



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U.

nell'Esecuzione Immobiliare N. 53 / 2023 del R.G.E.

promossa da

contro

Giudice dell'Esecuzione

Dott. EMANUELE MIGLIORE

Udienza

05/02/2024 ore 11,00



COPIA PRIVACY

SOMMARIO

- INCARICO	pag.	3
- PREMESSA	pag.	3
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	pag.	3
TITOLARITÀ	pag.	3
- DESCRIZIONE	pag.	3
UBICAZIONE	pag.	3
CONSISTENZA	pag.	4
CONFINI	pag.	5
DATI CATASTALI	pag.	5
STATO CONSERVATIVO	pag.	6
PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ	pag.	6
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	pag.	6
STATO OCCUPAZIONE	pag.	8
PROVENIENZE VENTENNALI	pag.	8
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	pag.	9
NORMATIVA URBANISTICA	pag.	9
REGOLARITÀ EDILIZIA	pag.	10
VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI	pag.	12
- FORMAZIONE LOTTI	pag.	12
LOTTO 1 (Unico)	pag.	12
- STIMA	pag.	13
VALUTAZIONE LOTTO 1 (Unico)	pag.	14
- DOCUMENTI ALLEGATI	pag.	15
- SCHEDA (DESCRIZIONE DEI BENI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	16
- SCHEDA (ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI E DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI NONCHÉ DELLE ISCRIZIONI IPOTECARIE SU FOGLIO SEPARATO)	pag.	18



COPIA PRIVACY

INCARICO

Con provvedimento dell'08/11/2023, notificato a mezzo pec

veniva nominato c.t.u. dal G.E. Dott. Emanuele Migliore, successivamente il 10/11/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in modalità telematica, secondo le disposizioni impartite dal Tribunale di Biella.

La data di scadenza per il deposito della perizia, come da provvedimento del G.E., risulta essere, trenta giorni prima dell'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. (05/02/2024), ossia entro il 06/01/2024.

PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla seguente consistenza immobiliare, qui sinteticamente individuata con "Rif. 1" (abbreviazione di "Riferimento 1"):

- **Rif. 1** – Complesso immobiliare ubicato ad ANDORNO MICCA (BI) – 13811, in Frazione Ravizza, Via San Giuseppe, 48 e costituito da terreno con entrostante fabbricato civile, con relativi accessori e pertinenze.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **Rif. 1** – Complesso immobiliare ubicato ad ANDORNO MICCA (BI) – 13811, in Frazione Ravizza, Via San Giuseppe, 48 e costituito da terreno con entrostante fabbricato civile, con relativi accessori e pertinenze, appartiene all'esecutato:

⇒ proprietario per la quota di 1/1.

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

DESCRIZIONE

UBICAZIONE

Come già anticipato la proprietà, è sita in Andorno Micca alla Frazione Ravizza, localizzata a monte, verso nord-est, rispetto al nucleo storico del centro paese; si raggiunge percorrendo la SP 105 per Valdilana (già Mosso) e subito dopo aver superato l'abitato di Locato si perviene alla frazione suddetta.

La proprietà pignorata, risulta ubicata sulla destra, a valle della strada, all'interno della frazione, è raggiungibile solo pedonalmente imboccando una stradina che si diparte in prossimità del cartello giallo indicante (il toponimo in dialetto) "Ca 'd Ravisce" posto nei pressi poco oltre due spazi pubblici, (un parcheggio e un giardinetto); percorso un breve tratto si svolta a sinistra e si attraversa una corte transitoria fino a raggiungere il n.ro civico 48.

Si tratta di una zona collinare e semiperiferica, con prevalente destinazione residenziale, caratterizzata



COPIA PRIVACY

per lo più oltre che da vecchi insediamenti residenziali in cortina edilizia, anche da alcuni più recenti. Sono presenti tutte le principali opere di urbanizzazione primaria, mentre, per il resto dei servizi in genere (commerciali, trasporti, urbanizzazione secondaria etc.) la situazione appare sensibilmente penalizzata, risultando la disponibilità alquanto carente e scomoda, dovendo necessariamente far riferimento nelle immediate adiacenze o nell'ambito del circondario.

CONSISTENZA

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

in Comune di Andorno Micca, Frazione Ravizza, Via San Giuseppe, 48, terreno della superficie catastale complessiva di m² 68 con entrostante fabbricato di civile abitazione, con relativi accessori e pertinenze, di vecchia costruzione, elevato a due piani fuori terra inserito in testata di schiera, con tre fronti liberi ed uno in aderenza, il tutto distinto nel Catasto Terreni al Foglio 18 Mappale 67, con la consistenza così descrivibile e precisamente:

- al P.Terreno: locale unico (ad uso soggiorno / ingresso e angolo cottura), vano scala per il collegamento interno col P.Primo e, in adiacenza a nord, annessa legnaia esterna e con attiguo altro ripostiglio entrambi sottobalcone; (*superfici: abitativa m² 36~, legnaia m² 4~ e ripostiglio m² 2~*);
ivi, circostante sui lati nord, est e sud: sito pertinenziale ad uso corte transitoria⁽¹⁾; (*superficie m² 28~*);
- al P.Primo: disimpegno / vano scala per collegamento interno col P.Terreno, camera, bagno e due balconi; (*superfici: abitativa m² 36~, balconi m² 11~*).

Conteggio superficie commerciale:

Riferimento Descrizione	Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Commerciale (m ²)	Altezza	Piano
P.Terreno	abitativa	36,00~	1,00	36,00~	(*)	T
	accessoria (legnaia)	4,00~	0,30	1,20~	(*)	T
	sito pertinenziale	28,00~	0,05	1,40~	-	T
P.Primo	abitativa	36,00~	0,95	34,20~	(*)	1
	balconi	11,00~	0,20	2,20~	-	1
Totale superficie commerciale (in arr.to):				75,00~	-	
(*) - per le altezze si rimanda al dettaglio esposto nel paragrafo "CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE".						

Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"

1. *Si segnala quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi e precisamente:*
 - 1.a). *che la consistenza immobiliare sopra riportata, è di tipo economico e si trova in discrete condizioni di conservazione e manutenzione; la relativa descrizione corrisponde a quanto visibilmente constatabile al momento degli accessi;*
 - 1.b). *che a tutt'oggi non sono 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 l'ordinaria obsolescenza funzionale e la contestuale eventuale assenza di interventi di manutenzione, qualora si rendessero necessari;*
 - 1.c). *che, considerato il contesto generale di caseggiato di corte nell'ambito del quale si trova il fabbricato pignorato, contiguo con altri di terzi, nonché con aree e/o siti cortilizi transitori comuni si constata*

⁽¹⁾ in quanto, trattasi di porzione aperta con caratteristica di passaggio analoga a quelle confinanti di terzi.



COPIA PRIVACY

di fatto l'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 per il fabbricato 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 l'area pertinenziale si ritiene valida quella nominale catastale, al netto di quella occupata in pianta dal fabbricato;
 - 2.c). 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.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.

CONFINI

Onde evitare inutili ripetizioni, si rimanda integralmente a quanto già riportato nel paragrafo descrittivo del "LOTTO 1 (Unico)".

DATI CATASTALI

Il complesso immobiliare sopradescritto nel paragrafo "CONSISTENZA" di cui al "Rif. 1" si evidenzia identificato 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
18	67	-	-	Ente Urbano	-	-	00.00.68	-	-

nel Catasto Fabbricati il fabbricato risulta censito al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
18	67	-	-	A/4	2^	3 vani	58 m ²	€ 127,05	T-1

Indirizzo catastale: Via San Giuseppe, 8

* * *

Corrispondenza catastale: a chiarimento dei dati indicati si precisa, quindi, che la "corrispondenza catastale" (fra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) per il complesso immobiliare 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 dei sopralluoghi la corrispondenza, aggiornata al 15/11/2023, degli identificativi, della mappa e della planimetria (quella in atti consultabile nella banca dati, risale al 13/03/2001), con la situazione sul posto, evidenzia alcune anomalie sia nel Catasto Terreni che nel Catasto Fabbricati (fra cui: nella mappa attuale manca l'ampliamento corrispondente al "solo ripostiglio sottobalcone"⁽²⁾; sulla planimetria appare omessa la rappresentazione dell'area pertinenziale, si rilevano di-

(2) segnalato per riscontro oggettivo allo stato dei luoghi, sarà da inserire e/o da aggiornare solo in caso di sanatoria; vedi in merito paragrafo REGOLARITÀ EDILIZIA punto "f)." e successive inerenti considerazioni per detta porzione.



COPIA PRIVACY

scordanze al P.Primo nella tramezzatura fra vano scala e camera e nell'indicazione delle altezze interne); inoltre, sono da aggiornare alcune inesattezze riguardanti indirizzi e/o numeri civici, ossia, sulla visura "Via San Giuseppe, 8" e sulla planimetria "Vicolo Ravizza, 8", anziché l'attuale corretto "Via San Giuseppe, 48"); nella valutazione, tuttavia, si terrà conto globalmente delle anomalie riscontrate, prevedendo il costo per la loro normalizzazione, che si stima nell'importo di circa € 1.500,00 (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 15/11/2023) si rileva che:
 - 2.a). nel C.T., l'area con l'entrostante fabbricato, individuata al Foglio 18 Mappale 67 con qualità "Ente Urbano", appartiene alla Partita speciale "1", ovvero, "Area di enti urbani e promiscui";
 - 2.b). nel C.F., l'u.i. Mappale 67 del Foglio 18 di cui sopra, ha la ditta corrispondente all'ultimo effettivo soggetto titolare della proprietà (debitore esecutato), ovvero:
– proprietà per 1/1;
3. Relativamente ai dati catastali attuali di individuazione della proprietà si precisa che, corrispondono con quelli indicati sia sull'atto di pignoramento, che sulla nota di trascrizione dello stesso.

STATO CONSERVATIVO

Si rimanda integralmente a quanto già riportato nei paragrafi "CONSISTENZA" [ai punti "1.a)." e "1.b)."] delle Precisazioni relative alla "CONSISTENZA"] e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, evitando ripetizioni.

PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ'

Dalla verifica dei titoli di provenienza a favore del debitore, 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.

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

Considerato il contesto generale e particolare che caratterizza la consistenza oggetto di perizia (fra cui ubicazione in testata di schiera e lato sud-ovest in aderenza a terzi, nell'ambito di corti transitorie, etc.) resta inteso, ed è appena ovvio ribadire, che il trasferimento del bene è da intendere che avverrà sempre e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso si trova, 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 è stato trasferito.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Fabbricato (principali elementi distintivi generali): risulta di vecchia costruzione, presenta una conformazione regolare quadrilatera e, come già anticipato si caratterizza come tipologia edilizia modesta ed economica, sia sotto il profilo funzionale e sia sotto quello delle finiture e dotazioni.

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

L'attuale condizione del fabbricato deriva da un radicale intervento di ristrutturazione che risale ormai ad epoca ventennale. Si segnala che pur mancando la disponibilità di un posto auto esclusivo, nelle immediate adiacenze è possibile usufruire di un ampio e comodo parcheggio pubblico.



Durante gli accessi, (stante l'assenza del proprietario) sulla base delle evidenze emerse, e tenuto conto anche delle frammentarie informazioni fornite dall'attuale occupante, si è appurato visibilmente che:

- le strutture portanti prevalenti in elevazione e le tamponature perimetrali sono in muratura mista di pietrame e/o laterizio; quella orizzontale fra piano terreno e primo, è costituita da soletta piana in laterizio e cemento; anche la scala interna a due rampe per l'accesso al piano primo ha una struttura analoga in muratura;
- i due balconi del piano primo sono in legno;
- i divisori interni sono in laterizio;
- il tetto è tradizionale, in legno con manto di copertura in tegole tipo portoghesi e per quanto riferito all'affittuaria dalla proprietà risulta coibentato; in merito non stato possibile appurarne l'esistenza in quanto dall'interno risulta perlinato e dall'esterno non vi sono sistemi e condizioni che consentano di accedervi in sicurezza, per effettuare tale ispezione;
- le tre facciate libere sono solo intonacate e non tinteggiate;
- il fabbricato, visibilmente, dispone di allacci elettrico, fognario, idrico;
- per quanto attiene lo stato di efficienza e funzionalità delle principali installazioni e predisposizioni tecnologiche si evidenziano, alcuni degli elementi più rilevanti:
 - ⇒ l'impianto elettrico è prevalentemente incassato con punti luce e prese di tipo ordinario non recenti ma uniformi nell'estetica e nei modelli;
 - ⇒ non esiste impianto di riscaldamento e la generazione del calore è assicurata solo al piano terreno da stufa a pellet; la produzione di a.c.s. è assicurata da un piccolo boiler elettrico installato nel bagno al piano primo;
 - ⇒ 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.

- Fabbricato (opere di finitura e/o dotazioni interne prevalenti): si riferiscono ora i dettagli preminenti, distinguendo fra vani di abitazione e accessori e precisamente:

nei vani di abitazione

- i pavimenti sono in piastrelle, soltanto nei balconi in tavolato di legno;
- i soffitti e le pareti sono intonacati e tinteggiati, fanno eccezione i soffitti dei locali al piano primo che presentano la finitura a vista perlinata del tetto inclinato in legno;
- le pareti del bagno sono piastrellate; nel locale unico al piano terreno soltanto le porzioni di parete in corrispondenza della zona angolo cottura e lavello sono anch'esse piastrellate;
- i serramenti interni sono in legno tamburato con aperture usuali a battente;
- i serramenti esterni sono in legno con vetro camera muniti di persiane in legno con aperture ad ante, tranne quello fisso, non apribile, in vetro cemento, in corrispondenza della scala; anche il portoncino d'ingresso di tipo ordinario e semplice, risulta in legno;
- il bagno è dotato di apparecchi idrosanitari ordinari (dispone di bidet, doccia, lavabo, e vaso);
- le altezze interne non sono uniformi, differiscono nei due piani; al P.Terreno con solaio piano m. 2,60~; al P.Primo, con tetto inclinato a vista, l'altezza, varia da m. 2,30~ (all'imposta sotto punto-ne) a m. 2,95~ (al colmo sotto trave);

nei vani accessori esterni (legnaia e ripostiglio):

- i pavimenti sono in battuto di cemento;
- le pareti sono generalmente al rustico senza intonaco nella legnaia mentre nel ripostiglio le pareti sono in legno; i soffitti di entrambi sono costituiti dall'intradosso del soprastante balcone in legno che funge da copertura;
- le porte d'ingresso di ambedue i locali sono in tavolato di legno e non ci sono altre aperture;



COPIA PRIVACY

- l'altezza interna di entrambi, considerato che la copertura è costituita e coincide col soprastante balcone in legno varia da m. 1,90~ a m. 2,10~.

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

Si dà atto che in occasione del primo sopralluogo, avvenuto il 28/11/2023 -previamente concordato con l'Avv. Marco Bonino della società "Biella Aste Immobili" ausiliario della custode nominata Avv. Eleonora Leone- pur non essendo presente il proprietario è stato, comunque, possibile eseguire l'accesso nel fabbricato alla presenza dell'attuale affittuaria.

Al momento dell'accesso si è appurato che risulta occupato come propria abitazione da _____ in forza di "contratto di locazione abitativo transitorio" stipulato il 17/10/2013 con il debitore _____ registrato presso l'Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Biella il 22/10/2013 al n. 3.580, durata anni uno, dal 01/10/2013 al 01/10/2014, canone mensile € 250,00, corrispettivo del periodo € 3.000,00.

In merito si constata che:

- benchè la durata prevista del contratto sia già ampiamente scaduta l'affittuaria, per quanto dichiarato dalla stessa, a tutt'oggi, previa corresponsione del canone contrattuale pattuito, ha continuato di fatto ad occupare il fabbricato;
- in assenza di comunicazioni da parte della proprietà, oppure del venir meno delle condizioni che hanno giustificato la transitorietà, il contratto si dovrebbe intendere ricondotto alla durata prevista dall'art. 2 comma 1 della Legge 431/98;
- la registrazione iniziale del contratto è avvenuta in data antecedente al pignoramento.

Precisazioni relative allo "STATO DI OCCUPAZIONE"

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

PROVENIENZE VENTENNALI

Come anticipato, il complesso immobiliare oggetto d'esecuzione appartiene al debitore come segue:

- Proprietà per 1/1.

Al suddetto debitore _____, che al momento dell'acquisto dichiarava di essere di stato libero, la quota di 1/1 della stessa proprietà, pervenne per

atto a rogito notaio _____ del 02/02/2007, rep. 136.872/19.366, registrato a Cossato il 06/02/2007 al n. 158 e trascritto a Biella il 07/02/2007 ai nn. 1.459/893, da:

- Proprietà per 1/1.

Alla suddetta _____, la stessa proprietà, (individuata, però, con identificativi diversi dagli attuali, in quanto all'epoca non risultavano ancora avvenute le varie modifiche catastali, ovvero, era distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 514 Mappale 35), pervenne, come bene personale, per acquisto fattone con



COPIA PRIVACY

atto a rogito del segretario capo del Comune di Andorno Micca dott. C. Ceretto del 05/11/1999, rep. 121/99, registrato a Biella il 16/11/1999 al n. 2.676 e ivi trascritto il 23/12/1999 ai nn. 11.826/8.362, da:

- Proprietà per 1/1.

Nota:

Si segnala che di quest'atto d'acquisto, presso l'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale Biella - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, è stato possibile consultare la sola nota di trascrizione e non il titolo in quanto quest'ultimo fa parte di quei volumi che in passato furono oggetto di furto presso l'allora Conservatoria dei RR.II. di Biella e che poi non vennero reintegrati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico dell'esecutato, 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 15/11/2023), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta a Biella il 07/02/2007
ai numeri 1.460/315
per € 145.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
a favore:
contro:
sui beni: in Andorno Micca C.F. Foglio 18 Mappale 67;
(vedasi Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 11/09/2023
ai numeri 8.312/6.867
a favore:
contro:
sui beni: in Andorno Micca C.F. Foglio 18 Mappale 67;
(vedasi Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Precisazioni relative alle "FORMALITÀ 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 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

Alla data del 15/12/2023 il Comune di Andorno Micca, è dotato di vigente P.R.G.C., approvato il 21/02/2013, con D.G.R. n. 17-5357, in seguito oggetto di "Variante parziale" n. 1 approvata il 06/11/2019 con D.C.C. n.ro 45 e successive altre modifiche eseguite per aggiornamenti cartografici ai sensi dell'art. 17 comma 12 della L.R. 56/77 e ss. mm. e ii.



COPIA PRIVACY

Sulla base di detti strumenti, quindi, l'area entro la quale insiste il fabbricato oggetto di procedura, distinta nel C.T. al Foglio 18 Mappale 67, risulta classificata: "Nuclei urbani di antica formazione - (A1)", (art. 51 N.T.A.). La stessa inoltre è soggetta al seguente vincolo: ricade in classe "2" (art. 39 N.T.A.) per quanto attiene alla pericolosità "geomorfologica"; il tutto con le inerenti prescrizioni da osservare a seconda dei casi previsti.

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

REGOLARITÀ EDILIZIA

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 nell'ultima provenienza del debitore e/o in quelle anteriori, si è dedotto che la costruzione originaria del fabbricato pignorato, risale ampiamente ad epoca anteriore al 1° Settembre 1967.

Ciò premesso si è, poi, richiesto l'accesso agli atti presso l'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 15/12/2023, non risultano fino a quel momento, procedimenti giurisdizionali in atto, inoltre, sulla base dell'esito delle ricerche d'archivio nominative svolte dal medesimo, (e con l'esenzione del ctu, da qualsiasi responsabilità per inesattezze imputabili ad eventuali errori commessi dallo stesso personale preposto nella disamina dei registri) si è appurata soltanto l'esistenza del seguente titolo edilizio abilitativo:

⇒ Concessione gratuita per opere edilizie n. 54/99 del 21/12/1999 (per risanamento conservativo fabbricato civile abitazione).

In dipendenza dell'anzidetto titolo, al termine dei lavori, a seguito di presentazione di istanza (in data 05/04/2001, da parte della proprietà dell'epoca) corredata dalla documentazione prescritta ai sensi del D.P.R. 425/94, il Comune di Andorno Micca, vista e riconosciuta regolare la documentazione, in data 19/02/2002, ha certificato che, ai sensi del medesimo del D.P.R. 425/94, l'edificio risulta abitabile.

Note alla regolarità edilizia:

- Non risulta certificazione energetica.
- Dal confronto fra il suddetto titolo edilizio abilitativo e la situazione sul posto, con riferimento al fabbricato pignorato, sono emerse le seguenti difformità:
 - a). all'interno dell'originario e attuale contorno mappa del fabbricato, nella zona dell'avancorpo sul prospetto nord, eliminazione della vecchia scala di accesso esterna all'edificio attraverso il balcone, nonché rialzamento di quest'ultimo al livello della nuova soletta interna, estensione dello stesso sulla proiezione dell'intera superficie in precedenza occupata dalla suddetta scala esterna, con ricavo, sottostante al balcone, di vano accessorio in muratura ad uso "legnaia" (m. 1,00~ x m. 3,75~); il detto vano è accessibile solo dall'esterno la sua copertura coincide ed è costituita dal piano di calpestio in legno dello stesso balcone;
 - b). minori dimensioni d'ingombro della scala interna fra il piano terreno e il piano primo;
 - c). modifica al piano primo, della suddivisione interna che separa, il vano scala dalla camera che ha comportato in quest'ultima la realizzazione di una rientranza (m. 1,05~ x m. 0,75~) a scapito del vano scala;
 - d). sul prospetto sud di entrambi i piani riduzione del numero di aperture (da n.ro 3 a n.ro 2) e conseguentemente modifica in aumento delle relative dimensioni di quelle poi eseguite;
 - e). differenze nelle altezze utili interne; al piano terreno (con soletta piana) risulta di m. 2,60~, inferiore a quella prevista di m. 2,70; al piano primo (con tetto inclinato) risultano invece superiori a quelle previste, ossia, alle imposte m. 2,30~ anziché m. 2,15 e m. 2,05;
 - f). all'esterno dell'originario e attuale contorno mappa del fabbricato, piccolo ampliamento nella zona adiacente l'avancorpo sul prospetto nord, attigua alla "legnaia" di cui al punto "a).", consi-



COPIA PRIVACY

stente nella realizzazione in allineamento e prosecuzione a quest'ultima, sottostante al medesimo balcone di altro piccolo vano accessorio in legno ad uso "ripostiglio" (m. 1,00~ x m. 2,35~) accessibile solo dall'esterno; la sua copertura, analogamente a quella della "legnaia", coincide ed è costituita dal piano di calpestio in legno del già citato balcone.

* * *

Dalla verifica delle normative attuali e da informazioni e pareri rilasciati nei giorni 15 e 19/12/2023 presso l'ufficio tecnico comunale, per le anomalie riscontrate, si è appurato quanto segue:

- ⇒ quelle descritte ai punti "a), b), c), d), e)" potrebbero essere sanate in conformità alle disposizioni e ai parametri edilizi ed urbanistici vigenti; per alcune, in apparenza più problematiche, si evidenziano indicativamente gli elementi a supporto o le condizioni di ammissibilità emerse nel corso degli incontri presso l'ufficio tecnico che ne consentirebbero la regolarizzazione; per quella di cui al punto "a)." risulta essenziale che il tutto sia contenuto all'interno della sagoma di mappa esistente e che il balcone costituisca copertura calpestabile; per quella di cui al punto "c)." che le aperture realizzate garantiscano comunque i rapporti di aero-illuminazione previsti; per quelle di cui al punto "e)." e in particolare con riferimento alla differenza nel piano terreno dove, seppur con l'altezza utile interna (m. 2,60 < a m. 2,70), viene disattesa la norma nazionale e, comunque, non si rientra nelle tolleranze ammesse, sarà possibile, considerata la modesta entità della differenza fare richiamo, per quanto riferito e già avvenuto in casi analoghi, alle possibilità di deroghe previste sia nella D.G.R. del 01/08/2003 n. 20-10187 (B.U.R. n. 33 del 14/08/2003) e sia all'art. 77 comma 3, punto b., del Regolamento Edilizio comunale che sostanzialmente consentono, in taluni casi, misure dell'altezze interne inferiori a quelle prescritte dalla leggi statali; indicativamente, l'ipotesi di sanzione complessiva prevista, al momento, sarebbe contenuta entro l'importo di massima di circa € 1.500,00 (oltre a diritti di segreteria);
- ⇒ quella descritta al punto "f)." considerato che trattasi di manufatto dalla modesta e precaria consistenza, strutturalmente indipendente, sarebbe possibile sistemarla, mediante demolizione e rimozione; detta opera, resta esclusa dalla valutazione.

* * *

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 e variabili nelle quali le varie norme urbanistiche si prestano e sono spesso soggette ad interpretazioni non univoche da parte degli organi tecnico-amministrativi preposti.

Per questi motivi, nel presente contesto, non è possibile garantire ora, a priori in questa fase, certezze assolute su quanto emerso e riferito in merito al sicuro e completo accoglimento di quelle ipotizzate. Si tratta di indicazioni di massima su possibili soluzioni delle criticità riscontrate. Analogamente, per quanto regolarizzabile, 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; mentre per quanto non è possibile regolarizzare se ne tiene conto in modo congruo nella determinazione del valore unitario di stima.

Ciò premesso da calcoli svolti a parte e sulla base dei criteri sopra esposti si è stimato che orientativamente per le sole sanatorie edilizie prospettate, ossia, con riferimento esclusivo a quelle di cui ai punti "a), b), c), d), e)" l'importo odierno sarebbe di circa € 3.500,00 (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



COPIA PRIVACY

però che un'eventuale disparità non darà luogo a conguagli.

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.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI

In dipendenza di quanto riferito nei rispettivi paragrafi "CONSISTENZA", "PATTI, CONDIZIONI, PARTI COMUNI, SERVITÙ" 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, passaggi, 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 di tangibile 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.

FORMAZIONE LOTTI

A giudizio del sottoscritto c.t.u. la proprietà oggetto di esecuzione, per caratteristiche, destinazione, forma, consistenza, conformazione strutturale e soprattutto, per il peculiare contesto generale che la contraddistingue non si presta alla suddivisione in lotti, in quanto, dal punto di vista funzionale e commerciale, costituisce un'entità immobiliare di tipologia ordinaria ed autonoma, ovvero, terreno con entrostante fabbricato civile, con relativi accessori e pertinenze. Si ritiene, pertanto, di mantenere lo stato attuale e formare un unico lotto così descrivibile:

LOTTO 1 (Unico)

(documentazione: Tavole "T1, T2" e altra di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

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

in Comune di **ANDORNO MICCA**, Frazione Ravizza, Via San Giuseppe, 48, terreno della superficie catastale complessiva di m² 68 con entrostante fabbricato di civile abitazione, con relativi accessori e pertinenze, di vecchia costruzione, elevato a due piani fuori terra inserito in testata di schiera, con tre fronti liberi ed uno in aderenza, il tutto distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
18	67	-	-	Ente Urbano	-	-	00.00.68	-	-

Confini (in senso orario da Nord): mapp. 63, 82, 72, 71 e 66 del fg. 18 CT;

con la consistenza così descrivibile e precisamente:

– al P.Terreno: locale unico (ad uso soggiorno / ingresso e angolo cottura), vano scala per il collega-



COPIA PRIVACY

mento interno col P.Primo e, in adiacenza a nord, annessa legnaia esterna e con attiguo altro ripostiglio entrambi sottobalcone; (*superfici: abitativa m² 36~, legnaia m² 4~ e ripostiglio m² 2~*); ivi, circostante sui lati nord, est e sud: sito pertinenziale ad uso corte transitoria⁽³⁾; (*superficie m² 28~*);

- al P.Primo: disimpegno / vano scala per collegamento interno col P.Terreno, camera, bagno e due balconi; (*superfici: abitativa m² 36~, balconi m² 11~*);

nel Catasto Fabbricati il fabbricato costituisce un'unica u.i. censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
18	67	-	-	A/4	2^	3 vani	58 m ²	€ 127,05	T-1

Indirizzo catastale: Via San Giuseppe, 8

* * *

Precisazioni e condizioni riguardanti il "LOTTO 1 (Unico)"

Si ribadisce e si dà atto che la porzione immobiliare costituente il lotto risulta 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, precisazione o nota inerente ad ubicazione, consistenza, dati catastali, caratteristiche costruttive, stato di occupazione, provenienze venticennali, formalità pregiudizievoli, normativa urbanistica, regolarità edilizia, vincoli o oneri condominiali, etc., si conferma integralmente e si rimanda a quanto già riportato nei rispettivi paragrafi sotto ciascuna voce e precisazione.

STIMA

La valutazione della proprietà oggetto d'esecuzione viene eseguita tenendo conto dei seguenti fattori: dell'ubicazione, della classificazione urbanistica e relativi vincoli eventuali, delle possibilità edilizie, del contesto in cui è collocata, degli accessi, nonché dell'aspetto architettonico e della vetustà che la caratterizza; della consistenza, della distribuzione planimetrica, dell'esposizione, dell'orientamento, delle caratteristiche costruttive, delle finiture, delle dotazioni tecnologiche esistenti di cui dispone, del relativo stato generale di conservazione e manutenzione in cui si trova; dei particolari fattori estrinseci ed intrinseci propri della consistenza in oggetto di cui si è detto; 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 del circondario 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 la proprietà oggetto di perizia.

Alla luce delle sopradescritte considerazioni, dopo studi, calcolo superfici, considerazioni, analisi e computi svolti a parte, con riguardo alle disposizioni impartite e alle richieste contenute nel quesito assegnato dal G.E., di cui specificatamente quelle della lettera "M)", si procede ad esporre la valutazione nell'ambito della quale il -totale valore di mercato del "LOTTO 1 (Unico)"-, preliminarmente definito dal prodotto fra i valori unitari di €/m² per la precalcolata superficie commerciale, viene poi, ove e/o se necessario, opportunamente mediato dagli adeguamenti e dalle correzioni della stima richiamati al punto (2) della succitata lettera "M)" del quesito assegnato, determinando il seguente prospetto di stima:

(3) in quanto, trattasi di porzione aperta con caratteristica di passaggio analoga a quelle confinanti di terzi.



COPIA PRIVACY

VALUTAZIONE LOTTO 1 (Unico)

Identificativo Immobile	Superficie Commerciale (m ²)	Valore Unitario (€/m ²)	Valore di Mercato Complessivo (€) (arrotondato)	-----	VALORE DI MERCATO (€) -in base alla quota in vendita- <u>1/1</u>	VALORE PREZZO BASE PER VENDITA (€)
LOTTO 1 (Unico) - Rif. 1- Compl. immob. (terreno con entrost. fabbricato civile, con relativi accessori e pertinenze)	75,00	480,00	36.000,00	-	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO "LOTTO 1 (Unico)"				36.000,00	36.000,00	-
*****				-	-	-
Adeguamenti e/o correzioni del TOTALE VALORE DI MERCATO del "LOTTO 1 (Unico)" [di cui al punto (2) della lettera "M" del quesito assegnato dal G.E.-] e nello specifico: - per regolarizzazione catastale: - per regolarizzazione edilizia:				1.500,00 3.500,00	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1 (Unico)" - al netto della riduzione per "Adeguamenti e/o correzioni"				31.000,00	-	-
TOTALE VALORE DI MERCATO ATTUALE "LOTTO 1 (Unico)" - <u>in base alla quota in vendita</u>					31.000,00	-
VALORE PREZZO BASE PER VENDITA "LOTTO 1 (Unico)"						<u>31.000,00</u>

* ! * ! * ! * ! * ! *

<u>RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI "LOTTO 1 (Unico)"</u>	
⇒ <u>TOTALE VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO</u>	= € <u>36.000,00</u> (dicesi Euro Trentaseimila/00=)
⇒ <u>TOTALE VALORE DI MERCATO -ATTUALE-</u> <u>-in base alla quota in vendita-</u>	= € <u>31.000,00</u> (dicesi Euro Trentunomila/00=)
⇒ <u>VALORE PREZZO BASE PER VENDITA</u>	= € <u>31.000,00</u> (dicesi Euro Trentunomila/00=)

* ! * ! * ! * ! * ! *



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 (Unico)**

1_ Tav. **T1** - (pag. 1/2 - Doc. catastale)

2_ Tav. **T1** - (pag. 2/2 - Doc. catastale)

3_ Tav. **T2** - (pag. 1/2 - Doc. fotografica)

4_ Tav. **T2** - (pag. 2/2 - Doc. fotografica)

Provenienza:

5_ A. Prov. - (Atto 02/02/2007 -Titolo)

* ! * ! * ! * ! * ! *

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, 29 Dicembre 2023

Il c.t.u.



COPIA PRIVACY

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

TRIBUNALE DI BIELLA

Esecuzione Immobiliare N. 53 / 2023 del R.G.E.

promossa da

contro

LOTTO 1 (Unico)

(documentazione: Tavole "T1, T2" e altra di cui al paragrafo "DOCUMENTI ALLEGATI")

costituito come segue

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

in Comune di **ANDORNO MICCA**, Frazione Ravizza, Via San Giuseppe, 48, terreno della superficie catastale complessiva di m² 68 con entrostante fabbricato di civile abitazione, con relativi accessori e pertinenze, di vecchia costruzione, elevato a due piani fuori terra inserito in testata di schiera, con tre fronti liberi ed uno in aderenza, il tutto distinto nel Catasto Terreni al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Qualità	Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
18	67	-	-	Ente Urbano	-	-	00.00.68	-	-

Confini (in senso orario da Nord): mapp. 63, 82, 72, 71 e 66 del fg. 18 CT;

con la consistenza così descrivibile e precisamente:

- al P.Terreno: locale unico (ad uso soggiorno / ingresso e angolo cottura), vano scala per il collegamento interno col P.Primo e, in adiacenza a nord, annessa legnaia esterna e con attiguo altro ripostiglio entrambi sottobalcone; (*superfici: abitativa m² 36~, legnaia m² 4~ e ripostiglio m² 2~*);
ivi, circostante sui lati nord, est e sud: sito pertinenziale ad uso corte transitoria; (*superficie m² 28~*);
- al P.Primo: disimpegno / vano scala per collegamento interno col P.Terreno, camera, bagno e due balconi; (*superfici: abitativa m² 36~, balconi m² 11~*);



COPIA PRIVACY

nel Catasto Fabbricati il fabbricato costituisce un'unica u.i. censita al

Foglio	Mappale	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita	Piano
18	67	-	-	A/4	2^	3 vani	58 m ²	€ 127,05	T-1

Indirizzo catastale: Via San Giuseppe, 8

* ! * ! * ! * ! * ! *

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, 29 Dicembre 2023

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. 53 / 2023 del R.G.E.

promossa da

contro

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate a carico dell'esecutato, 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 15/11/2023), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli.

Iscrizioni:

1. **Ipoteca volontaria** iscritta a Biella il 07/02/2007
ai numeri 1.460/315
per € 145.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
a favore:
contro:
sui beni: in Andorno Micca C.F. Foglio 18 Mappale 67;
(vedasi Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").

Trascrizioni:

1. **Pignoramento** immobiliare trascritto a Biella il 11/09/2023
ai numeri 8.312/6.867
a favore:
contro:
sui beni: in Andorno Micca C.F. Foglio 18 Mappale 67;
(vedasi Precisazioni relative alle "FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI").



COPIA PRIVACY

* ! * ! * ! * ! * ! *

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, 29 Dicembre 2023

Il c.t.u.

