
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 2/2022 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

contro

[REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 30 ottobre 2023

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Lotto 1.....	6
Descrizione	7
Completezza documentazione ex art. 567	7
Titolarità.....	7
Confini.....	8
Consistenza.....	8
Dati Catastali	8
Stato conservativo	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti	9
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Lotto 2.....	12
Descrizione.....	13
Completezza documentazione ex art. 567	13
Titolarità.....	13
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Dati Catastali	14
Stato conservativo	15
Servitù, censo, livello, usi civici	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	15
Provenienze Ventennali	15
Formalità pregiudizievoli	17
Normativa urbanistica	18
Regolarità edilizia	18
Lotto 3.....	19
Descrizione	20
Completezza documentazione ex art. 567	20
Titolarità.....	20

Confini.....	21
Consistenza.....	21
Dati Catastali.....	21
Stato conservativo.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione.....	22
Provenienze Ventennali.....	22
Formalità pregiudizievoli.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Lotto 4.....	25
Descrizione.....	26
Completezza documentazione ex art. 567.....	26
Titolarità.....	26
Confini.....	27
Consistenza.....	27
Dati Catastali.....	27
Stato conservativo.....	27
Servitù, censo, livello, usi civici.....	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	28
Stato di occupazione.....	28
Provenienze Ventennali.....	28
Formalità pregiudizievoli.....	29
Regolarità edilizia.....	30
Lotto 5.....	31
Descrizione.....	32
Completezza documentazione ex art. 567.....	32
Titolarità.....	32
Confini.....	33
Consistenza.....	33
Dati Catastali.....	33
Stato conservativo.....	33
Servitù, censo, livello, usi civici.....	33
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	34
Stato di occupazione.....	34
Provenienze Ventennali.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Regolarità edilizia.....	36
Lotto 6.....	37

Descrizione	38
Completezza documentazione ex art. 567	38
Titolarità	38
Confini	39
Consistenza	39
Dati Catastali	39
Stato conservativo	39
Servitù, censo, livello, usi civici	40
Caratteristiche costruttive prevalenti	40
Stato di occupazione	40
Provenienze Ventennali	40
Formalità pregiudizievoli	41
Regolarità edilizia	42
Stima / Formazione lotti	43
Lotto 1	43
Lotto 2	44
Lotto 3	45
Lotto 4	45
Lotto 5	46
Lotto 6	47
Riepilogo bando d'asta	48
Lotto 1	48
Lotto 2	48
Lotto 3	49
Lotto 4	49
Lotto 5	49
Lotto 6	50
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 2/2022 del R.G.E.	51

INCARICO

All'udienza del 31 maggio 2023, la sottoscritta Geom. Rege Maria Cristina, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email cristina@ottinrege.it, PEC maria.cristina.rege@geopec.it, Tel. 015 30242, Fax 015 30242, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 6 giugno 2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Biella (BI) - Via Santuario d'Oropa- Regione la Vecchia - Cascina Brella
- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pralungo (BI) - Regione Monturo snc - Frazione Sant'Eurosia
- **Bene N° 3** - Fabbricato agricolo ubicato a Borriana (BI) - via Rossetti snc
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Borriana (BI) - Via Durando Nelson n. 15
- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Borriana (BI) - Via Durando Nelson n. 15
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borriana (BI) - Via Durando Nelson n. 15

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Biella (BI) - Via Santuario d'Oropa- Regione la Vecchia - Cascina Brella

DESCRIZIONE

Fabbricato agricolo con pertinenti e circostanti terreni della superficie complessiva di mq.68. 540 il tutto entrostante al foglio 18 del Catasto Terreni con le particelle n.185 ente urbano di mq. 860, n.5,n.18,n.22,n.40 e n.186.

Il fabbricato elevato a due piani fuori terra, a parte una piccola porzione che è elevata a tre piani fuori terra, è così composto:

- nel piano terreno: portico, tre stalle, due depositi, locale adibito alla lavorazione dei formaggi, disimpegno, wc e ripostiglio;
- nel piano primo a cui si accede da una scala esterna: portico, cucina-soggiorno, camera bagno, balcone e due fienili;
- nel secondo piano a cui si accede tramite una scala interna posta nella cucina-soggiorno: disimpegno e camera.

A nord del fabbricato principale è stata realizzata una vasca per i liquami.

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:

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 4/6)

[REDACTED]
[REDACTED]

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

[REDACTED]

CONFINI

Il fabbricato agricolo con pertinenti terreni entrostanti al foglio 18 del Catasto Terreni con le particelle n.185,n.5,n.18,n.22,n.40 e n.186, formano un sol corpo e confinano con il Torrente Oropa e le particelle n. 43, n. 42, n. 206, n. 109, n. 124, n. 16, n. 219 e n. 4 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
fabbricato agricolo	408,00 mq	541,00 mq	1	541,00 mq	t-1-2
terreni		68.540,00 mq	1	68.540,00 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	18	185		2	D10				556,00 €		

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
18	186				Pascolo	1	19860 mq	46,16 €	20,51 €	
18	40			2	parte a pascolo	1	1880 mq	4,37 €	1,94 €	
18	40			2	parte a pascolo arborato	u	3000 mq	2,01 €	0,77 €	
18	22				Bosco ceduo	3	11550 mq	7,75 €	2,98 €	
18	18				parte a prato	3	1440 mq	4,09 €	4,46 €	
18	18				parte a pascolo	1	5500 mq	12,78 €	5,68 €	
18	18				parte a pascolo arborato	u	11000 mq	7,39 €	2,84 €	
18	5				Bosco ceduo	3	14310 mq	9,61 €	3,70 €	

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza se sui terreni esistano delle servitù di passaggio.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato rurale di vecchia costruzione, ristrutturato nei primi anni 90, con circostanti terreni di pertinenza a pascolo; l'accesso avviene tramite una strada parzialmente asfaltata collegata alla strada provinciale Biella-Oropa.

Il fabbricato è realizzato in murature in pietra e mattoni, pilastri esterni in cemento armato, solai parte in poutrelle e mattoni e parte in legno, la copertura è realizzata orditura di legno e tegole in laterizio.

Serramenti esterni e porte interne in legno. I pavimenti della parte civile sono in piastrelle di ceramica e legno, mentre la parte rustica ha pavimentazioni in battuto di cemento.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico ed è riscaldato con una stufa a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato ed i terreni sono utilizzati dal comproprietario [REDACTED] per la propria attività agricola, quale coltivatore diretto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1984	[REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietario per la quota di 1/2	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Piero Barbera	20/07/1984	60154	12247
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	17/08/1984	7092	5823
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/05/2019	[redacted] a Biella [redacted] proprietaria per la quota di [redacted] a [redacted] proprietario per la quota di [redacted] [redacted] proprietaria per la quota di 4/6	accettazione tacita d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	23/01/2023	18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	08/03/2023	2195	1808
Dal 07/05/2019	[redacted] [redacted] [redacted] a [redacted] proprietario per la quota di [redacted] [redacted] proprietaria per la quota di 4/6	successione in morte di [redacted]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/06/2020	3146	2490
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 26/03/2021
 Reg. gen. 2831 - Reg. part. 240
 Quota: 1/6
 Importo [redacted]
 A favore di [redacted]
 Contro [redacted]
 Capital [redacted]
 Spese [redacted]
 Inter [redacted]
 Rogante: Tribunale di Biella
 Data: 07/03/2021
 N° repertorio: 95
 Note: L'ipoteca giudiziale colpisce beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 29/07/2021
Reg. gen. 7125 - Reg. part. 712
Quota: 1/6
Importo: [REDACTED]
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale [REDACTED]
[REDACTED]
Inter [REDACTED]
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 09/06/2021
N° repertorio: 268
Note: L'ipoteca colpisce beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 11/01/2022
Reg. gen. 133 - Reg. part. 121
Quota: 1/6
A favore di [REDACTED]
Con [REDACTED]
Note: Il pignoramento immobiliare colpisce beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.
- **atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Trascritto a Biella il 28/10/2023
Reg. gen. 11227 - Reg. part. 7029
Quota: 1/1
A favore di Comune di Borriana
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

Visto il vigente Piano Regolatore Comunale i terreni oggetto della presente relazione risultano così classificati: fg. 18 n. 5, n.18, n.22, n. 40 e n. 186 - zone destinate ad attività agricole (E2)
si allega Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Biella in data 20 luglio 2023.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente dalle verifiche effettuate presso il Comune di Biella sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 168/99 del 14 luglio 1999 relativa all'ampliamento di fabbricato agricolo;
- Relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 legge 47/85 prot. n. 529 del 22 gennaio 1996;
- Usabilità quale fabbricato rurale rilasciata dal Sindaco del Comune di Biella in data 3 settembre 1992;
- Variante in corso d'opera alla concessione n. C/232 del 27 novembre 1990, n. C/53 del 22 aprile 1992;
- Concessione n. C/232 del 27 novembre 1990 relativa alla sistemazione del fabbricato rurale.

Alla data del sopralluogo non si sono riscontrate delle modifiche rispetto agli ultimi provvedimenti autorizzativi.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pralungo (BI) - Regione Monturo snc - Frazione Sant'Eurosia

DESCRIZIONE

Fabbricato agricolo con pertinenti e circostanti terreni della superficie complessiva di mq. 51.750 il tutto entrostante al foglio 1 del Catasto Terreni con le particelle n.306 già n. 98 ente urbano di are 2,40 n. 97, n. 139 e n.137.

Il fabbricato elevato parte a due piani fuori terra, a parte a tre piani fuori terra, è così composto:

- nel piano terreno: tre stalle e due legnaie;
- nel piano primo a cui si accede da una scala esterna: cucina, wc, due fienili e due legnaie;
- nel secondo piano a cui si accede tramite una scala interna posta nella cucina: camera.

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:

- 

nonché ai seguenti componenti:

- 
- 

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

- 

CONFINI

Il fabbricato agricolo con pertinenti terreni il tutto entrostante al foglio 1 del Catasto Terreni con le particelle n.306, n. 97, n. 139 e n.137 formano corpo unico e confinano con le particelle n. 72, n 74, n. 77, n. 99 n. 146, n. 222, n. 142, n. 141, n. 140 dello stesso foglio di mappa e la strada vicinale .

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
fabbricato agricolo	197,00 mq	280,00 mq	1	280,00 mq	t-1-2
Terreni		51.750,00 mq	1	51.750,00 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	306			D10				458 €	t-1-2	

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	
1	97				parte a pascolo	u	30000 mq	23,24 €	10,85 €		
1	97				parte a prato	4	3070 mq	1,59 €	3,96 €		
1	137				Bosco ceduo	2	16720 mq	13,82 €	6,04 €		
1	139				parte a prati arborato	1	1600 mq	5,78 €	4,96 €		
1	139				parte a prato	4	360 mq	0,19 €	0,46 €		

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione della scaletta esterna di collegamento tra il piano terreno ed il piano primo, che compare in planimetria e non esiste più perchè è crollata.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si è a conoscenza se esistono diritti di passaggio sui terreni oggetto del presente lotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato rurale di vecchia costruzione con circostanti terreni di pertinenza a pascolo; l'accesso avviene tramite una mulattiera.

Il fabbricato è realizzato in murature in pietra e mattoni, solai parte in poutrelle e legno, la copertura è realizzata orditura di legno e tegole in laterizio.

Serramenti esterni e porte interne in legno. I pavimenti della parte civile sono in piastrelle di ceramica e legno, mentre la parte rustica ha pavimentazioni in battuto di cemento.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrico ed è riscaldato con una stufa a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato ed i terreni sono utilizzati dal comproprietario XXXXXXXXXX per la propria attività agricola, quale coltivatore diretto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/2007	XXXXXXXXXX	acquisto di legato			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Amosso	08/05/2007	65174	15620
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	22/05/2007	5772	3415
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 23/12/2007		successione testata in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/12/2007		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	13/03/2008	2167	1494
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2019		accettazione tacita d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	23/01/2023	18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	08/03/2023	2195	1808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2019		successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/05/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/06/2020	3146	2490
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

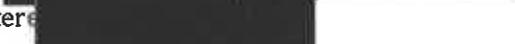
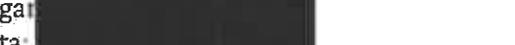
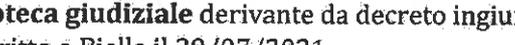
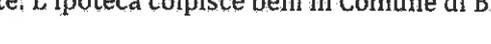
Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

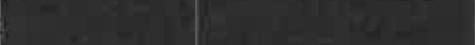
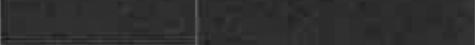
FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 26/03/2021
Reg. gen. 2831 - Reg. part. 240
Quota: 1/3
Im 
A f 
Co 
Ca 
Sp 
Inter 
Roga 
Data: 
N° re 
Note: L'ipoteca giudiziale colpisce beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 29/07/2021
Reg. gen. 7125 - Reg. part. 712
Qu 
In 
A 
Co 
Ca 
Sp 
In 
Ro  lla
Da 
N 
Note: L'ipoteca colpisce beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 11/01/2022
Reg. gen. 133 - Reg. part. 121
Qu 
A f 
Co 
No  beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

NORMATIVA URBANISTICA

Visto il vigente Piano Regolatore Generale Comunale i terreni oggetto della presente relazione risultano così classificati:

- fg. 1 n. 137, n. 97 e n. 139: Zone Agricole.

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pralungo in data 27 luglio 2023.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Pralungo non è stato reperito alcun provvedimento autorizzativo.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Complesso agricolo ubicato a Borriana (BI) - via Rossetti snc

DESCRIZIONE

Complesso agricolo composto da un fabbricato ad uso abitazione e da un fabbricato rurale il tutto entrostante al foglio 2 del Catasto Terreni con la particella n.508 ente urbano di mq. 11,890

E precisamente così composti:

- fabbricato ad uso abitazione ad un piano fuori terra, composto nel piano terreno da: portico, soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e bagno;
- fabbricato rurale composto nel piano terreno da: fienile, stalla, locale spaccio aziendale, locali lavorazione e wc nel piano terreno e una cantina, con accesso da una scala esterna, nel piano seminterrato.

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:



nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:



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



CONFINI

Il Complesso agricolo entrostante al foglio 2 del Catasto Terreni con la particella n.508 confina con le particelle n. 103, n. 104, n. 107, n. 388 e la particella n. 108 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
fabbricato di civile abitazione	94,00 mq	103,00 mq	1	103,00 mq	0,00 m	t
fabbricato rurale	633,00 mq	947,00 mq	0,30	284,10 mq	0,00 m	t
Totale superficie convenzionale:				387,10 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	508	1		A3	u	4,5	100 mq	220,79 €	t	
	2	508	2		D10				2982 €	s1-t	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, non necessita di visibili ed urgenti interventi di manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato rurale ed un fabbricato di civile abitazione, posti in un area prettamente agricola a nord rispetto al centro abitato del Comune di Cerrione, l'accesso al fabbricato avviene tramite una strada interpoderale collegata alla centrale via Rossetti

Entrambi i fabbricati sono stati costruiti nei primi anni 2000.

Il fabbricato rurale è realizzato in struttura portante prefabbricata, tamponature in mattoni in parte rivestite in legno, la copertura è realizzata orditura di legno e lastre in metallo, controsoffittato parte in legno.

Serramenti esterni sono parte in legno e parte in alluminio mentre le porte interne sono in legno. I pavimenti della parte civile sono in piastrelle di ceramica, mentre la parte rustica ha pavimentazioni in battuto di cemento.

Il fabbricato di civile abitazione è realizzato interamente con struttura in legno, la copertura anch'essa realizzata con orditura in legno e tegole in laterizio.

Serramenti esterni e le porte interne sono in legno. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, il bagno è dotato di vater, bidet, lavabo e vasca.

Entrambi i fabbricati sono dotati di impianto elettrico, idrico-sanitario, il fabbricato di civile abitazione è riscaldato con una stufa a legna.

STATO DI OCCUPAZIONE

I fabbricati sono utilizzati dalla comproprietaria [REDACTED] per la propria attività agricola, quale coltivatore diretto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/2002	[REDACTED]	compravendita del terreno fg. 2 particella n. 105 ora n.508			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Amosso	10/12/2002	61631	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	27/12/2002	13762	9320
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 07/05/2019	[REDACTED]	accettazione tacita d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	23/01/2023	18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	08/03/2023	2195	1808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 07/05/2019	[REDACTED]	successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/05/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/06/2020	3146	2490
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione di mutuo fondiario
 Iscritto a Biella il 25/07/2008
 Reg. gen. 7012 - Reg. part. 1144
 Quota: 1/1
 Importo [REDACTED]
 A favore [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale [REDACTED]
 Spese [REDACTED]
 Percentuale interessi: 6,19 %
 Rogante: Notaio Sandro Crema
 Data: 24/07/2008
 N° repertorio: 8261
 N° raccolta: 4275
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 26/03/2021
 Reg. gen. 2831 - Reg. part. 240
 Quota: 1/3
 Importo [REDACTED]
 A favore [REDACTED]
 Contro [REDACTED]
 Capitale [REDACTED]
 Spese: [REDACTED]
 Interessi [REDACTED]

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 07/03/2021

N° repertorio: 95

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 29/07/2021

Reg. gen. 7125 - Reg. part. 712

Quota: 1/3

Imp

A fa

Con

Cap

Spe

Inte

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 09/06/2021

N° repertorio: 268

Note: L'ipoteca colpisce beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 11/01/2022

Re

Qu

A

Co

No

beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

- **atto unilaterale di obbligo edilizio**

Trascritto a Biella il 28/10/2023

Reg. gen. 11227 - Reg. part. 7029

Quota: 1/3

A favore

Contro

REGOLARITÀ

La costruzione dell'azienda agricola è avvenuta a seguito del rilascio, da parte del Comune di Borriana dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Permesso di costruire n. 12/2003 del 22 settembre 2003 relativo alla costruzione di un fabbricato agricolo e relativa residenza;
- Permesso di costruire n. 7/2004 del 22 novembre 2004 variante al permesso di costruire n. 12/2003 del 22 settembre 2003;
- DIA prot. n. 7/2005 del 6 aprile 2005 per opere in variante ai permessi di costruire n. 12/2003 del 22 settembre 2003 e n. 7/2004 del 22 novembre 2004.

Non è stata reperita l'agibilità/usabilità dei fabbricati.

Alla data del sopralluogo non si sono riscontrate delle modifiche rispetto agli ultimi provvedimenti autorizzativi.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Borriana (BI) - Via Durando Nelson n. 15

DESCRIZIONE

Nel fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 1 del Catasto Terreni con la particella n. 186 ente urbano di are 4,45
- l'alloggio posto nel piano terreno-rialzato con accesso sia dal vano scala comune che dal soggiorno composto da: due disimpegni, cucina, soggiorno, due camere, bagno e centrale termica, con pertinente cantina nel piano seminterrato.

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 esegutati:

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:



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

- 

CONFINI

Il fabbricato di civile abitazione in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto del presente lotto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 1 del Catasto Terreni con la particella n. 186 confina con la via Durando Nelson e le particelle n. 138, n. 135, n. 132, n. 131, n. 130 e n. 127 dello stesso foglio di mappa;

- l'alloggio posto nel piano terreno-rialzato confina con il cortile comune su tutti i lati ed il vano scala comune;
- la cantina nel piano seminterrato confina con terrapieno a più lati ed il corridoio comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggio	74,00 mq	95,00 mq	1	95,00 mq	0,00 m	t
cantina	9,70 mq	13,00 mq	0,30	3,90 mq	0,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				98,90 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	186	7		A2	U	5	98 mq	387,34 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il locale caldaia è da ritenersi in uso a tutte le unità immobiliari, anche se a oggi la caldaia non è funzionante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato plurifamiliare, realizzato nel centro abitato del Comune di Borriana a ridosso della via Durando Nelson.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni '70, con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura di mattoni. La copertura è realizzata in orditura in legno e tegole in laterizio.

L'accesso ai vari piani avviene tramite una scala comune rivestite in marmo.

L'alloggio ha serramenti esterni in legno con vetri semplici dotati di avvolgibili in legno, porte interne in legno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica ed in legno, il bagno è dotato di lavabo, bidet, vater e vasca.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrosanitario e riscaldamento centralizzato non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1976		compravendita fabbricato in corso di costruzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pietro Amosso	13/04/1976	16824	1918
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23/04/1976	2674	2221
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Biella	20/04/1976	1927	137		
Dal 07/05/2019		accettazione tacita d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	23/01/2023	18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	08/03/2023	2195	1808
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 07/05/2019				
		successione in morte di [REDACTED]		
		Rogante	Data	Repertorio N°
			07/05/2019	
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Biella	05/06/2020	3146
				Reg. part.
				2490
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 26/03/2021
Reg. gen. 2831 - Reg. part. 240

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 29/07/2021
Reg. gen. 7125 - Reg. part. 712

Com
Cap
Spe
Inte

Rogante: Tribunale di Biella

Data: 09/06/2021

N° repertorio: 268

Note: L'ipoteca colpisce beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 11/01/2022

Reg. gen. 133 - Reg. part. 121

Qu

A

Co

No

in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Borriana il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare descritta nel presente lotto è stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza edilizia n.49 del 9 ottobre 1971
- autorizzazione edilizia n. 11 del 22 aprile 1977.

Inoltre risultano essere state presentate:

- CILA (comunicazione di inizio attività) prot. n. 5/2020 in data 20 febbraio 2020 per cambio di destinazione d'uso da negozio ad alloggio, dell'unità al piano terreno;
- SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria prot. n. 31/2019 del 28 novembre 2019 relativo ad opere interne e modifiche di facciata.

Alla data del sopralluogo non si sono riscontrate delle modifiche rispetto alla SCIA in sanatoria sopracitata.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Borriana (BI) - Via Durando Nelson n. 15

DESCRIZIONE

Nel fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 1 del Catasto Terreni con la particella n. 186 ente urbano di are 4,45
- l'alloggio posto nel piano primo con accesso dal vano scala comune composto da: disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e tre balconi, con pertinente una cantina nel piano seminterrato.

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:

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 

- 

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

-  (proprietà 1/6)

CONFINI

Nel fabbricato di civile abitazione in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto del presente lotto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 1 del Catasto Terreni con la particella n. 186 confina con la via Durando Nelson e le particelle n. 138, n. 135, n. 132, n. 131, n. 130 e n. 127 dello stesso foglio di mappa;

- l'alloggio posto nel piano primo confina con il cortile comune su tutti i lati ed il vano scala comune;
- la cantina nel piano seminterrato confina con terrapieno a due lati, il corridoio comune ed il vano scala comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggio	78,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	0,00 m	1
cantina	13,00 mq	17,00 mq	0,30	5,10 mq	0,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				103,10 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	186	8		A2	U	5	102 mq	387,34 €	1-S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il locale tecnico in cui è ubicata una caldaia non funzionante posto nel piano terreno è da ritenersi in uso a tutte le unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato plurifamigliare, realizzato nel centro abitato del Comune di Borriana a ridosso della via Durando Nelson.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni '70, con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura di mattoni. La copertura è realizzata in orditura in legno e tegole in laterizio.

L'accesso ai vari piani avviene tramite una scala comune rivestite in marmo.

L'alloggio ha serramenti esterni in legno con vetri semplici dotati di avvolgibili in legno, porte interne in legno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica ed in legno, il bagno è dotato di lavabo, bidet, vater e vasca.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrosanitario e riscaldamento centralizzato non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1976		compravendita fabbricato in corso di costruzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pietro Amosso	13/04/1976	16824	1918
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23/04/1976	2674	2221
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Biella	20/04/1976	1927	137		
Dal 07/05/2019		accettazione tacita d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	23/01/2023	18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	08/03/2023	2195	1808
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

Dal 07/0/2019	[REDACTED]	successione in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/05/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/06/2020	3146	2490
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

4/6

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 26/03/2021

Reg. gen. 2831 - Reg. part. 240

Quot

Impo

A fav

Cont

Capit

Spes

Inter

Roga

Data

N° re

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 29/07/2021

Reg. gen. 7125 - Reg. part. 712

Capitolo

Spese

Interessi

Rogato

Data: 09/06/2021

N° repertorio: 268

Note: L'ipoteca colpisce beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 11/01/2022

Reg. gen. 133 - Reg. part. 121

beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Borriana il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare descritta nel presente lotto è stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza edilizia n.49 del 9 ottobre 1971
- autorizzazione edilizia n. 11 del 22 aprile 1977.

Inoltre risulta essere stata presentata:

- SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria prot. n. 31/2019 del 28 novembre 2019 relativo ad opere interne e modifiche di facciata.

Alla data del sopralluogo non si sono riscontrate delle modifiche rispetto alla SCIA in sanatoria sopracitata.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borriana (BI) - Via Durando Nelson n. 15

DESCRIZIONE

Nel fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 1 del Catasto Terreni con la particella n. 186 ente urbano di are 4,45
- l'alloggio posto nel piano secondo con accesso dal vano scala comune composto da: disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e tre balconi, con pertinente una cantina nel piano seminterrato e una soffitta nel piano terzo.

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:

- 

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- 
- 
- 

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

- 

CONFINI

Nel fabbricato di civile abitazione in cui è ubicata l'unità immobiliare oggetto del presente lotto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 1 del Catasto Terreni con la particella n. 186 confina con la via Durando Nelson e le particelle n. 138, n. 135, n. 132, n. 131, n. 130 e n. 127 dello stesso foglio di mappa;

- l'alloggio posto nel piano secondo confina con il cortile comune su tutti i lati ed il vano scala comune;
- la cantina nel piano seminterrato confina con terrapieno a più lati, il corridoio comune ed il vano scala comune;
- la soffitta nel piano terzo confina con il terreno comune a più lati ed il vano scala comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggio	78,00 mq	98,00 mq	1	98,00 mq	0,00 m	2
cantina	17,00 mq	23,00 mq	0,30	6,90 mq	0,00 m	s1
soffitta	88,00 mq	96,00 mq	0,30	28,80 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				133,70 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	186	9		A2	U	5,5	140 mq	426,08 €	S1-2-3	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il locale tecnico in cui è ubicata una caldaia non funzionante posto nel piano terreno è da ritenersi in uso a tutte le unità immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso civile abitazione, facente parte di un fabbricato plurifamigliare, realizzato nel centro abitato del Comune di Borriana a ridosso della via Durando Nelson.

Il fabbricato è stato costruito nei primi anni '70, con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura di mattoni. La copertura è realizzata in orditura in legno e tegole in laterizio.

L'accesso ai vari piani avviene tramite una scala comune rivestite in marmo.

L'alloggio ha serramenti esterni in legno con vetri semplici dotati di avvolgibili in legno, porte interne in legno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica ed in legno, il bagno è dotato di lavabo, bidet, vater e vasca.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico, idrosanitario e riscaldamento centralizzato non funzionante.

STATO DI OCCUPAZIONE

l'alloggio è occupato dall'esecutata e dalla propria famiglia () e

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/1976		compravendita fabbricato in corso di costruzione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Pietro Amosso	13/04/1976	16824	1918
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23/04/1976	2674	2221
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	20/04/1976	1927	137

Dal 07/05/2019		accettazione tacita d'eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	23/01/2023	18	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	08/03/2023	2195	1808
Dal 07/05/2019		successione in morte di 			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/05/2019		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/06/2020	3146	2490
		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;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/08/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 26/03/2021
 Reg. gen. 2831 - Reg. part. 240
 Quota: 1
 Importo: 
 A favore
 Contro C
 Capitale: 



Note: L'ipoteca giudiziale colpisce beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 29/07/2021
Reg. gen. 7125 - Reg. part. 712

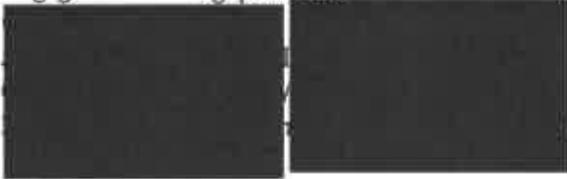


N° repertorio: 206

Note: L'ipoteca colpisce beni in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 11/01/2022
Reg. gen. 133 - Reg. part. 121



in Comune di Biella, Pralungo e Borriana.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Borriana il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare descritta nel presente lotto è stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- licenza edilizia n.49 del 9 ottobre 1971
- autorizzazione edilizia n. 11 del 22 aprile 1977.

Inoltre risulta essere stata presentata:

- SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria prot. n. 31/2019 del 28 novembre 2019 relativo ad opere interne e modifiche di facciata.

Alla data del sopralluogo non si sono riscontrate delle modifiche rispetto alla SCIA in sanatoria sopracitata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente, tenuto conto di quanto sopra esposto, delle caratteristiche costruttive del fabbricato, dello stato di manutenzione e conservazione, della loro ubicazione e di ogni altro elemento utile ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato agricolo ubicato a Biella (BI) - Via Santuario d'Oropa- Regione la Vecchia - Cascina Brella
 Fabbricato agricolo con pertinenti e circostanti terreni della superficie complessiva di mq.68.540 il tutto entrostante al foglio 18 del Catasto Terreni con le particelle n.185 ente urbano di mq. 860, n.5,n.18,n.22,n.40 e n.186.

Il fabbricato è così composto:

- nel piano terreno: portico, tre stalle, due depositi, locale adibito alla lavorazione dei formaggi, disimpegno, wc e ripostiglio;
- nel piano primo a cui si accede da una scala esterna: portico, cucina-soggiorno, camera bagno, balcone e due fienili;
- nel secondo piano a cui si accede tramite una scala interna posta nella cucina-soggiorno: disimpegno e camera. A nord del fabbricato principale è stata realizzata una vasca per i liquami.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 185, Zc. 2, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 186, Qualità Pascolo - Fg. 18, Part. 40, Zc. 2, Qualità parte a pascolo - Fg. 18, Part. 40, Zc. 2, Qualità parte a pascolo arborato - Fg. 18, Part. 22, Qualità Bosco ceduo - Fg. 18, Part. 18, Qualità parte a prato - Fg. 18, Part. 18, Qualità parte a pascolo - Fg. 18, Part. 18, Qualità parte a pascolo arborato - Fg. 18, Part. 5, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato agricolo Biella (BI) - Via Santuario d'Oropa- Regione la Vecchia - Cascina Brella	541,00 mq	180,00 €/mq	€ 97.380,00	16,67%	€ 16.233,25
Terreni	68.540,00 mq.	0,30 €/mq.	€ 20.562,00	16,67%	€ 3.427,68
				Valore di stima:	€ 19.660,93

Valore di stima: € 19.660,00

Valore finale di stima: € 19.660,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato agricolo ubicato a Pralungo (BI) - Regione Monturo snc - Frazione Sant'Eurosia
Fabbricato agricolo con pertinenti e circostanti terreni della superficie complessiva di mq.51.750 il tutto entrostante al foglio 1 del Catasto Terreni con le particelle n.306 già n. 98 ente urbano di are 2,40 n. 97, n. 139 e n.137.

Il fabbricato agricolo è così composto:

- nel piano terreno: tre stalle e due legnaie;
- nel piano primo a cui si accede da una scala esterna: cucina, wc, due fienili e due legnaie;
- nel secondo piano a cui si accede tramite una scala interna posta nella cucina: camera.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 306, Categoria D10 al catasto Terreni - Fg. 1, Part. 97, Qualità parte a pascolo - Fg. 1, Part. 97, Qualità parte a prato - Fg. 1, Part. 137, Qualità Bosco ceduo - Fg. 1, Part. 139, Qualità parte a prato arborato - Fg. 1, Part. 139, Qualità parte a prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato agricolo Pralungo (BI) - Regione Monturo snc - Frazione Sant'Eurosia	280,00 mq	180,00 €/mq	€ 50.400,00	33,33%	€ 16.798,32
Terreni	51.750 mq.	0,30 €/mq	€ 15.525,00	33,33%	€ 5.174,48
Valore di stima:					€ 21.972,80

Valore di stima: € 21.972,80

Valore finale di stima: € 21.972,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3 - Complesso agricolo** ubicato a Borriana (BI) - via Rossetti snc
Complesso agricolo composto da un fabbricato ad uso abitazione e da un fabbricato rurale il tutto entrostante al foglio 2 del Catasto Terreni con la particella n.508 ente urbano di mq. 11,890 E precisamente così composti:
- - fabbricato ad uso abitazione ad un piano fuori terra, nel piano terreno composto da: portico, soggiorno-cucina, disimpegno, due camere e bagno;
- - fabbricato rurale nel piano terreno composto da: fienile, stalla, locale spaccio aziendale, locali lavorazione e wc nel piano terreno e una cantina, con accesso da una scala esterna, nel piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 508, Sub. 1, Categoria A3 - Fg. 2, Part. 508, Sub. 2, Categoria D10
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Fabbricato agricolo	103,00 mq	400,00 €/mq	€ 41.200,00	33,33%	€ 13.731,96
Borriana (BI) - via Rossetti snc	633,00 mq.	200,00 €/mq.	€ 126.600,00	33,33%	€ 41.778,00
				Valore di stima:	€ 55.509,96

Valore di stima: € 55.509,96

Valore finale di stima: € 55.510,00

LOTTO 4

- **Bene N° 4 - Appartamento** ubicato a Borriana (BI) - Via Durando Nelson n. 15
Nel fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 1 del Catasto Terreni con la particella n. 186 ente urbano di are 4,45
- - l'alloggio posto nel piano terreno-rialzato con accesso sia dal vano scala comune che dal soggiorno composto da: due disimpegni, cucina, soggiorno, due camere, bagno e centrale termica, con pertinente cantina nel piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 186, Sub. 7, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Borriana (BI) - Via Durando Nelson n. 15	98,90 mq	350,00 €/mq	€ 34.615,00	16,67%	€ 5.770,32
				Valore di stima:	€ 5.770,32

Valore di stima: € 5.770,32

Valore finale di stima: € 5.770,00

LOTTO 5

- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Borriana (BI) - Via Durando Nelson n. 15**
 Nel fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 1 del Catasto Terreni con la particella n. 186 ente urbano di are 4,45 - l'alloggio posto nel piano primo con accesso dal vano scala comune composto da: disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e tre balconi, con pertinente una cantina nel piano seminterrato.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 186, Sub. 8, Categoria A2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Borriana (BI) - Via Durando Nelson n. 15	103,10 mq	350,00 €/mq	€ 36.085,00	16,67%	€ 6.015,37
				Valore di stima:	€ 6.015,37

Valore di stima: € 6.015,37

Valore finale di stima: € 6.000,00

LOTTO 6

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Borriana (BI) - Via Durando Nelson n. 15
Nel fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 1 del Catasto Terreni con la particella n. 186 ente urbano di are 4,45 - l'alloggio posto nel piano secondo con accesso dal vano scala comune composto da: disimpegno, cucina, soggiorno, due camere, bagno e tre balconi, con pertinente una cantina nel piano seminterrato e una soffitta nel piano terzo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 186, Sub. 9, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Borriana (BI) - Via Durando Nelson n. 15	133,70 mq	350,00 €/mq	€ 46.795,00	16,67%	€ 7.800,73
				Valore di stima:	€ 7.800,73

Valore di stima: € 7.800,73

Valore finale di stima: € 7.800,00

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

Biella, li 26/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geometra **MARIA CRISTINA REGE**
Geometra
MARIA CRISTINA REGE



