)
- Piano Paesaggistico Regionale 2017- Beni paesaggistici lettera c) e g); Ambito "Baraggia tra Biella e Cossato" (unità di paesaggio naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti).

Ad integrazione si ribadisce, tuttavia, la raccomandazione di aggiornare e verificare la situazione inerente eventuali altri ulteriori vincoli urbanistici e/o limitazioni, oltre a quanto qui già riportato.

DESCRIZIONE -Rif. 4-

TITOLARITÀ -Rif. 4-

L'immobile oggetto d'esecuzione, qui riepilogato ancora succintamente con

- **Rif. 4** - Complesso Immobiliare ubicato in LESSONA (BI) - 13853, costituito da corpo di fabbricato civile, in Via Roma, 78 con adiacente terreno su cui insiste edificio accessorio, anch'esso in Via Roma, s.n.c., il tutto con relativi accessori e pertinenze,

appartiene agli esecutati:

Pertanto la consistenza **Rif. 4** viene posta in vendita **per il diritto di Proprietà e per la quota di 1/1.**

UBICAZIONE -Rif. 4-

Come anticipato la proprietà principale, (corpo di fabbricato civile) è sita in Lessona, in Via Roma, 78 e

COPIA PRIVACY

l'edificio accessorio, seppur privo di civico, risulta facilmente individuabile in quanto attiguo. Vi si accede principalmente da andito cortilizio comune prospiciente la via pubblica.

Nell'ambito del paese si tratta di una zona semi-centrale, con prevalente destinazione residenziale che appare nell'insieme dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e con discreta disponibilità nei dintorni di servizi in genere (commerciali, trasporti, urbanizzazione secondaria, etc.).

CONSISTENZA -Rif. 4-

La proprietà oggetto di procedura, individuata con "Rif. 4", in dettaglio comprende:

in Comune di Lessona complesso immobiliare di vecchia costruzione, costituito da

- a).** in Via Roma, 78, corpo di fabbricato di civile abitazione, in testata di schiera, elevato a tre piani fuori terra (oltre il P.Cantinato e il P.Sottotetto), entrostante a terreno distinto nel Catasto Terreni, al Foglio 5 Mappali 190 parte e 255 composto da:
- al P.Cantinato: cantina e vano scala; (*superficie m² 44~*);
 - al P.Terreno: cucina, disimpegno, bagno, cantina, vano scala e piccolo sito pertinenziale a ovest; (*superfici: abitazione m² 58~, cantina m² 16~, sito m² 14~*);
 - al P.Primo: camera, vano scala, balcone a sud, ex wc esterno su ballatoio a nord e travata; (*superfici: abitazione m² 44~, balcone m² 6~, travata m² 34~*);
 - al P.Secondo: camera, vano scala e balcone; (*superfici: abitazione m² 44~, balcone m² 6~*);
 - al P.Sottotetto: basso sottotetto a nudo tetto, accessibile, ma non usufruibile; (*superficie m² 30~*);
- b).** ivi, in Via Roma, s.n.c., adiacente terreno della superficie catastale complessiva di m² 211 su cui insiste edificio accessorio elevato a due piani fuori terra (oltre il P.Seminterrato) in parziale aderenza sul lato sud al corpo di fabbricato di cui al punto **a)**.; il tutto entrostante a terreno distinto nel Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 187 composto da:
- al P.Seminterrato: cantina; (*superficie m² 27~*);
 - al P.Terreno: ripostiglio, stalla, androne di passaggio e piccolo sito pertinenziale; (*superfici: accessori m² 85~, sito m² 100~*);
 - al P.Primo: fienile a nudo tetto accessibile solo con scala pioli; (*superfici: m² 85~*).

* * *

Conteggio superficie commerciale:

Riferimento Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)	Altezza	Piano
p.to a) . P.Cantinato	accessoria	44,00~	0,20	8,80~	(*)	S1
p.to a) . P.Terreno	abitazione	58,00~	1,00	58,00~	(*)	T
	accessoria	16,00~	0,25	4,00~	(*)	T
	sito pertin.	14,00~	0,10	1,40~	-	T
p.to a) . P.Primo	abitazione	44,00~	0,90	39,60~	(*)	1
	balcone	6,00~	0,15	0,90~	-	1
	accessoria	34,00~	0,15	5,10~	(*)	1
p.to a) . P.Secondo	abitazione	44,00~	0,80	35,20~	(*)	2
	balcone	6,00~	0,15	0,90~	-	2
p.to a) . P.Sottotetto	accessoria	30,00~	-	-	(*)	3(**)

COPIA PRIVACY

p.to b). P.Seminterrato	accessoria	27,00~	0,15	4,05~	(*)	S1
p.to b). P.Terreno	accessoria	85,00~	0,25	21,25~	(*)	T
	sito pertin.	100,00~	0,10	10,00~	-	T
p.to b). P.Primo	accessoria	85,00~	0,10	8,50~	(*)	1
Totale superficie commerciale (in arr.to):				198,00~	-	
(*) - per le altezze si rimanda al dettaglio esposto nel paragrafo "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE".						
(**) - per i motivi dell'esclusione si rimanda al punto "2.c)." delle <u>Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"</u> .						

Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"

1. *Si segnala quanto riscontrato nel corso del sopralluogo e precisamente:*
 - 1.a). *che l'intera consistenza si trova in pessime condizioni di conservazione e manutenzione risultando inabitabile e che per un ordinario utilizzo sarà quantomeno indispensabile un radicale intervento di manutenzione straordinaria; la relativa descrizione corrisponde a quanto visibilmente constatabile al momento dell'accesso;*
 - 1.b). *che a prima vista, per ora, non sono emerse evidenze di criticità che necessitino di interventi immediati di messa in sicurezza, appare comunque fondamentale segnalare che sarà opportuno monitorare la situazione, in quanto il perdurare dello stato d'incuria, in concorso con gli eventi meteorologici, progressivamente peggiorerà il degrado determinando possibili carenze, dissesti, lesioni e infiltrazioni nelle strutture più esposte con le relative concrete implicazioni di rischi che tale situazione può comportare sotto vari aspetti;*
 - 1.c). *che considerato il contesto generale del complesso immobiliare nell'ambito del quale si trovano in contiguità alla proprietà pignorata, anche altre di terzi, si constata di fatto la possibile esistenza di una situazione di tipo condominiale o ad essa assimilabile, seppur atipica e con caratteristiche non ordinarie, pertanto, andranno presuntivamente ritenute comuni tutte quelle parti che in base a requisiti, conformazione, usi e consuetudini e agli atti, la legge sancisce come tali; per gli ulteriori dettagli si rinvia ai paragrafi di cui infra "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ" e "VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI";*
 - 1.d). *che su parte dell'area pertinenziale dell'edificio accessorio, addossato allo stesso, esiste un manufatto precario (tettoia in legno/lamiera di m² 13~ facilmente rimovibile) di cui non si hanno riscontri nei documenti in atti e per questo motivo non sarà considerato come consistenza e valore;*
 - 1.e). *che non è stato possibile accedere al P.Primo dell'edificio accessorio, in quanto non vi era disponibilità di una scala idonea, che in sicurezza, ne consentisse l'ispezione; pertanto, ricorrendo tale evenienza ed essendo esattamente soprastante al P.Terreno la superficie risulta ricavata per analogia a quest'ultimo e la descrizione riportata è da intendersi sommaria, con riserva di verifica, in quanto dedotta solo da ciò che esternamente è stato possibile intuire e osservare.*
2. *Infine, con riferimento alle superfici delle porzioni immobiliari sopraindicate si evidenzia:*
 - 2.a). *che sono calcolate al lordo delle murature utilizzando misure rilevate sul posto salvo, eventualmente, alcune grafiche tratte da documenti catastali o edilizi in atti;*
 - 2.b). *che per le aree pertinentziali si ritiene valida quella nominale catastale, al netto di quella eventualmente occupata in pianta da fabbricati; per quanto concerne quella dell'edificio accessorio, di cui una piccola striscia a nord risulta passaggio, è anche diminuita sommariamente della fascia di arretramento stradale, esterna alla recinzione, che di fatto costituisce ormai (insieme ad altre proprietà finitime) sedime del marciapiede in fregio alla Via Roma, non essendo stato finora individuato e incorporato in mappa con frazionamento catastale da parte dall'ente che lo ha realizzato;*
 - 2.c). *che le stesse sono poi state utilizzate per il computo della superficie commerciale (ad eccezione del basso sottotetto escluso poiché non usufruibile), adottando i più idonei coefficienti di differenziazione secondo le ordinarie linee guida, e, in carenza, dedotti da pubblicazioni specifiche di settore;*
 - 2.d). *che tutte hanno esclusivamente carattere indicativo di massima, non vincolante, in quanto la vendita sarà a corpo e non a misura, per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami.*

COPIA PRIVACY

CONFINI –Rif. 4–

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo descrittivo corrispondente del “LOTTO 4”.

DATI CATASTALI –Rif. 4–

Le porzioni immobiliari sopradescritte nel paragrafo “CONSISTENZA”, catastalmente, si evidenziano distinte (con carenze) come segue e precisamente

⇒ il corpo di fabbricato di cui al punto **a)**..:

nel Catasto Terreni risulta entrostante, su parte del Mappale 190 (fra maggior consistenza) e sul Mappale 255 al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
5	190	-	-	Ente Urbano	-	-	00.00.83	-	-
5	255	-	-	Ente Urbano	-	-	00.00.40	-	-

nel Catasto Fabbricati costituisce un'unica u.i. che si rileva censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
5	190 255 (graffati)	3	-	A/4	2 [^]	6 vani	m ² 180	€ 235,50	S1-T-1-2

Indirizzo catastale: Via Roma n. 78

⇒ l'edificio accessorio di cui al punto **b)**..:

nel Catasto Terreni risulta entrostante al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
5	187	-	-	Ente Urbano	-	-	00.02.11	-	-

nel Catasto Fabbricati costituisce un'unica u.i. che si rileva censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
5	315	-	-	C/2	U	136 m ²	170 m ²	€ 252,86	T-1-S1

Indirizzo catastale: Via Roma n. --

* * *

Corrispondenza catastale: a chiarimento dei dati indicati si precisa, quindi, che la “corrispondenza catastale” (fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) per le porzioni di cui al “**Rif. 4**” è riportata sopra, e precede sempre i rispettivi dati censuari di classamento del Catasto Fabbricati.

Precisazioni comuni relative ai “DATI CATASTALI”

1. Al momento del sopralluogo la corrispondenza (aggiornata al 12/9/2020) degli identificativi, della mappa (eccetto quanto già precisato circa il sedime del marciapiede) e delle ultime planimetrie in atti consultabili nella banca dati, con la situazione sul posto, evidenzia alcune anomalie in entrambe le uu.ii.; per i mappali graffati 190/3–255 riguardano: posizione o rappresentazione di alcune aperture, mancanza del sottotetto accessibile (seppur con altezza media inferiore a m.1,50) e l'area pertinenziale del mappale 255 la cui corrispondenza col Catasto Terreni ricomprende, erroneamente, due altri minuscoli mappali (il 311 di are 0,01 e il 312 di are 0,02) intestati a terzi, ma presumibilmente, possibili reliquati residuali, originati da precedenti rettifiche e/o frazionamenti che, per errore materiale, sono rimasti non trattati o volturati; per il mappale 315 riguardano: posizione o rappresentazione di alcune aperture e assenza di numero civico; nella valutazione, tuttavia, si terrà con-

COPIA PRIVACY

to globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo per quelle sostanziali, incidenti sulla consistenza ai fini della determinazione della rendita o sull'individuazione, il costo delle relative rettifiche, che si stima nell'importo di circa € 2.500,00 (comprensivo di rilievi, pratiche catastali, tributi, oneri fiscali, etc.) qualunque sia poi quello effettivo finale, che sarà scomputato dal valore di mercato attuale, come esposto nel paragrafo "STIMA".

2. Con riferimento alle intestazioni (aggiornate al 12/9/2020) si rileva che:
- 2.a). nel C.T., le aree con entrostanti il corpo di fabbricato e l'edificio accessorio, individuate rispettivamente col Foglio 5 Mappali 190 parte, 255 e 187 e qualità "Ente Urbano", appartengono alla Partita speciale "1", ovvero, "Area di enti urbani e promiscui";
- 2.b). nel C.F., le uu.ii. di cui sopra, hanno la ditta corrispondente agli ultimi effettivi soggetti titolari della proprietà (debitori esecutati), ovvero:
- | | |
|------------------------------------------------|-------------------------|
| – | proprietà per 500/1000; |
| – | proprietà per 500/1000; |
| per il Mappale 315 del Foglio 5 risulta essere | |
| – | proprietà per 10/20; |
| – | proprietà per 10/20; |
- (precisando che per _____).
3. Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sull'ultimo atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU' –Rif. 4–

Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore dei debitori, o di possibili precedenti aventi causa, e delle relative trascrizioni a favore e contro i medesimi soggetti (nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto come da cronologia riportata nel paragrafo, di cui infra, "PROVENIENZE VENTENNALI"), nonché dal controllo eventuale di altri titoli a cui gli stessi fanno riferimento o che vengono casomai richiamati e/o dei quali si è avuto riscontro nel corso delle ricerche, con riguardo alla sopradescritta proprietà pignorata, risulta quanto segue

- ⇒ per il corpo di fabbricato (C.T. Foglio 5 Mappale 190 e 255 di cui al punto **a**). nel paragrafo "CONSISTENZA") come precisato nell'atto di divisione amichevole a rogito notaio A. Jemma del 21/09/1964 rep. 22.359/7.370, registrato a Biella il 23/09/1964 n. 1.097 vol. 103 e ivi trascritto il 28/09/1964 ai nn. 5.487/4.647 con riferimento al dante causa dei debitori (ossia, _____ per il Lotto Primo), nell'ambito di detto lotto si segnala ricompresa la "– particella 314 (già 257 subalterno c) misurante are 0,05 (centiare cinque) piccolo sito sottostante lo spiovente della casa rurale distinta con la particella 190 censito come accessori comuni a più fabbricati, ma di esclusiva proprietà del _____"; nel dare atto di quanto riscontrato con attinenza alla suddetta particella si evidenzia che la stessa non è, però, mai stata volturata ed è rimasta a tutt'oggi "Accessorio comune ad ente rurale ed urbano";
- ⇒ per l'edificio accessorio (C.T. Foglio 5 Mappale 187 di cui al punto **b**). nel paragrafo "CONSISTENZA") come precisato nell'atto di provenienza a rogito P. Bilotti del 21/11/1988 rep. 86.187, registrato a Biella il 5/12/1988 al n. 2.864 e ivi trascritto il 25/11/1988 ai nn. 10.034/7.362, a favore di _____ si rileva testualmente: "con diritto all'accesso n. 191, al pozzo n. 256 e al cortile 257, 313, e 314 del foglio 5;"

* * *

In merito ad integrazione e a parziale riscontro si ritiene poi utile segnalare anche quanto emerso dalle visure storiche catastali del Catasto Terreni e precisamente con riferimento ai seguenti mappali

- ⇒ per il corpo di fabbricato (C.T. Foglio 5 Mappale 190 parte e 255 di cui al punto **a**)." nel paragrafo "CONSISTENZA") con riferimento al Mappale 255 risulta dalle Annotazioni: "con diritto al pozzo num 256 e alle corti num 257, 313, 314, del foglio 5";

COPIA PRIVACY

⇒ per l'edificio accessorio (C.T. Foglio 5 Mappale 187 di cui al punto "b).” nel paragrafo “CONSISTENZA”) con riferimento al Mappale 187 risulta dalle Annotazioni: “con diritto allo accesso num 191 e pozzo num 256 e corte num 257, 313, 314, del foglio 5”.

Precisazioni relative ai “PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ”

Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza il complesso pignorato (fra cui ubicazione in cortina e lati in aderenza a terzi, etc.) resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il trasferimento delle varie porzioni, è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente le stesse si trovano, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, se esistenti, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, senza garanzia per vizi e soprattutto come, finora, nei precedenti passaggi sono state trasferite.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO –Rif. 4–

- Complesso immobiliare (principali elementi distintivi): entrambi i fabbricati risultano di vecchia costruzione, si caratterizzano come tipologie edilizie modeste ed economiche, sia sotto il profilo funzionale e sia sotto quello delle finiture e dotazioni alquanto carenti; in merito qui si intende per intero richiamato e tenuto presente, per la loro palese incidenza quanto già riferito nel paragrafo “CONSISTENZA” ai punti “1.a).” e “1.b).” delle Precisazioni relative alla “CONSISTENZA”.

Durante gli accessi, per quanto visibilmente emerso e dalle informazioni fornite dal comproprietario, si è appurato che:

- le strutture portanti prevalenti in elevazione sono in laterizio/pietrame; quelle orizzontali, in genere sono costituite per lo più da volte in muratura, solai in ferro (putrelle, laterizio e cemento) o in latero-cemento; la scala interna risulta anch'essa realizzata con modalità analoghe;
- le tamponature perimetrali e i divisori interni sono in laterizio;
- i tetti sono in legno con manti in tegole portoghesi e/o coppi; in condizioni discrete una parte di quello del corpo di fabbricato civile, alquanto precarie quello della travata e dell'edificio accessorio;
- le facciate libere solo in minima parte intonacate, presentano evidenti segni del tempo con parti deteriorate; in particolare quella nord dell'edificio accessorio risulta infestata e invasa da piante rampicanti ed erbacce incolte che potrebbero comprometterne la stabilità;
- dispone di allacci elettrico, fognario, idrico, telefonico e gas.

Per quanto concerne gli impianti (fermo restando che tutte le utenze sono disdettate) si è rilevato che:

- solo due locali del corpo di fabbricato civile disponevano di un impianto di riscaldamento (caldaia a gas e termosifoni) che da anni ormai risulta disattivato e non più funzionante;
- gli impianti elettrici (prevalentemente esterni) ed igienico-sanitario, già di per sé originariamente carenti, oltre a mancare di funzionalità sono da considerare obsoleti ed irrecuperabili;
- per l'allaccio fognario, non si sono riscontrati elementi esterni visibilmente oggettivi attestanti quest'ultimo aspetto; tenuto conto che da informative la zona parrebbe servita da rete pubblica, e che perlomeno i fabbricati circostanti risulterebbero collegati, è verosimile supporre, senza, però, darne garanzia, che, eventualmente, dovrebbe sussistere questa possibilità, in caso di carenza anche per il fabbricato oggetto di procedura.

- Corpo di fabbricato/edificio accessorio (finiture e/o dotazioni interne prevalenti): si riferiscono i dettagli preminenti, distinguendo fra vani di abitazione e accessori e precisamente:

⇒ nei vani di abitazione:

- i pavimenti sono in piastrelle di graniglia e listoni di legno;
- i soffitti e le pareti sono generalmente intonacati e tinteggiati, fanno eccezione le pareti del bagno piastrellate per buona parte della loro altezza e analogamente quella della cucina nella zona lavello;
- i serramenti interni sono in legno con aperture usuali a battente, certi con specchiate in vetro o

COPIA PRIVACY

in pannelli di legno;

- i serramenti esterni, per lo più fatiscenti, sono in legno o ferro con vetro semplice, solo alcuni dotati di persiane in legno con aperture ad ante e/o sono muniti d'inferriata;
- il servizio igienico è in condizioni scadenti e non più funzionante (disponeva solo di lavabo, doccia, vaso e piccola vasca);
- le altezze non sono uniformi, differiscono a seconda dei piani e dei locali, anche per dislivelli fra gli stessi; indicativamente nei locali con volte in muratura varia da m. 2,00~ (all'imposta) a m. 2,70~ (al centro), con solaio piano, è di m. 2,50~;
- la distribuzione interna appare vincolata e disagiata;

⇒ nei vani accessori (dove è stato possibile accedere):

- i pavimenti sono in terra battuta (perlopiù dissestati), battuto di cemento o costituiti dagli estradossi rustici dei solai;
- i soffitti e le pareti sono generalmente al rustico o intonacati grezzi, segnati in ampie zone da distacchi e/o scrostature;
- le porte d'ingresso, ove presenti sono generalmente in tavolato di legno;
- i serramenti esterni se esistenti sono in legno e vetro in pessimo stato;
- le altezze interne non sono uniformi, differiscono a seconda dei piani e dei locali; indicativamente nelle cantine con volte in muratura varia da m. 1,80~ (all'imposta) a m. 2,65/3,50~ (al centro), con solaio piano, è di m. 2,20~; nei locali al P.Terreno dell'edificio accessorio è di m. 3,20~; nel sottotetto al P.Primo del corpo di fabbricato civile varia da m. 4,20~ a m. 5,50~ e infine nel fienile al P.Primo dell'edificio accessorio (nel quale non è stato possibile accedere) dalla planimetria catastale si rileva essere di m. 6,00~.

Precisazioni comuni relative alle "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO"

A titolo cautelativo, considerato il contesto generale, va comunque ribadito che, per l'intera consistenza pignorata, la reale ed effettiva funzionalità e conformità attuale alle norme vigenti tecnico-costruttive ed energetiche della struttura e di tutti gli impianti esistenti e/o installazioni, nonché dei relativi allacciamenti alle reti fisse di fornitura di pubblici servizi, scarichi reflui compresi, non è garantita o certificata da idonea documentazione e, perciò, il tutto sarà, comunque, da accertare, verificare ed aggiornare e/o regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario, con la preventiva richiesta di ogni autorizzazione prevista in materia dalle disposizioni in vigore.

STATO DI OCCUPAZIONE –Rif. 4–

Si dà atto che in occasione del primo sopralluogo, previamente fissato per il 21/09/2020 –dal custode nominato Avv. Marco Romano–, è stato eseguito l'accesso, alla presenza del solo
durante il quale per dichiarazione dello stesso, si è appurato che, la consistenza pignorata corrispondente al –Rif. 4– originariamente occupata in forza di comodato d'uso gratuito orale
è stata successivamente liberata e al momento del secondo accesso avvenuto il 12/10/2020 risulta a disposizione della proprietà, non più occupata da persone e libera da affittanze.

Precisazioni relative allo "STATO DI OCCUPAZIONE"

I locali, in un contesto d'incuria, sono arredati con mobilio e suppellettili non nuovi di tipo corrente.

PROVENIENZE VENTENNALI –Rif. 4–

Come anticipato, il complesso immobiliare oggetto d'esecuzione appartiene ai debitori come segue:

⇒ il corpo di fabbricato di cui al punto "a)." distinto nel C.F. di Lessona al Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 graffati) appartiene a:

COPIA PRIVACY

- Proprietà per 1/2.
- Proprietà per 1/2.

Ai suddetti, la quota di 1/2 ciascuno pervenne per successione testamentaria apertasi in data 18/11/2007, registrata a Cossato, den. 98 vol. 690 e trascritta a Biella il 22/11/2010 ai nn. 9.398/6.646, a seguito di testamento olografo del 03/09/2004, pubblicato dal notaio P. Bilotti con verbale del 30/11/2007 rep. 140.926 racc. 36.815, registrato a Biella il 05/12/2007 al n. 5.929, dallo :

- Proprietà per 1/1.

(Accettazione tacita di eredità trascritta il 06/08/2008 ai nn. 7.645/5.415 – atto dispositivo notaio M. Ghirlanda M. 18/07/2008 rep. 137.424/22.387).

A sua volta allo stesso , la quota di 1/1, della medesima proprietà (*individuata, però, con identificativi diversi dagli attuali, in quanto all'epoca non risultavano ancora avvenute le successive modifiche catastali*), pervenne in forza di titoli anteriori al ventennio (1°/01/1998) con riferimento al 19/10/2018 data di trascrizione del primo pignoramento relativo alla procedura, come segue:

- in parte (come rilevato dal titolo del successivo atto di divisione) per successione legittima apertasi in data 04/05/1931 al
- in parte per atto di divisione amichevole a rogito notaio A. Jemma del 21/09/1964 rep. 22.359/7.370, registrato a Biella il 23/09/1964 n. 1.097 vol. 103 e ivi trascritto il 28/09/1964 ai nn. 5.487/4.647, fra gli eredi legittimi,
- in parte per riunione d'usufrutto alla nuda proprietà in seguito al decesso della

⇒ l'edificio accessorio di cui al punto "b)." distinto nel C.F. di Lessona al Foglio 5 Mappale 315 appartiene a:

- Proprietà per 1/2.
- Proprietà per 1/2.

Ai suddetti, la quota di 1/2 ciascuno pervenne per atto di compravendita a rogito notaio P. Bilotti del 21/11/1988 rep. 86.187, registrato a Biella il 05/12/1988 al n. 2.864 e ivi trascritto il 25/11/1988 ai nn. 10.034/7.362, da:

- Proprietà per 1/2.
- Proprietà per 1/2.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI –Rif. 4–

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico degli esecutati, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – (aggiornate al 26/08/2020), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. **Ipoteca legale** iscritta a Biella il 01/10/2013
ai numeri 7.624/695
per € 104.763,90 derivante da ruolo (art. 77 Dpr 602/73);
a favore:
contro:
sui beni: in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati) e 315;
in Lessona C.F. Foglio 7 Mappali 47/2 e 47/4;
in Lessona C.T. Foglio 5 Mappale 186 (non oggetto di procedura).

COPIA PRIVACY

2. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 19/06/2015
ai numeri 4.344/387
per € 135.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;
a favore:
contro:
- sui beni: in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati) e 315;
in Lessona C.F. Foglio 7 Mappali 47/2 e 47/4;
(omessi quelli nei Comuni di Cossato, Gaglianico e Brusnengo).
3. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 04/03/2016
ai numeri 1.522/151
per € 20.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;
a favore:
contro:
- sui beni: in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati) e 315;
in Lessona C.F. Foglio 7 Mappali 47/2 e 47/4;
in Lessona C.T. Foglio 5 Mappali 186 e 192 (non oggetto di procedura);
(omessi quelli nei Comuni di Cossato e Brusnengo).
4. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 18/05/2016
ai numeri 3.847/392
per € 135.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;
a favore:
contro:
- sui beni: in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati) e 315;
in Lessona C.F. Foglio 7 Mappali 47/2 e 47/4;
(omessi quelli nei Comuni di Cossato, Gaglianico e Biella).
5. **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Biella il 30/09/2016
ai numeri 7.617/882
per € 220.118,14 derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo;
a favore:
contro:
- sui beni: in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati);
in Lessona C.F. Foglio 7 Mappale 47/2;
(omessi quelli nel Comune di Cossato).

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 19/10/2018
ai numeri 8.050/6.486
a favore:
contro:
- sui beni: in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati) e 315;
in Lessona C.F. Foglio 7 Mappali 47/2 e 47/4;
(omessi quelli nei Comuni di Cossato e Biella).

COPIA PRIVACY

2. **Pignoramento** immobiliare (**in rettifica**) trascritto a Biella il 05/03/2019 ai numeri 1.789/1.408 (formalità di riferimento: trascrizione del 19/10/2018 ai nn. 8.050/6.486 -di cui al p.to 1. che precede-);
a favore:
contro:

sui beni: in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati) e 315;
in Lessona C.F. Foglio 7 Mappali 47/2 e 47/4;
(omessi quelli nei Comuni di Cossato e Biella).

Precisazioni relative alle "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI"

Onde evitare inutili ripetizioni, risultando identiche a quelle del "Rif. 1" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI -Rif. 1-" in corrispondenza della medesima voce (Precisazioni relative alla "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI").

NORMATIVA URBANISTICA -Rif. 4-

Il Comune di Lessona, era inizialmente dotato di vigente P.R.G.C., approvato il 25/06/1997, con D.G.R. n. 75-20316, in seguito modificato mediante "Variante Strutturale" approvata il 14/11/2005, con D.G.R. n. 44-1260, e, altre varianti parziali. A seguito della fusione con il Comune di Crosa, e alla conseguente determinazione di accorpate i due strumenti urbanistici comunali previgenti la fusione, è stata predisposta un'ulteriore nuova modifica all'originario strumento urbanistico consistente nell'ultima "Variante Strutturale n° 2 al P.R.G.C." approvata il 19/12/2017 con D.C.C. n. 42 (pubblicata sul B.U.R. n. 4 del 25/01/2018) attualmente vigente. Alla data del 25/11/2020 sulla base di quest'ultima, l'area entro la quale insiste il complesso immobiliare oggetto di perizia, ovvero, i Mappali 187, 190 e 255 del Foglio 5 del Catasto Terreni, risulta classificata: "Aree edificate di vecchio impianto - (B3)", (art. 60 N.T.A.). La stessa inoltre è soggetta al seguente vincolo:

- Classe "2" (art. 42 N.T.A.), per pericolosità geomorfologica.

Ad integrazione si ribadisce, tuttavia, la raccomandazione di aggiornare e verificare la situazione inerente eventuali altri ulteriori vincoli urbanistici e/o limitazioni, oltre a quanto qui già riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA -Rif. 4-

Da riscontri desunti nel corso delle ricerche effettuate, su elementi censuari d'impianto relativi alle vecchie mappe e riferimenti temporali notati su vecchi atti, nonché contestuali dichiarazioni nell'ultima provenienza e in quelle anteriori, si è dedotto che la costruzione originaria del complesso pignorato, risale ampiamente ad epoca anteriore al 1° Settembre 1967.

Per il periodo posteriore a tale data, si è poi richiesto l'accesso agli atti all'ufficio tecnico comunale per verificare la regolarità edilizia a nome dell'attuale proprietà e dei precedenti aventi causa intercorsi.

Dagli accertamenti effettuati, a cura del personale addetto, alla data del 17/11/2020, non risultano fino a quel momento, procedimenti giurisdizionali in atto, inoltre, sulla base dell'esito delle ricerche d'archivio nominative svolte, si è appurata soltanto l'esistenza del seguente titolo edilizio abilitativo:

⇒ Denuncia di inizio attività (D.I.A.) n. 82/2003 -prot. n. 3.740 del 01/07/2003- (per rifacimento tetto nella sola porzione entrostante il mappale 190 parte).

* * *

Note alla regolarità edilizia:

- Dal confronto fra il suddetto titolo edilizio abilitativo e la situazione sul posto, per quanto visibilmente emerso non si sono rilevate anomalie, fatta eccezione per il manufatto precario (tettoia in

COPIA PRIVACY

legno/lamiera facilmente rimovibile) di cui si è già anticipato al punto 1d). delle Precisazioni relative alla "CONSISTENZA".

- Non risulta il certificato energetico.
- Non risulta certificato di abitabilità/agibilità.
- Si dà atto dell'esistenza di un'Ordinanza del Comune di Lessona n. 17/2012 (Pratica Edilizia n. 52/2012) notificata alla proprietà il 14/06/2012, per messa in sicurezza stabile, riguardante il fabbricato distinto nel Catasto Terreni al Foglio 5 Mappale 187, a cui ha fatto seguito:
 - in data 31/08/2012 intervento dei VV.FF. per rimozione parti pericolanti del tetto;
 - in data 06/09/2012 successiva comunicazione dell'Amministrazione comunale alla proprietà circa l'intendimento di sostituirsi alla stessa per l'esecuzione dei lavori necessari per eliminare il pericolo, con spese di rivalsa a carico della proprietà medesima;
 - in data 20/09/2012 ore 13.00 sopralluogo delle parti coinvolte che parrebbe attestare l'avvenuto adempimento dell'ordinanza (quest'ultimo lo si rileva, però, solo da semplice annotazione manuale sul fascicolo).

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI –Rif. 4–

In dipendenza di quanto riferito nei rispettivi paragrafi "CONSISTENZA –Rif. 4–", "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ –Rif. 4–" e nelle relative precisazioni annesse, precauzionalmente, sono da ipotizzare possibili vincoli od oneri condominiali residuali di carattere atipico ed estemporaneo (es. eventuali manutenzioni di parti in comune con terzi, inerenti accessi, murature, tubazioni, etc.), che per uso o consuetudine potrebbero competere pro-quota a carico della consistenza oggetto di procedura.

A tutt'oggi non è, però, emerso nulla che confermi quest'ultima evenienza e/o che in generale siano al momento presenti spese o oneri condominiali di tale natura, anche arretrati, che possano restare a carico dell'eventuale acquirente.

DESCRIZIONE –Rif.5–

TITOLARITÀ –Rif. 5–

L'immobile oggetto d'esecuzione, qui riepilogato ancora succintamente con

- **Rif. 5** – Del fabbricato civile ad uso promiscuo ubicato in LESSONA (BI) – 13853, Via Roma, angolo Via XI Febbraio, due uu.ii. adiacenti corrispondenti a due negozi, rispettivamente siti in Via Roma, 26 e in Via XI Febbraio, 1, il tutto con relativi accessori e pertinenze,

appartiene agli esecutati:

Pertanto la consistenza **Rif. 5** viene posta in vendita **per il diritto di Proprietà e per la quota di 1/1.**

UBICAZIONE –Rif. 5–

Come anticipato la proprietà è sita in Lessona, Via Roma, 26 angolo Via XI Febbraio, 1 nelle adiacenze di Piazza Graziola su cui prospettano alcune attività commerciali.

Nell'ambito del paese si tratta di una zona semi-centrale, con prevalente destinazione residenziale che appare nell'insieme dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria e con discreta disponibilità nei dintorni di servizi in genere (commerciali, trasporti, urbanizzazione secondaria, etc.).

COPIA PRIVACY

CONSISTENZA –Rif. 5–

La proprietà oggetto di procedura, individuata con “**Rif. 5**”, in dettaglio comprende:

in Comune di Lessona, Via Roma, angolo Via XI Febbraio, del fabbricato civile ad uso promiscuo di vecchia costruzione, elevato a due piani fuori terra, inserito in cortina edilizia, entrostante a terreno distinto nel Catasto Terreni, al Foglio 7 Mappale 47, le seguenti porzioni, adiacenti fra loro ma non comunicanti, dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

- a).** in Via Roma, 26, u.i. commerciale distinta nel C.F. al Foglio 7 Mappale 47 Sub. 2 e costituita da:
 - al P.Terreno: negozio composto da un vano; (*superficie: m² 10~*);
- b).** in Via XI Febbraio, 1, u.i. commerciale distinta nel C.F. al Foglio 7 Mappale 47 Sub. 4 e costituita da:
 - al P.Terreno: negozio composto da un vano; (*superficie: m² 26~*); ivi attiguo a est e non comunicante, deposito rustico a nudo tetto; (*superficie: m² 24~*).

* * *

Conteggio superficie commerciale:

Riferimento Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)	Altezza	Piano
u.i. commerciale punto a). -sub. 2	negozio	10,00~	1,00	10,00~	(*)	T
u.i. commerciale punto b). -sub. 4	negozio	26,00~	1,00	26,00~	(*)	T
	deposito	24,00~	0,50	12,00~	(*)	T
Totale superficie commerciale (in arr.to):				48,00~	-	
(*) – per le altezze di dette porzioni si rimanda al paragrafo “CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE”.						

Precisazioni relative alla “CONSISTENZA”

1. *Si segnala quanto riscontrato nel corso del sopralluogo e precisamente:*
 - 1.a). *che l'intera consistenza si trova in pessime condizioni di conservazione e manutenzione risultando inagibile per un qualsivoglia utilizzo commerciale, senza un radicale intervento; la relativa descrizione corrisponde a quanto visibilmente constatabile al momento dell'accesso; per il deposito attiguo, ostruito da materiali, è stata dedotta da ciò che esternamente è stato possibile osservare;*
 - 1.b). *che a prima vista, per ora, non sono emerse evidenze di criticità che necessitino di interventi immediati di messa in sicurezza, appare comunque fondamentale segnalare che sarà opportuno monitorare la situazione in quanto il perdurare dello stato d'incuria, in concorso con gli eventi meteorologici, progressivamente peggiorerà il degrado determinando possibili carenze, dissesti, lesioni e infiltrazioni nelle strutture più esposte con le relative concrete implicazioni di rischi che tale situazione può comportare sotto vari aspetti;*
 - 1.c). *che considerato il contesto generale del complesso immobiliare nell'ambito del quale si trovano in contiguità alla proprietà pignorata, anche altre di terzi, si constata di fatto la possibile esistenza di una situazione di tipo condominiale o ad essa assimilabile, seppur atipica e con caratteristiche non ordinarie, pertanto, andranno presuntivamente ritenute comuni tutte quelle parti che in base a requisiti, conformazione, usi e consuetudini e agli atti, la legge sancisce come tali; per gli ulteriori dettagli si rinvia ai paragrafi di cui infra “PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ” e “VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI”.*
2. *Infine, con riferimento alle superfici delle porzioni immobiliari sopraindicate si evidenzia:*
 - 2.a). *che sono calcolate al lordo delle murature utilizzando misure rilevate sul posto salvo, eventualmente, alcune grafiche tratte da documenti catastali o edilizi in atti, ove gli interni sono risultati impraticabili per impossibilità di accesso (come per il deposito attiguo al negozio nell'ambito della porzione di cui al punto **b).** in quanto ostruito da materiali di vario genere ammassati in modo disordinato);*
 - 2.b). *che le stesse sono poi state utilizzate per il computo della superficie commerciale, adottando i più idonei coefficienti di differenziazione secondo le ordinarie linee guida, e, in carenza, dedotti da pub-*

COPIA PRIVACY

blicazioni specifiche di settore;

2.c). che tutte hanno esclusivamente carattere indicativo di massima, non vincolante, in quanto la vendita sarà a corpo e non a misura, per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami.

CONFINI –Rif. 5–

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo descrittivo corrispondente del “LOTTO 5”.

DATI CATASTALI –Rif. 5–

Le porzioni immobiliari sopradescritte nel paragrafo “CONSISTENZA”, catastalmente, si evidenziano distinte come segue e precisamente

nel Catasto Terreni l'area con entrostante il fabbricato risulta distinta al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
7	47	-	-	Ente Urbano	-	-	00.01.50	-	-

nel Catasto Fabbricati si rilevano censite (con carenze) come segue

⇒ l'u.i. commerciale (negozi) di cui punto “a).” al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
7	47	2	-	C/1	5	6 m ²	10 m ²	€ 152,46	T

Indirizzo catastale: Via Roma, 82

⇒ l'u.i. commerciale (negozi) di cui punto “b).” al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
7	47	4	-	C/1	3	28 m ²	23 m ²	€ 524,93	T

Indirizzo catastale: Via XI Febbraio, 1

* * *

Corrispondenza catastale: a chiarimento dei dati indicati si precisa, quindi, che la “corrispondenza catastale” (fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) per le porzioni di cui al “Rif. 5” è riportata sopra, e precede sempre i rispettivi dati censuari di classamento del Catasto Fabbricati.

Precisazioni comuni relative ai “DATI CATASTALI”

1. Al momento del sopralluogo la corrispondenza (aggiornata al 12/9/2020) degli identificativi, della mappa e delle ultime planimetrie in atti consultabili nella banca dati (risalenti al 6/12/1939), con la situazione sul posto, evidenzia alcune differenti anomalie in entrambe le uu.ii. che incidono sulla congruità del classamento; per il sub. 2 oltre all'errato numero civico riguardano destinazione e rappresentazione grafica della consistenza sulla scheda peraltro già segnalata sulla stessa a suo tempo in fase di verifica dai tecnici catastali con la dicitura “indicazioni inesatte incomplete”; per il sub. 4 manca sulla scheda il disegno del deposito rustico adiacente, seppur accertato dai tecnici catastali in fase di sopralluogo, inoltre i dati di “Consistenza” e Sup. Catastale” riportati in visura, non sono coerenti fra loro; nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 2.200,00 (comprensivo di rilievi, pratiche catastali, tributi, oneri fiscali, etc.) qualunque sia poi quello effettivo finale, che sarà scomputato dal valore di mercato attuale, come esposto nel paragrafo “STIMA”.
2. Ad integrazione si segnala inoltre che sulla planimetria dell'u.i. distinta al Foglio 7 Mappale 47/2 in aderenza della stessa u.i. risulta rappresentato un pozzo contraddistinto con la dicitura “pozzo in comunione”; la verifica svolta presso il C.T. identifica il manufatto come segue
– Foglio 7 Mappale 46 – pozzo – are 0,06 – appartenente alla Partita speciale “2”, ovvero, “Accessorio

COPIA PRIVACY

comune ad ente rurale ed urbano". Dalle Annotazioni desunte sulla visura storica si rileva essere "pozzo comune ai num. 36 sub. 2, 37, 39, 40, 52 sub. 2 del Foglio 7 e ad enti urbani".

3. Con riferimento alle intestazioni (aggiornate al 12/9/2020) si rileva che:

3.a). nel C.T., l'area con entrostante il fabbricato individuata col Foglio 7 Mappale 47 e qualità "Ente Urbano appartiene alla Partita speciale "1", ovvero, "Area di enti urbani e promiscui";

3.b). nel C.F., le uu.ii. Mappali 47/2 e 47/4 del Foglio 7 di cui sopra, hanno la ditta corrispondente agli ultimi effettivi soggetti titolari della proprietà (debitori eseguiti), ovvero:

– proprietà per 500/1000;

– proprietà per 500/1000.

4. Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sull'ultimo atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU' -Rif. 5-

Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore dei debitori, o di possibili precedenti aventi causa, e delle relative trascrizioni a favore e contro i medesimi soggetti (nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto come da cronologia riportata nel paragrafo, di cui infra, "PROVENIENZE VENTENNALI"), nonché dal controllo eventuale di altri titoli a cui gli stessi fanno riferimento o che vengono casomai richiamati e/o dei quali si è avuto riscontro nel corso delle ricerche, con riguardo alla sopradescritta proprietà pignorata, e precisamente con riferimento generico al terreno distinto nel C.T. di Lessona al Foglio 5 Mappale 47 entro la quale insistono le uu.ii. risulta quanto segue

⇒ atto di deroga a distanze legali con costituzione di diritti reali a titolo gratuito autenticato nelle firme dal notaio P. Rajani il 27/07/2016 rep. 149.705 e rep. 149.712/28.767, e trascritto a Biella il 01/08/2016 ai nn. 6.227/4.917, per concessione, da parte di

del diritto di sopraelevare il muro esistente a confine fra i rispettivi fabbricati di proprietà, a distanza inferiore a quella prescritta dalla vigente normativa comunale o del C.C.

Ad integrazione si ritiene, utile rimandare anche a quanto già riportato nel paragrafo "DATI CATASTALI" al punto "2." delle Precisazioni relative ai "DATI CATASTALI".

Precisazioni relative ai "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ"

Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza il fabbricato di cui fan parte le uu.ii. pignorate (fra cui ubicazione in cortina e lati in aderenza a terzi, etc.) resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il trasferimento delle varie porzioni, è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente le stesse si trovano, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, se esistenti, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, senza garanzia per vizi e soprattutto come, finora, nei precedenti passaggi sono state trasferite.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO -Rif. 5-

- Corpo di fabbricato ove sono site le uu.ii. commerciali (principali elementi distintivi): risulta di vecchia costruzione, si caratterizza come tipologia edilizia modesta ed economica, sia sotto il profilo funzionale e sia sotto quello delle finiture e dotazioni alquanto carenti; in merito qui si intende per intero richiamato e tenuto presente, per la loro palese incidenza, quanto già riferito nel paragrafo "CONSISTENZA" ai punti "1.a)." e "1.b)." delle Precisazioni relative alla "CONSISTENZA".

Durante gli accessi, per quanto visibilmente emerso e dalle informazioni fornite dal comproprietario, si è appurato che:

- le strutture portanti prevalenti in elevazione sono in laterizio/pietrame; quelle orizzontali, sono costituite per lo più da solai in ferro (putrelle, laterizio e cemento);
- le tamponature perimetrali e i divisori interni sono in laterizio;

COPIA PRIVACY

- il tetto è in legno con manto di copertura in tegole portoghesi, risulta in condizioni discrete;
- le facciate libere solo in parte intonacate, presentano evidenti segni del tempo con parti deteriorate;
- **Uu.ii. commerciali** (finiture e/o dotazioni interne prevalenti): si riferiscono i dettagli preminenti comuni a entrambe e precisamente:
 - i pavimenti sono in battuto di cemento;
 - i soffitti e le pareti presentano intonaci e tinteggiature scrostate e/o in distacco; il deposito di cui al punto “b).” risulta a nudo tetto con mura interne prevalentemente al rustico;
 - i serramenti esterni e le porte d’ingresso per lo più fatiscenti sono in legno con vetro semplice, alcuni sono dotati di antoni in legno e/o sono muniti di inferriate nelle finestre; nel deposito di cui al punto “b).” un’apertura risulta priva di serramento e l’accesso è precluso da un pannello (h m. 1,50~) a cui è contrapposto il materiale ammassato all’interno.

Per quanto concerne gli impianti (fermo restando che tutte le utenze sono disdettate) si è rilevato che:

- dispone di allacci elettrico, idrico;
- per quello fognario non si sono riscontrati elementi esterni visibilmente oggettivi che ne attestino l’esistenza, tenuto conto che entrambe le uu.ii. sono prive di servizi igienici; da informative la zona parrebbe servita da rete pubblica, e che perlomeno i fabbricati circostanti risulterebbero collegati, è verosimile supporre, senza, però, darne garanzia, che, eventualmente, dovrebbe sussistere questa possibilità, in caso di carenza anche per le uu.ii. oggetto di procedura;
- non esiste impianto di riscaldamento; gli impianti elettrici (prevalentemente esterni) già di per sé carenti, oltre a mancare di funzionalità sono da considerare obsoleti ed irrecuperabili;
- le altezze interne non sono uniformi, essendo di m. 2,90~ (nell’u.i. 47/2) e di m. 3,50 (nell’u.i. 47/4), manca quella del deposito adiacente in quanto, come già precisato, essendo ostruito da materiali di vario genere ammassati disordinatamente, non è stato possibile accedervi in sicurezza, tant’è vero che le principali caratteristiche sono state dedotte dall’esterno.

Precisazioni comuni relative alle “CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO”

A titolo cautelativo, considerato il contesto generale, va comunque ribadito che, per l’intera consistenza pignorata, la reale ed effettiva funzionalità e conformità attuale alle norme vigenti tecnico-costruttive ed energetiche della struttura e di tutti gli impianti esistenti e/o installazioni, nonché dei relativi allacciamenti alle reti fisse di fornitura di pubblici servizi, scarichi reflui compresi, non è garantita o certificata da idonea documentazione e, perciò, il tutto sarà, comunque, da accertare, verificare ed aggiornare e/o regolarizzare a cura e spese dell’aggiudicatario, con la preventiva richiesta di ogni autorizzazione prevista in materia dalle disposizioni in vigore.

STATO DI OCCUPAZIONE –Rif. 5–

Si dà atto che in occasione del primo sopralluogo, previamente fissato per il 21/09/2020 –dal custode nominato Avv. Marco Romano–, stante la numerosità degli immobili non è stato possibile eseguire l’accesso. In quello successivo, del 05/10/2020, alla presenza del custode e per dichiarazione dello stesso, si è appurato che, la consistenza pignorata corrispondente al –Rif. 5– risulta non occupata da persone, a disposizione della proprietà e libera da affittanze.

Precisazioni relative allo “STATO DI OCCUPAZIONE”

I locali, in un contesto di disordine e trascuratezza, sono utilizzati come deposito di materiale vario.

PROVENIENZE VENTENNALI –Rif. 5–

Come anticipato, le porzioni oggetto d’esecuzione appartengono ai debitori come segue:

- Proprietà per 1/2.
- Proprietà per 1/2.

Ai suddetti, le medesime porzioni pervennero:

COPIA PRIVACY

a). la quota di 1/4 ciascuno per

successione testamentaria apertasi in data 18/11/2007, registrata a Cossato, den. 98 vol. 690 e trascritta a Biella il 22/11/2010 ai nn. 9.398/6.646, a seguito di testamento olografo del 03/09/2004, pubblicato dal notaio P. Bilotti con verbale del 30/11/2007 rep. 140.926 racc. 36.815, registrato a Biella il 05/12/2007 al n. 5.929,

- Proprietà per 1/2.

(Accettazione tacita di eredità trascritta il 06/08/2008 ai nn. 7.645/5.415 – atto dispositivo notaio M. Ghirlanda 18/07/2008 rep. 137.424/22.387).

A sua volta allo stesso _____, la quota di 1/2 pervenne per successione legittima apertasi in data 26/11/2000, registrata a Cossato, den. 69 vol. 636 e trascritta a Biella il 22/07/2004 ai nn. 9.749/5.434, dalla

- Proprietà per 1/2.

(Non rilevata trascrizione di accettazione di eredità espressa/tacita in morte di _____).

b). la quota di 1/4 ciascuno per

successione legittima apertasi in data 26/11/2000, registrata a Cossato, den. 69 vol. 636 e trascritta a Biella il 22/07/2004 ai nn. 9.749/5.434, dalla nonna:

- Proprietà per 1/2.

(Non rilevata trascrizione di accettazione di eredità espressa/tacita in morte di Morezzi Onorina).

Nota: sulla nota di trascrizione della successione _____ risulta erroneamente indicato, si presume per errore materiale, il bene "Foglio 7 Mappale 47 Sub. 5" anziché il corretto "Foglio 7 Mappale 47 sub. 4".

* * *

Alla sua volta alla stessa _____, la quota di 1/1, della medesima proprietà, pervenne in forza di titoli anteriori al ventennio (1°/01/1998) con riferimento al 19/10/2018 data di trascrizione del primo pignoramento relativo alla procedura, come segue:

successione testamentaria apertasi in data 14/11/1964, registrata a Cossato, den. 75 vol. 420 e trascritta a Biella il 14/07/1965 ai nn. 3.848/3.233, a seguito di testamento pubblico del 09/03/1963, attivato dal notaio G. Faccio con verbale del 25/11/1964 rep. 4.249 racc. 2.583, registrato a Cossato il 07/12/1964 al n. 661 e trascritto a Biella il 07/12/1964 ai nn. 6.911/5.893, dal

- Proprietà per 1/1.

(Acquiescenza a disposizioni testamentarie con atto a rogito notaio G. Faccio del 04/12/1964, trascritto a Biella il 10/12/1964 ai nn. 6.948/5.924).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI –Rif. 5–

Onde evitare inutili ripetizioni, risultando identiche a quelle del "Rif. 4" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI –Rif. 4–".

NORMATIVA URBANISTICA –Rif. 5–

Il Comune di Lessona, era inizialmente dotato di vigente P.R.G.C., approvato il 25/06/1997, con D.G.R. n. 75-20316, in seguito modificato mediante "Variante Strutturale" approvata il 14/11/2005, con D.G.R. n. 44-1260, e, altre varianti parziali. A seguito della fusione con il Comune di Crosa, e alla conseguente determinazione di accorpate i due strumenti urbanistici comunali previgenti la fusione, è stata predisposta un'ulteriore nuova modifica all'originario strumento urbanistico consistente nell'ultima "Variante Strutturale n° 2 al P.R.G.C." approvata il 19/12/2017 con D.C.C. n. 42 (pubblicata sul B.U.R. n. 4 del 25/01/2018) attualmente vigente. Alla data del 25/11/2020 sulla base di quest'ultima, l'area entro la quale insistono le porzioni immobiliari oggetto di perizia, ovvero, il Mappale 47 del Foglio 7 del Catasto Terreni, risulta classificata: "Insediamenti urbani di antica formazione – (A1)", (art. 56 N.T.A.). La stessa inoltre è soggetta al seguente vincolo:

COPIA PRIVACY

– Classe “1” (art. 41 N.T.A.), per pericolosità geomorfologica.

Ad integrazione si ribadisce, tuttavia, la raccomandazione di aggiornare e verificare, la situazione inerente eventuali altri ulteriori vincoli urbanistici e/o limitazioni, oltre a quanto qui già riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA –Rif. 5–

Da riscontri desunti nel corso delle ricerche effettuate, su elementi censuari d’impianto relativi alle vecchie mappe e riferimenti temporali notati su vecchi atti, nonché contestuali dichiarazioni nell’ultima provenienza e in quelle anteriori, si è dedotto che la costruzione originaria del complesso pignorato, risale ampiamente ad epoca anteriore al 1° Settembre 1967.

Per il periodo posteriore a tale data, si è poi richiesto l’accesso agli atti all’ufficio tecnico comunale per verificare la regolarità edilizia a nome dell’attuale proprietà e dei precedenti aventi causa intercorsi.

Dagli accertamenti effettuati, a cura del personale addetto, alla data del 17/11/2020, non risultano fino a quel momento, procedimenti giurisdizionali in atto, inoltre, sulla base dell’esito delle ricerche d’archivio nominative svolte, si è appurata l’esistenza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- 1). Licenza di costruzione del 14/12/1967 (per formazione di muro in mattoni posto in confine a chiusura e divisione delle rispettive proprietà *–fra*).
- 2). Licenza di costruzione del 30/01/1968 (per formazione solaio a copertura del p. terreno in travetti di ferro/laterizi, apertura in fregio alla strada di porta, nonché di scala di accesso al sottotetto).
- 3). Autorizzazione edilizia del 28/10/1983 (per riparazione del tetto).
- 4). Autorizzazione edilizia del 22/04/1985 (per rifacimento del tetto pericolante).

* * *

Note alla regolarità edilizia:

- Dal confronto fra i suddetti titoli edilizi abilitativi e la situazione sul posto, per quanto visibilmente emerso, non si sono rilevate anomalie. Con riferimento al titolo edilizio di cui al punto 2), Licenza del 30/1/1968, si precisa che di tutti i lavori autorizzati, furono poi effettivamente eseguiti solo quelli delle aperture.
- Non risulta il certificato energetico. Non risulta certificato di abitabilità/agibilità.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI –Rif. 5–

In dipendenza di quanto riferito nei rispettivi paragrafi “CONSISTENZA –Rif. 5–”, “PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ –Rif. 5–” e nelle relative precisazioni annesse, precauzionalmente, sono da ipotizzare possibili vincoli od oneri condominiali residuali di carattere atipico ed estemporaneo (es. eventuali manutenzioni di parti in comune con terzi, inerenti accessi, murature, tubazioni, etc.), che per uso o consuetudine potrebbero competere pro-quota a carico della consistenza oggetto di procedura. A tutt’oggi non è, però, emerso nulla che confermi quest’ultima evenienza e/o che in generale siano al momento presenti spese o oneri condominiali di tale natura, anche arretrati, che possano restare a carico dell’eventuale acquirente.

DESCRIZIONE –Rif.6–

TITOLARITÀ –Rif. 6–

L’immobile oggetto d’esecuzione, qui riepilogato ancora succintamente con

- **Rif. 6** – Del fabbricato condominiale ubicato in BIELLA (BI) – 13900, Via Falletti, 26, due uu.ii. corrispondenti ad alloggio e autorimessa, il tutto con relativi accessori e pertinenze,

appartiene all’esecutata:

COPIA PRIVACY

nonché alla seguente comproprietaria **non eseguita**:

Pertanto la consistenza **Rif. 6** viene posta in vendita **per il diritto di Proprietà e per la quota di 1/4**.

UBICAZIONE –Rif. 6–

Come anticipato la proprietà è sita in Biella, Via Falletti, 26 interposta e parallela a due importanti direttrici a nord Via Addis Abeba e a sud Viale Macallè. Quella in cui si trova ubicato il condominio, è zona intermedia d'angolo su Via Galimberti, prevalentemente residenziale (salvo alcune attività commerciali o terziarie), nella quale la tipologia edilizia ricorrente è quella degli edifici condominiali.

In ambito cittadino può essere considerata una zona semicentrale, dotata di tutte le principali opere di urbanizzazione primaria, con buona disponibilità di servizi in genere (commerciali, trasporti, urbanizzazione secondaria, in particolare impianti sportivi).

CONSISTENZA –Rif. 6–

La proprietà oggetto di procedura, individuata con “**Rif. 6**”, in dettaglio comprende:

in Comune di Biella, Via Falletti, 26 del fabbricato di civile abitazione, elevato a sei piani fuori terra (oltre il P.Seminterrato) con basso fabbricato staccato, nell'insieme denominato “Condominio Dalia”, entrostante a terreno della superficie catastale complessiva di m² 1.750, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 55 Mappale 106, le seguenti porzioni, costituite dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

– nella scala 2, al P.Secondo (Terzo ft.): alloggio, distinto con il n. interno “19”, composto da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, balcone e terrazzino; (*alloggio m² 119~, balcone e terrazzino m² 11~*);

– al P.Seminterrato: cantina distinta con il n. interno “19/c”; (*superficie: m² 9~*);

ivi,

– al P.Cortile (nel basso fabbricato staccato): autorimessa distinta con il n. interno “2”; (*superficie: m² 13~*).

* * *

Conteggio superficie commerciale:

Riferimento Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)	Altezza	Piano
Rif. 6	alloggio	119,00~	1,00	119,00~	(*)	2
	balcone e terrazzino	11,00~	0,15	1,65~	-	2
	cantina	9,00~	0,25	2,25~	(*)	S1
	autorimessa	13,00~	0,65	8,45~	(*)	T
Totale superficie commerciale (in arr.to):				131,00~	-	
(*) – per le altezze di dette porzioni si rimanda al paragrafo “CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE”.						

Precisazioni relative alla “CONSISTENZA”

1. Si segnala quanto riscontrato nel corso del sopralluogo e precisamente:

1.a). che, non sono emerse evidenze di criticità che necessitino di interventi di messa in sicurezza e, seppur appaia globalmente in buono stato e ben tenuta, si osservano, comunque, segni caratteristici di vetustà dovuti ad un pluriennale ordinario utilizzo; la relativa descrizione corrisponde a quanto visibilmente constatabile al momento dell'accesso;

COPIA PRIVACY

- 1.b). che per l'indicazione dei numeri interni si è fatto riferimento a quelli riportati nell'atto di provenienza originario a rogito notaio C. Caroli del 24/10/1968 (di cui infra al paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI"); nel contempo si segnala il riscontro di un'apparente incongruenza emersa sul posto e riguardante una diversa numerazione riportata sulle porte d'ingresso degli alloggi che per quello oggetto di perizia risulta essere il n. 5 anziché il n. 19 (come indicato sul rogito suddetto); a completamento si riferisce, invece, che per la cantina e l'autorimessa, all'esterno dei rispettivi ingressi, non risultano indicazioni di numeri interni.
2. Infine, con riferimento alle superfici delle porzioni immobiliari sopraindicate si evidenzia:
- 2.a). che sono calcolate al lordo delle murature utilizzando misure rilevate sul posto salvo, eventualmente, alcune grafiche tratte da documenti catastali o edilizi in atti;
- 2.b). che le stesse sono poi state utilizzate per il computo della superficie commerciale, adottando i più idonei coefficienti di differenziazione secondo le ordinarie linee guida, e, in carenza, dedotti da pubblicazioni specifiche di settore;
- 2.c). che tutte hanno esclusivamente carattere indicativo di massima, non vincolante, in quanto la vendita sarà a corpo e non a misura, per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami.

CONFINI –Rif. 6–

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo descrittivo corrispondente del "LOTTO 6".

DATI CATASTALI –Rif. 6–

Le porzioni immobiliari sopradescritte nel paragrafo "CONSISTENZA", catastalmente, si evidenziano distinte come segue e precisamente

nel Catasto Terreni l'area con entrostante il fabbricato condominiale risulta distinta al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
55	106	-	-	Ente Urbano	-	-	00.17.50	-	-

nel Catasto Fabbricati si rilevano censite come segue

⇒ l'u.i. abitativa (alloggio con cantina), con carenze, al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
55	106	11	1	A/2	1	6,5 vani	125 m ²	€ 772,10	2-S1

Indirizzo catastale: Via Sergio Falletti n. 26

⇒ l'u.i. accessoria (autorimessa) al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
55	106	68	1	C/6	5	11 m ²	12 m ²	€ 58,51	T

Indirizzo catastale: Via Sergio Falletti n. 26

* * *

Corrispondenza catastale: a chiarimento dei dati indicati si precisa, quindi, che la "corrispondenza catastale" (fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) per le porzioni di cui al "Rif. 6" è riportata sopra, e precede sempre i rispettivi dati censuari di classamento del Catasto Fabbricati.

Precisazioni comuni relative ai "DATI CATASTALI"

1. Al momento del sopralluogo la corrispondenza (aggiornata al 12/9/2020) degli identificativi, della mappa e delle ultime planimetrie in atti consultabili nella banca dati, con la situazione sul posto, evidenzia alcune anomalie riguardanti differenze sulla scheda dell'alloggio (discordanze interne nelle aperture, nei profili dei muri e nella tramezzatura fra il bagno e una camera), che seppur non co-

COPIA PRIVACY

stituiscano irregolarità sostanziali di rilevanza catastale lo sono, invece, sotto l'aspetto della regolarità edilizia e in relazione della prospettata sanatoria, per garantire conformità nei due contesti, si ritiene coerente, tuttavia, tenerne conto, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 1.800,00 (comprensivo di rilievo, pratica catastale, tributi, oneri fiscali, etc.) qualunque sia poi quello effettivo finale, che sarà scomputato dal valore di mercato attuale, come esposto nel paragrafo "STIMA".

2. Con riferimento alle intestazioni (aggiornate al 12/9/2020) si rileva che:
 - 2.a). nel C.T., l'area con l'entrostante fabbricato condominiale, individuata col Foglio 55 Mappale 106 e qualità "Ente Urbano", appartiene alla Partita speciale "1", ovvero, "Area di enti urbani e promiscui";
 - 2.b). nel C.F., le uu.ii. Mappali 106/11 e 106/68 del Foglio 55 di cui sopra, hanno la ditta corrispondente agli ultimi effettivi soggetti titolari della proprietà, ovvero:
 - proprietà per 10/40;
(debitrice esecutata);
 - proprietà per 30/40;
(comproprietaria **non** esecutata).
3. Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sull'ultimo atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU' -Rif. 6-

Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore della proprietà, o di possibili precedenti aventi causa, e delle relative trascrizioni a favore e contro i medesimi soggetti (nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto come da cronologia riportata nel paragrafo, di cui infra, "PROVENIENZE VENTENNALI"), nonché dal controllo eventuale di altri titoli a cui gli stessi fanno riferimento o che vengono casomai richiamati e/o dei quali si è avuto riscontro nel corso delle ricerche, con attinenza alla sopradescritta consistenza immobiliare pignorata, risulta che il "Condominio Dalia" (di cui la medesima ne costituisce porzione) sotto l'aspetto giuridico è specificatamente disciplinato da regolamento condominiale allegato sotto la lettera "C" all'atto di costituzione di condominio a rogito notaio Motta del 10/06/1965, rep. 144 racc. 54, registrato a Biella il 16/06/1965 al n. 2.023 vol. 104 ed ivi trascritto il 19/06/1965 ai nn. 3.355/2.814.

Tenuta presente la particolarità delle pattuizioni, per una completa chiarezza, si rimanda alla consultazione del relativo regolamento di cui si allega alla presente copia informale, rilasciata dall'amministratore Geom. Gualtiero Bertacco. Il tutto fermo restando il fatto che, se necessario, chi ne avrà interesse, potrà, coi riferimenti riportati, richiedere, eventualmente, ulteriore documentazione.

Precisazioni relative ai "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ"

Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza l'intera consistenza oggetto di perizia resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il trasferimento delle uu.ii. è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente le stesse si trovano, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, se esistenti, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, senza garanzia per vizi e soprattutto come, finora, nei precedenti passaggi sono state trasferite.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO -Rif. 6-

- Fabbricato condominiale e basso fabbricato (principali elementi distintivi): l'epoca di costruzione del "Condominio Dalia", risale ad oltre cinquant'anni fa. La realizzazione ha seguito criteri e tecniche di costruzione ordinarie e tradizionali dell'epoca e a tutt'oggi le parti comuni globalmente presentano un aspetto dignitoso e ben tenuto. Per quanto visibilmente emerso durante gli accessi, e dalle informazioni reperite (anche presso l'amministrazione condominiale) si è appurato che:

- le strutture portanti in elevazione sono in muratura e c.a.; quelle orizzontali sono costituite da solai

COPIA PRIVACY

in latero-cemento; le scale in c.a.;

- le tamponature e le tramezzature in laterizio.
- il tetto, a falde, ha orditura in legno e manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento;
- le facciate sono intonacate e tinteggiate; quelle verso strada sono rivestite parzialmente in pietra fino al piano primo, mentre superiormente si alternano riquadrature piastrellate;
- internamente le parti comuni (atrio, pianerottoli e vano scala con eccezione di quelle del seminter-rato) hanno pavimenti in marmo, con pareti intonacate e tinteggiate;
- l'accesso è regolato da portoncino in alluminio (con apertura elettrica a scatto e citofono) corredato ai lati da controtelai fissi in struttura analoga con ampie vetrate;
- lo stabile dispone di ascensore;
- l'impianto di riscaldamento negli alloggi risulta centralizzato e avviene mediante termosifoni alimentati da caldaia a gas metano di rete, con dotazione di ripartitori di calore;
- per le forniture di servizi si è appurato che il fabbricato dispone di allaccio alle reti elettrica, telefonica e del gas; l'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto comunale e lo smaltimento scarichi mediante collegamento alla fognatura pubblica.

- Unità immobiliari (finiture e/o dotazioni interne prevalenti): al momento del sopralluogo, le condizioni generali di conservazione e manutenzione degli interni, considerate le rispettive destinazioni delle porzioni e la vetustà funzionale, sono generalmente buone. In merito qui si intende per intero richiamato e tenuto presente, quanto già riferito nel paragrafo "CONSISTENZA" al punto "1.a)." delle Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"; di seguito si entra nei dettagli prevalenti, distinguendo fra le principali porzioni (alloggio, cantina e autorimessa):

⇒ nell'alloggio:

- i pavimenti sono in piastrelle, parquet e marmo; i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati; quelle di bagno e cucina sono in parte piastrellate;
- il bagno è dotato di apparecchi idrosanitari ordinari, (bidet, doccia, lavabo, e vaso), l'a.c.s. è prodotta da boiler elettrico;
- i serramenti interni sono in legno tamburato con aperture a battente e specchiate in vetro;
- i serramenti esterni sono in legno con vetro camera, muniti di avvolgibili in pvc;
- il portoncino d'ingresso, anch'esso rivestito in legno, è di tipo blindato;
- l'altezza interna è di m. 2,80~.
- l'impianto elettrico presenta conduttori prevalentemente incassati e/o sotto traccia, tranne pochi e sporadici esterni; i punti luce, le prese, gli attacchi e i comandi, sono di tipo corrente, non recenti, sostanzialmente uniformi; non risulta utenza gas;

⇒ nella cantina:

- il pavimento è in battuto di cemento; il soffitto e le pareti sono intonacati al rustico;
- la porta è in lamiera di ferro come pure la finestrella d'areazione munita di vetro semplice;
- esiste l'impianto luce;
- l'altezza interna è di m. 2,70~;

⇒ nell'autorimessa:

- il pavimento è in battuto di cemento; il soffitto e le pareti sono intonacati al rustico;
- la porta è lamiera di ferro di tipo basculante;
- esiste l'impianto luce;
- l'altezza interna è di m. 2,90~.

Precisazioni comuni relative alle "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO"

A titolo cautelativo, visto il contesto generale, va comunque ribadito che, per le uu.ii. pignorate, fermo restando le certificazioni di legge prodotte in passato, per il rilascio dell'abitabilità/agibilità, la reale ed effettiva funzionalità e conformità attuale alle norme vigenti tecnico-costruttive ed energetiche delle strutture e di tutti gli impianti esistenti e/o installazioni, nonché dei relativi allacciamenti alle reti fisse di fornitura di pubblici servizi, stanti il tempo trascorso, le possibili modifiche eventualmente intercorse e

COPIA PRIVACY

le condizioni evidenziate, non risulta tutt'oggi generalmente garantita o certificata e, perciò, il tutto nelle singole situazioni, sarà, comunque, da accertare, verificare ed eventualmente aggiornare e/o regolarizzare a cura e spese degli aggiudicatari, con la preventiva richiesta, nel caso, di ogni autorizzazione prevista in materia dalle disposizioni in vigore.

STATO DI OCCUPAZIONE –Rif. 6–

Si dà atto che in occasione del primo sopralluogo, previamente fissato per il 21/09/2020 –dal custode nominato Avv. Marco Romano–, stante la numerosità degli immobili non è stato possibile eseguire l'accesso congiuntamente. Si è poi potuto accedere successivamente, in data 20/10/2020 alla presenza del _____ e della comproprietaria non esecutata durante il quale per dichiarazione della stessa, si è appurato che, la consistenza pignorata corrispondente al –Rif. 6– risulta occupata come abitazione principale dalla comproprietaria non esecutata

Precisazioni relative allo “STATO DI OCCUPAZIONE”

I locali sono normalmente arredati con mobilio, elettrodomestici e suppellettili non nuovi di tipo corrente.

PROVENIENZE VENTENNALI –Rif. 6–

Come anticipato, la proprietà oggetto d'esecuzione appartiene alla debitrice come segue:

– Proprietà per 1/4.

nonché alla seguente comproprietaria non esecutata:

– Proprietà per 3/4.

Alle suddette, la quota di 1/4 ciascuno pervenne per successione legittima apertasi in data 13/02/1988, registrata a Biella, den. 20 vol. 540 e ivi trascritta il 02/10/1990 ai nn. 7.809/5.598 dal

– Proprietà per 2/4.

(Non rilevata trascrizione di accettazione di eredità espressa/tacita in morte).

Ai suddetti _____ la quota di 2/4 ciascuno, della stessa proprietà (*individuata, però, con identificativi diversi dagli attuali, in quanto all'epoca non risultavano ancora avvenute le successive modifiche catastali per “rinumerazione foglio” e “bonifica identificativo catastale”, ovvero, distinta nel C.F. al Foglio L6 Mappali 111/11 e 113/2 in seguito soppressi e sostituiti in ultimo da quelli attuali, ossia, Foglio 55 Mappali 106/11 e 106/68*), pervenne per acquisto fattone con

atto di compravendita a rogito notaio C. Caroli del 24/10/1968 rep. 28.128/4.895, registrato a Biella il 02/11/1968 al n. 4.235 vol. 114 e trascritto a Biella il 09/11/1968 ai nn. 7.475/5.756, da:

– Proprietà per 1/1;

(per vendita alloggio e cantina).

– Proprietà per 1/1;

(per vendita autorimessa).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI –Rif. 6–

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico degli esecutati, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale Biella – Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare – (aggiornate al 26/08/2020), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 18/05/2016

COPIA PRIVACY

ai numeri 3.847/392
per € 135.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;
a favore:
contro:

sui beni: in Biella C.F. Foglio 55 Mappali 106/11, 106/16, 106/68 e 128/5;
(omessi quelli nei Comuni di Cossato, Gaglianico e Lessona).

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 19/10/2018
ai numeri 8.050/6.486
a favore:
contro:

sui beni: in Biella C.F. Foglio 55 Mappali 106/11, 106/16, 106/68 e 128/5;
(omessi quelli nei Comuni di Cossato e Lessona).

2. **Pignoramento** immobiliare (**in rettifica**) trascritto a Biella il 05/03/2019
ai numeri 1.789/1.408 (formalità di riferimento: trascrizione del 19/10/2018 ai nn. 8.050/6.486 -di cui al p.to 1. che precede-);
a favore:
contro:

sui beni: in Biella C.F. Foglio 55 Mappali 106/11, 106/16, 106/68 e 128/5;
(omessi quelli nei Comuni di Cossato e Lessona).

Precisazioni relative alle "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI"

Onde evitare inutili ripetizioni, risultando identiche a quelle del "Rif. 1" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI -Rif. 1-" in corrispondenza della medesima voce (Precisazioni relative alla "FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI").

NORMATIVA URBANISTICA -Rif. 6-

Alla data del 28/11/2020 il Comune di Biella è dotato di P.R.G.C., vigente approvato in data 11/6/2007 con D.G.R. n. 15-6105 con successive modifiche mediante varianti parziali e/o strutturali.

Sulla base di detti strumenti, quindi, il relativo azzonamento, riferito all'area entro la quale insiste il fabbricato, (di cui costituiscono porzioni le uu.ii. oggetto di procedura), distinta nel C.T. al Foglio 55 Mappale 106, risulta classificata: "(R.C.) Zone consolidate prevalentemente residenziali - Sottozona RC/1" - disciplinata dagli Art. 20.1, e 20.3 delle N.T.A. La stessa sotto l'aspetto dei vincoli ricade in classe "1" per quello della pericolosità "geomorfologica".

Ad integrazione si ribadisce, tuttavia, la raccomandazione di aggiornare e verificare, la situazione inerente eventuali altri ulteriori vincoli urbanistici e/o limitazioni, oltre a quanto qui già riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA -Rif. 6-

Dagli accertamenti completati, in data 27/10/2020, presso l'ufficio tecnico del Comune di Biella, conseguenti alla presentazione di preliminare istanza di richiesta di accesso agli atti, finalizzata alla verifi-

COPIA PRIVACY

ca della regolarità edilizia, con riferimento alla consistenza immobiliare oggetto di procedura, effettuata a nome dell'attuale proprietà e dei precedenti aventi causa, a ritroso nel tempo, fino all'epoca della costruzione del fabbricato condominiale, non risultano finora, procedimenti comunali in atto per la contestazione d'irregolarità, inoltre, sulla base dell'esito delle ricerche nominative svolte, si è potuto appurare che per l'edificazione dello stesso (di cui fanno parte le uu.ii. oggetto d'esecuzione) sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi e precisamente:

⇒ Licenza di costruzione n. 1.086 dell'08/08/1963 (per costruzione fabbricato civile); al termine dei lavori, a seguito di presentazione di relative istanze sono stati rilasciati:

- Certificato abitabilità n. 40/1965 del 08/05/1965 (per porzione ovest del "Condominio Dalia");
- Certificato abitabilità n. 89/1965 del 26/10/1965 (per porzione est del "Condominio Dalia").

* * *

Note alla regolarità edilizia:

- Non risulta il certificato energetico.
- Dal confronto fra il suddetto titolo edilizio abilitativo e la situazione sul posto con riferimento alla proprietà pignorata, sono emerse alcune lievi difformità edilizie nell'alloggio riguardanti discordanze interne nelle aperture, nei profili dei muri e nella tramezzatura fra il bagno e una camera. Dalla verifica del fascicolo condominiale si dà atto che, peraltro già in sede di istruttoria per rilascio dell'abitabilità nel corso del sopralluogo si accertavano modifiche interne non in contrasto con i vigenti regolamenti comunali consistenti nello spostamento di alcuni tramezzi, senza tuttavia il riscontro dell'esistenza di relativi disegni aggiornati, e pertanto è presumibile, che il tutto potrebbe risalire all'epoca di costruzione del fabbricato condominiale.

* * *

Alla data del 27/10/2020, dalla verifica delle normative e da informazioni assunte si è appurato che le anomalie riscontrate, sarebbero sanabili in conformità alle disposizioni e ai parametri edilizi ed urbanistici in vigore, intese come variante in corso d'opera, senza sanzione e allegando a dimostrazione, i documenti attestanti le modifiche di cui si dà atto nell'istruttoria dell'abitabilità (disegni etc.). Se, invece, non si trattasse di variante la sanzione prevista sarebbe di € 1.000,00 (oltre a diritti di segreteria). Ad integrazione di quanto sopra, va evidenziato che per l'effettiva attuazione di ogni sanatoria, è fondamentale e indispensabile l'esecuzione di un idoneo studio preliminare che in questo ambito, ovviamente, non è possibile approfondire maggiormente. Nel prosieguo, infatti, non è infrequente che dette pratiche possano riservare situazioni più articolate e con molteplici implicazioni nelle quali la norma urbanistica si presta ed è spesso soggetta ad interpretazioni da parte degli organi tecnico-amministrativi preposti. Per questi motivi, oltre a non poterne garantire ora, a priori in questa fase, il certo e completo accoglimento di quella prospettata, non è, altrettanto realistica e fattibile l'anticipazione dettagliata degli eventuali costi da sostenere in quanto a seconda dell'impostazione dell'istanza, gli importi dipenderanno, poi, anche dalle sanzioni e dai tributi vigenti al momento della presentazione; nella valutazione si avrà, comunque, un riguardo presuntivo del suddetto stato di cose, specificando sin d'ora che dal valore di mercato attuale del lotto verrà dedotto pregiudizialmente un importo che terrà conto nell'insieme, in modo forfettario e onnicomprensivo, della possibile incidenza della spesa per la sanatoria edilizia, qualunque siano poi gli esiti finali in termini di ammissibilità ed entità dell'importo.

Ciò premesso da calcoli svolti a parte e sulla base dei criteri sopra esposti si è stimato che orientativamente per l'eventuale sanatoria l'importo odierno sarebbe di circa € 2.500,00 (comprensivo di pratica edilizia, relativi oneri fiscali, eventuale sanzione e diritti di segreteria). Si ribadisce ulteriormente che trattasi di conteggio approssimativo prudenziale, derivante da coerenti considerazioni per quanto oggettivamente emerso, precisando però che un'eventuale disparità non darà luogo a conguagli.

Precisazioni generali relative alla "REGOLARITÀ EDILIZIA"

Tutte le considerazioni ed indicazioni fornite, sono da considerarsi a titolo indicativo e non esaustivo, in quanto, derivano dalla verifica delle normative vigenti in materia, e pareri assunti durante gli accessi presso l'ufficio tecnico comunale. Il tutto è poi stato interpretato ipotizzando per il contesto in oggetto, l'adozione dei criteri generali utilizzati già in situazioni analoghe verificatesi precedentemente in altri

COPIA PRIVACY

ambiti. In ultimo, quindi, qualora vi fossero, però, soggetti interessati, che preliminarmente volessero approfondire e conoscere con maggiore certezza, alcuni aspetti, l'unica opzione consigliabile, se e quando ve ne sarà l'esigenza, sarà quella di aggiornare le considerazioni espresse attualmente alla luce di quella che, in quel momento, sarà la concreta situazione tecnico-urbanistica ed edilizia.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI -Rif. 6-

Per entrambe le uu.ii. facenti parte del "Condominio Dalia" si fa riferimento alla situazione aggiornata al colloquio del 26/10/2020, presso lo studio dell'amministratore Geom. Gualtiero Bertacco; sulla base delle informative raccolte e di alcuni documenti rilasciati, si è in grado di riferire che:

- a). la gestione ordinaria decorre annualmente dal 1° Giugno e termina al 31 Maggio;
- b). per quanto riferito, i pagamenti sono regolari e non risulterebbero debiti residui per spese condominiali non pagate negli ultimi due anni a carico della proprietà esecutata;
- c). non si segnala l'assunzione di delibere per lavori straordinari;
- d). sulla base delle ultime due gestioni annuali si rilevano poi, a titolo indicativo, per l'uu.ii. in oggetto, l'ammontare delle rispettive spese condominiali annue che, risultano essere:
 - nella gestione 2019/2020 l'importo è stato di: € 1.639,90;
 - nella gestione in corso 2020/2021 l'importo preventivo è di: € 2.223,09.

DESCRIZIONE -Rif.7-

TITOLARITÀ -Rif. 7-

L'immobile oggetto d'esecuzione, qui riepilogato ancora succintamente con

- **Rif. 7** - Del fabbricato condominiale ubicato in BIELLA (BI) - 13900, Via Falletti, 26, u.i. corrispondente ad alloggio, e del gruppo condominiale frontistante in Via Galimberti, 39, angolo Via Falletti, u.i. corrispondente ad autorimessa, il tutto con relativi accessori e pertinenze, appartiene all'esecutata:

Pertanto la consistenza **Rif. 7** viene posta in vendita **per il diritto di Proprietà e per la quota di 1/4.**

UBICAZIONE -Rif. 7-

Onde evitare inutili ripetizioni, risultando per l'alloggio identica a quella del "Rif. 6" e per l'autorimessa analoga, essendo ubicata nelle immediate adiacenze dello stesso "Rif. 6", si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "UBICAZIONE -Rif. 6-".

CONSISTENZA -Rif. 7-

La proprietà oggetto di procedura, individuata con "**Rif. 7**", in dettaglio comprende:

in Comune di Biella, Via Falletti, 26 del fabbricato di civile abitazione, elevato a sei piani fuori terra (oltre il P.Seminterrato) con annesso basso fabbricato staccato, nell'insieme denominato "Condominio Dalia", entrostante a terreno della superficie catastale complessiva di m² 1.750, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 55 Mappale 106, le seguenti porzioni, costituite dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

COPIA PRIVACY

- nella scala 2, al P.Terzo (Quarto ft.): alloggio, distinto con il n. interno "25", composto da ingresso/disimpegno, cucina, camera, bagno e terrazzino; (alloggio m² 37~, terrazzino m² 5~);
- al P.Seminterrato: cantina distinta con il n. interno "25/c"; (superficie: m² 9~).

Ivi, frontistante a sud (sull'altro lato di Via Falletti),

del complesso edilizio denominato "Gruppo Condominiale Galimberti", nel Fabbricato "B", in Via Galimberti, 39, angolo Via Falletti, entrostante a terreno della superficie catastale complessiva di m² 2.610, distinto nel Catasto Terreni al Foglio 55 Mappale 128, la seguente porzione, costituita dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

- al P.Seminterrato (con rampa d'accesso in Via Falletti, senza n. civico): autorimessa distinta con il n. interno "5"; (superficie: m² 14~).

* * *

Conteggio superficie commerciale:

Riferimento Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)	Altezza	Piano
Rif. 7	alloggio	37,00~	1,00	37,00~	(*)	3
	terrazzino	5,00~	0,20	1,00~	-	3
	cantina	9,00~	0,25	2,25~	(*)	S1
	autorimessa	14,00~	0,60	8,40~	(*)	S1
Totale superficie commerciale (in arr.to):				49,00~	-	
(*) - per le altezze di dette porzioni si rimanda al paragrafo "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE".						

Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"

1. *Si segnala quanto riscontrato nel corso del sopralluogo e precisamente:*
 - 1.a). *che, non sono emerse evidenze di criticità che necessitino di interventi di messa in sicurezza e, seppur appaia globalmente in buono stato e ben tenuta, si osservano, comunque, segni caratteristici di vetustà dovuti ad un pluriennale ordinario utilizzo; la relativa descrizione corrisponde a quanto visibilmente constatabile al momento dell'accesso;*
 - 1.b). *che per l'indicazione dei numeri interni riguardanti l'u.i. abitativa del "Condominio Dalia" si è fatto riferimento a quelli riportati nell'atto di provenienza originario a rogito notaio C. Caroli del 28/01/1975 (di cui infra al paragrafo "PROVENIENZE VENTENNALI"); nel contempo si segnala il riscontro di un'apparente incongruenza emersa sul posto e riguardante una diversa numerazione riportata sulle porte d'ingresso degli alloggi che per quello oggetto di perizia risulta essere il n. 10 anziché il n. 25 (come indicato sul rogito suddetto); a completamento si riferisce, invece, che per la cantina, all'esterno, non risulta indicazione di numero interno; con riferimento a quello dell'autorimessa nel "Gruppo Condominiale Galimberti" non sono emerse anomalie.*
2. *Infine, con riferimento alle superfici delle porzioni immobiliari sopraindicate si evidenzia:*
 - 2.a). *che sono calcolate al lordo delle murature utilizzando misure rilevate sul posto salvo, eventualmente, alcune grafiche tratte da documenti catastali o edilizi in atti;*
 - 2.b). *che le stesse sono poi state utilizzate per il computo della superficie commerciale, adottando i più idonei coefficienti di differenziazione secondo le ordinarie linee guida, e, in carenza, dedotti da pubblicazioni specifiche di settore;*
 - 2.c). *che tutte hanno esclusivamente carattere indicativo di massima, non vincolante, in quanto la vendita sarà a corpo e non a misura, per cui ogni differenza di superficie non potrà dare luogo a reclami.*

CONFINI -Rif. 7-

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo descrittivo corrispondente del "LOTTO 7".

COPIA PRIVACY

DATI CATASTALI –Rif. 7–

Le porzioni immobiliari sopradescritte nel paragrafo “CONSISTENZA”, catastalmente, si evidenziano distinte come segue e precisamente

nel Catasto Terreni l'area con entrostante il fabbricato condominiale di cui fa parte l'u.i. abitativa (alloggio e cantina) risulta distinta al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
55	106	-	-	Ente Urbano	-	-	00.17.50	-	-

nel Catasto Fabbricati la medesima u.i. abitativa si rileva censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
55	106	16	1	A/2	1	3 vani	41 m ²	€ 356,36	3-S1

Indirizzo catastale: Via Sergio Falletti n. 26

nel Catasto Terreni l'area con entrostante il fabbricato condominiale di cui fa parte l'u.i. accessoria (autorimessa) risulta distinta al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
55	128	-	-	Ente Urbano	-	-	00.26.10	-	-

nel Catasto Fabbricati la medesima u.i. accessoria si rileva censita (con carenze) al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
55	128	5	1	C/6	5	14 m ²	12 m ²	€ 74,47	S1

Indirizzo catastale: Via Sergio Falletti n. --

* * *

Corrispondenza catastale: a chiarimento dei dati indicati si precisa, quindi, che la “corrispondenza catastale” (fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) per le porzioni di cui al “Rif. 7” è riportata sopra, e precede sempre i rispettivi dati censuari di classamento del Catasto Fabbricati.

Precisazioni comuni relative ai “DATI CATASTALI”

- Al momento del sopralluogo la corrispondenza (aggiornata al 12/9/2020) degli identificativi, della mappa e delle ultime planimetrie in atti consultabili nella banca dati, con la situazione sul posto, evidenzia alcune anomalie riguardanti la scheda dell'autorimessa (discordanza interna nella profondità risultante misurata m. 5,10~mentre grafica sulla scheda m. 4,60~) e i dati di “Consistenza” e Sup. Catastale” riportati in visura, non coerenti fra loro; nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 500,00 (comprensivo di rilievi, pratica catastale, tributi, oneri fiscali, etc.) qualunque sia poi quello effettivo finale, che sarà scomputato dal valore di mercato attuale, come esposto nel paragrafo “STIMA”.
- Con riferimento alle intestazioni (aggiornate al 12/9/2020) si rileva che:
 - nel C.T., le aree con entrostanti i fabbricati condominiali, individuate rispettivamente col Foglio 55 Mappali 106 e 128, qualità “Ente Urbano”, appartengono alla Partita speciale “1”, ovvero, “Area di enti urbani e promiscui”;
 - nel C.F., le uu.ii. Mappali 106/16 e 128/5 del Foglio 55 di cui sopra, hanno la ditta corrispondente agli ultimi effettivi soggetti titolari della proprietà, ovvero:
 - proprietà per 1/4;
(debitrice esecutata);
 - proprietà per 3/4;
(comproprietaria **non esecutata**).
- Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono

COPIA PRIVACY

con quelli indicati sia sull'ultimo atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso (fatta salva la nota che nel precedente, per il solo mappale 128/5, la quota di titolarità in capo a risultava invece errata, essendo indicata 1/1 anziché 1/4).

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITU' -Rif. 7-

Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore della debitrice, o di possibili precedenti aventi causa, e delle relative trascrizioni a favore e contro i medesimi soggetti (nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, il tutto come da cronologia riportata nel paragrafo, di cui infra, "PROVENIENZE VENTENNALI"), nonché dal controllo eventuale di altri titoli a cui gli stessi fanno riferimento o che vengono casomai richiamati e/o dei quali si è avuto riscontro nel corso delle ricerche, con attinenza alla sopradescritta consistenza immobiliare pignorata, risulta che:

- ⇒ il "Condominio Dalia" (di cui l'alloggio e la cantina sono porzioni) sotto l'aspetto giuridico è specificatamente disciplinato da regolamento condominiale allegato sotto la lettera "C" all'atto di costituzione di condominio a rogito notaio Motta del 10/06/1965, rep. 144 racc. 54, registrato a Biella il 16/06/1965 al n. 2.023 vol. 104 ed ivi trascritto il 19/06/1965 ai nn. 3.355/2.814;
- ⇒ il "Gruppo Condominiale Galimberti" costituito dai Fabbricati "A e B" (di cui l'autorimessa è porzione) sottostà per diritti, oneri, pesi, servitù e clausole a quanto contenuto nell'atto a rogito notaio G. Giannuzzi del 21/12/1973 registrato a Cossato il 07/01/1974 al n. 6 vol. 203 e trascritto a Biella l'08/01/1974 ai nn. 297/279 (con gli effetti attivi e passivi decorrenti dal 04/12/1975); inoltre sotto l'aspetto giuridico, poi è specificatamente disciplinato da regolamento condominiale allegato sotto la lettera "G" al primo atto di vendita e costituzione di condominio a rogito notaio G. Giannuzzi del 18/06/1974, rep. 52.051 racc. 4.320, registrato a Cossato il 06/07/1974 al n. 756 vol. 203 e trascritto a Biella il 16/07/1974 ai nn. 5.756/4.846.

* * *

Tenuta presente la particolarità delle pattuizioni, per una completa chiarezza, si rimanda alla consultazione dei relativi regolamenti di cui alla presente si allegano copie informali di entrambi rilasciate direttamente dagli amministratori condominiali, ovvero, rispettivamente dal Geom. Gualtiero Bertacco per il "Condominio Dalia" e dal Dr. Gilberto Fileppo presso Studio Gestamm di Biella per il "Gruppo Condominiale Galimberti".

Il tutto fermo restando il fatto che, se necessario, chi ne avrà interesse, potrà, coi riferimenti riportati, richiedere, eventualmente, ulteriore documentazione.

Precisazioni relative ai "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ"

Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza l'intera consistenza oggetto di perizia resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il trasferimento delle uu.ii. è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente le stesse si trovano, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, usi e servitù attive e passive, se esistenti, con le eventuali proporzionali quote di comproprietà su parti comuni ed indivisibili con terzi, senza garanzia per vizi e soprattutto come, finora, nei precedenti passaggi sono state trasferite.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO -Rif. 7-

Per l'u.i. abitativa (alloggio e cantina) facente parte del "Condominio Dalia", onde evitare inutili ripetizioni, risultando lo stesso edificio della consistenza di cui al "Rif. 6" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO -Rif. 6-".

Ad integrazione si precisa che, analogamente anche gli interni (alloggio e cantina), sono simili al medesimo eccetto che per i serramenti esterni, che nell'alloggio del "Rif. 7" risultano in vetro semplice anziché in vetro camera.

COPIA PRIVACY

Per l'u.i. accessoria (autorimessa) facente parte del "Gruppo Condominiale Galimberti B" si riferisce sulla base di quanto visibilmente emerso durante gli accessi, e dalle informazioni reperite (anche presso l'amministrazione condominiale) e precisamente:

- Corpo autorimesse condominiali al P.Seminterrato (principali elementi distintivi): l'epoca di costruzione risulta ultra quarantennale. La realizzazione ha seguito criteri e tecniche di costruzione ordinarie e tradizionali dell'epoca e a tutt'oggi le parti comuni globalmente presentano aspetto e condizioni apparentemente discrete seppure siano rilevabili i segni di ordinaria vetustà. In particolare si è appurato che:

- le principali strutture portanti in elevazione (fondazioni, murature perimetrali, pilastri etc.) sono in c.a., come pure analogamente in c.a. è anche la struttura di copertura piana con sovrastante area verde a giardino;
- le suddivisioni in laterizio.
- le corsie d'accesso interne sono piastrellate, mentre la rampa è in cemento e le pareti intonacate;
- l'accesso principale dalla strada è regolato da cancello scorrevole automatico in ferro;
- per le forniture di servizi si è appurato che il fabbricato dispone di allaccio alle reti elettrica.

- Unità immobiliare (finiture e/o dotazioni interne prevalenti): al momento del sopralluogo, le condizioni generali di conservazione e manutenzione della medesima, considerate destinazione della porzione e vetustà funzionale, sono generalmente buone, in merito qui si intende per intero richiamato e tenuto presente, quanto già riferito nel paragrafo "CONSISTENZA" al punto "1.a)." delle Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"; di seguito si entra nei dettagli prevalenti:

⇒ nell'autorimessa:

- il pavimento è in piastrelle;
- il soffitto e le pareti sono intonacati e tinteggiati con scrostature di parti;
- la porta d'accesso è lamiera di ferro di tipo basculante;
- esiste l'impianto luce;
- l'altezza interna è di m. 2,50~.

Precisazioni comuni relative alle "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE / STATO CONSERVATIVO"

A titolo cautelativo, visto il contesto generale, va comunque ribadito che, per le uu.ii. pignorate, fermo restando le certificazioni di legge prodotte in passato, per il rilascio dell'abitabilità/agibilità, la reale ed effettiva funzionalità e conformità attuale alle norme vigenti tecnico-costruttive ed energetiche delle strutture e di tutti gli impianti esistenti e/o installazioni, nonché dei relativi allacciamenti alle reti fisse di fornitura di pubblici servizi, stanti il tempo trascorso, le possibili modifiche eventualmente intercorse e le condizioni evidenziate, non risulta tutt'oggi generalmente garantita o certificata e, perciò, il tutto nelle singole situazioni, sarà, comunque, da accertare, verificare ed eventualmente aggiornare e/o regolarizzare a cura e spese degli aggiudicatari, con la preventiva richiesta, nel caso, di ogni autorizzazione prevista in materia dalle disposizioni in vigore.

STATO DI OCCUPAZIONE -Rif. 7-

Si dà atto che in occasione del primo sopralluogo, previamente fissato per il 21/09/2020 -dal custode nominato Avv. Marco Romano-, stante la numerosità degli immobili non è stato possibile eseguire congiuntamente l'accesso.

Si è poi potuto accedere successivamente, in data 20/10/2020, alla presenza del _____, durante il quale, per dichiarazione degli stessi, si è appurato che, la consistenza pignorata corrispondente al -Rif. 7- seppur occupata temporaneamente in forza di comodato d'uso gratuito orale dalla _____ ma sarà al più presto liberata e risulterà a disposizione della proprietà, non più occupata da persone e libera da affittanze.

Precisazioni relative allo "STATO DI OCCUPAZIONE"

I locali sono normalmente arredati con mobilio, elettrodomestici e suppellettili non nuovi di tipo corrente.

COPIA PRIVACY

PROVENIENZE VENTENNALI –Rif. 7–

Come anticipato, la proprietà oggetto d'esecuzione appartiene alla debitrice come segue:

- Proprietà per 1/4.

nonché alla seguente comproprietaria **non eseguita**:

- Proprietà per 3/4.

Alle suddette, la quota di 1/4 ciascuno pervenne per successione legittima apertasi in data 13/02/1988, registrata a Biella, den. 20 vol. 540 e ivi trascritta il 02/10/1990 ai nn. 7.809/5.598 dal relativo padre e coniuge:

- Proprietà per 2/4.

(Non rilevata trascrizione di accettazione di eredità espressa/tacita in morte di).

Ai suddetti la quota di 2/4 ciascuno, della stessa proprietà (*individuata, però, con identificativi diversi dagli attuali, in quanto all'epoca non risultavano ancora avvenute le successive modifiche catastali per "rinerazione foglio" e "bonifica identificativo catastale", ovvero, distinta nel C.F. al Foglio L6 Mappali 111/16 per alloggio/cantina e scheda 1463/74 per l'autorimessa in seguito soppressi e sostituiti in ultimo da quelli attuali, ossia, rispettivamente Foglio 55 Mappali 106/16 e 128/5*), pervenne per due distinti acquisti fatti con

atto di compravendita a rogito notaio C. Caroli del 28/01/1975 rep. 56.771/13.565, registrato a Biella il 13/02/1975 al n. 669 vol. 132 e ivi trascritto il 21/02/1975 ai nn. 1.009/859, da:

- Proprietà per 1/1;

(per vendita alloggio e cantina); e

atto di compravendita a rogito notaio G. Giannuzzi del 04/12/1975 rep. 53.575/4.904, registrato a Cossato il 22/12/1975 al n. 949 vol. 204 e trascritto a Biella il 31/12/1975 ai nn. 7.835/6.408, da:

- Proprietà per 1/1;

(per vendita autorimessa).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI –Rif. 7–

Onde evitare inutili ripetizioni, risultando identiche a quelle del "Rif. 6" si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI –Rif. 6–".

NORMATIVA URBANISTICA –Rif. 7–

Alla data del 28/11/2020 il Comune di Biella è dotato di P.R.G.C., vigente approvato in data 11/6/2007 con D.G.R. n. 15–6105 con successive modifiche mediante varianti parziali e/o strutturali.

Sulla base di detti strumenti, quindi, il relativo azionamento, riferito alle aree entro la quale insistono entrambi i fabbricati condominiali, (di cui costituiscono porzioni le uu.ii. oggetto di procedura), distinte nel C.T. al Foglio 55 Mappali 106 e 128, risultano ambedue classificate: "(R.C.) Zone consolidate prevalentemente residenziali – Sottozona RC/1" – disciplinata dagli Art. 20.1, e 20.3 delle N.T.A. Le stesse sotto l'aspetto dei vincoli ricadono in classe "1" per quello della pericolosità "geomorfologica".

Ad integrazione si ribadisce, tuttavia, la raccomandazione di aggiornare e verificare, la situazione inerente eventuali altri ulteriori vincoli urbanistici e/o limitazioni, oltre a quanto qui già riportato.

REGOLARITÀ EDILIZIA –Rif. 7–

Dagli accertamenti completati, in data 27/10/2020, presso l'ufficio tecnico del Comune di Biella, conseguenti alla presentazione di preliminare istanza di richiesta di accesso agli atti, finalizzata alla verifica della regolarità edilizia, con riferimento alla consistenza immobiliare oggetto di procedura, effettua-

COPIA PRIVACY

ta a nome dell'attuale proprietà e dei precedenti aventi causa, a ritroso nel tempo, fino all'epoca della costruzione del fabbricato condominiale, non risultano finora, procedimenti comunali in atto per la contestazione d'irregolarità, inoltre, sulla base dell'esito delle ricerche nominative svolte, si è potuto appurare che per l'edificazione dello stesso (di cui fanno parte le uu.ii. oggetto d'esecuzione) sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti edilizi e precisamente:

- 1). per l'u.i. abitativa (alloggio e cantina) facente parte del "Condominio Dalia": Licenza di costruzione n. 1.086 dell'08/08/1963 (per costruzione fabbricato civile); al termine dei lavori, a seguito di presentazione di relative istanze sono stati rilasciati:
 - Certificato abitabilità n. 40/1965 del 08/05/1965 (per porzione ovest del "Condominio Dalia");
 - Certificato abitabilità n. 89/1965 del 26/10/1965 (per porzione est del "Condominio Dalia");
- 2). per l'u.i. accessoria (autorimessa) facente parte del "Gruppo Condominiale Galimberti", nel Fabbri-cato "B": Licenza di costruzione n. 200 del 09/02/1972 (per costruzione di due fabbricati civili de-nominati "Condominio Galimberti A e B"); al termine dei lavori, a seguito di presentazione di relati-ve istanze sono stati rilasciati:
 - Certificati abitabilità n. 24/1974 del 24/05/1974 (per "Condominio Galimberti B") e n. 32/1975 del 04/08/1975 (per "Condominio Galimberti A");
 - Certificato usabilità n. 27/1974 del 17/06/1974 (per autorimesse Condominio Galimberti A e B).

* * *

Note alla regolarità edilizia:

- Non risulta il certificato energetico.
- Dal confronto fra i suddetti titoli edilizi abilitativi e la situazione sul posto con riferimento alla proprietà pignorata, sono emerse difformità edilizie per quanto concerne il P.Seminterrato del corpo autorimesse con riferimento al titolo edilizio Licenza n. 200/1972 di cui al punto 2). e pre-cisamente:
 - non è stato realizzato il magazzino in progetto e nel relativo spazio ove era previsto quest'ultimo, sono state ricavate 27 autorimesse (di cui la n. 5 è quella oggetto di perizia) con relative corsie di accesso e spazi di manovra;
 - dalla verifica del fascicolo si dà poi atto che, peraltro già in sede di istruttoria per rilascio dell'usabilità, nel corso del sopralluogo si accertava (senza rilevare contrasti rispetto alle nor-me vigenti) che la disposizione dei locali risultava conforme ai disegni aggiornati allegati, che seppur privi di approvazione comunale sugli stessi, tuttavia, risulta apposto il timbro dell'ufficio tecnico comunale attestante l'avvenuto sopralluogo in data 30/05/1974.

* * *

Alla data del 27/10/2020, dalla verifica delle normative e da informazioni assunte si è appurato che le anomalie riscontrate, potrebbero essere sanate in conformità alle disposizioni e ai parametri edilizi ed urbanistici in vigore, intese come variante e allegando a dimostrazione, i documenti di cui si dà atto nell'istruttoria dell'abitabilità (disegni etc.); si anticipa che, indicativamente, stante la situazione, la sanzione prevista, al momento, sarebbe di circa € 516,00 (oltre a diritti di segreteria). Ovviamente considerato che si tratta dell'intero corpo delle autorimesse sarebbe auspicabile la predisposizione di un'unica pratica a livello condominiale, che nel caso consentirebbe con un solo pagamento della san-zione suddetta di conseguire la regolarizzazione per l'intero corpo delle autorimesse, mentre in caso contrario se si procedesse separatamente ciascuno dovrebbe provvedere autonomamente con com-prensibili maggiori esborsi per sanzione e svolgimento pratiche.

Ad integrazione di quanto sopra, va evidenziato, che per l'effettiva attuazione di ogni sanatoria, è fon-damentale e indispensabile l'esecuzione di un idoneo studio preliminare che in questo ambito, ovvia-mente, non è possibile approfondire maggiormente. Nel prosieguo, infatti, non è infrequente che dette pratiche possano riservare situazioni più articolate e con molteplici implicazioni nelle quali la norma urbanistica si presta ed è spesso soggetta ad interpretazioni da parte degli organi tecnico-amministrativi preposti. Per questi motivi, oltre a non poterne garantire ora, a priori in questa fase, il certo e completo accoglimento di quella prospettata, non è, altrettanto realistica e fattibile l'anticipazione dettagliata degli eventuali costi da sostenere in quanto a seconda dell'impostazione

COPIA PRIVACY

dell'istanza, gli importi dipenderanno, poi, anche dalle sanzioni e dai tributi vigenti al momento della presentazione; nella valutazione si avrà, comunque, un riguardo presuntivo del suddetto stato di cose, specificando sin d'ora che dal valore di mercato attuale del lotto verrà dedotto pregiudizialmente un importo che terrà conto nell'insieme, in modo forfettario e onnicomprensivo, della possibile incidenza della spesa per la sanatoria edilizia, qualunque siano poi gli esiti finali in termini di ammissibilità ed entità dell'importo.

Ciò premesso da calcoli svolti a parte e sulla base dei criteri sopra esposti si è stimato che orientativamente per l'eventuale sanatoria della sola autorimessa pignorata l'importo odierno sarebbe di circa € 2.000,00 (comprensivo di pratica edilizia, oneri fiscali, sanzione e diritti di segreteria). Si ribadisce ulteriormente che trattasi di conteggio approssimativo prudenziale, derivante da coerenti considerazioni per quanto oggettivamente emerso, precisando però che un'eventuale disparità non darà luogo a conguagli.

Precisazioni generali relative alla "REGOLARITÀ EDILIZIA"

Tutte le considerazioni ed indicazioni fornite, sono da considerarsi a titolo indicativo e non esaustivo, in quanto, derivano dalla verifica delle normative vigenti in materia, e pareri assunti durante gli accessi presso l'ufficio tecnico comunale. Il tutto è poi stato interpretato ipotizzando per il contesto in oggetto, l'adozione dei criteri generali utilizzati già in situazioni analoghe verificatesi precedentemente in altri ambiti. In ultimo, quindi, qualora vi fossero, però, soggetti interessati, che preliminarmente volessero approfondire e conoscere con maggiore certezza, alcuni aspetti, l'unica opzione consigliabile, se e quando ve ne sarà l'esigenza, sarà quella di aggiornare le considerazioni espresse attualmente alla luce di quella che, in quel momento, sarà la concreta situazione tecnico-urbanistica ed edilizia.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI - Rif. 7-

Per l'u.i. (alloggio e cantina) facente parte del "Condominio Dalia" si fa riferimento alla situazione aggiornata al colloquio del 26/10/2020, presso lo studio dell'amministratore Geom. Gualtiero Bertacco; sulla base delle informative raccolte e di alcuni documenti rilasciati, si è in grado di riferire che:

- a). la gestione ordinaria decorre annualmente dal 1° Giugno e termina al 31 Maggio;
- b). per quanto riferito, i pagamenti sono regolari e non risulterebbero debiti residui per spese condominiali non pagate negli ultimi due anni a carico della proprietà esecutata;
- c). non si segnala l'assunzione di delibere per lavori straordinari;
- d). sulla base delle ultime due gestioni annuali si rilevano poi, a titolo indicativo, per l'u.i. in oggetto, l'ammontare delle rispettive spese condominiali annue che, risultano essere:
 - nella gestione 2019/2020 l'importo è stato di: € 588,05;
 - nella gestione in corso 2020/2021 l'importo preventivo è di: € 598,55.

* * *

Per l'autorimessa facente parte del "Gruppo Condominiale Galimberti" si fa riferimento alla situazione aggiornata alla mail pervenuta il 01/12/2020 dallo Studio Gestamm di Biella, per conto dell'amministratore Dr. Gilberto Fileppo; sulla base delle informative raccolte e di alcuni documenti rilasciati, si è in grado di riferire che:

- e). la gestione ordinaria decorre annualmente dal 1° Ottobre e termina al 30 Settembre;
- f). per quanto riferito, i pagamenti sono regolari e non risulterebbero debiti residui per spese condominiali non pagate negli ultimi due anni a carico della proprietà esecutata;
- g). non si segnala l'assunzione di delibere per lavori straordinari;
- h). sulla base delle ultime due gestioni annuali si rilevano poi, a titolo indicativo, per l'u.i. in oggetto, l'ammontare delle rispettive spese condominiali annue che, risultano essere:
 - nella gestione 2018/2019 l'importo è stato di: € 78,11;
 - nella gestione passata 2019/2020 l'importo preventivo era di: € 85,67.

COPIA PRIVACY

FORMAZIONE LOTTI

A giudizio del sottoscritto c.t.u. il compendio immobiliare oggetto di esecuzione, per caratteristiche, destinazione, forma, e consistenza, conformazione strutturale e soprattutto, per il peculiare contesto generale che lo contraddistingue, come già anticipato, si presta alla suddivisione in sette lotti in conformità ai sette "Rif." sopradescritti numerati da 1 a 7, identici per consistenza e numerazione ai medesimi lotti. Ciascun lotto dal punto di vista funzionale e commerciale, costituisce un'entità immobiliare di tipologia ordinaria ed autonoma. Per quanto oggettivamente consentito dai singoli stati dei luoghi, nella formazione si è perseguito il criterio di salvaguardare per tutti una fruizione il più possibile indipendente e libera da condizionamenti e/o servitù, sfruttando utilizzazioni sostanzialmente già in essere, limitando solo in un caso la necessità di dover attuare minime opere edilizie (chiusura porta per separazione fra i Lotti 1 e 2).

Precisazioni e condizioni comuni riguardanti la "FORMAZIONE LOTTI"

Si ribadisce e si dà atto che le porzioni immobiliari costituenti i vari lotti di cui in appresso, risultano oggetto di patti, condizioni, parti comuni, servitù, norme, di cui si è già riferito nel relativo paragrafo e a cui si rimanda; come pure analogamente, anche per ogni eventuale chiarimento, considerazione e precisazione o nota inerente ad ubicazione, consistenza, dati catastali, caratteristiche costruttive, stato di occupazione, provenienze ventennali, formalità pregiudizievoli, normativa urbanistica, regolarità edilizia, vincoli o oneri condominiali, etc., si conferma integralmente e si rimanda, per ogni lotto, a quanto già riportato nei rispettivi paragrafi sotto ciascuna voce e precisazione al corrispondente "Rif." numerico.

Tutto ciò premesso risultano formati i seguenti lotti

LOTTO 1

(documenti: Tav. **T1a, T1b** e altri di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 1** – che in dettaglio comprende:

del complesso immobiliare in Comune di **COSSATO**, Via Don Minzoni, 1, costituito da terreno della superficie catastale complessiva di m² 440 con entrostante fabbricato civile ad uso promiscuo, elevato a due piani fuori terra (oltre il P. Interrato e il P. Sottotetto) inserito in cortina edilizia, con il fronte nord-est libero verso strada, mentre i restanti lo sono solo parzialmente su spazi interni, il tutto suddiviso catastalmente in quattro uu.ii. (deposito, negozio, tettoia e alloggio) e distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
20	212	-	-	Ente Urbano	-	-	00.04.40	-	-

Confini (in senso orario da Nord):

Via Don Minzoni, mapp. 216, 222, 215, 209, 211, 210, 206 e 200 del fg. 20 CT;

le seguenti porzioni dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

a). u.i. accessoria, distinta nel C.F. al Foglio 20 Mappale 212 Sub. 3 (parte) e costituita da:

– al P. Interrato: deposito, con annesso ripostiglio e vano scala d'accesso; (superficie m² 144~);

Confini (in senso orario da Nord): terrapieno a quattro lati;

b). u.i. commerciale distinta nel C.F. al Foglio 20 Mappale 212 Sub. 1 e costituita da:

– al P. Terreno: negozio con annessi accessori e servizi funzionali all'esercizio dell'attività; (superfici: negozio m² 224~, accessori m² 36~);

Confini (in senso orario da Nord): Via Don Minzoni, mapp. 216, 222 del fg. 20 CT, mapp. 212/10 del fg. 20 CF, corte comune, Lotto 2 (ingresso/v. scala), corte e androne comuni;

c). u.i. accessoria, distinta nel C.F. al Foglio 20 Mappale 212 Sub. 10 e costituita da:

COPIA PRIVACY

– al P.Terreno: tettoia aperta ad uso ripostiglio; (*superficie m² 31~*).

Confini (*in senso orario da Nord*): mapp. 212/1 del fg. 20 CF, mapp. 222, 215 del fg. 20 CT e corte comune.

Nel Catasto Fabbricati costituiscono tre uu.ii. censite come segue

⇒ l'u.i. accessoria (deposito) di cui punto "**a**.", fra la maggior consistenza, al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
20	212	3	-	C/2	1 [^]	112 m ²	133 m ²	€ 266,08	S1
Indirizzo catastale: Via Don Minzoni, 1									

⇒ l'u.i. commerciale (negozio) di cui punto "**b**.", fra la maggior consistenza, al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
20	212	1	-	C/1	4 [^]	200 m ²	261 m ²	€ 4.121,33	T
Indirizzo catastale: Via Don Minzoni, 1									

⇒ l'u.i. accessoria (tettoia aperta ad uso ripostiglio) di cui punto "**c**.", al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
20	212	10	-	C/2	1 [^]	29 m ²	35 m ²	€ 68,90	T
Indirizzo catastale: Via Don Minzoni, 1									

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 2

(documenti: Tav. **T2a**, **T2b** e altri di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 2** – che in dettaglio comprende:

del complesso immobiliare in Comune di **COSSATO**, Via Don Minzoni, 1, costituito da terreno della superficie catastale complessiva di m² 440 con entrostante fabbricato civile ad uso promiscuo, elevato a due piani fuori terra (oltre il P. Interrato e il P. Sottotetto) inserito in cortina edilizia, con il fronte nord-est libero verso strada, mentre i restanti lo sono solo parzialmente su spazi interni, il tutto suddiviso catastalmente in quattro uu.ii. (deposito, negozio, tettoia e alloggio) e distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dom- minicale	Reddito Agra- rio
20	212	-	-	Ente Urbano	-	-	00.04.40	-	-

Confini (*in senso orario da Nord*):

Via Don Minzoni, mapp. 216, 222, 215, 209, 211, 210, 206 e 200 del fg. 20 CT;

le seguenti porzioni dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

⇒ u.i. abitativa, distinta nel C.F. al Foglio 20 Mappale 212 Sub. 2 e costituita da:

– al P.Terreno: piccolo ingresso e vano scala (*superficie m² 6~*);

Confini (*in senso orario da Nord*): *Lotto 1 (negozio) e corte comune;*

– al P.Primo: cinque camere, cucinino, tinello, bagno, wc, corridoio / disimpegno, due balconi, portico, terrazzo scoperto e vano scala; (*superfici: vani abitazione m² 218~, balconi m² 6~, portico m² 49~, terrazzo m² 33~*);

Confini (*in senso orario da Nord*):

Via Don Minzoni, mapp. 216, 222 del fg. 20 CT, mapp. 212/10 del fg. 20 CF, corte comune e mapp. 200 del fg. 20 CT;

– al P.Sottotetto: sottotetto a nudo tetto rustico soprastante l'alloggio, balcone e due differenti vani scala per l'accesso dal portico e dall'interno dell'alloggio; (*superficie m² 228~*);

COPIA PRIVACY

Confini (in senso orario da Nord):

Via Don Minzoni, mapp. 216, 222 del fg. 20 CT, vuoto su terrazzo e portico, corte comune e mapp. 200 del fg. 20 CT.

Nel Catasto Fabbricati costituiscono un'unica u.i. abitativa censita (parzialmente) come segue al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
20	212	2	-	A/2	1 [^]	9 vani	241 m ²	€ 836,66	1

Indirizzo catastale: Via Don Minzoni, 1

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 3

(documenti: Tav. **T3a, T3b** e altri di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 3** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **COSSATO**, Regione Gabbio d'Isola, due terreni agricoli attigui rispettivamente distinti nel Catasto Terreni al Foglio 33 Mappali 502 e 503; (*superficie nominale catastale m² 6.100*).

Confini (in senso orario da Nord e in corpo unico): mapp. 486, 472, 506, 530 del fg. 33 CT, Torrente Cervo, mapp. 654, 652 e 655 del fg. 33 CT.

Nel Catasto Terreni risultano distinti al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
33	502	-	-	Bosco Ceduo	4 [^]	-	00.52.00	€ 1,07	€ 1,07
33	503	-	-	Prato Irriguo	3 [^]	-	00.09.00	€ 5,81	€ 6,51

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 4

(documenti: Tav. **T4a, T4b** e altri di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 4** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **LESSONA** complesso immobiliare di vecchia costruzione, costituito da

a). in Via Roma, 78, corpo di fabbricato di civile abitazione, in testata di schiera, elevato a tre piani fuori terra (oltre il P.Cantinato e il P.Sottotetto), entrostante su parte del terreno distinto, fra maggior consistenza, nel Catasto Terreni, al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
5	190	-	-	Ente Urbano	-	-	00.00.83	-	-
5	255	-	-	Ente Urbano	-	-	00.00.40	-	-

Confini (in senso orario da Nord e in corpo unico): mapp. 187, 305, 190 parte, 191, 314, 311, 312, e 313 del fg. 5 CT;

composto da:

- al P.Cantinato: cantina e vano scala; (*superficie m² 44~*);
- al P.Terreno: cucina, disimpegno, bagno, cantina, vano scala e piccolo sito pertinenziale a ovest; (*superfici: abitazione m² 58~, cantina m² 16~, sito m² 14~*);
- al P.Primo: camera, vano scala, balcone a sud, ex wc esterno su ballatoio a nord e travata; (*superfici: abitazione m² 44~, balcone m² 6~, travata m² 34~*);
- al P.Secondo: camera, vano scala e balcone; (*superfici: abitazione m² 44~, balcone m² 6~*);
- al P.Sottotetto: basso sottotetto a nudo tetto, accessibile, ma non usufruibile; (*superficie m² 30~*).

COPIA PRIVACY

Nel Catasto Fabbricati costituisce un'unica u.i. che si rileva censita (con carenze) al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
5	190 255 (graffati)	3	-	A/4	2^	6 vani	m ² 180	€ 235,50	S1-T-1-2

Indirizzo catastale: Via Roma n. 78

b). ivi, in Via Roma, s.n.c., adiacente terreno della superficie catastale complessiva di m² 211 su cui insiste edificio accessorio elevato a due piani fuori terra (oltre il P.Seminterrato) in parziale aderenza sul lato sud al corpo di fabbricato di cui al punto **a).**; il tutto entrostante a terreno distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
5	187	-	-	Ente Urbano	-	-	00.02.11	-	-

Confini (in senso orario da Nord): *mapp. 186, 572, 305, 255, 313, 256, 257, 191 del fg. 5 CT e Via Roma;*

composto da:

- al P.Seminterrato: cantina; (*superficie m² 27~*);
- al P.Terreno: ripostiglio, stalla, androne di passaggio e piccolo sito pertinenziale; (*superfici: accessori m² 85~, sito m² 100~*);
- al P.Primo: fienile a nudo tetto accessibile solo con scala pioli; (*superfici: m² 85~*).

Nel Catasto Fabbricati costituisce un'unica u.i. che si rileva censita (con carenze) al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
5	315	-	-	C/2	U	136 m ²	170 m ²	€ 252,86	T-1-S1

Indirizzo catastale: Via Roma n. --

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 5

(documenti: Tav. **T5a**, **T5b** e altri di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

- **Rif. 5** - che in dettaglio comprende:

in Comune di **LESSONA**, Via Roma, angolo Via XI Febbraio, del fabbricato civile ad uso promiscuo di vecchia costruzione, elevato a due piani fuori terra, inserito in cortina edilizia, entrostante a terreno distinto nel Catasto Terreni, al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
7	47	-	-	Ente Urbano	-	-	00.01.50	-	-

Confini (in senso orario da Nord): *mapp. 36, 37, 48 del fg. 7 CT, Via XI Febbraio, Via Roma e mapp. 46 del fg. 7 CT;*

le seguenti porzioni, adiacenti fra loro ma non comunicanti, dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

- a).** in Via Roma, 26, u.i. commerciale distinta nel C.F. al Foglio 7 Mappale 47 Sub. 2 e costituita da:
 - al P.Terreno: negozio composto da un vano; (*superficie: m² 10~*);
- b).** in Via XI Febbraio, 1, u.i. commerciale distinta nel C.F. al Foglio 7 Mappale 47 Sub. 4 e costituita da:
 - al P.Terreno: negozio composto da un vano; (*superficie: m² 26~*); ivi attiguo a est e non comunicante, deposito rustico a nudo tetto; (*superficie: m² 24~*).

Confini (in senso orario da Nord e in corpo unico): *mapp. 47 parte e 48 del fg. 7 CT, Via XI Febbraio, Via Roma e mapp. 46 del fg. 7 CT.*

COPIA PRIVACY

Nel Catasto Fabbricati si rilevano censite (con carenze) come segue

⇒ l'u.i. commerciale (negozi) di cui punto "a)." al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
7	47	2	-	C/1	5	6 m ²	10 m ²	€ 152,46	T

Indirizzo catastale: Via Roma, 82

⇒ l'u.i. commerciale (negozi) di cui punto "b)." al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
7	47	4	-	C/1	3	28 m ²	23 m ²	€ 524,93	T

Indirizzo catastale: Via XI Febbraio, 1

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 6

(documenti: Tav. **T6a**, **T6b** e altri di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 6** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **BIELLA**, Via Falletti, 26 del fabbricato di civile abitazione, elevato a sei piani fuori terra (oltre il P.Seminterrato) con basso fabbricato staccato, nell'insieme denominato "Condominio Dalia", entrostante a terreno della superficie catastale complessiva di m² 1.750, distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dom- minicale	Reddito Agra- rio
55	106	-	-	Ente Urbano	-	-	00.17.50	-	-

Confini (in senso orario da Nord): *mapp. 104, 105, 160 del fg. 55 CT, Via Falletti e Via Galimberti;*

le seguenti porzioni, costituite dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

– nella scala 2, al P.Secondo (Terzo ft.): alloggio, distinto con il n. interno "19", composto da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, balcone e terrazzino; (*alloggio m² 119~, balcone e terrazzino m² 11~*);

Confini (in senso orario da Nord): *parti comuni a due lati, Via Falletti, alloggio 18 e parti comuni;*

– al P.Seminterrato: cantina distinta con il n. interno "19/c"; (*superficie: m² 9~*);

Confini (in senso orario da Nord): *corridoio comune, cantina 17/c, Via Falletti e cantina 39/c;*

ivi,

– al P.Cortile (nel basso fabbricato staccato): autorimessa distinta con il n. interno "2"; (*superficie: m² 13~*);

Confini (in senso orario da Nord): *mapp. 105 del fg. 55 CT, autorimessa 3, cortile comune e autorimessa 1.*

Nel Catasto Fabbricati si rilevano censite come segue

⇒ l'u.i. abitativa (alloggio con cantina), con carenze, al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
55	106	11	1	A/2	1	6,5 vani	125 m ²	€ 772,10	2-S1

Indirizzo catastale: Via Sergio Falletti n. 26

⇒ l'u.i. accessoria (autorimessa) al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
55	106	68	1	C/6	5	11 m ²	12 m ²	€ 58,51	T

Indirizzo catastale: Via Sergio Falletti n. 26

COPIA PRIVACY

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 7

(documenti: Tav. **T7a**, **T7b** e altri di cui al paragrafo “DOCUMENTI ALLEGATI”)

costituito come segue

– **Rif. 7** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **BIELLA**, Via Falletti, 26 del fabbricato di civile abitazione, elevato a sei piani fuori terra (oltre il P.Seminterrato) con basso fabbricato staccato, nell'insieme denominato “Condominio Dalia”, entrostante a terreno della superficie catastale complessiva di m² 1.750, distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
55	106	-	-	Ente Urbano	-	-	00.17.50	-	-

Confini (in senso orario da Nord): *mapp. 104, 105, 160 del fg. 55 CT, Via Falletti e Via Galimberti;*

le seguenti porzioni, costituite dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

– nella scala 2, al P.Terzo (Quarto f.t.): alloggio, distinto con il n. interno “25”, composto da ingresso/disimpegno, cucina, camera, bagno e terrazzino; (*alloggio m² 37~, terrazzino m² 5~*);

Confini (in senso orario da Nord): *alloggio 24, parti comuni, alloggio 26, Via Falletti e alloggio 24;*

– al P.Seminterrato: cantina distinta con il n. interno “25/c”; (*superficie: m² 9~*);

Confini (in senso orario da Nord): *corridoio comune, cantina 32/c, Via Falletti e cantina 31/c.*

Nel Catasto Fabbricati la medesima u.i. abitativa si rileva censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
55	106	16	1	A/2	1	3 vani	41 m ²	€ 356,36	3-S1

Indirizzo catastale: Via Sergio Falletti n. 26

Ivi, frontistante a sud (sull'altro lato di Via Falletti),

del complesso edilizio denominato “Gruppo Condominiale Galimberti”, nel Fabbricato “B”, in Via Galimberti, 39, angolo Via Falletti, entrostante a terreno della superficie catastale complessiva di m² 2.610, distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
55	128	-	-	Ente Urbano	-	-	00.26.10	-	-

Confini (in senso orario da Nord): *Via Falletti, mapp. 495, 191, 269 del fg. 55 CT e Via Galimberti;*

la seguente porzione, costituita dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

– al P.Seminterrato (con rampa d'accesso in Via Falletti, senza n. civico): autorimessa distinta con il n. interno “5”; (*superficie: m² 14~*);

Confini (in senso orario da Nord): *autorimessa 4, rampa di accesso, autorimessa 6 e corsia comune.*

Nel Catasto Fabbricati la medesima u.i. accessoria si rileva censita (con carenze) al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
55	128	5	1	C/6	5	14 m ²	12 m ²	€ 74,47	S1

Indirizzo catastale: Via Sergio Falletti n. --

* ! * ! * ! * ! * ! *

STIMA

La valutazione degli immobili oggetto d'esecuzione viene eseguita tenendo conto dei seguenti fattori: dell'ubicazione, della classificazione urbanistica e relativi vincoli eventuali, delle possibilità edilizie, dei contesti in cui sono collocati, degli accessi, nonché del loro aspetto architettonico e della vetustà che li caratterizza; della consistenza, della distribuzione planimetrica, dell'esposizione, dell'orientamento, delle caratteristiche costruttive, delle finiture, dotazioni tecnologiche esistenti di cui dispongono e del relativo stato generale di conservazione e manutenzione in cui si trovano; nonché dell'incidenza delle parti comuni di proprietà condominiale spettanti in base alla legge e ai titoli d'acquisto; dei particolari fattori estrinseci ed intrinseci propri delle singole consistenze in oggetto di cui si è detto, fra cui le deduzioni presuntive, forfettarie e onnicomprensive, dal valore di mercato attuale per le regolarizzazioni catastali ed edilizie; in generale dell'andamento non favorevole del mercato immobiliare in zona che caratterizza il momento di riferimento della stima, della situazione di crisi economica ancora persistente nel distretto provinciale che a livello locale non ha finora registrato una sostanziale ripresa delle attività e degli investimenti; della comparazione con beni simili siti nelle vicinanze di cui si conoscono i prezzi di realizzo, adeguando e contestualizzando poi il tutto nell'ambito di una scala di valori correlata con le oggettive condizioni che caratterizzano il complesso immobiliare oggetto di perizia.

Alla luce delle sopradescritte considerazioni, da calcoli svolti a parte, con riguardo alle disposizioni impartite e alle richieste contenute nel quesito assegnato dal G.E., di cui specificatamente quelle del punto "L)", si procede ad esporre le valutazioni nell'ambito delle quali il "totale valore di mercato" dei singoli "LOTTI", -ciascuno preliminarmente definito dal prodotto fra il valore unitario di €/m² per le precalcolata rispettiva superficie commerciale- viene poi, ove necessario, opportunamente mediato dagli adeguamenti e dalle correzioni della stima richiamati alla lettera (b) del suddetto punto "L)" del quesito assegnato, determinando i seguenti prospetti di stima:

COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE LOTTO 1

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€)		VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- <u>1/1</u>	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
LOTTO 1 - Rif.to 1- (tre uu.ii.: deposito, negozio e tettoia con relativi acc. e pert.)	242,00	285,00	68.970,00	A riporto:	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 1"			<u>68.970,00</u>	<u>68.970,00</u>	-	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MERCATO "LOTTO 1" [di cui alla lettera (b) del citato punto "L)" del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico:						
- per regolarizzazione catastale;				2.500,00	-	-
- per regolarizzazione edilizia;				-	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 1" - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" ..				<u>66.470,00</u>	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 1" - <u>in base alla quota in vendita</u>					<u>66.470,00</u>	-
VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 1" (arrotondato)						<u>66.500,00</u>

* ! * ! * ! * ! * ! *

<u>RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 1"</u>	
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	= € <u>68.970,00</u> (dicesi Euro Sessantottomilanovecentosettanta=)
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" e -in base alla quota in vendita-	= € <u>66.470,00</u> (dicesi Euro Sessantaseimilaquattrocentosettanta=)
⇒ VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (arrotondato).....	= € <u>66.500,00</u> (dicesi Euro Sessantaseimilacinquecento=)

* ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE LOTTO 2

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€)		VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- <u>1/1</u>	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
LOTTO 2 - Rif.to 2- (u.i. abitativa con relativi acc. e pert.)	269,00	310,00	83.390,00	A riporto:	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 2"			<u>83.390,00</u>	<u>83.390,00</u>	-	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MERCATO "LOTTO 2" [di cui alla lettera (b) del citato punto "L)" del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico:						
- per regolarizzazione catastale;				2.500,00	-	-
- per regolarizzazione edilizia;				2.500,00	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 2" - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" ..				<u>78.390,00</u>	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 2" - <u>in base alla quota in vendita</u>					<u>78.390,00</u>	-
VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 2" (arrotondato)						<u>78.400,00</u>

* ! * ! * ! * ! * ! *

<u>RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 2"</u>	
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	= € <u>83.390,00</u> (dicesi Euro Ottantatremilatrecentonovanta =)
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" e -in base alla quota in vendita-	= € <u>78.390,00</u> (dicesi Euro Settantottomilatrecentonovanta =)
⇒ VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (arrotondato).....	= € <u>78.400,00</u> (dicesi Euro Settantottomilaquattrocento =)

* ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE LOTTO 3

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€)		VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- <u>1/1</u>	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
LOTTO 3 - Rif.to 3- (due terreni agricoli con relativi acc. e pert.)	6.100,00	0,50	3.050,00	A riporto:	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 3"			<u>3.050,00</u>	<u>3.050,00</u>	-	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MERCATO "LOTTO 3" [di cui alla lettera (b) del citato punto "L)" del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico:						
- per regolarizzazione catastale;				-	-	-
- per regolarizzazione edilizia;				-	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 3" - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" ..				<u>3.050,00</u>	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 3" - in base alla quota in vendita					<u>3.050,00</u>	-
VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 3" (arrotondato)						<u>3.000,00</u>

* ! * ! * ! * ! * ! *

<u>RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 3"</u>	
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	= € <u>3.050,00</u> (dicesi Euro Tremilacinquanta =)
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" e -in base alla quota in vendita-	= € <u>3.050,00</u> (dicesi Euro Tremilacinquanta =)
⇒ VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (arrotondato).....	= € <u>3.000,00</u> (dicesi Euro Tremila =)

* ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE LOTTO 4

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€)		VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- <u>1/1</u>	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
LOTTO 4 - Rif.to 4- (corpo di fabbricato civile / edificio accessorio con relativi acc. e pert.)	198,00	210,00	41.580,00	A riporto:	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 4"			<u>41.580,00</u>	<u>41.580,00</u>	-	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MERCATO "LOTTO 4" [di cui alla lettera (b) del citato punto "L)" del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico:						
- per regolarizzazione catastale;				2.500,00	-	-
- per regolarizzazione edilizia;				-	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 4" - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" ..				<u>39.080,00</u>	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 4" - in base alla quota in vendita					<u>39.080,00</u>	-
VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 4" (arrotondato)						<u>39.100,00</u>

* ! * ! * ! * ! * ! *

RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 4"	
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	= € <u>41.580,00</u> (dicesi Euro Quarantunomilacinquecentottanta =)
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" e -in base alla quota in vendita-	= € <u>39.080,00</u> (dicesi Euro Trentanovemilaottanta =)
⇒ VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (arrotondato).....	= € <u>39.100,00</u> (dicesi Euro Trentanovemilacento =)

* ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE LOTTO 5

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€)		VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- <u>1/1</u>	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
LOTTO 5 - Rif.to 5- (due uu.ii.: negozi con relativi acc. e pert.)	48,00	235,00	11.280,00	A riporto:	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 5"			<u>11.280,00</u>	<u>11.280,00</u>	-	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MERCATO "LOTTO 5" [di cui alla lettera (b) del citato punto "L)" del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico:						
- per regolarizzazione catastale;				2.200,00	-	-
- per regolarizzazione edilizia;				-	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 5" - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" ..				<u>9.080,00</u>	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 5" - in base alla quota in vendita					<u>9.080,00</u>	-
VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 5" (arrotondato)						<u>9.100,00</u>

* ! * ! * ! * ! * ! *

RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 5"	
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	= € <u>11.280,00</u> (dicesi Euro Undicimiladuecentottanta =)
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" e -in base alla quota in vendita-	= € <u>9.080,00</u> (dicesi Euro Novemilaottanta =)
⇒ VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (arrotondato).....	= € <u>9.100,00</u> (dicesi Euro Novemilacento =)

* ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE LOTTO 6

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€)		VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- <u>1/4</u>	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
LOTTO 6 - Rif.to 6- (due uu.ii.: alloggio e autorimessa con relativi acc. e pert.)	131,00	680,00	89.080,00	A riporto:	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 6"			<u>89.080,00</u>	<u>89.080,00</u>	<u>22.270,00</u>	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MERCATO "LOTTO 6" [di cui alla lettera (b) del citato punto "L)" del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico:						
- per regolarizzazione catastale;				1.800,00	450,00	-
- per regolarizzazione edilizia;				2.500,00	625,00	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 6" - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" ..				<u>84.780,00</u>	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 6" - in base alla quota in vendita					<u>21.195,00</u>	-
VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 6" (arrotondato)						<u>21.200,00</u>

* ! * ! * ! * ! * ! *

<u>RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 6"</u>	
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	= € <u>89.080,00</u> (dicesi Euro Ottantanovemilaottanta =)
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" e -in base alla quota in vendita-	= € <u>21.195,00</u> (dicesi Euro Ventunomilacentonovantacinque =)
⇒ VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (arrotondato).....	= € <u>21.200,00</u> (dicesi Euro Ventunomiladuecento =)

* ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE LOTTO 7

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€)		VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- <u>1/4</u>	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
LOTTO 7 - Rif.to 7- (due uu.ii.: alloggio e autorimessa con relativi acc. e pert.)	49,00	785,00	38.465,00	A riporto:	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 7"			<u>38.465,00</u>	<u>38.465,00</u>	<u>9.616,00</u>	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MERCATO "LOTTO 7" [di cui alla lettera (b) del citato punto "L)" del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico:						
- per regolarizzazione catastale;				500,00	125,00	-
- per regolarizzazione edilizia;				2.000,00	500,00	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 7" - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" ..				<u>35.965,00</u>	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- "LOTTO 7" - <u>in base alla quota in vendita</u>					<u>8.991,00</u>	-
VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 7" (arrotondato)						<u>9.000,00</u>

* ! * ! * ! * ! * ! *

<u>RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 7"</u>	
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO	= € <u>38.465,00</u> (dicesi Euro Trentottomilaquattrocentosessantacinque =)
⇒ TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE- al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni" e -in base alla quota in vendita-	= € <u>8.991,00</u> (dicesi Euro Ottomilanovecentonovantuno =)
⇒ VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (arrotondato).....	= € <u>9.000,00</u> (dicesi Euro Novemila =)

* ! * ! * ! * ! * ! *

COPIA PRIVACY

DOCUMENTI ALLEGATI

(all'interno del presente file di perizia in formato pdf - in coda alla stessa -)

SCHEDA: DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO.

SCHEDA: ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO.

(mediante files in formato pdf separati e distinti)

* COPIA PERIZIA PRIVACY

* ! * ! * ! * ! * ! *

* **LOTTO 1**

1_ Tav. **T1a** - (pag. 1/2 - Doc. catastale)

2_ Tav. **T1a** - (pag. 2/2 - Doc. catastale)

3_ Tav. **T1b** - (pag. 1/2 - Doc. fotografica)

4_ Tav. **T1b** - (pag. 2/2 - Doc. fotografica)

Provenienze:

5_ Prov. **1** - Successione - (Nota Trascrizione)

6_ Prov. **2** - Atto G. Sudano 21/01/1973 - (Titolo)

Contratto affitto:

7_ Co.af. **1** - Contratto affitto 22/03/2010

* **LOTTO 2**

8_ Tav. **T2a** - (pag. 1/1 - Doc. catastale)

9_ Tav. **T2b** - (pag. 1/2 - Doc. fotografica)

10_ Tav. **T2b** - (pag. 2/2 - Doc. fotografica)

Provenienze:

idem come LOTTO 1, ossia vedere Prov. **1** e Prov. **2**

* **LOTTO 3**⁽¹⁾

11_ Tav. **T3a** - (pag. 1/1 - Doc. catastale)

12_ Tav. **T3b** - (pag. 1/1 - Doc. fotografica)

Provenienze:

in parte idem come LOTTO 1, ossia vedere Prov. **1** e inoltre

13_ Prov. **3** - Atto autentico G. Giannuzzi 03-26/11/1971 - (Nota Trascrizione)

Servitù:

14_ Serv. **1** - Atto autentico M. Cagnacci 24-31/03/1989 - (Nota Trascrizione)

* **LOTTO 4**

15_ Tav. **T4a** - (pag. 1/2 - Doc. catastale)

16_ Tav. **T4a** - (pag. 2/2 - Doc. catastale)

17_ Tav. **T4b** - (pag. 1/2 - Doc. fotografica)

18_ Tav. **T4b** - (pag. 2/2 - Doc. fotografica)

Provenienze:

19_ Prov. **4** - Successione - (Nota Trascrizione)

20_ Prov. **5** - Atto P. Bilotti 21/11/1988 - (Titolo)

⁽¹⁾ Non si è allegato il CdU poiché avendo validità annua, con il presumibile protrarsi dei tempi nel contesto attuale, è preferibile richiederlo poi al momento della vendita; per le classificazioni riferirsi al paragrafo "NORMATIVA URBANISTICA".

COPIA PRIVACY

* **LOTTO 5**

21_ Tav. **T5a** - (pag. 1/2 - Doc. catastale)

22_ Tav. **T5a** - (pag. 2/2 - Doc. catastale)

23_ Tav. **T5b** - (pag. 1/2 - Doc. fotografica)

24_ Tav. **T5b** - (pag. 2/2 - Doc. fotografica)

Provenienze:

in parte idem come LOTTO 4, ossia vedere Prov. **4** e inoltre

25_ Prov. **6** - Successione - (Nota Trascrizione)

* **LOTTO 6**

26_ Tav. **T6a** - (pag. 1/2 - Doc. catastale)

27_ Tav. **T6a** - (pag. 2/2 - Doc. catastale)

28_ Tav. **T6b** - (pag. 1/2 - Doc. fotografica)

29_ Tav. **T6b** - (pag. 2/2 - Doc. fotografica)

Provenienze:

30_ Prov. **7** - Atto C. Caroli 24/10/1968 - (Titolo)

31_ Prov. **8** - Successione - (Nota Trascrizione)

Regolamento condominiale:

32_ Reg. **1** - Regolamento condominiale "Condominio Dalia"

* **LOTTO 7**

33_ Tav. **T7a** - (pag. 1/2 - Doc. catastale)

34_ Tav. **T7a** - (pag. 2/2 - Doc. catastale)

35_ Tav. **T7b** - (pag. 1/2 - Doc. fotografica)

36_ Tav. **T7b** - (pag. 2/2 - Doc. fotografica)

Provenienze:

in parte idem come LOTTO 6, ossia vedere Prov. **8** e inoltre

37_ Prov. **9** - Atto C. Caroli 28/01/1975 - (Titolo)

38_ Prov. **10** - Atto G. Giannuzzi 04/12/1975 - (Titolo)

Regolamenti condominiali:

in parte idem come LOTTO 6, ossia vedere Reg. **1** e inoltre

39_ Reg. **2** - Regolamento condominiale "Gruppo Condominiale Galimberti"

* ! * ! * ! * ! * ! *

Tanto il sottoscritto c.t.u. espone in relazione all'incarico ricevuto, salvo errori e/o circostanze non note al momento della stesura della presente perizia.

In fede.

Biella, 04 Gennaio 2021

Il c.t.u.

COPIA PRIVACY

SCHEMA: DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE
E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 124 / 2018 del R.G.E.

promossa da

contro

* ! * ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 1

(documenti: Tav. **T1a, T1b** e altri di cui al paragrafo “DOCUMENTI ALLEGATI”)

costituito come segue

– **Rif. 1** – che in dettaglio comprende:

del complesso immobiliare in Comune di **COSSATO**, Via Don Minzoni, 1, costituito da terreno della superficie catastale complessiva di m² 440 con entrostante fabbricato civile ad uso promiscuo, elevato a due piani fuori terra (oltre il P. Interrato e il P. Sottotetto) inserito in cortina edilizia, con il fronte nord-est libero verso strada, mentre i restanti lo sono solo parzialmente su spazi interni, il tutto suddiviso catastalmente in quattro uu.ii. (deposito, negozio, tettoia e alloggio) e distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
20	212	-	-	Ente Urbano	-	-	00.04.40	-	-

Confini (in senso orario da Nord):

Via Don Minzoni, mapp. 216, 222, 215, 209, 211, 210, 206 e 200 del fg. 20 CT;

COPIA PRIVACY

le seguenti porzioni dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

- a).** u.i. accessoria, distinta nel C.F. al Foglio 20 Mappale 212 Sub. 3 (parte) e costituita da:
– al P.Interrato: deposito, con annesso ripostiglio e vano scala d'accesso; (*superficie m² 144~*);
Confini (*in senso orario da Nord*): *terrapieno a quattro lati*;
- b).** u.i. commerciale distinta nel C.F. al Foglio 20 Mappale 212 Sub. 1 e costituita da:
– al P.Terreno: negozio con annessi accessori e servizi funzionali all'esercizio dell'attività; (*superfici: negozio m² 224~, accessori m² 36~*);
Confini (*in senso orario da Nord*): *Via Don Minzoni, mapp. 216, 222 del fg. 20 CT, mapp. 212/10 del fg. 20 CF, corte comune, Lotto 2 (ingresso/v. scala), corte e androne comuni*;
- c).** u.i. accessoria, distinta nel C.F. al Foglio 20 Mappale 212 Sub. 10 e costituita da:
– al P.Terreno: tettoia aperta ad uso ripostiglio; (*superficie m² 31~*).
Confini (*in senso orario da Nord*): *mapp. 212/1 del fg. 20 CF, mapp. 222, 215 del fg. 20 CT e corte comune*.

Nel Catasto Fabbricati costituiscono tre uu.ii. censite come segue

⇒ l'u.i. accessoria (deposito) di cui punto "**a**).", fra la maggior consistenza, al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
20	212	3	-	C/2	1 [^]	112 m ²	133 m ²	€ 266,08	S1

Indirizzo catastale: Via Don Minzoni, 1

⇒ l'u.i. commerciale (negozio) di cui punto "**b**).", fra la maggior consistenza, al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
20	212	1	-	C/1	4 [^]	200 m ²	261 m ²	€ 4.121,33	T

Indirizzo catastale: Via Don Minzoni, 1

⇒ l'u.i. accessoria (tettoia aperta ad uso ripostiglio) di cui punto "**c**).", al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
20	212	10	-	C/2	1 [^]	29 m ²	35 m ²	€ 68,90	T

Indirizzo catastale: Via Don Minzoni, 1

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 2

(documenti: Tav. **T2a**, **T2b** e altri di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

- **Rif. 2** – che in dettaglio comprende:
del complesso immobiliare in Comune di COSSATO, Via Don Minzoni, 1, costituito da terreno della superficie catastale complessiva di m² 440 con entrostante fabbricato civile ad uso promiscuo, elevato a due piani fuori terra (oltre il P. Interrato e il P.Sottotetto) inserito in cortina edilizia, con il fronte nord-est libero verso strada, mentre i restanti lo sono solo parzialmente su spazi interni, il tutto suddiviso catastalmente in quattro uu.ii. (deposito, negozio, tettoia e alloggio) e distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
20	212	-	-	Ente Urbano	-	-	00.04.40	-	-

Confini (*in senso orario da Nord*): *Via Don Minzoni, mapp. 216, 222, 215, 209, 211, 210, 206 e 200 del fg. 20 CT*;

le seguenti porzioni dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

⇒ u.i. abitativa, distinta nel C.F. al Foglio 20 Mappale 212 Sub. 2 e costituita da:

COPIA PRIVACY

– al P.Terreno: piccolo ingresso e vano scala (*superficie m² 6~*);

Confini (*in senso orario da Nord*): *Lotto 1 (negozio) e corte comune;*

– al P.Primo: cinque camere, cucinino, tinello, bagno, wc, corridoio / disimpegno, due balconi, portico, terrazzo scoperto e vano scala; (*superfici: vani abitazione m² 218~, balconi m² 6~, portico m² 49~, terrazzo m² 33~*);

Confini (*in senso orario da Nord*): *Via Don Minzoni, mapp. 216, 222 del fg. 20 CT, mapp. 212/10 del fg. 20 CF, corte comune e mapp. 200 del fg. 20 CT;*

– al P.Sottotetto: sottotetto a nudo tetto rustico soprastante l'alloggio, balcone e due differenti vani scala per l'accesso dal portico e dall'interno dell'alloggio; (*superficie m² 228~*);

Confini (*in senso orario da Nord*): *Via Don Minzoni, mapp. 216, 222 del fg. 20 CT, vuoto su terrazzo e portico, corte comune e mapp. 200 del fg. 20 CT.*

Nel Catasto Fabbricati costituiscono un'unica u.i. abitativa censita (parzialmente) come segue al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
20	212	2	-	A/2	1 [^]	9 vani	241 m ²	€ 836,66	1
Indirizzo catastale: Via Don Minzoni, 1									

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 3

(documenti: Tav. **T3a, T3b** e altri di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 3** – che in dettaglio comprende:

in Comune di COSSATO, Regione Gabbio d'Isola, due terreni agricoli attigui rispettivamente distinti nel Catasto Terreni al Foglio 33 Mappali 502 e 503; (*superficie nominale catastale m² 6.100*).

Confini (*in senso orario da Nord e in corpo unico*): *mapp. 486, 472, 506, 530 del fg. 33 CT, Torrente Cervo, mapp. 654, 652 e 655 del fg. 33 CT.*

Nel Catasto Terreni risultano distinti al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
33	502	-	-	Bosco Ceduo	4 [^]	-	00.52.00	€ 1,07	€ 1,07
33	503	-	-	Prato Irriguo	3 [^]	-	00.09.00	€ 5,81	€ 6,51

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 4

(documenti: Tav. **T4a, T4b** e altri di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 4** – che in dettaglio comprende:

in Comune di LESSONA complesso immobiliare di vecchia costruzione, costituito da

a). in Via Roma, 78, corpo di fabbricato di civile abitazione, in testata di schiera, elevato a tre piani fuori terra (oltre il P.Cantinato e il P.Sottotetto), entrostante su parte del terreno distinto, fra maggior consistenza, nel Catasto Terreni, al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
5	190	-	-	Ente Urbano	-	-	00.00.83	-	-
5	255	-	-	Ente Urbano	-	-	00.00.40	-	-

COPIA PRIVACY

Confini (in senso orario da Nord e in corpo unico): mapp. 187, 305, 190 parte, 191, 314, 311, 312, e 313 del fg. 5 CT;

composto da:

- **al P.Cantinato**: cantina e vano scala; (superficie m² 44~);
- **al P.Terreno**: cucina, disimpegno, bagno, cantina, vano scala e piccolo sito pertinenziale a ovest; (superfici: abitazione m² 58~, cantina m² 16~, sito m² 14~);
- **al P.Primo**: camera, vano scala, balcone a sud, ex wc esterno su ballatoio a nord e travata; (superfici: abitazione m² 44~, balcone m² 6~, travata m² 34~);
- **al P.Secondo**: camera, vano scala e balcone; (superfici: abitazione m² 44~, balcone m² 6~);
- **al P.Sottotetto**: basso sottotetto a nudo tetto, accessibile, ma non usufruibile; (superficie m² 30~).

Nel **Catasto Fabbricati** costituisce un'unica u.i. che si rileva censita (con carenze) al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
5	190 255 (graffati)	3	-	A/4	2^	6 vani	m ² 180	€ 235,50	S1-T-1-2

Indirizzo catastale: Via Roma n. 78

- b).** ivi, in Via Roma, s.n.c., adiacente terreno della superficie catastale complessiva di m² 211 su cui insiste edificio accessorio elevato a due piani fuori terra (oltre il P.Seminterrato) in parziale aderenza sul lato sud al corpo di fabbricato di cui al punto **a)**.; il tutto entrostante a terreno distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
5	187	-	-	Ente Urbano	-	-	00.02.11	-	-

Confini (in senso orario da Nord):

mapp. 186, 572, 305, 255, 313, 256, 257, 191 del fg. 5 CT e Via Roma;

composto da:

- **al P.Seminterrato**: cantina; (superficie m² 27~);
- **al P.Terreno**: ripostiglio, stalla, androne di passaggio e piccolo sito pertinenziale; (superfici: accessori m² 85~, sito m² 100~);
- **al P.Primo**: fienile a nudo tetto accessibile solo con scala pioli; (superfici: m² 85~).

Nel **Catasto Fabbricati** costituisce un'unica u.i. che si rileva censita (con carenze) al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
5	315	-	-	C/2	U	136 m ²	170 m ²	€ 252,86	T-1-S1

Indirizzo catastale: Via Roma n. --

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 5

(documenti: Tav. **T5a**, **T5b** e altri di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

- **Rif. 5** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **LESSONA**, Via Roma, angolo Via XI Febbraio, del fabbricato civile ad uso promiscuo di vecchia costruzione, elevato a due piani fuori terra, inserito in cortina edilizia, entrostante a terreno distinto nel Catasto Terreni, al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
7	47	-	-	Ente Urbano	-	-	00.01.50	-	-

COPIA PRIVACY

Confini (in senso orario da Nord): mapp. 36, 37, 48 del fg. 7 CT, Via XI Febbraio, Via Roma e mapp. 46 del fg. 7 CT;

le seguenti porzioni, adiacenti fra loro ma non comunicanti, dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

- a). in Via Roma, 26, u.i. commerciale distinta nel C.F. al Foglio 7 Mappale 47 Sub. 2 e costituita da:
– al P.Terreno: negozio composto da un vano; (superficie: m² 10~);
- b). in Via XI Febbraio, 1, u.i. commerciale distinta nel C.F. al Foglio 7 Mappale 47 Sub. 4 e costituita da:
– al P.Terreno: negozio composto da un vano; (superficie: m² 26~); ivi attiguo a est e non comunicante, deposito rustico a nudo tetto; (superficie: m² 24~).

Confini (in senso orario da Nord e in corpo unico): mapp. 47 parte e 48 del fg. 7 CT, Via XI Febbraio, Via Roma e mapp. 46 del fg. 7 CT.

Nel Catasto Fabbricati si rilevano censite (con carenze) come segue

⇒ l'u.i. commerciale (negozio) di cui punto "a)." al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
7	47	2	-	C/1	5	6 m ²	10 m ²	€ 152,46	T
Indirizzo catastale: Via Roma, 82									

⇒ l'u.i. commerciale (negozio) di cui punto "b)." al:

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
7	47	4	-	C/1	3	28 m ²	23 m ²	€ 524,93	T
Indirizzo catastale: Via XI Febbraio, 1									

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 6

(documenti: Tav. **T6a**, **T6b** e altri di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

– **Rif. 6** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **BIELLA**, Via Falletti, 26 del fabbricato di civile abitazione, elevato a sei piani fuori terra (oltre il P.Seminterrato) con basso fabbricato staccato, nell'insieme denominato "Condominio Dalia", entrostante a terreno della superficie catastale complessiva di m² 1.750, distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dom- minicale	Reddito Agra- rio
55	106	-	-	Ente Urbano	-	-	00.17.50	-	-

Confini (in senso orario da Nord): mapp. 104, 105, 160 del fg. 55 CT, Via Falletti e Via Galimberti;

le seguenti porzioni, costituite dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

– nella scala 2, al P.Secondo (Terzo f.t.): alloggio, distinto con il n. interno "19", composto da ingresso/corridoio, cucina, soggiorno, tre camere, bagno, balcone e terrazzino; (alloggio m² 119~, balcone e terrazzino m² 11~);

Confini (in senso orario da Nord): parti comuni a due lati, Via Falletti, alloggio 18 e parti comuni;

– al P.Seminterrato: cantina distinta con il n. interno "19/c"; (superficie: m² 9~);

Confini (in senso orario da Nord): corridoio comune, cantina 17/c, Via Falletti e cantina 39/c;

ivi,

– al P.Cortile (nel basso fabbricato staccato): autorimessa distinta con il n. interno "2"; (superficie: m² 13~);

Confini (in senso orario da Nord): mapp. 105 del fg. 55 CT, autorimessa 3, cortile comune e autorimessa 1.

COPIA PRIVACY

Nel Catasto Fabbricati si rilevano censite come segue

⇒ l'u.i. abitativa (alloggio con cantina), con carenze, al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
55	106	11	1	A/2	1	6,5 vani	125 m ²	€ 772,10	2-S1

Indirizzo catastale: Via Sergio Falletti n. 26

⇒ l'u.i. accessoria (autorimessa) al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
55	106	68	1	C/6	5	11 m ²	12 m ²	€ 58,51	T

Indirizzo catastale: Via Sergio Falletti n. 26

* ! * ! * ! * ! * ! *

LOTTO 7

(documenti: Tav. **T7a**, **T7b** e altri di cui al paragrafo “DOCUMENTI ALLEGATI”)

costituito come segue

– **Rif. 7** – che in dettaglio comprende:

in Comune di **BIELLA**, Via Falletti, 26 del fabbricato di civile abitazione, elevato a sei piani fuori terra (oltre il P.Seminterrato) con basso fabbricato staccato, nell'insieme denominato “Condominio Dalia”, entrostante a terreno della superficie catastale complessiva di m² 1.750, distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
55	106	-	-	Ente Urbano	-	-	00.17.50	-	-

Confini (in senso orario da Nord): *mapp. 104, 105, 160 del fg. 55 CT, Via Falletti e Via Galimberti;*

le seguenti porzioni, costituite dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

– nella scala 2, al P.Terzo (Quarto f.t.): alloggio, distinto con il n. interno “25”, composto da ingresso/disimpegno, cucina, camera, bagno e terrazzino; (*alloggio m² 37~, terrazzino m² 5~*);

Confini (in senso orario da Nord): *alloggio 24, parti comuni, alloggio 26, Via Falletti e alloggio 24;*

– al P.Seminterrato: cantina distinta con il n. interno “25/c”; (*superficie: m² 9~*);

Confini (in senso orario da Nord): *corridoio comune, cantina 32/c, Via Falletti e cantina 31/c.*

Nel Catasto Fabbricati la medesima u.i. abitativa si rileva censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
55	106	16	1	A/2	1	3 vani	41 m ²	€ 356,36	3-S1

Indirizzo catastale: Via Sergio Falletti n. 26

Ivi, frontistante a sud (sull'altro lato di Via Falletti),

del complesso edilizio denominato “Gruppo Condominiale Galimberti”, nel Fabbricato “B”, in Via Galimberti, 39, angolo Via Falletti, entrostante a terreno della superficie catastale complessiva di m² 2.610, distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
55	128	-	-	Ente Urbano	-	-	00.26.10	-	-

Confini (in senso orario da Nord): *Via Falletti, mapp. 495, 191, 269 del fg. 55 CT e Via Galimberti;*

la seguente porzione, costituita dalla consistenza così descrivibile e precisamente:

– al P.Seminterrato (con rampa d'accesso in Via Falletti, senza n. civico): autorimessa distinta con il n. interno “5”; (*superficie: m² 14~*);

COPIA PRIVACY

Confini (in senso orario da Nord):

autorimessa 4, rampa di accesso, autorimessa 6 e corsia comune.

Nel Catasto Fabbricati la medesima u.i. accessoria si rileva censita (con carenze) al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
55	128	5	1	C/6	5	14 m ²	12 m ²	€ 74,47	S1

Indirizzo catastale: Via Sergio Falletti n. --

* ! * ! * ! * ! * ! *

Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente la consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.

In fede.

Biella, 04 Gennaio 2021

Il c.t.u.

COPIA PRIVACY

SCHEDA: ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÈ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 124 / 2018 del R.G.E.

promossa da

contro

* ! * ! * ! * ! * ! * ! *

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico degli esecutati, e dei precedenti aventi causa, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale Biella - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - (aggiornate al 26/08/2020), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta a Biella il 27/06/2002
ai numeri 6.678/1.307
per € 450.000,00 derivante da costituzione di ipoteca volontaria;
a favore:

COPIA PRIVACY

contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10.

2. **Ipoteca legale** iscritta a Biella il 21/02/2011

ai numeri 1.333/217

per € 31.045,28 derivante da ruoli esattoriali (art. 77 Dpr 602/73 mod. D.lgs 46/99 e 193/01);

a favore:

contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10.

3. **Ipoteca legale** iscritta a Biella il 01/10/2013

ai numeri 7.624/695

per € 104.763,90 derivante da ruolo (art. 77 Dpr 602/73);

a favore:

contro:

sui beni: in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati) e 315;

in Lessona C.F. Foglio 7 Mappali 47/2 e 47/4;

in Lessona C.T. Foglio 5 Mappale 186 (non oggetto di procedura).

4. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 19/06/2015

ai numeri 4.344/387

per € 135.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;

a favore:

contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;

in Cossato C.T. Foglio 33 Mappali 502 e 503;

in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati) e 315;

in Lessona C.F. Foglio 7 Mappali 47/2 e 47/4;

(omessi quelli nei Comuni di Gaglianico e Brusnengo).

5. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 04/03/2016

ai numeri 1.522/151

per € 20.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;

a favore:

contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;

in Cossato C.T. Foglio 20 Mappale 212 e Foglio 33 Mappali 502 e 503;

in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati) e 315;

in Lessona C.F. Foglio 7 Mappali 47/2 e 47/4;

in Lessona C.T. Foglio 5 Mappali 186 e 192 (non oggetto di procedura);

(omessi quelli nel Comune di Brusnengo).

COPIA PRIVACY

6. **Ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 18/05/2016

ai numeri 3.847/392

per € 135.000,00 derivante da decreto ingiuntivo;

a favore:

contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Cossato C.T. Foglio 33 Mappali 502 e 503;
in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati) e 315;
in Lessona C.F. Foglio 7 Mappali 47/2 e 47/4;
in Biella C.F. Foglio 55 Mappali 106/11, 106/16, 106/68 e 128/5;
(omessi quelli nel Comune di Gaglianico).

7. **Ipoteca concessione amministrativa/riscossione** iscritta a Biella il 30/09/2016

ai numeri 7.617/882

per € 220.118,14 derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo;

a favore:

contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati);
in Lessona C.F. Foglio 7 Mappali 47/2.

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 19/10/2018

ai numeri 8.050/6.486

a favore:

contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Cossato C.T. Foglio 33 Mappali 502 e 503;
in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati) e 315;
in Lessona C.F. Foglio 7 Mappali 47/2 e 47/4;
in Biella C.F. Foglio 55 Mappali 106/11, 106/16, 106/68 e 128/5.

2. **Pignoramento** immobiliare (**in rettifica**) trascritto a Biella il 05/03/2019

ai numeri 1.789/1.408

(formalità di riferimento: trascrizione del 19/10/2018 ai nn. 8.050/6.486 -di cui al p.to 1. che precede-);

a favore:

contro:

sui beni: in Cossato C.F. Foglio 20 Mappali 212/1, 212/2, 212/3 e 212/10;
in Cossato C.T. Foglio 33 Mappali 502 e 503;
in Lessona C.F. Foglio 5 Mappali 190/3 e 255 (graffati) e 315;

COPIA PRIVACY

in Lessona C.F. Foglio 7 Mappali 47/2 e 47/4;
in Biella C.F. Foglio 55 Mappali 106/11, 106/16, 106/68 e 128/5.

* ! * ! * ! * ! * ! *

Nota: si precisa che la presente scheda costituisce documento sintetico e non esaustivo, e che per qualsiasi elemento di precisazione, inerente la consistenza, occorre fare riferimento esclusivamente alla Perizia.

In fede.

Biella, 04 Gennaio 2021

Il c.t.u.