

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giletti Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2007 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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

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

---

## AGGIORNAMENTO A SEGUITO DI AVVENUTO FRAZIONAMENTO

---



## SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione .....	4
<b>Bene N° 1</b> - Cascina ubicata a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette .....	4
<b>Bene N° 2</b> - Cascina ubicata a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette .....	4
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette .....	4
Lotto 1 .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	5
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	6
Dati Catastali .....	6
Stato conservativo.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali.....	10
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali .....	15
Lotto 2 .....	16
Completezza documentazione ex art. 567 .....	16
Titolarità .....	16
Confini.....	16
Consistenza .....	16
Cronistoria Dati Catastali .....	17
Dati Catastali .....	17
Stato conservativo.....	18
Parti Comuni.....	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
Stato di occupazione .....	20
Provenienze Ventennali.....	20



Formalità pregiudizievoli.....	22
Normativa urbanistica.....	24
Regolarità edilizia.....	24
Vincoli od oneri condominiali .....	25
Lotto 3.....	26
Completezza documentazione ex art. 567 .....	26
Titolarità .....	26
Confini.....	26
Consistenza .....	26
Cronistoria Dati Catastali .....	27
Dati Catastali .....	27
Stato conservativo.....	28
Parti Comuni.....	28
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione .....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	30
Normativa urbanistica.....	31
Vincoli od oneri condominiali .....	32
Stima / Formazione lotti .....	32
<b>Lotto 1</b> .....	32
<b>Lotto 2</b> .....	33
<b>Lotto 3</b> .....	34
Riserve e particolarità da segnalare .....	35
Riepilogo bando d'asta.....	37
<b>Lotto 1</b> .....	37
<b>Lotto 2</b> .....	37
<b>Lotto 3</b> .....	38
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2007 del R.G.E. ....	39
<b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 243.800,00</b> .....	39
<b>Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 313.900,00</b> .....	39
<b>Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 26.000,00</b> .....	40
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	41
<b>Bene N° 1</b> - Cascina ubicata a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette .....	41
<b>Bene N° 2</b> - Cascina ubicata a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette .....	42
<b>Bene N° 3</b> - Fondo ubicato a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette.....	44



## INCARICO

---

---

All'udienza del 20/10/2021, il sottoscritto Ing. Giletti Emanuele, con studio in Via Addis Abeba, 5 - 13900 - Biella (BI), email emanuelegiletti@gmail.com, PEC emanuele.giletti@ingpec.eu, Tel. 0158 496 061, Fax 0158 496 061, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/11/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette
- **Bene N° 2** - Cascina ubicata a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette
- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette

## DESCRIZIONE

---

---

### **BENE N° 1 - CASCINA UBICATA A CAVAGLIÀ (BI) - CASCINA CIOCCHETTE**

---

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un fabbricato indipendente su 3 lati, a tre piani fuori terra oltre sottotetto, porzione di cascina esistente ristrutturata tra il 1998 e 2000, in discrete condizioni, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cavaglià al foglio 12 particella 279 ente urbano con superficie 2 a 88 ca e particella 333 (parte sub. 5 e 6) ente urbano con superficie di 4 a 51 ca, confinante a nord con part. 368 e 369, a est con strada vicinale Nicola Montaldino, a sud con part. 276 a ovest con part. 278 tutti dello stesso foglio di mappa; completa il lotto il terreno di cui alla particella 369. L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola. (N.T.A. art. 3.5.0 e seguenti) nella zona sud-est di Cavaglià.

La zona è completamente agricola ed è ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià.

### **BENE N° 2 - CASCINA UBICATA A CAVAGLIÀ (BI) - CASCINA CIOCCHETTE**

---

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un fabbricato indipendente su 3 lati, a tre piani fuori terra oltre sottotetto, porzione di cascina esistente ristrutturata tra il 1998 e 2000, in discrete condizioni, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cavaglià al foglio 12 particella 278 ente urbano con superficie 2 a 50 ca e particella 333 (parte: sub.3 e sub. 4) ente urbano con superficie di 4 a 51 ca, confinante a nord con part. 371 e 368, a est con part. 279, a sud con part. 277 a ovest con part. 277 tutti dello stesso foglio di mappa; completano il lotto i terreni di cui alle particelle 368 e 371. L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola. (N.T.A. art. 3.5.0 e seguenti) nella zona sud-est di Cavaglià. La zona è completamente agricola ed è ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià.

### **BENE N° 3 - FONDO UBICATO A CAVAGLIÀ (BI) - CASCINA CIOCCHETTE**

---

Il fondo di cui alla perizia è formato da terreni individuati in 9 particelle del foglio 12 particelle: 370 -



367 - 244 - 271 - 272 - 273 - 274 - 26 - 28 sono aree agricole con diverse tipologie di qualità catastale con superficie complessiva di 22.169 mq, confinanti a nord con particella 29 a est con part. 56-250-55 e strada vicinale Nicola Montaldino, a sud con part. 368-371, a ovest con part. 277-313-219-243-24 tutti dello stesso foglio di mappa. I terreni sono siti all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola. (N.T.A. art. 3.5.0 e seguenti) nella zona sud-est di Cavaglià. La zona è completamente agricola ed è ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià.

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si evidenzia che il bene in vendita appartiene in percentuali diverse agli esecutati in quanto per quanto attiene all'immobile di cui alla part. 333 sub. 5-6 il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario con diritto di proprietà 1/1;

per quanto attiene all'immobile di cui alla part. 279 sub.1-2-3 il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario con diritto di proprietà 1/2 e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietaria con diritto di proprietà 1/2;

### CONFINI

---

Il lotto confina: a nord con part. 368, a est con strada vicinale Nicola Montaldino , a sud con part. 276 a ovest con part. 278 tutti dello stesso foglio di mappa. n. 12.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione part. 333	126,60 mq	146,50 mq	1,00	146,50 mq	2,90 m	T
Abitazione part. 279	142,00 mq	165,50 mq	1,00	165,50 mq	2,90 m	T
Abitazione part. 279	62,20 mq	70,85 mq	1,00	70,85 mq	2,90 m	1
Terrazza part. 333	178,40 mq	184,20 mq	0,15	27,63 mq	0,00 m	1
Porticato 333-279	25,65 mq	26,15 mq	0,25	6,54 mq	0,00 m	1
balcone scoperto part. 279	16,30 mq	16,30 mq	0,25	4,08 mq	0,00 m	1
Sottotetto rustico part. 270	61,20 mq	70,85 mq	0,45	31,88 mq	0,00 m	2
Autorimessa part. 333	64,45 mq	69,25 mq	0,50	34,63 mq	2,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>487,61 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>487,61 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Unita immobiliare composta :

-al piano terreno autorimessa, stireria, lavanderia, disimpegno, tinello, cucina, ripostiglio, bagno, 2 disimpegni e soggiorno; (su part. 333 e 279)

-al piano primo ingresso su scalone, disimpegno 2 camere da letto e bagno; (part. 279)

-al piano secondo: sottotetto al rustico (part. 279)

Completano il lotto: cortile di 110 mq particella 279 e cortile di 280,00 mq particella 369.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali non corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari poichè per quanto riguarda la particella 279, è riportato un solo intestatario la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre gli intestatari sono 2 entrambi con proprietà 1/2.

Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	12	279	1		A4	1	4	122 mq	146,67 €	T-1-2	SI
	12	279	2		C2	1	82	106 mq	101,64 €	T	SI
	12	279	3		C6	1	66	69 mq	146,57 €	1	SI
	12	333	5		A4	2	6,5	194 mq	278,63 €	S1	NO
	12	333	6		C6	2	67	73 mq	173,01 €	S1	NO

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	279				Ente Urbano		00 02 88 mq			SI	

### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al foglio 12 - part. 279 sub. 1-2-3 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Per quanto riguarda l'immobile di cui al foglio 12 - part. 333 sub. 5-6 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo e la planimetria catastale esistente.

Si evidenzia che vi è un errore nella visura catastale in quanto l'unità immobiliare di cui al foglio 12 particella 279 sub.1-2-3 è erroneamente intestata come proprietà 1/1 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre la proprietà risulta da atto di compravendita del 29.07.2002 pari ad 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile è in condizioni discrete.

### **PARTI COMUNI**

Non ci sono parti comuni



## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Al fine di dare la completa indipendenza al lotto 1 dovrà essere costituita sul lotto 2 una servitù di passaggio pedonale su: porzione di particella 363 in corrispondenza della scala di accesso al 1° piano, su rampa scala di accesso e su una porzione del terrazzo particella 333, servitù a favore del lotto 1.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

L'unità immobiliare oggetto del primo lotto dell'esecuzione, fa parte di un complesso immobiliare, formato da più immobili completamente indipendenti che un tempo costituiva la "Cascina Ciocchette". L'immobile a 3 piani fuori terra è situato nel Comune di Cavaglià (BI), cascina Ciocchette, terreno C.T. foglio 12 particella 279 e parte della particella 333, edificio realizzato prima del 1967 ed oggetto di diversi interventi edilizi, l'ultimo dei quali relativo alla concessione edilizia n. 3042 in data 29 maggio 2000, rilasciata dal Comune di Cavaglià.

L'accesso, attualmente, avviene dalla strada vicinale Nicola Montaldino con ingresso attraverso cancello e cortile sedime particella 369; l'accesso al piano 1° avviene tramite scala a forbice di proprietà Lotto 2, sulla quale verrà costituita servitù di passaggio pedonale a favore del Lotto 1; analoga servitù sarà posta su parte del terrazzo di proprietà lotto 2 per poter accedere al porticato con terrazzo, posto al primo piano, sul quale si attesta il portoncino in legno che introduce nell'atrio di ingresso ed alla scala che collega il piano terreno ed il piano 2° mansardato. L'unità immobiliare in questione è formata da 3 piani fuori terra così distribuiti:

- piano terreno sulla part. 279 zona giorno con ampio salone e scala di collegamento che si sviluppa sino al piano secondo mansardato; sulla part. 333 ampia zona cucina e zona living, ripostiglio, disimpegni, bagno, locale ad uso palestra/stireria, locali lavanderia ed autorimessa attualmente utilizzata come deposito.

- piano primo porticato di ingresso con terrazzo (su part. 333 e 279), ingresso e corridoio, 2 camere da letto con bagno, scala di collegamento ai piani;

anche in questo caso la parte di proprietà è limitata ad una striscia di 2,0 m dal muro abitazione particella 279, la restante parte è realizzata sulla particella 333 di proprietà esclusiva

- piano secondo in parte mansardato; arrivo scala locale coperto uso terrazzo e chiuso sui 4 lati, non civilizzabile, il tutto entrostante l'area distinta in mappa al C.T. foglio 12 particella 279 ente urbano di are 2,88 e particella 333 parte.

Complessivamente l'alloggio, ha una superficie lorda di circa 312,00 mq di cui 146,50 mq su particella 333 e 165,50 mq sulla particella 279; al primo piano vi sono inoltre 210,35 mq a porticati e terrazzi. Al secondo piano vi è un locale con destinazione non ad abitazione di 70,85 mq (ex fienile chiuso).

Descrizione degli ambienti :

- piano terreno : la zona giorno è molto ampia, il salone prospetta sul cortile ed è collegato al piano superiore tramite scala semicircolare con gradini in marmo bianco e rosa; il pavimento è in marmo verde con fascia in marmo bianco-rosa, gli zoccolini sono in marmo come la fascia, pareti e soffitto sono ad intonaco tinteggiato.

Dal salone attraverso il corridoio disimpegno si entra nella zona living e cucina.

Questi locali, che si trovano sotto il soprastante terrazzo - portico di ingresso, sono ampi, con pavimenti in piastrelle disegnate, pareti e soffitto ad intonaco tinteggiato nel locale living; pareti rivestite in piastrelle in cucina; la cucina è dotata di camino. Il corridoio immette in un ampio ripostiglio privo di illuminazione e ventilazione diretta.

Il bagno al quale si accede dal corridoio, ha sia pavimento che rivestimento alle pareti in marmo è composto da lavabo, vaso, bidet, doccia.

Il resto del piano terreno è utilizzato quale locale stireria/palestra, locale lavanderia ed autorimessa.

La stireria ha pavimento in piastrelle e pareti e soffitto intonacati e tinteggiati. Anche il locale



lavanderia ha pavimento in piastrelle, con la zona a lavanderia rivestita nelle pareti.

L'autorimessa ha pavimento in gres e pareti in intonaco tinteggiato, il portone è in ferro con parte superiore vetrata.

- piano primo : al piano primo è situato l'ingresso all'immobile e la zona notte con due camere da letto e bagno. Le camere da letto hanno entrambe il pavimento e gli zoccolini in marmo, con pareti e soffitti in intonaco tinteggiato. Il bagno ha sia i pavimenti che i rivestimenti a pareti realizzati in marmo rosa, è dotato di finestra ed è composto da lavabo, vaso, bidet e vasca incassata.

- piano secondo (mansardato): all'arrivo della scala vi è lo sbarco scala largo 3,05 m x 6,85 m, con pavimento e zoccolini in marmo e pareti in intonaco tinteggiato; da qui si accede ad un locale rustico chiuso sui 4 lati, non civilizzabile, che può essere utilizzato come terrazzo coperto.

I serramenti interni (porte) sono in legno.

La casa che fa parte di un complesso un tempo cascina è circondata da aree verdi e le possibilità di parcheggio, in strada, sono buone, l'immobile è esposto a sud.

L'edificio si trova in discreto stato di conservazione generale, con serramenti in legno a vetri doppi tutti dotati di scuri esterni e serramenti in ferro per quanto attiene i locali lato nord sotto il terrazzo.

Le facciate sono realizzate in intonaco a cemento colorate di bianco e si presentano in discrete condizioni.

La copertura a tetto è realizzata con coppi ed è in buone condizioni di manutenzione; le faldalerie, discese e gronde sono in rame.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, con solai in latero - cemento.

Tre lati del fabbricato sono esposti alla luce e tutti gli ambienti son ben aerati ed illuminati.

L'autorimessa ha accesso dalla rampa sul cortile con ingresso dal cancello che prospetta sulla strada vicinale; la divisione in lotti prevede di frazionare il terreno particella 365 dando una striscia larga 15,00 m a partire verso nord dalla particella 333 al fine di permettere l'accesso indipendente all'autorimessa.

Considerazioni sullo stato dell'unità immobiliare: il complesso si trova in discrete condizioni di manutenzione.

Stato degli impianti

L'impianto elettrico ha il quadro principale nell'autorimessa, con sottoquadri nelle diverse zone del piano terreno. Vi sono luci e prese distribuite in maniera sufficiente ed omogenea in tutta la casa. L'impianto deve essere ancora completato in qualche sua parte

Il riscaldamento è a gas GPL e vi sono 2 caldaie indipendenti all'interno dell'abitazione, attualmente non è funzionanti in quanto il serbatoio di GPL è disattivato; la distribuzione del riscaldamento è a radiatori in tutte le camere.

L'alimentazione della cucina è a GPL, ma attualmente non è funzionante in quanto il serbatoio di GPL è disattivato .

L'impianto idrico - sanitario è stato eseguito recentemente durante la ristrutturazione.

Non risultano prodotti i certificati relativi al D.M. 37/08 degli impianti.

Si evidenzia che l'unità immobiliare è stata realizzata in difformità dalla concessione edilizia, che prevedeva un'unica unità e non due come realizzate, con difformità dovute a cambio di destinazione d'uso, varianti interne e di facciata che relazione possono essere sanate.

Il lotto comprende anche una porzione del cortile nord (particella 365) al fine di permettere l'accesso all'abitazione ed all'autorimessa, per una larghezza di 15,00 m relativamente alla particella 365 che dovrà essere frazionata per una larghezza di 15,00 m fino alla strada vicinale.

Dovrà essere costituita una servitù di passaggio pedonale sull'adiacente terreno per permettere l'accesso pedonale alla scala doppia che porta al terrazzo ed all'ingresso principale della casa; analoga servitù da costituire su un tratto del terrazzo di proprietà Lotto 2, per permettere l'accesso all'immobile.



## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutata \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1967 al 15/02/1988	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Giulio Bologna	21/02/1967	16890	7489
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Santhià	08/03/1967	209	149
		Dal 15/02/1988 al 13/06/1990	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
denuncia	15/02/1988				
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Biella	31/01/1990			6	537
Dal 13/06/1990 al 27/12/1996	**** Omissis ****			<b>Compravendita</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Goveani notaio in Torino	13/06/1990	82858	6618
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino	29/06/1990	15909	



Dal 27/12/1996 al 02/07/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosario Anzalone notaio in Torino	27/12/1996	98803	8464
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino	25/01/1997	746	613
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Torino	15/01/1997	2003	IV		
Dal 02/07/2001 al 29/07/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosario Anzalone notaio in Torino	02/07/2001	148020	13243
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Torino	18/07/2001	6382	IV		
Dal 29/07/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosario Anzalone notaio in Torino	29/07/2002	160534	14333
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino	30/07/2002	8144	5707
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Torino	02/08/2002	7507	IV		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

La continuità delle trascrizioni è stata ripristinata con la Dichiarazione Tacita di Eredità. Si allega nota di trascrizione REG. 9526/7611 del 03.11.2021.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 23/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia apertura credito  
Iscritto a Biella il 06/07/2001  
Reg. gen. 6101 - Reg. part. 1061  
Quota: 1/1  
Importo: € 525.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 7,875 %  
Rogante: Rosario Anzalone notaio in Torino  
Data: 02/07/2001  
N° repertorio: 148022
- **Ipoteca legale** derivante da Cartella esattoriale  
Iscritto a Biella il 14/07/2003  
Reg. gen. 6935 - Reg. part. 1159  
Quota: 1/2  
Importo: € 112.102,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 56.051,01  
Rogante: |  
Data: 19/06/2003  
N° repertorio: 70124
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 16/04/2004  
Reg. gen. 4348 - Reg. part. 1159  
Quota: 1/2  
Importo: € 33.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 24.281,08  
Spese: € 3.494,16  
Interessi: € 5.224,76  
Rogante: Tribunale di Torino



Data: 15/04/2004

N° repertorio: 11461

- **Rinnovo Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito  
Iscritto a Biella il 18/06/2021  
Reg. gen. 5534 - Reg. part. 545  
Quota: 1/1  
Importo: € 271.139,87  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 154.937,07  
Percentuale interessi: 7,875 %  
Rogante: Rosario Azzalone notaio in Torino  
Data: 02/07/2001  
N° repertorio: 148022

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 23/02/2004  
Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1051  
Quota: 1/1 e 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 04/05/2007  
Reg. gen. 5096 - Reg. part. 3060  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 08/03/2021  
Reg. gen. 2106 - Reg. part. 1744  
Quota: 1/1 e 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale dell'ipoteca volontaria (1) nella cancellazione dei pignoramenti immobiliari (2-3-4) e nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale (5-6), contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 5534/545): tassa ipotecaria 35,00 € 2) cancellazione pignoramento immobiliare (5096/3060); imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 262,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (2106/1744); imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 262,00 €.



4) cancellazione pignoramento immobiliare (2064/1051); imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 262,00 € 5) cancellazione ipoteca giudiziale (6935/1793); imposta ipotecaria 0,50% di 112.102,02 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 654,10 €. 6) cancellazione ipoteca giudiziale (4348/1159; imposta ipotecaria 0,50% di 33.000,00 € (minimo 200,00 €); bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €. Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.769,10 €.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'acquirente.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola nella zona sud-est di Cavaglià.

I tipi di intervento ammessi sono regolati dagli art. 3.5.0 e seguenti delle NTA.

Si evidenzia che è in itinere la variante al PRG approvata con D.C.C. 17/21.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

A seguito accertamenti presso l'Ufficio Tecnico di Cavaglià si è accertato che la costruzione dei fabbricati è avvenuta in data anteriore al primo settembre 1967 e pertanto non è mai stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità; nel corso degli anni sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni da parte del Comune di Cavaglià:

Concessione n. 1911 in data 23 ottobre 1991 (relativa ad altra porzione della cascina);

Concessione n. 1994 in data 20 maggio 1992 (relativa ad altra porzione della cascina);

Concessione in sanatoria n. 2461/A in data 14 novembre 1995 (relativa ad altra porzione della cascina);

Concessione edilizia n. 2899 in data 27 gennaio 1998;

Concessione edilizia n. 3042 in data 29 maggio 2000.

Quanto è stato realizzato in conformità alle due concessioni edilizie del 1998 e 2000, già allegato nel 2008 in forma cartacea e presenti nel fascicolo, è difforme da quanto è stato autorizzato.

Sono state riscontrate opere edilizie abusive all'interno del lotto che qui si riportano:

Le concessioni edilizie si riferiscono ad un'unica unità abitativa; nella realtà sono state realizzate 2 unità immobiliari distinte, una sulle particelle 279 e 333 ex 283 (lotto 1), l'altra sulla particella 278 e 333 ex 282 (lotto 2);

La distribuzione interna delle singole unità immobiliari è completamente diversa da quanto autorizzato: lotto 1 piano terreno vi sono cambiamenti di destinazione d'uso nella parte a nord che è stata civilizzata (risultava locale deposito, cantina disimpegno e bagno) con le seguenti destinazioni: ampia zona cucina e zona living, bagno, locale ad uso palestra, locali lavanderia ed autorimessa attualmente utilizzata come deposito; al piano primo il locale deposito è stato trasformato in camera da letto con bagno e corridoio ed inoltre è stato realizzato un balcone lungo tutta la facciata sud; al piano secondo la scala è stata realizzata diversamente ed è stata ricavata una camera con corridoio di accesso al terrazzo coperto.

I prospetti sono completamente diversi

Da informazioni avute dall'Ufficio Tecnico del comune di Cavaglià le opere realizzate difformemente dalle concessioni edilizie, potranno essere sanate, in relazione a quanto previsto dall'art. 36 del DPR



380/2001 “accertamento di conformità – permesso di costruire in sanatoria” previo pagamento a titolo di oblazione del doppio del contributo di costruzione previsto all’atto del rilascio della sanatoria, dal Comune di Cavaglià; il costo dell’oblazione (da verificare all’atto del rilascio della sanatoria) è indicativamente di 30.000,00 € per questa unità immobiliare, ai quali si dovranno aggiungere i costi di progettazione e redazione delle pratiche catastali (comprehensive di diritti) ammontanti a circa ulteriori 7.000,00 €.

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

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

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

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli ed oneri condominiali.



## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Cascina ubicata a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

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

### TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si evidenzia che il bene in vendita appartiene in percentuali diverse agli esecutati in quanto per quanto attiene all'immobile di cui alla part. 333 sub. 3-4 il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario con diritto di proprietà 1/1;

per quanto attiene all'immobile di cui alla part. 278 il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietario con diritto di proprietà 1/2 e la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è proprietaria con diritto di proprietà 1/2;

### CONFINI

---

Il lotto confina: a nord con part. 367 e part 370, a est con str. vicinale Nicola Montaldino, part 369 e part. 279, a sud con part. 275, 276, 255 e 277 a ovest con part. 277 e part 313 tutti dello stesso foglio di mappa 12.

### CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione part. 333	59,55 mq	68,70 mq	1,00	68,70 mq	2,90 m	T



Abitazione part. 278	166,70 mq	186,55 mq	1,00	186,85 mq	2,90 m	T
Abitazione part. 278	93,65 mq	118,45 mq	1,00	118,45 mq	2,90 m	1
Terrazza part. 333	261,00 mq	265,90 mq	0,15	39,88 mq	0,00 m	1
Porticato part. 333 2e 278	42,65 mq	43,40 mq	0,25	10,85 mq	0,00 m	1
Balcone scoperto part. 278	17,40 mq	17,40 mq	0,25	4,35 mq	0,00 m	1
Abitazione part. 278	64,25 mq	75,30 mq	1,00	75,30 mq	0,00 m	2
Autorimessa part. 333	108,00 mq	132,80 mq	0,50	66,40 mq	2,90 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>570,78 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>570,78 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Immobile così composto:

- piano terreno: autorimessa, corridoio-disimpegno, 2 ripostigli, bagno/lavanderia/stireria, 2 camere da letto e soggiorno(part. 333-278), zona giorno con salone e cucina (part. 278)

- piano primo ingresso, due camere da letto, corridoio, 2 bagni , balcone (part 278) e terrazzo –portico (part. 278 e 333)

-il piano secondo camera da letto, spogliatoio/antibagno e bagno il tutto entrostante le aree distinte in mappa al foglio 12 particelle 278 e 333.

Completano il bene: cortile di superficie 97.40 mq particella 278 e cortile di superficie 990,00 mq particella 371 e cortile di 190,00 mq particella 368

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali non corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari poichè per quanto riguarda la particella 278, è riportato un solo intestatario la sig.ra \*\*\*\*\*, mentre gli intestatari sono 2 entrambi con proprietà 1/2.

Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	278			A4	2	12,5	339 mq	535,82 €	T-1-2	SI
	12	333	3		A4	2	5	138 mq	214,33 €	S1	NO



	12	333	4		C6	2	107	126 mq	276,3 €	S1	NO
--	----	-----	---	--	----	---	-----	--------	---------	----	----

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	278				Ente Urbano		00 02 50 mq			SI

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda l'immobile di cui al foglio 12 - part. 278 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Per quanto riguarda l'immobile di cui al foglio 12 - part. 333 sub. 3-4 (proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi riscontrato nel sopralluogo e la planimetria catastale esistente.

Si evidenzia che vi è un errore nella visura catastale in quanto l'unità immobiliare di cui al foglio 12 particella 278 è erroneamente intestata come proprietà 1/1 alla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, mentre la proprietà risulta da atti notarili 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e 1/2 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in condizioni discrete.

### PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al fine di dare la completa indipendenza al lotto 1 dovrà essere costituita sul lotto 2 una servitù di passaggio pedonale su: porzione di particella 363 in corrispondenza della scala di accesso al 1° piano, su rampa scala di accesso e su una porzione del terrazzo particella 333 a favore del lotto 1.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto del secondo lotto dell'esecuzione, fa parte di un complesso immobiliare, formato da più immobili completamente indipendenti che un tempo costituiva la "Cascina Ciocchette". L'immobile a 3 piani fuori terra è situato nel Comune di Cavaglià (BI), cascina Ciocchette, terreno C.T.



foglio 12 particella 278 e particella 333, edificio realizzato prima del 1967 ed oggetto di diversi interventi edilizi, l'ultimo dei quali relativo alla concessione edilizia n. 3042 in data 29 maggio 2000, rilasciata dal Comune di Cavaglià.

L'accesso, attualmente, avviene dalla strada vicinale Nicola Montaldino con ingresso dalla particella 368; l'accesso al piano 1° avviene tramite scala a forbice e di lì al porticato con terrazzo, posto al primo piano, sul quale si attesta il portoncino in legno che introduce nell'atrio di ingresso ed alla scala che collega il piano 2° mansardato ed il piano terreno.

L'unità immobiliare in questione è formata da 3 piani fuori terra così distribuiti:

- piano terreno: autorimessa, corridoio-disimpegno, 2 ripostigli, bagno/lavanderia/stireria, 2 camere da letto e soggiorno (part. 333-278), zona giorno con ampio salone e cucina (part. 278), scala di collegamento che si sviluppa sino al piano primo.

- piano primo porticato di ingresso con terrazzo, ingresso e corridoio, 2 camere da letto ognuna con bagno, corridoio e scala di collegamento al piano secondo

- piano secondo in parte mansardato; arrivo scala, camera da letto padronale con spogliatoio e bagno il tutto entrostante l'area distinta in mappa al C.T. foglio 12 particelle 278 e 333.

Complessivamente l'alloggio (relativamente alla quotaparte di proprietà ½ della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (escludendo pertanto quanto realizzato sui terreni del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*), ha una superficie di circa 330 mq vi sono inoltre 40 mq a porticati, terrazzi e balconi.

Descrizione degli ambienti :

- piano terreno : la zona giorno è molto ampia la zona pranzo-soggiorno prospetta sul cortile la zona pranzo-soggiorno ha il pavimento in piastrelle e gli zoccolini in ceramica; le pareti sono in intonaco tinteggiato ed il soffitto è finito con travi in legno; la cucina ha il pavimento in piastrelle con pareti in intonaco tinteggiato; il piano terreno è collegato al piano superiore tramite scala con gradini rivestiti in pietra. Sempre al piano terreno, ma solo per una striscia di 2,0 m sono ubicati il salone, corridoio e disimpegno, 2 camere da letto, bagno con lavanderia ed autorimessa; tutti questi ultimi locali collegati funzionalmente e parte integrante dell'abitazione, sono realizzati su proprietà del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Le finiture dei locali sono con pavimento in piastrelle, pareti e soffitto sono ad intonaco tinteggiato

- piano primo : l'ingresso all'immobile avviene da questo piano, dove è altresì situata una parte della zona notte, con due camere da letto e due bagni. Il portico-terrazzo è interessato all'esecuzione solo per la striscia di 2,0 m lungo il mappale 278.

Le camere da letto hanno entrambe il pavimento e gli zoccolini in marmo, con pareti e soffitti in intonaco tinteggiato. Il bagno ha sia i pavimenti che i rivestimenti a pareti realizzati in marmo rosa, è dotato di finestra ed è composto da lavabo, vaso, bidet e doccia; le camere sono collegate tra loro da corridoio con pavimento in marmo e pareti intonacate.

- piano secondo (mansardato): all'arrivo della scala vi è la camera da letto padronale, illuminata da un grande lucernaio, con pavimento e zoccolini in marmo, pareti in intonaco tinteggiato; la zona notte è completata da uno spogliatoio -guardaroba e da un bagno con pavimento e rivestimento delle pareti in marmo rosa, composto da due lavandini, vaso, bidet, doccia e vasca da idromassaggio.

Va evidenziato in questa sede che al primo piano in corrispondenza delle camere da letto vi sono delle lesioni nelle murature di tamponamento, lesioni dovute alla flessione dei solai a seguito della ristrutturazione realizzata.

I serramenti interni (porte) sono in legno.

La casa che fa parte di un complesso un tempo cascina, è circondata da aree verdi e le possibilità di parcheggio, in strada, sono buone, l'immobile è esposto a sud.

L'edificio si trova in discreto stato di conservazione generale, con serramenti in legno a vetri doppi tutti dotati di scuri esterni.

Le facciate sono realizzate in intonaco a cemento colorate di bianco e si presentano in buone condizioni.

La copertura a tetto è realizzata con coppi ed è in buone condizioni di manutenzione; le faldalerie, discese e gronde sono in rame.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, con solai in latero - cemento.



Due lati del fabbricato sono esposti alla luce e tutti gli ambienti son ben aerati ed illuminati. Si evidenzia che l'unità immobiliare è stata realizzata in difformità dalla concessione edilizia, che prevedeva un'unica unità e non due come realizzate, con difformità dovute a cambio di destinazione d'uso, varianti interne e di facciata che, come riportato al relativo paragrafo della presente relazione possono essere sanate.

#### Stato degli impianti

L'unità immobiliare presenta degli impianti in buone condizioni in quanto rifatti nell'ambito della ristrutturazione completa dell'immobile.

L'impianto elettrico ha il quadro principale con sottoquadri nelle diverse zone dell'abitazione.

Vi sono luci e prese distribuite in maniera sufficiente ed omogenea in tutta la casa.

Il riscaldamento è a gas GPL e la caldaia è all'interno dell'abitazione, il serbatoio di GPL è esterno in terreno di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ la distribuzione del riscaldamento è a radiatori in tutte le camere.

L'acqua sanitaria è riscaldata con boiler a GPL.

L'alimentazione della cucina è a GPL.

L'impianto idrico - sanitario è stato eseguito all'inizio degli anni 2000 durante la ristrutturazione.

Non risultano prodotti i certificati relativi al D.M. 37/08 degli impianti

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1967 al 15/02/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Bologna	21/02/1967	16890	7489
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Santhià	08/03/1967	209	149
Dal 15/02/1988 al 13/06/1990	**** Omissis ****	Dichiarazione di Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		denunzia	15/02/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Biella	31/01/1990	6	537
Dal 13/06/1990 al 27/12/1996	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Goveani notaio in Torino	13/06/1990	82858	6618
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino	29/06/1990	15909	
Dal 27/12/1996 al 02/07/2001	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosario Anzalone notaio in Torino	27/12/1996	98803	8464
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino	25/01/1997	746	613
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino	15/01/1997	2003	IV
Dal 02/07/2001 al 29/07/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosario Anzalone notaio in Torino	02/07/2001	148020	13243
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino	18/07/2001	6382	IV
Dal 29/07/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>



		Rosario Anzalone notaio in Torino	29/07/2002	160534	14333
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino	30/07/2002	8144	5707
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino	02/08/2002	7507	IV

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni è stata ripristinata con la Dichiarazione Tacita di Eredità. Si allega nota di trascrizione REG. 9526/7611 del 03.11.2021.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 23/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia apertura credito  
Iscritto a Biella il 06/07/2001  
Reg. gen. 6101 - Reg. part. 1061  
Quota: 1/1  
Importo: € 525.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 7,875 %  
Rogante: Rosario Anzalone notaio in Torino  
Data: 02/07/2001  
N° repertorio: 148022
- **Ipoteca legale** derivante da Cartella esattoriale  
Iscritto a Biella il 14/07/2003  
Reg. gen. 6935 - Reg. part. 1159  
Quota: 1/2



Importo: € 112.102,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 56.051,01  
Rogante: |  
Data: 19/06/2003  
N° repertorio: 70124

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 16/04/2004  
Reg. gen. 4348 - Reg. part. 1159  
Quota: 1/2  
Importo: € 33.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.281,08  
Spese: € 3.494,16  
Interessi: € 5.224,76  
Rogante: Tribunale di Torino  
Data: 15/04/2004  
N° repertorio: 11461
- **Rinnovo Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito  
Iscritto a Biella il 18/06/2021  
Reg. gen. 5534 - Reg. part. 545  
Quota: 1/1  
Importo: € 271.139,87  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 154.937,07  
Percentuale interessi: 7,875 %  
Rogante: Rosario Azzalone notaio in Torino  
Data: 02/07/2001  
N° repertorio: 148022

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 23/02/2004  
Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1051  
Quota: 1/1 e 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 04/05/2007  
Reg. gen. 5096 - Reg. part. 3060  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 08/03/2021  
Reg. gen. 2106 - Reg. part. 1744  
Quota: 1/1 e 1/2



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale dell'ipoteca volontaria (1) nella cancellazione dei pignoramenti immobiliari (2-3-4) e nella cancellazione dell'ipoteca giudiziale (5-6), contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 5534/545): taxa ipotecaria 35,00 € 2) cancellazione pignoramento immobiliare (5096/3060); imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 262,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (2106/1744); imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 262,00 €. 4) cancellazione pignoramento immobiliare (2064/1051); imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 262,00 € 5) cancellazione ipoteca giudiziale (6935/1793); imposta ipotecaria 0,50% di 112.102,02 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 654,10 €. 6) cancellazione ipoteca giudiziale (4348/1159; imposta ipotecaria 0,50% di 33.000,00 € (minimo 200,00 €); bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.769,10 €.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'acquirente.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola nella zona sud-est di Cavaglià.

I tipi di intervento ammessi sono regolati dagli art. 3.5.0 e seguenti delle NTA.

Si evidenzia che è in itinere la variante al PRG approvata con D.C.C. 17/21.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. A seguito accertamenti presso l'Ufficio Tecnico di Cavaglià si è accertato che la costruzione dei fabbricati è avvenuta in data anteriore al primo settembre 1967 e pertanto non è mai stato rilasciato il relativo certificato di abitabilità; nel corso degli anni sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni da parte del Comune di Cavaglià:

Concessione n. 1911 in data 23 ottobre 1991 (relativa ad altra porzione della cascina);

Concessione n. 1994 in data 20 maggio 1992 (relativa ad altra porzione della cascina);

Concessione in sanatoria n. 2461/A in data 14 novembre 1995 (relativa ad altra porzione della cascina);

Concessione edilizia n. 2899 in data 27 gennaio 1998;

Concessione edilizia n. 3042 in data 29 maggio 2000.

Quanto è stato realizzato in conformità alle due concessioni edilizie del 1998 e 2000, già allegate nel 2008 in forma cartacea e presenti nel fascicolo, è conforme da quanto è stato autorizzato.



Sono state riscontrate opere edilizie abusive all'interno del lotto che qui si riportano:

Le concessioni edilizie si riferiscono ad un'unica unità abitativa; nella realtà sono state realizzate 2 unità immobiliari distinte, una sulle particelle 279 e 333 ex 283 (lotto 1), l'altra sulla particella 278 e 333 ex 282 (lotto 2);

La distribuzione interna delle singole unità immobiliari è completamente diversa da quanto autorizzato:

Lotto 2 : piano terreno : la zona notte è diventata zona giorno, con cucina, pranzo - salone, nuova scala di collegamento al piano primo; la parte nord è stata civilizzata, con cambio di destinazione d'uso e sono stati realizzati corridoio, ripostiglio, 2 camere da letto, bagno lavanderia e salone, oltre all'autorimessa; piano primo: varianti distributive interne e nuova scala interna, piano secondo nuova scala dal piano primo e varianti distributive interne.

I prospetti sono completamenti diversi

Da informazioni avute dall'Ufficio Tecnico del comune di Cavaglià le opere realizzate difformemente dalle concessioni edilizie, potranno essere sanate, in relazione a quanto previsto dall'art. 36 del DPR 380/2001 "accertamento di conformità - permesso di costruire in sanatoria" previo pagamento a titolo di oblazione del doppio del contributo di costruzione previsto all'atto del rilascio della sanatoria, dal Comune di Cavaglià; il costo dell'oblazione (da verificare all'atto del rilascio della sanatoria) è indicativamente di 25.000,00 € per unità immobiliare, ai quali si dovranno aggiungere i costi di progettazione e redazione delle pratiche catastali (comprehensive di diritti) ammontanti a circa ulteriori 7.000,00 €.

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

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

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

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



## LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

### TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

### CONFINI

Il fondo ha i seguenti confini: a nord particella 29 a est con part. 56-250-55 e strada vicinale Nicola Montaldino, a sud part. 368-371, a ovest part. 277-313-219-243-24 tutti dello stesso foglio di mappa n. 12.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo part. 25	760,00 mq	760,00 mq	1,00	760,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 28	1130,00 mq	1130,00 mq	1,00	1130,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 244	805,00 mq	805,00 mq	1,00	805,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 271	90,00 mq	90,00 mq	1,00	90,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 272	1030,00 mq	1030,00 mq	1,00	1030,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 273	1680,00 mq	1680,00 mq	1,00	1680,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 274	20,00 mq	20,00 mq	1,00	20,00 mq	0,00 m	



Terreno agricolo part. 370	7588,00 mq	7588,00 mq	1,00	7588,00 mq	0,00 m	
Terreno agricolo part. 367	9066,00 mq	9256,00 mq	1,00	9060,00 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22169,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22169,00 mq</b>		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Si evidenzia che la superficie delle particelle 363 e 365 è stimata in quanto saranno oggetto di frazionamento. L'attuale superficie prima del frazionamento è rispettivamente di 8.578,00 mq e 9.536,00 mq.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali non corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari poichè per quanto riguarda la particella 278, è riportato un solo intestatario la # \_\_\_\_\_ ##, mentre gli intestatari sono 2 entrambi con proprietà 1/2.

Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
12	25				Bosco misto	2	00 07 60 mq	0,01 €	0,01 €	
12	28				Bosco misto	2	00 13 30 mq	1,72 €	0,41 €	
12	244				Bosco misto	2	00 08 05 mq	1,04 €	0,25 €	
12	271				Incolto produttivo	U	00 00 90 mq	0,02 €	0,01 €	
12	272				Incolto produttivo	U	00 10 30 mq	0,27 €	0,11 €	
12	273				Incolto produttivo	U	00 16 80 mq	0,43 €	0,17 €	
12	274				Incolto produttivo	U	00 00 20 mq	0,01 €	0,01 €	
12	367				Seminativo	3	00 90 66 mq	56,19 €	46,82 €	
12	370				Seminativo	3	00 75 88 mq	47,03 €	39,19 €	



### Corrispondenza catastale

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

Le particelle n. 363 e 365 saranno oggetto di frazionamento.

### STATO CONSERVATIVO

---

I terreni sono attualmente incolti.

### PARTI COMUNI

---

Non ci sono parti comuni

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

I terreni che compongono il fondo sono individuate al foglio 12 e corrispondono a 9 particelle: 368 - 370 - 244 - 271 - 272 - 273 - 274 - 26 - 28 sono aree agricole con diverse tipologie di qualità catastale con superficie complessiva di 22.169 mq, confinanti a nord con particella 29 a est con part. 56-250-55 e strada vicinale Nicola Montaldino, a sud con part. 368-371, a ovest con part. 277-313-219-243-24 tutti dello stesso foglio di mappa. I terreni sono siti all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola. (N.T.A. art. 3.5.0 e seguenti) nella zona sud-est di Cavaglià. La zona è completamente agricola ed è ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià. I terreni sono completamente recintati, con una recinzione metallica; è presente un accesso tramite cancello carraio posto lungo la vi Montaldino.

Attualmente i terreni si presentano come bosco incolto.

Le destinazioni catastali dei terreni sono riportate nei dati catastali.

### STATO DI OCCUPAZIONE

---

I terreni sono utilizzati dall'esecutato \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/02/1967 al 15/02/1988	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Giulio Bologna	21/02/1967	16890	7489



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Santhià	08/03/1967	209	149
<b>Dal 15/02/1988 al 13/06/1990</b>	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di Successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		denuncia	15/02/1988		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Biella	31/01/1990	6	537
<b>Dal 13/06/1990 al 27/12/1996</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Roberto Goveani notaio in Torino	13/06/1990	82858	6618
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino	29/06/1990	15909	
<b>Dal 27/12/1996 al 02/07/2001</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosario Anzalone notaio in Torino	27/12/1996	98803	8464
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Torino	25/01/1997	746	613
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino	15/01/1997	2003	IV



Dal 02/07/2001 al 29/07/2002	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Rosario Anzalone notaio in Torino	02/07/2001	148020	13243
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Torino	18/07/2001	6382	IV

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

La continuità delle trascrizioni è stata ripristinata con la Dichiarazione Tacita di Eredità. Si allega nota di trascrizione REG. 9526/7611 del 03.11.2021.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 23/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia apertura credito  
Iscritto a Biella il 06/07/2001  
Reg. gen. 6101 - Reg. part. 1061  
Quota: 1/1  
Importo: € 525.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 7,875 %  
Rogante: Rosario Anzalone notaio in Torino  
Data: 02/07/2001  
N° repertorio: 148022



- **Rinnovo Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito  
Iscritto a Biella il 18/06/2021  
Reg. gen. 5534 - Reg. part. 545  
Quota: 1/1  
Importo: € 271.139,87  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 154.937,07  
Percentuale interessi: 7,875 %  
Rogante: Rosario Azzalone notaio in Torino  
Data: 02/07/2001  
N° repertorio: 148022

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 23/02/2004  
Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1051  
Quota: 1/1 e 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 08/03/2021  
Reg. gen. 2106 - Reg. part. 1744  
Quota: 1/1 e 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale dell'ipoteca volontaria (1) nella cancellazione dei pignoramenti immobiliari (2-3), contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 5534/545): taxa ipotecaria 35,00 € 2) cancellazione pignoramento immobiliare (2106/1744); imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 262,00 €. 3) cancellazione pignoramento immobiliare (2064/1051); imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 262,00 €  
Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 559,00 €.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

I terreni sono ubicati all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola nella zona sud-est di Cavaglià.

I tipi di intervento ammessi sono regolati dagli art. 3.5.0 e seguenti delle NTA.

Si evidenzia che è in itinere la variante al PRG approvata con D.C.C. 17/21.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

### LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un fabbricato indipendente su 3 lati, a tre piani fuori terra oltre sottotetto, porzione di cascina esistente ristrutturata tra il 1998 e 2000, in discrete condizioni, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cavaglià al foglio 12 particella 279 ente urbano con superficie 2 a 88 ca e particella 333 (parte) ente urbano con superficie di 4 a 51 ca, confinante a nord con part. 368-369, a est con strada vicinale Nicola Montaldino, a sud con part. 276 a ovest con part. 278 tutti dello stesso foglio di mappa; completa il lotto il terreno di cui alla part. 369. L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola. (N.T.A. art. 3.5.0 e seguenti) nella zona sud-est di Cavaglià. La zona è completamente agricola ed è ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 279, Sub. 1, Categoria A4, Graffato SI - Fg. 12, Part. 279, Sub. 2, Categoria C2, Graffato SI - Fg. 12, Part. 279, Sub. 3, Categoria C6, Graffato SI - Fg. 12, Part. 333, Sub. 5, Categoria A4, Graffato NO - Fg. 12, Part. 333, Sub. 6, Categoria C6, Graffato NO al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 279, Qualità Ente Urbano, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 243.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Cascina Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette	487,61 mq	500,00 €/mq	€ 243.805,00	100,00%	€ 243.800,00
				Valore di stima:	€ 243.800,00

Valore di stima: € 243.800,00

**Valore finale di stima: € 243.800,00**



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In relazione ai riscontri semestrali 2021 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Cavaglià zone periferiche dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili con destinazione civile in stato di conservazione "Normale", viene valutata con una forbice di valori pari a min. €/mq. 445,00 e max. €/mq. 660,00 per abitazioni civili; stante la tipologia di immobile, lo stato di conservazione e soprattutto gli abusi da sanare con relativo costo viene indicato il valore di €/mq. 500,00. L'importo tiene conto delle parti di terreno che fanno parte del lotto.

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Cascina ubicata a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un fabbricato indipendente su 3 lati, a tre piani fuori terra oltre sottotetto, porzione di cascina esistente ristrutturata tra il 1998 e 2000, in discrete condizioni, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cavaglià al foglio 12 particella 278 ente urbano con superficie 2 a 50 ca e particella 333 (parte) ente urbano con superficie di 4 a 51 ca, confinante a nord con part. 371 e 368, a est con part. 279, a sud con part. 277 a ovest con part. 277 tutti dello stesso foglio di mappa; completano il lotto i terreni part. 368 e 371. L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola. (N.T.A. art. 3.5.0 e seguenti) nella zona sud-est di Cavaglià. La zona è completamente agricola ed è ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 278, Categoria A4, Graffato SI - Fg. 12, Part. 333, Sub. 3, Categoria A4, Graffato NO - Fg. 12, Part. 333, Sub. 4, Categoria C6, Graffato NO al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 278, Qualità Ente Urbano, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 313.900,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 2</b> - Cascina Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette	570,78 mq	550,00 €/mq	€ 313.929,00	100,00%	€ 313.900,00
Valore di stima:					€ 313.900,00

Valore di stima: € 313.900,00

**Valore finale di stima: € 313.900,00**



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

In relazione ai riscontri semestrali 2021 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Cavaglià zone periferiche dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili con destinazione civile in stato di conservazione "Normale", viene valutata con una forbice di valori pari a min. €/mq. 445,00 e max. €/mq. 660,00 per abitazioni civili; stante la tipologia di immobile, lo stato di conservazione e soprattutto gli abusi da sanare con relativo costo viene indicato il valore di €/mq. 550,00. L'importo tiene conto delle parti di terreno che fanno parte del lotto.

### LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette

Il fondo di cui alla perizia è formato da terreni individuati in 9 particelle del foglio 12 particelle: 370 - 367 - 244 - 271 - 272 - 273 - 274 - 26 - 28 sono aree agricole con diverse tipologie di qualità catastale con superficie complessiva di 22.169 mq, confinanti a nord con particella 29 a est con part. 56-250-55 e strada vicinale Nicola Montaldino, a sud con part. 279-333, a ovest con part. 277-313-219-243-24 tutti dello stesso foglio di mappa. I terreni sono siti all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola. (N.T.A. art. 3.5.0 e seguenti) nella zona sud-est di Cavaglià. La zona è completamente agricola ed è ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 25, Qualità Bosco misto - Fg. 12, Part. 28, Qualità Bosco misto - Fg. 12, Part. 244, Qualità Bosco misto - Fg. 12, Part. 271, Qualità Incolto produttivo - Fg. 12, Part. 272, Qualità Incolto produttivo - Fg. 12, Part. 273, Qualità Incolto produttivo - Fg. 12, Part. 274, Qualità Incolto produttivo - Fg. 12, Part. 370, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 367, Qualità Seminativo

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

Valore di stima del bene: € 26.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fondo Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette	22169,00 mq	1,17 €/mq	€ 25.937,73	100,00%	€ 26.000,00
				Valore di stima:	€ 26.000,00

Valore di stima: € 26.000,00

**Valore finale di stima: € 26.000,00**



Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dei terreni, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire ai terreni oggetto della stima. In relazione ai riscontri 2021 ricavati dal bollettino della Provincia di Biella Commissione Provinciale Espropri suddivise per comune e per zona, nel comune di Cavaglià, dove sono siti i terreni oggetto della valutazione ed ai riscontri avuti in zona, si ritiene di valutare indipendentemente dall'attuale tipologia di destinazione catastale i terreni 1,17 €/mq.

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Sia per il lotto 1 che per il lotto 2 va segnalata la difformità catastale delle particelle 278 e 279. Va inoltre segnalato che vi sono su entrambi gli immobili difformità edilizie da sanare. Una volta effettuata la sanatoria dovranno essere fusi e accatastati gli alloggi che compongono i 2 lotti.

Al fine di dare la completa indipendenza al lotto 1 dovrà essere costituita sul lotto 2 una servitù di passaggio pedonale su: porzione di particella 363 in corrispondenza della scala di accesso al 1° piano, su rampa scala di accesso e su una porzione del terrazzo particella 333, servitù a favore del lotto 1.

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

Biella, li 28/01/2022  
agg. 07/06/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Giletti Emanuele

### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio Goveani vendita da \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio Anzalone vendita da \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*i
- ✓ N° 1 Altri allegati - Notaio Anzalone vendita da \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Notaio Anzalone vendita da \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* 50%
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotti 1-2 Formalità Pregiudizievoli \*\*\*\*\*
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotti 1-2 Formalità Pregiudizievoli \*\*\*\*\*



- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotti 1-2-3 Estratto PRG e NTA Vigenti
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotti 1-2-3 Accettazione tacita d'eredità
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 1 Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotto 1 Estratto di mappa 279-333
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 1 Visure catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Lotto 1 Planimetrie immobili
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 1 Privacy Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Lotto 1 Privacy Planimetrie immobili
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 2 Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Lotto 2 Planimetrie immobili
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa 278-333
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 2 Visure catastali
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - Lotto 2 planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 2 Privacy Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Lotto 2 Privacy Planimetrie immobili
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 3 Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Lotto 3 Planimetria terreni
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Lotto 3 Estratto di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Lotto 3 Visure catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Lotto 3 Formalità pregiudizievoli
- ✓ N° 1 Foto - Lotto 3 Privacy Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - Lotto 3 Privacy Planimetria terreni
- ✓ N° 1 Altri allegati - Privacy Relazione
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elenco Trascrizioni, pignoramenti ed iscrizioni ipotecarie
- ✓ N° 1 Altri allegati - Identificazione beni per decreto di trasferimento
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione copia per esecutato \*\*\*\*\*
- ✓ N° 1 Altri allegati - Relazione copia per esecutato \*\*\*\*\*
- ✓ N°1 Altri allegati - Frazionamento



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Cascina ubicata a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un fabbricato indipendente su 3 lati, a tre piani fuori terra oltre sottotetto, porzione di cascina esistente ristrutturata tra il 1998 e 2000, in discrete condizioni, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cavaglià al foglio 12 particella 279 ente urbano con superficie 2 a 88 ca e particella 333 (parte sub. 5 e 6) ente urbano con superficie di 4 a 51 ca, confinante a nord con part. 368 e 369, a est con strada vicinale Nicola Montaldino, a sud con part. 276 a ovest con part. 278 tutti dello stesso foglio di mappa; completa il lotto il terreno di cui alla particella 369. L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola. (N.T.A. art. 3.5.0 e seguenti) nella zona sud-est di Cavaglià. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 279, Sub. 1, Categoria A4, Graffato SI - Fg. 12, Part. 279, Sub. 2, Categoria C2, Graffato SI - Fg. 12, Part. 279, Sub. 3, Categoria C6, Graffato SI - Fg. 12, Part. 333, Sub. 5, Categoria A4, Graffato NO - Fg. 12, Part. 333, Sub. 6, Categoria C6, Graffato NO al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 279, Qualità Ente Urbano, Graffato SI. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola nella zona sud-est di Cavaglià. I tipi di intervento ammessi sono regolati dagli art. 3.5.0 e seguenti delle NTA. Si evidenzia che è in itinere la variante al PRG approvata con D.C.C. 17/21.

**Prezzo base d'asta: € 243.800,00**

### LOTTO 2

---

- **Bene N° 2** - Cascina ubicata a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un fabbricato indipendente su 3 lati, a tre piani fuori terra oltre sottotetto, porzione di cascina esistente ristrutturata tra il 1998 e 2000, in discrete condizioni, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cavaglià al foglio 12 particella 278 ente urbano con superficie 2 a 50 ca e particella 333 (parte: sub.3 e sub. 4) ente urbano con superficie di 4 a 51 ca, confinante a nord con part. 371 e 368, a est con part. 279, a sud con part. 277 a ovest con part. 277 tutti dello stesso foglio di mappa; completano il lotto i terreni di cui alle particelle 368 e 371. L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola. (N.T.A. art. 3.5.0 e seguenti) nella zona sud-est di Cavaglià. La zona è completamente agricola ed è ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 278, Categoria A4, Graffato SI - Fg. 12, Part. 333, Sub. 3, Categoria A4, Graffato NO - Fg. 12, Part. 333, Sub. 4, Categoria C6, Graffato NO al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 278, Qualità Ente Urbano, Graffato SI L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola nella zona sud-est di Cavaglià. I tipi di intervento ammessi sono regolati dagli art. 3.5.0 e seguenti delle NTA. Si evidenzia che è in itinere la variante al PRG approvata con D.C.C. 17/21.

**Prezzo base d'asta: € 313.900,00**



## LOTTO 3

---

- **Bene N° 3** - Fondo ubicato a Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette

Il fondo di cui alla perizia è formato da terreni individuati in 9 particelle del foglio 12 particelle: 370 - 367 - 244 - 271 - 272 - 273 - 274 - 26 - 28 sono aree agricole con diverse tipologie di qualità catastale con superficie complessiva di 22.169 mq, confinanti a nord con particella 29 a est con part. 56-250-55 e strada vicinale Nicola Montaldino, a sud con part. 368-371, a ovest con part. 277-313-219-243-24 tutti dello stesso foglio di mappa. I terreni sono siti all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola. (N.T.A. art. 3.5.0 e seguenti) nella zona sud-est di Cavaglià. La zona è completamente agricola ed è ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià. La zona è completamente agricola ed è ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 25, Qualità Bosco misto - Fg. 12, Part. 28, Qualità Bosco misto - Fg. 12, Part. 244, Qualità Bosco misto - Fg. 12, Part. 271, Qualità Incolto produttivo - Fg. 12, Part. 272, Qualità Incolto produttivo - Fg. 12, Part. 273, Qualità Incolto produttivo - Fg. 12, Part. 274, Qualità Incolto produttivo - Fg. 12, Part. 370, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 367, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: I terreni sono ubicati all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola nella zona sud-est di Cavaglià. I tipi di intervento ammessi sono regolati dagli art. 3.5.0 e seguenti delle NTA. Si evidenzia che è in itinere la variante al PRG approvata con D.C.C. 17/21.

**Prezzo base d'asta: € 26.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 75/2007 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 243.800,00**

Bene N° 1 - Cascina			
<b>Ubicazione:</b>	Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cascina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 279, Sub. 1, Categoria A4, Graffato SI - Fg. 12, Part. 279, Sub. 2, Categoria C2, Graffato SI - Fg. 12, Part. 279, Sub. 3, Categoria C6, Graffato SI - Fg. 12, Part. 333, Sub. 5, Categoria A4, Graffato NO - Fg. 12, Part. 333, Sub. 6, Categoria C6, Graffato NO Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 279, Qualità Ente Urbano, Graffato SI	<b>Superficie</b>	487,61 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in condizioni discrete.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto della perizia è un fabbricato indipendente su 3 lati, a tre piani fuori terra oltre sottotetto, porzione di cascina esistente ristrutturata tra il 1998 e 2000, in discrete condizioni, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cavaglià al foglio 12 particella 279 ente urbano con superficie 2 a 88 ca e particella 333 (parte sub.5 e 6) ente urbano con superficie di 4 a 51 ca, confinante a nord con part. 368 e 369, a est con strada vicinale Nicola Montaldino, a sud con part. 276 a ovest con part. 278 tutti dello stesso foglio di mappa; completa il lotto il terreno di cui alla part. 369. L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola. (N.T.A. art. 3.5.0 e seguenti) nella zona sud-est di Cavaglià. La zona è completamente agricola ed è ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		

**LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 313.900,00**

Bene N° 2 - Cascina			
<b>Ubicazione:</b>	Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Cascina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 278, Categoria A4, Graffato SI - Fg. 12, Part. 333, Sub. 3, Categoria A4, Graffato NO - Fg. 12, Part. 333, Sub. 4, Categoria C6, Graffato NO Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 278, Qualità Ente Urbano, Graffato SI	<b>Superficie</b>	570,78 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile è in condizioni discrete.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare oggetto della perizia è un fabbricato indipendente su 3 lati, a tre piani fuori terra oltre sottotetto, porzione di cascina esistente ristrutturata tra il 1998 e 2000, in discrete condizioni, entrostante		



	area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cavaglià al foglio 12 particella 278 ente urbano con superficie 2 a 50 ca e particella 333 (parte sub. 3 e 4) ente urbano con superficie di 4 a 51 ca, confinante a nord con part. 371 e 368, a est con part. 279, a sud con part. 277 a ovest con part. 277 tutti dello stesso foglio di mappa; completano il lotto i terreni di cui alle part. 368 e 371. L'immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola. (N.T.A. art. 3.5.0 e seguenti) nella zona sud-est di Cavaglià. La zona è completamente agricola ed è ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****

### LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 26.000,00

Bene N° 3 - Fondo			
<b>Ubicazione:</b>	Cavaglià (BI) - Cascina Ciocchette		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fondo Identificato al catasto Terreni - Fig. 12, Part. 25, Qualità Bosco misto - Fig. 12, Part. 28, Qualità Bosco misto - Fig. 12, Part. 244, Qualità Bosco misto - Fig. 12, Part. 271, Qualità Incolto produttivo - Fig. 12, Part. 272, Qualità Incolto produttivo - Fig. 12, Part. 273, Qualità Incolto produttivo - Fig. 12, Part. 274, Qualità Incolto produttivo - Fig. 12, Part. 370, Qualità Seminativo - Fig. 12, Part. 367, Qualità Seminativo	<b>Superficie</b>	22649,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	I terreni sono attualmente incolti.		
<b>Descrizione:</b>	Il fondo di cui alla perizia è formato da terreni individuati in 9 particelle del foglio 12 particelle: 370 - 367 - 244 - 271 - 272 - 273 - 274 - 26 - 28 sono aree agricole con diverse tipologie di qualità catastale con superficie complessiva di 22.169 mq, confinanti a nord con particella 29 a est con part. 56-250-55 e strada vicinale Nicola Montaldino, a sud con part. 368-371, a ovest con part. 277-313-219-243-24 tutti dello stesso foglio di mappa. I terreni sono siti all'interno dell'area classificata dal PRG di Cavaglià come Area Agricola. (N.T.A. art. 3.5.0 e seguenti) nella zona sud-est di Cavaglià. La zona è completamente agricola ed è ubicata a circa 5 km dal centro di Cavaglià.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis ****		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1 - CASCINA UBIcata A CAVAGLIÀ (BI) - CASCINA CIOCCHETTE**

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia apertura credito  
Iscritto a Biella il 06/07/2001  
Reg. gen. 6101 - Reg. part. 1061  
Quota: 1/1  
Importo: € 525.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 7,875 %  
Rogante: Rosario Anzalone notaio in Torino  
Data: 02/07/2001  
N° repertorio: 148022
- **Ipoteca legale** derivante da Cartella esattoriale  
Iscritto a Biella il 14/07/2003  
Reg. gen. 6935 - Reg. part. 1159  
Quota: 1/2  
Importo: € 112.102,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 56.051,01  
Rogante:  
Data: 19/06/2003  
N° repertorio: 70124
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 16/04/2004  
Reg. gen. 4348 - Reg. part. 1159  
Quota: 1/2  
Importo: € 33.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 24.281,08  
Spese: € 3.494,16  
Interessi: € 5.224,76  
Rogante: Tribunale di Torino  
Data: 15/04/2004  
N° repertorio: 11461
- **Rinnovo Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito  
Iscritto a Biella il 18/06/2021  
Reg. gen. 5534 - Reg. part. 545  
Quota: 1/1  
Importo: € 271.139,87



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente  
Capitale: € 154.937,07  
Percentuale interessi: 7,875 %  
Rogante: Rosario Azzalone notaio in Torino  
Data: 02/07/2001  
N° repertorio: 148022

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 23/02/2004  
Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1051  
Quota: 1/1 e 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 04/05/2007  
Reg. gen. 5096 - Reg. part. 3060  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 08/03/2021  
Reg. gen. 2106 - Reg. part. 1744  
Quota: 1/1 e 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico dell'acquirente

## **BENE N° 2 - CASCINA UBIcata A CAVAGLIÀ (BI) - CASCINA CIOCCHETTE**

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia apertura credito  
Iscritto a Biella il 06/07/2001  
Reg. gen. 6101 - Reg. part. 1061  
Quota: 1/1  
Importo: € 525.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 7,875 %  
Rogante: Rosario Anzalone notaio in Torino  
Data: 02/07/2001  
N° repertorio: 148022



- **Ipoteca legale** derivante da Cartella esattoriale  
Iscritto a Biella il 14/07/2003  
Reg. gen. 6935 - Reg. part. 1159  
Quota: 1/2  
Importo: € 112.102,02  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 56.051,01  
Rogante:  
Data: 19/06/2003  
N° repertorio: 70124
- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 16/04/2004  
Reg. gen. 4348 - Reg. part. 1159  
Quota: 1/2  
Importo: € 33.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 24.281,08  
Spese: € 3.494,16  
Interessi: € 5.224,76  
Rogante: Tribunale di Torino  
Data: 15/04/2004  
N° repertorio: 11461
- **Rinnovo Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito  
Iscritto a Biella il 18/06/2021  
Reg. gen. 5534 - Reg. part. 545  
Quota: 1/1  
Importo: € 271.139,87  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 154.937,07  
Percentuale interessi: 7,875 %  
Rogante: Rosario Azzalone notaio in Torino  
Data: 02/07/2001  
N° repertorio: 148022

### **Trascrizioni**

- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 23/02/2004  
Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1051  
Quota: 1/1 e 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 04/05/2007  
Reg. gen. 5096 - Reg. part. 3060  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 08/03/2021  
Reg. gen. 2106 - Reg. part. 1744  
Quota: 1/1 e 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## BENE N° 3 - FONDO UBICATO A CAVAGLIÀ (BI) - CASCINA CIOCCHETTE

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia apertura credito  
Iscritto a Biella il 06/07/2001  
Reg. gen. 6101 - Reg. part. 1061  
Quota: 1/1  
Importo: € 525.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 300.000,00  
Percentuale interessi: 7,875 %  
Rogante: Rosario Anzalone notaio in Torino  
Data: 02/07/2001  
N° repertorio: 148022
- **Rinnovo Ipoteca Volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito  
Iscritto a Biella il 18/06/2021  
Reg. gen. 5534 - Reg. part. 545  
Quota: 1/1  
Importo: € 271.139,87  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* , \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 154.937,07  
Percentuale interessi: 7,875 %  
Rogante: Rosario Azzalone notaio in Torino  
Data: 02/07/2001  
N° repertorio: 148022

### *Trascrizioni*

- **Verbale Pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 23/02/2004  
Reg. gen. 2064 - Reg. part. 1051  
Quota: 1/1 e 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Verbale pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 08/03/2021  
Reg. gen. 2106 - Reg. part. 1744  
Quota: 1/1 e 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



**COMUNE DI CAVAGLIA'**

Prot. 2484  
Diritti di segreteria €55,00

Cavaglia, 07.04.2022

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

(Art. 30 DPR 06/06/2001, n° 380)

Il Responsabile del Procedimento

**Visto** l'art. 30 del DPR n° 380;

**Visto** il vigente Piano Regolatore Generale;

Vista la richiesta (ns. prot. n° 2480 del 07.04.2022) inoltrata a questa Amministrazione dall'Ing. Giletti Emanuele in qualità di CTU esecuzione 75/2007 Tribunale di Biella, C.F. **GLT MNL 55R02L219W**, per i terreni siti in Cavaglia (BI) censiti al N.C.T al:

- Foglio 12 mappali 25 -28 - 244 – 271 – 272 – 273 -274 - 363 - 365;

**CERTIFICA****Disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia:**

- Disposizioni di legge, statali o regionali o regolamentari eventualmente riguardanti l'immobile (Legge 47/75 e Legge 431/85).
- Piano Regolatore Generale e Norme di Attuazione approvati con D.G.R. n.15-937 del 15/10/1990 e successive varianti.
- Strumenti urbanistici esecutivi: nessuno.
- Regolamento Edilizio Comunale approvato con delibera C.C. n. 94 del 16/09/2015.

**Prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia:**

Tipo di area urbanistica in cui sono compresi i terreni, e destinazioni d'uso ammesse:

- Foglio 12 mappali 25 -28 - 244 – 271 – 272 – 273 -274 - 363 - 365; ricadono in **Area agricola nel PRGC vigente;**
- Foglio 12 mappali 25 -28 - 244 – 271 – 272 – 273 -274 - 363 – 365 ricadono in **AZ – Aree per usi agricoli nel PRGC in salvaguardia;**

Modalità di intervento consentite:

- **Vedasi Norme di attuazione.**
- Vincoli incidenti sul terreno:
  - **NESSUNO.**
- Espropriativi:
  - **NESSUNO.**

Il Responsabile del Procedimento  
**Firmato digitalmente**

\*Firma digitale ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i e norme collegate.

