
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Porro Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 85/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| Incarico | 4 |
| Premessa | 4 |
| Descrizione..... | 4 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 4 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14..... | 4 |
| Lotto Unico | 5 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 5 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14..... | 5 |
| Titolarità..... | 5 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 5 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14..... | 5 |
| Consistenza | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14..... | 6 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 6 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14..... | 7 |
| Stato conservativo..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14..... | 7 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 7 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 7 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14..... | 8 |
| Stato di occupazione..... | 8 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 8 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14..... | 8 |
| Provenienze Ventennali..... | 9 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 9 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14..... | 9 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 10 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 10 |

| | |
|--|----|
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 11 |
| Regolarità edilizia..... | 12 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 12 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 12 |
| Stima / Formazione lotti..... | 12 |
| Riepilogo bando d'asta | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 85/2023 del R.G.E..... | 15 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento | 16 |
| Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 16 |
| Bene N° 2 - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 16 |

INCARICO

All'udienza del 27/02/2024, il sottoscritto Ing. Porro Anna, con studio in Via Boglietti, 2 - 13900 - Biella (BI), email annaporro2@gmail.com, PEC anna.porro@ingpec.eu, Tel. 340 7582499, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

Nel fabbricato di civile abitazione, elevato a cinque piani ft.,
entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 13 con la particella 163(E.U.) di are 1,70 s.r., posta ai confini di : area pertinenziale su due lati-cortile-mapp.161 Fg. 13,
--- la seguente unità immobiliare:
- Al Piano Primo (2°ft.): Alloggio composto da in da ingresso, corridoio, bagno wc, cucina, sala, due camere e balcone;
- Al piano quarto (5° ft.) : soffitta, confinante con vano scala comune, altre unità ;

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

Nel fabbricato di civile abitazione, elevato a cinque piani ft.,
entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 13 con la particelle 163-164 (E.U.) di are 1,70 s.r., posta ai confini di : palazzina abitativa, cortile comune,mapp. 161 Fg. 13,
--- la seguente unità immobiliare:
- Al Piano Terreno:
-autorimessa nel basso fabbricato accessorio;
coerenti: cortile comune, vano scala e altre proprietà

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

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 comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

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 comunione legale dei beni.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione | 70,00 mq | 92,00 mq | 1 | 92,00 mq | 2,90 m | 1 |
| Soffitta | 68,00 mq | 72,00 mq | 0,20 | 14,40 mq | 1,80 m | 4 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 106,40 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 106,40 mq | | |

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Autorimessa | 14,00 mq | 17,00 mq | 1 | 17,00 mq | 2,70 m | T |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 17,00 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 17,00 mq | | |

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|-------------------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| D | 13 | 163 | 15 | | A3 | 2 | 5,5 | | 326,66 € | 1-4 | fg.514 mapp.84sub.17 |

Corrispondenza catastale

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

Il fabbricato comprendente le unità in stima, risulta entrostante ad area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 13 con il mappale 163 (E.u.) di are 1,70 s.r. .

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|---------------|--------------|-------------|----------------------------|------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| D | 514 | 84 | 15 | | C6 | 2 | 14m2 | 17 mq | 41,21 € | T | |

Corrispondenza catastale

Il fabbricato comprendente le unità in stima, risulta entrostante ad area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 13 con il mappale 163 (E.u.) di are 1,70 s.r. .

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

L'unità in esame risulta in buone condizioni manutentive generali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

L'unità in esame risulta in buone condizioni manutentive generali

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

Dal lato strutturale e rifinitivo, l'edificio di cui l'unità in esame è parte, evidenzia:

- struttura portante in muratura e c.a.
- solai in c.a. e laterizi
- tetto in legno con manto di copertura in tegole curve
- muratura interna di divisione unità in semplice e\o doppio muriccio

- intonacatura esterna
 - intonacatura interna al civile per i vani di abitazione
 - pavimentazione locali d'abitazione in ceramica e parquet
 - rivestimento interno pareti locali di servizio in ceramica per mt. 1.50/1.80 ca.
 - serramenti esterni in legno con vetro doppio e persiane di chiusura in legno
 - serramenti interni in legno verniciato ad anta piena e\o con vetro centrale
 - impianti:
 - . idrico e fognante, con allaccio alle rispettive reti comunali
 - . elettrico, sotto tubazione al piano terreno e sotto traccia ai piani superiori, con punto luce in ogni locale
 - . riscaldamento individuale per l'unità in esame, con termosifoni collegati a caldaia a gas e stufa a pellet nel locale soggiorno
- Lo stato di manutenzione generale del fabbricato, risulta scardente

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

Dal lato strutturale e rifinitivo, l'edificio di cui l'unità in esame è parte, evidenzia:

- struttura portante in muratura e c.a.
- solai in c.a. e laterizi
- tetto in legno con manto di copertura in tegole curve
- muratura interna di divisione unità in semplice e\o doppio muriccio
- intonacatura esterna
- intonacatura interna al civile per i vani di abitazione
- pavimentazione locali d'abitazione in ceramica e parquet
- pavimentazione garage in battuto di cemento
- rivestimento interno pareti locali di servizio in ceramica per mt. 1.50/1.80 ca.
- serramenti esterni in legno con vetro doppio e persiane di chiusura in legno
- serramenti esterno garage in metallo
- serramenti interni in legno verniciato ad anta piena e\o con vetro centrale
- impianti:
 - . idrico e fognante, con allaccio alle rispettive reti comunali
 - . elettrico, sotto tubazione al piano terreno e sotto traccia ai piani superiori, con punto luce in ogni locale

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato, risulta scadente

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

L'immobile risulta occupato dal debitore e i figli

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

L'immobile risulta occupato dal debitore e i figli

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 11/01/2001 | **** Omissis **** | Atto compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Bilotti | 11/01/2001 | 26070 | 26942 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Biella | 16/01/2001 | 438 | 373 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

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.

Relativamente al titolo di provenienza su indicato si evidenzia successiva rettifica di trascrizione a favore degli esecutati trascritta a Biella in data 14/03/2001 reg.part.1807 reg.gen.2365 per rettifica dati catastali.

Si evidenzia inoltre che l'esecutata **** Omissis **** risulta essere deceduta in data 01.01.2024 e che a tutt'oggi non è ancora stata trascritta relativa successione a favore degli eredi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-------------------|--------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 11/01/2001 | **** Omissis **** | Atto compravendita | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | Notaio Bilotti | 11/01/2001 | 26070 | 26942 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | | | | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

| | | | | | |
|----------------------|--|---------------|-------------|----------------|----------------|
| | | Biella | 16/01/2001 | 438 | 373 |
| Registrazione | | | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| | | | | | |

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.

Relativamente al titolo di provenienza su indicato si evidenzia successiva rettifica di trascrizione a favore degli esecutati trascritta a Biella in data 14/03/2001 reg.part.1807 reg.gen.2365 per rettifica dati catastali.

Si evidenzia inoltre che l'esecutata **** Omissis **** risulta essere deceduta in data 01.01.2024 e che a tutt'oggi non è ancora stata trascritta relativa successione a favore degli eredi.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 02/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 16/01/2001
Reg. gen. 439 - Reg. part. 48
Importo: € 49.579,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 14/03/2001
Reg. gen. 2366 - Reg. part. 343
Importo: € 49.579,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 01/02/2021
Reg. gen. 867 - Reg. part. 72
Importo: € 49.579,86

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 01/12/2017
Reg. gen. 9082 - Reg. part. 7056
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 05/01/2024
Reg. gen. 146 - Reg. part. 119
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 02/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 16/01/2001
Reg. gen. 439 - Reg. part. 48
Importo: € 49.579,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 14/03/2001
Reg. gen. 2366 - Reg. part. 343
Importo: € 49.579,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 01/02/2021
Reg. gen. 867 - Reg. part. 72
Importo: € 49.579,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 01/12/2017
Reg. gen. 9082 - Reg. part. 7056

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 05/01/2024

Reg. gen. 146 - Reg. part. 119

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Valdilana non risultano essere presenti licenze edilizie o autorizzazioni per l'edificazione del fabbricato, comprendente le unità immobiliari oggetto di stima.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Valdilana non risultano essere presenti licenze edilizie o autorizzazioni per l'edificazione del fabbricato, comprendente le unità immobiliari oggetto di stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14**

Nel fabbricato di civile abitazione, elevato a cinque piani f.t., entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 13 con la particella 163(E.U.) di are 1,70 s.r., posta ai confini di : area pertinenziale su due lati-cortile-mapp.161 Fg. 13, --- la seguente unità immobiliare: - Al Piano Primo (2°f.t.): Alloggio composto da in da ingresso, corridoio, bagno wc, cucina, sala, due camere e balcone; - Al piano quarto (5° f.t.) : soffitta, confinante con vano scala comune, altre unità ;

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 163, Sub. 15, Categoria A3, Graffato fg.514 mapp.84sub.17

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

Valore di stima del bene: € 21.280,00

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14

Nel fabbricato di civile abitazione, elevato a cinque piani f.t., entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 13 con la particelle 163 (E.U.) di are 1,70 s.r., posta ai confini di : palazzina abitativa, cortile comune, mapp. 161 Fg. 13, --- la seguente unità immobiliare: - Al Piano Terreno: -autorimessa nel basso fabbricato accessorio; coerenti: cortile comune, vano scala e altre proprietà

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 514, Part. 84, Sub. 15, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1 - Appartamento Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 106,40 mq | 200,00 €/mq | € 21.280,00 | 100,00% | € 21.280,00 |
| Bene N° 2 - Garage Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | 17,00 mq | 0,00 €/mq | € 4.000,00 | 100,00% | € 4.000,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 25.280,00 |

Valore di stima: € 25.280,00

Valore finale di stima: € 25.280,00

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

Biella, li 06/06/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Porro Anna



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14
Nel fabbricato di civile abitazione, elevato a cinque piani f.t., entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 13 con la particella 163(E.U.) di are 1,70 s.r., posta ai confini di : area pertinenziale su due lati-cortile-mapp.161 Fg. 13, --- la seguente unità immobiliare: - Al Piano Primo (2°f.t.): Alloggio composto da in da ingresso, corridoio, bagno wc, cucina, sala, due camere e balcone; - Al piano quarto (5° f.t.) : soffitta, confinante con vano scala comune, altre unità ;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 163, Sub. 15, Categoria A3, Graffato fg.514 mapp.84sub.17
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14
Nel fabbricato di civile abitazione, elevato a cinque piani f.t., entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 13 con la particelle 163 (E.U.) di are 1,70 s.r., posta ai confini di : palazzina abitativa, cortile comune,mapp. 161 Fg. 13, --- la seguente unità immobiliare: - Al Piano Terreno: -autorimessa nel basso fabbricato accessorio; coerenti: cortile comune, vano scala e altre proprietà
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 514, Part. 84, Sub. 15, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 25.280,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 85/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 25.280,00

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|--|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 163, Sub. 15, Categoria A3, Graffato fg.514 mapp.84sub.17 | Superficie | 106,40 mq |
| Stato conservativo: | L'unità in esame risulta in buone condizioni manutentive generali | | |
| Descrizione: | Nel fabbricato di civile abitazione, elevato a cinque piani ft., entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 13 con la particella 163(E.U.) di are 1,70 s.r., posta ai confini di : area pertinenziale su due lati-cortile-mapp.161 Fg. 13, --- la seguente unità immobiliare: - Al Piano Primo (2°ft.): Alloggio composto da in da ingresso, corridoio, bagno wc, cucina, sala, due camere e balcone; - Al piano quarto (5° ft.) : soffitta, confinante con vano scala comune, altre unità ; | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore e i figli | | |

| Bene N° 2 - Garage | | | |
|---|---|-------------------|----------|
| Ubicazione: | Valdilana (BI) - Frazione Guala n.14 | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 514, Part. 84, Sub. 15, Categoria C6 | Superficie | 17,00 mq |
| Stato conservativo: | L'unità in esame risulta in buone condizioni manutentive generali | | |
| Descrizione: | Nel fabbricato di civile abitazione, elevato a cinque piani ft., entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 13 con la particella 163 (E.U.) di are 1,70 s.r., posta ai confini di : palazzina abitativa, cortile comune,mapp. 161 Fg. 13, --- la seguente unità immobiliare: - Al Piano Terreno: -autorimessa nel basso fabbricato accessorio; coerenti: cortile comune, vano scala e altre proprietà | | |
| Vendita soggetta a IVA: | N.D. | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | L'immobile risulta occupato dal debitore e i figli | | |

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 16/01/2001
Reg. gen. 439 - Reg. part. 48
Importo: € 49.579,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 14/03/2001
Reg. gen. 2366 - Reg. part. 343
Importo: € 49.579,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 01/02/2021
Reg. gen. 867 - Reg. part. 72
Importo: € 49.579,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 01/12/2017
Reg. gen. 9082 - Reg. part. 7056
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 05/01/2024
Reg. gen. 146 - Reg. part. 119
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A VALDILANA (BI) - FRAZIONE GUALA N.14

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 16/01/2001
Reg. gen. 439 - Reg. part. 48
Importo: € 49.579,86

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 14/03/2001
Reg. gen. 2366 - Reg. part. 343
Importo: € 49.579,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 01/02/2021
Reg. gen. 867 - Reg. part. 72
Importo: € 49.579,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 01/12/2017
Reg. gen. 9082 - Reg. part. 7056
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 05/01/2024
Reg. gen. 146 - Reg. part. 119
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****