



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefano ROSSI nell'Esecuzione Immobiliare N. 03/2024 del R.G.E. promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

IN SOSTITUZIONE DI

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

Contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

INCARICO

Con udienza del 27/02/2024, il sottoscritto Arch. Rossi Stefano, con studio in Via Bonino, 2 Pralungo (BI), email stefanrossi@virgilio.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11 marzo 2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Monolocale commerciale ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 152;
- **Rif. 2** - Bilocale commerciale ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 148;
- **Rif. 3** - Cantine ubicate ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N.150;
- **Rif. 4** - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150;
- **Rif. 5** - Appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150;
- **Rif. 6** - Monolocale ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150;
- **Rif. 7** - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150;
- **Rif. 8** - Appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150;
- **Rif. 9** - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) - via B. Galliari N. 150.

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono inseriti in un fabbricato di antica formazione (inserito nel centro storico di Andorno Micca) probabilmente edificato tra il XVIII e XIX secolo, a destinazione mista residenziale/commerciale suddiviso in piano terreno, primo, secondo e terzo/sottotetto.

RIF. 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 152 - PIANO TERRENO

Monolocale "commerciale" al piano terreno del fabbricato.

RIF. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 148 - PIANO TERRENO

Bilocale "commerciale" al piano terreno del fabbricato.

RIF. 3 - CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N.150-PIANO TERRENO

Tre locali cantine indipendenti accessibili dallo stesso disimpegno interrato.

RIF. 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 150-PIANO PRIMO

Bilocale residenziale al piano primo del fabbricato.

RIF. 5 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 150 - PIANO PRIMO

Appartamento composto da: ingresso, pranzo/soggiorno, camera da letto, latrina e ripostiglio accessibili dall'esterno, ampio locale a disposizione anch'esso accessibile dal "cortile comune" esterno.

RIF. 6 - MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 150 - PIANO SECONDO

Monolocale residenziale al piano secondo del fabbricato individuato come "cucina".

RIF. 7- APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 150 - PIANO SECONDO

L'appartamento, al quale si accede da balcone-ballatoio, è composto da: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, camera.

RIF. 8 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI) - VIA B. GALLIARI N. 152 - PIANO SECONDO

L'appartamento è composto da: cucina sita nel pianerottolo della scala, due camere e W.C. accessibile dal balcone/ballatoio, esterno, di accesso ai locali.

RIF. 9 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152,
PIANO TERZO

Bilocale residenziale al piano terzo/sottotetto del fabbricato.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567..

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni Tutti situati in via Bernardino Galliani dal civico N. 148 al 152:

- **Rif. 1** - Monolocale commerciale ubicato ad Andorno Micca (BI);
- **Rif. 2** - Bilocale commerciale ubicato ad Andorno Micca (BI);
- **Rif. 3** - Cantine ubicate ad Andorno Micca (BI);
- **Rif. 4** - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI);
- **Rif. 5** - Appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI);
- **Rif. 6** - Monolocale ubicato ad Andorno Micca (BI);
- **Rif. 7** - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI);
- **Rif. 8** - Appartamento. ubicato ad Andorno Micca (BI);
- **Rif. 9** - Mini appartamento. ubicato ad Andorno Micca (BI).

TITOLARITÀ

RIF. 1 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152

RIF. 2 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148

RIF. 3 CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150

RIF. 4 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 5 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 6 MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 7 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 8 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 9 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono alla seguente società esecutata:

- **** Omissis ****

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

- **** Omissis ****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

RIF. 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152

RIF. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148

RIF. 3 - CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150

RIF. 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 5 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 6 - MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 7 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 8 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 9 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

L'immobile, è individuato al Catasto terreni, comune di Andorno Micca al Foglio N. 13 Part. N. 87 confina: a nord con il mappale N. 83; ad est con i mappali NN. 625 e 632; a sud con il mappale N. 633; ad ovest con la via Bernardino Galliani.

CONSISTENZA

I balconi sono stati considerati come "parti comuni" in quanto elementi di accesso alle varie unità poste ai piani superiori.

RIF. 1 - MONOLOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	18,39 m ²	31,30 m ²	1,00	31,30 m ²	Variabile a volta	Terreno
Totale superficie convenzionale:				31,30 m²		

L'unità è formata da un unico locale, in parte seminterrato, con ingresso dalla strada e dall'accesso comune con le cantine e l'altro locale commerciale.

RIF. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	36,40 m ²	47,90 m ²	1,00	47,90 m ²	Variabile a volta	Terreno
Totale superficie convenzionale:				47,90 m²		

L'unità è formata da due locale divisi da una paretina in legno, in parte seminterrato, con ingresso dalla strada e dall'accesso comune con le cantine e l'altro locale commerciale descritto in precedenza.

RIF. 3 -- CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	9,36 m ²	11,60 m ²	0,20	2,32 m ²	Variabile a volta	Terreno
Cantina	10,18 m ²	16,02 m ²	0,20	3,20 m ²	Variabile a volta	Terreno
Cantina	30,53 m ²	39,20 m ²	0,20	7,84 m ²	Variabile a volta	Terreno
Totale superficie convenzionale:				25,71 m²		

L'unità è formata da tre diversi locali, seminterrati, con ingresso dall'accesso comune ai precedenti locali commerciali e dallo spazio comune che tramite una scala "condominiale" mette in comunicazione con il piano superiore.

RIF. 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	33,05 m ²	46,50 m ²	1,00	46,50 m ²	3,00 m al cannicciato di controsoffitto	Primo
Totale superficie convenzionale:				46,50 m²		

L'unità è formata da un unico locale individuato come cucina (probabilmente a disposizione di uno dei tanti subalterni presenti).

RIF. 5 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO PRIMO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	86,40 m ²	131,60 m ²	1,00	131,60 m ²	3,00 m al cannicciato di controsoffitto	Primo
Totale superficie convenzionale:				131,60 m²		

“Appartamento” composto da: ingresso, pranzo soggiorno, camera da letto, latrina e ripostiglio accessibili dall'esterno, completa l'unità un ampio locale a disposizione anch'esso accessibile dal “cortile comune” esterno.

RIF. 6 - MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	21,40 m ²	26,40 m ²	1,00	26,40 m ²	2,45 m al cannicciato di controsoffitto	Primo
Totale superficie convenzionale:				26,40 m²		

L'unità è formata da un unico locale individuato come cucina (probabilmente a disposizione di uno dei tanti subalterni presenti).

RIF. 7 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	53,35 m ²	70,00 m ²	1,00	70,00 m ²	2,40 m al cannicciato di controsoffitto	Secondo
Totale superficie convenzionale:				70,00 m²		

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, camera, al quale si accede da balcone-ballatoio.

RIF. 8 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO SECONDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	51,10 m ²	67,20 m ²	1,00	67,20 m ²	2,40 m al cannicciato di controsoffitto	Secondo
Totale superficie convenzionale:				67,20 m²		

L'appartamento è composto da: cucina sita nel pianerottolo della scala, due camere e W.C. accessibile dal balcone/ballatoio esterno, di accesso ai locali.

RIF. 9 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO TERZO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	40,45 m ²	51,20 m ²	1,00	51,20 m ²	2,50 m al cannicciato di controsoffitto	Terzo
Totale superficie convenzionale:				51,20 m²		

Bilocale residenziale al piano terzo/sottotetto del fabbricato.

PARTI COMUNI

L'ingresso alle cantine, l'ingresso al vano scala "condominiale" ed il cortiletto comune, stranamente, al piano primo hanno le seguenti caratteristiche:

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
INGRESSO, DISIMPEGNO e CORRIDOIO CANTINE	37,60 m ²	43,60 m ²	1,00	43,60 m ²	Variabile a volta	Terreno
VANO SCALA	4,70 m ²	5,85 m ²	1,00	5,85 m ²		Terreno - Primo
INGRESSO VANO SCALA	18,20 m ²	26,50 m ²	1,00	26,50 m ²		Terreno
VANO SCALA	10,60 m ²	15,00 m ²	1,00	15,00 m ²		Terreno - primo
CORTILE/GIARDINO	42,00 m ²	42,00 m ²	1,00	42,00 m ²		Primo
VANO SCALA	10,60 m ²	15,00 m ²	1,00	15,00 m ²		Primo - Secondo
BALCONE BALLATOIO	10,80 m ²	10,80 m ²	1,00	10,80 m ²		Secondo
VANO SCALA	10,60 m ²	15,00 m ²	1,00	15,00 m ²		Secondo - Terzo
SOTTOTETTO (due vani)	67,65 m ²	94,10 m ²	1,00	94,10 m ²	Variabile falda inclinata	Terzo - Sottotetto
Totale superficie convenzionale:				267,85 m²		

Il vano scala principale è pavimentato in piastrelle di cotto con scala in marmo e ringhiera in ferro; il portone di ingresso è in legno.

L'altro accesso, sempre sulla via Galliari, che conduce alle cantine ed ai retro bottega dei negozi, è pavimentato probabilmente pietra (estremamente ammalorato), con portone d'ingresso in legno.

I vani costituiscono pertinenza comune a tutte le unità ed indivisibili dal resto dell'immobile.

Fa parte integrante della proprietà (ed inserita in tabella) un'area pertinenziale cortilizia che, probabilmente, era un piccolo giardino interno posto al piano primo.

DATI CATASTALI

RIF. 1 MONOLOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152

RIF. 2 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148

RIF. 3 CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150

RIF. 4 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 5 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 6 MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 7 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 8 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 9 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

Catasto terreni (NCT)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
13	87			ENTE URBANO					

RIF. 1 - MONOLOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152 PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita	Piano
13	87	1		C/1	2		16	375,15 €	T

Corrispondenza catastale:

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

RIF. 2 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148 PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita	Piano
13	87	2		C/1	2		33	773,76 €	T

Corrispondenza catastale:

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale c'è una piccola differenza relativa alle pareti divisorie (che sono pareti mobili in compensato).

RIF. 3 -- CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150 PIANO TERRENO

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita	Piano
13	87	3		C/2	1		52	88,62 €	T

Corrispondenza catastale:

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria.

RIF. 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita	Piano
13	87	4		A/4	1	2 vani		72,30 €	1

Corrispondenza catastale:

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria.

RIF. 5 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita	Piano
13	87	5		A/4	1	4,5 vani		162,68 €	1

Corrispondenza catastale:

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria: c'è una piccola differenza (ininfluente) rispetto alla scheda: nei tempi è stata creata una separazione fisica tra la cucina e i due locali adiacenti per la formazione di un disimpegno e di un piccolo locale con lavabo.

RIF. 6 - MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANO PRIMO

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita	Piano
13	87	6		A/4	1	1 vano		36,15 €	2

Corrispondenza catastale:

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria.

RIF. 7 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita	Piano
13	87	7		A/4	1	3,5 vani		126,53 €	2

Corrispondenza catastale:

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria.

RIF. 8 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO SECONDO

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita	Piano
13	87	8		A/4	1	3,5 vani		126,53 €	2

Corrispondenza catastale:

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria.

RIF. 9 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150, PIANO TERZO

Catasto fabbricati (NCEU)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale m ²	Rendita	Piano
13	87	9		A/4	1	2 vani		72,30 €	3

Corrispondenza catastale:

ESISTE corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria.

A conclusione del paragrafo, la considerazione che all'ultimo piano c'è un locale sottotetto, probabilmente comune a tutto l'edificio, che non ha scheda catastale; lo stesso vano sottotetto indicato nella scheda del SUB.9 (il locale direttamente adiacente all'unità) non è completamente indicato, ma solo parzialmente.

CONDIZIONI

L'intero fabbricato che racchiude le unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione, si trova in condizioni fatiscenti, abbandonato da decenni; tutti i locali e le finiture denotano un notevole stato di abbandono con intonaci scrostati e privo di impianti elettrico, riscaldamento e con distribuzione idrica non funzionante.

Il cortiletto, particolare perché posto al piano primo, è infestato dalla vegetazione che si sviluppa (con vegetazione rampicante) fino al balcone del piano superiore, e da questo all'interno delle unità immobiliari.

Il piano terzo (nelle parti comuni con tetto a vista) è caratterizzato dalla presenza della struttura di rinforzo della copertura formata da un'intelaiatura in tubi innocenti da ponteggio che rendono praticamente impossibile l'accesso all'appartamento.

RIF. 1 - MONOLOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152; PIANO TERRENO

L'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione in quanto non utilizzato; tutti i locali e le finiture denotano un notevole stato di abbandono; totalmente privo di impianto di riscaldamento, calda sanitaria ed impianto.

Il pavimento è in listoni di legno in pessime condizioni; il serramento (la vetrina d'ingresso) è in legno con vetro singolo, le altre porte sono in legno.

RIF. 2 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148: PIANO TERRENO

L'immobile, adiacente all'immobile testé descritto, si trova nelle medesime pessime condizioni di manutenzione il pavimento, anch'esso, in listoni di legno, è in condizioni addirittura peggiori con numerosi punti che presentano cedimenti e buchi. Non è presente alcun impianto tecnologico.

RIF. 3 CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150: PIANO TERRENO

Sono quattro angusti e bui locali seminterrati che si affacciano sul primo ingresso da via Galliari, probabilmente erano i depositi delle attività commerciali e degli appartamenti ai piani superiori. Locali privi di impianti e con pavimento in terra battuta

RIF. 4 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150: PIANO PRIMO

Bilocale formato da cucina e pranzo, con accesso diretto dall'arrivo della scala/balcone di accesso e comunicante con l'appartamento adiacente Riferimento 5. Nessuna presenza di impianti. Serramenti in legno con vero singolo in pessimo stato, così come il portone di ingresso pavimento in legno rivestito da tappetino in linoleum (o similare).

RIF. 5 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150: PIANO PRIMO

L'unità si presenta formata da tre stanze più cucina con accesso dall'esterno, comunicante con l'appartamento adiacente **Riferimento 4**. Nessuna presenza di impianti, completano l'unità una ripostiglio ed una latrina accessibili dal cortile interno (sul quale si affaccia tutto il piano (si individua la presenza della struttura metallica di una tettoia-veranda ormai distrutta). Tutti i serramenti sono in legno con vero singolo in pessimo stato, così come le porte di accesso dal cortile, sono presenti vari tipi di pavimentazioni tutti in cattivo stato di manutenzione; nessun impianto tecnico funzionante presente.

RIF. 6 MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150: PIANO SECONDO

Cucina con accesso diretto dall'arrivo della scala comunicante con l'appartamento adiacente **Riferimento 8**. Nessuna presenza di impianti tecnici funzionanti. Serramenti in legno con vero singolo in pessimo stato, così come il portone di ingresso pavimento in legno rivestito da tappetino in linoleum. Si denota la presenza di piante rampicanti su tutti i pavimenti delle camere.

RIF. 7 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150: PIANO SECONDO

Unità indipendente con accesso dal balcone ballatoio; si presenta in pessime condizioni con il locale cucina che presenta alcuni crolli del controsoffitto e numerosi distacchi di intonaco; pavimenti in listoni di legno e controsoffittatura in cannocciato. Serramenti in legno con vero singolo in pessimo stato, così come il portone di ingresso pavimento in legno rivestito da tappetino in linoleum. Si denota la presenza di piante rampicanti su tutti i pavimenti delle camere; assenza di impianti tecnici.

RIF. 8 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150: PIANO SECONDO

Unità su due livelli composta da due camere adiacenti (e comunicanti con il locale individuato con **Riferimento 6**), un locale cucina accessibile dal pianerottolo della scala ed una latrina in pessime condizioni (confinante con un tramezzo), ma accessibile solamente dalla balcone al piano. Nessuna presenza di impianti tecnici funzionanti. Serramenti in legno con vero singolo in pessimo stato, così come il portone di ingresso pavimento in legno rivestito da tappetino in linoleum. Si denota la presenza di piante rampicanti su tutti i pavimenti delle camere.

RIF. 9 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150:
PIANO TERZO

L'unità si presenta formata da due locali di difficile accesso per via della presenza della struttura di rinforzo del tetto appoggiata nel locale che ne consentiva l'accesso: accesso in cucina e da questa alla camera successiva. Nessuna presenza di impianti tecnici, condizioni di manutenzione pessime. Tutti i serramenti sono in legno con vero singolo in pessimo stato, così come la porta di accesso, pavimentazione in listoni di legno in cattivo stato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

RIF. 1 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152

RIF. 2 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148

RIF. 3 CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150

RIF. 4 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 5 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 7 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 8 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 9 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

Tutte le unità, facendo parte di un'unica cortina edilizia, presentano le medesime caratteristiche costruttive. Copertura: a due falde in legno, con manto in tegole in coppi di laterizio; le grondaie verso strada sono in funzione e sono presenti pluviali in materiale plastico; stessa cosa non si può dire di quelle verso il cortile interno che sono staccate dalla linea di gronda e pericolanti.

La struttura portante è in muratura mista pietra e mattoni per quanto riguarda la struttura verticale, quella orizzontale è legno per i piani superiori ed in volte di muratura per il piano terreno; le facciate sono intonacate; sono presenti due vecchi portoni in legno uno a chiusura delle proprietà residenziali ed uno per lo spazio comune delle attività commerciali; queste, ognuna, un serramento in legno con vetri semplici a formare ingresso e vetrina di esposizione.

La prima scala di accesso alla proprietà è in pietra in pessime condizioni di manutenzione, quella successiva di accesso al piano superiore è anch'essa in pietra in condizioni leggermente migliori.

Le murature portanti non sono in buone condizioni di manutenzione, avendo subito l'aggressione delle acque piovane e dell'umidità intrinseca del terreno che ne stanno compromettendo la stabilità e la coesione.

STATO DI OCCUPAZIONE

RIF. 1 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152

RIF. 2 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148

RIF. 3 CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150

RIF. 4 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 5 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 6 MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 7 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 8 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 9 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

Le proprietà risultano essere libere e non occupate

PROVENIENZE VENTENNALI

RIF. 1 MONOLOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152

RIF. 2 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148

RIF. 3 CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150

RIF. 4 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 5 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 6 MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 7 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 8 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 9 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/04/2006	CONTRO **** Omissis ****, proprietario per 1/1; A FAVORE: **** Omissis ****, proprietario per 1/2; **** Omissis ****, proprietaria per ½	Accettazione Tacita di Eredità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	13/04/2006	**** Omissis ****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/05/2006	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/04/2006	CONTRO: **** Omissis ****, proprietario per 1/2; **** Omissis ****, proprietario per 1/2; A FAVORE: **** Omissis ****, proprietario per 1/1.	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	13/04/2006	**** Omissis ****	1
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/05/2006	**** Omissis ****	**** Omissis ****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/08/2011	CONTRO: **** Omissis ****, proprietario per 1/1; A FAVORE: **** Omissis ****, proprietario per 1/1	Conferimento in Società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio **** Omissis ****	31/08/2011	**** Omissis ****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	13/09/2011	**** Omissis ****	**** Omissis ****

Al signor **** Omissis **** l'intera proprietà pervenne per atto di compravendita a rogito del Notaio **** Omissis ****, nel 04/05/2000, Repertorio **** Omissis ****, trascritto a Bielle il 24/05/2000 al N. **** Omissis **** di formalità.

La Dichiarazione di Successione (di cui l'accettazione tacita di eredità descritta in tabella) non risulta trascritta.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- **SUSSISTE CONTINUITA' 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.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- RIF. 1** MONOLOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152
RIF. 2 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148
RIF. 3 CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150
RIF. 4 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150
RIF. 5 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,
RIF. 6 MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,
RIF. 7 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,
RIF. 8 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,
RIF. 9 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella in data 6/5/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a BIELLA il 13/03/2018; Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis **** A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** (Proprietà' 1/1),
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 12/02/2018 N° repertorio: **** Omissis ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a BIELLA il 13/03/2018; Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Quota: 1/1
Importo: **** Omissis **** A favore di **** Omissis ****.
Contro **** Omissis ****. (Proprietà' 1/1),
Capitale: **** Omissis ****
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 12/02/2018 N° repertorio: **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 10/10/2019;
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** (Proprietà' 1/1),
Rogante: Tribunale di BIELLA
Data: 06/08/2019; N. repertorio: **** Omissis ****
- **Atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 18/01/2024
Reg. gen. **** Omissis **** - Reg. part. **** Omissis ****
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** (Proprietà' 1/1),
Rogante: UNEP c/o Tribunale di BIELLA
Data: 11/12/2024; N. repertorio: **** Omissis ****

I dati inseriti nella relazione notarile inserita nella documentazione agli atti corrispondono a quelli riscontrati nelle Ispezioni ipotecarie come evidenziato negli allegati alla presente.

NORMATIVA URBANISTICA

RIF. 1 MONOLOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152

RIF. 2 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148

RIF. 3 CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150

RIF. 4 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 5 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 6 MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 7 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 8 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 9 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

ART.51. - NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE A1 -

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A1, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. (elaborati: 3P1 e serie 4P), e all'interno di essa (elaborati 5P), l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e di quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, nonché le categorie di intervento ammesse. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 45)

a) USI RESIDENZIALI

a.1 abitazione private di ogni tipo

a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili

a.3 autorimesse

b) USI TERZIARI DIFFUSI

b.1 uffici e studi privati

b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi (nei limiti della normativa commerciale)

b.3 laboratori per arti e mestieri

b.4 (1) magazzini e locali di deposito

b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto

c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI

c.1 direzionali, finanziari, assicurativi

c.2 case di cura e ospedali limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatorii

c.3 uffici pubblici

c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)

c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie

c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti

c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro

c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili

c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli

c.13 attività pubblica di culto

g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR* - A* - S* sono ammessi nel rispetto di quanto indicato nell'elaborato 5P e secondo le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo.

Ca sono ammesse esclusivamente se interrato oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A; per quelli esistenti, quando isolati, è ammesso l'intervento di tipo REB o DR (con gli incrementi consentiti al punto parametri). Nel caso di dimostrata impossibilità a ricavarle secondo le precedenti modalità sono ammesse isolate o addossate a fabbricati esistenti, purché ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di 25 mq di Sun/unità immobiliare) e previo giudizio di compatibilità della C.I.E. con relative prescrizioni.

*DR (demolizione con ricostruzione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico e con riferimento a quanto previsto dall'art. 10 per quanto pertinente - è ammessa secondo il volume e la sagoma preesistente o con le prescrizioni e gli incrementi ammessi per gli interventi di tipo A e S; nel caso di fabbricato isolato diversi allineamenti e/o localizzazioni nell'ambito del lotto di proprietà sono ammissibili previa valutazione del loro grado di inserimento nel contesto ed eventuale assoggettamento a concessione convenzionata.

*A (ampliamento) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammesso:

- a) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- b) nel caso di unità edilizia isolata, se ne ammette l'ampliamento planimetrico;
- c) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

*S (sopraelevazione) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico - è ammessa:

- a) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- b) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- c) nel caso di unità edilizie isolate (con esclusione dei bassi fabbricati), si ammette la sopraelevazione a condizione che non venga superata l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nell'allegato A alle presenti norme.

E' vietato apportare modifiche allo stato delle aree libere (compresa la chiusura o l'occultamento di androni), salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi sugli edifici contemplati nel presente articolo.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire le recinzioni in muratura evidenziate in cartografia, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, possono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 2,00; secondo le altre tipologie ammesse dal regolamento edilizio con le seguenti prescrizioni:

- i cordoli dovranno essere intonacati o con paramenti facciavista in pietra o mattoni paramano;
- non sono ammesse reti metalliche, mentre la tipologia di cancellata in ferro deve essere compatibile con il contesto.

Modalità

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri per intervento diretto

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente; fanno eccezione i casi di sopraelevazione (anche derivanti da interventi di tipo DR). Nel rispetto dei seguenti parametri:

D min = minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A e Ca; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S e REB; preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Vl min = minimo ml 10,00 per interventi di tipo A e S; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 per interventi di tipo RE comportanti un aumento massimo di 30 cm della quota di gronda; pari alla D preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali.

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatte salve le indicazioni cartografiche e i casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

Intervento mediante strumento urbanistico esecutivo

L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni cartografiche o di altri vincoli specifici, per interventi unitari di recupero e riqualificazione anche mediante demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo che stabilirà le forme di intervento ed i relativi parametri.

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.

E' comunque necessario il parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 8° comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Prescrizioni particolari

Per gli standard urbanistici si rimanda agli artt. 3, 42, 47.

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

Per gli edifici di elevato valore storico-ambientale individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia (R), è necessario il parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un'unità edilizia, che ne pregiudichi il recupero secondo i tipi di intervento ammessi, le nuove tipologie di intervento saranno individuate con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, mediante variante ex art. 17, 7° comma della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; in rapporto alla consistenza dell'intervento potrà essere richiesto l'intervento mediante Piano di recupero sottoposto al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali.

FACCIAE E/O MURI SIGNIFICATIVI DA SALVAGUARDARE

REGOLARITÀ EDILIZIA

RIF. 1 MONOLOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152

RIF. 2 LOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148

RIF. 3 CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N.150

RIF. 4 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150

RIF. 5 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 6 MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 7 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 8 APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

RIF. 9 MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150,

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non si è in grado di poter definire la presenza o meno di licenze edilizie o permessi di costruire per quanto riguarda l'intero complesso edilizio in quanto non si è riusciti a trovare nulla negli archivi comunali (costruzione antecedente al 1967); si è individuata di una tettoia in metallo (sicuramente costruita senza permesso) oramai in pessime condizioni: più facile l'eliminazione che il ripristino.

- Anno di costruzione anteriore al 01/09/1967
- Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto elettrico;
- Non esiste impianto termico;
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della Dichiarazione di conformità per l'impianto idrico.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione del seguente lotto.

Vista la condizione in cui versa l'intero immobile la valutazione unitaria non può che essere molto bassa per poter dare così un valore di riferimento.

LOTTO UNICO

- **Rif. 1** - Monolocale commerciale ubicato ad Andorno Micca (BI), via B. Galliani N. 152 Piano TERRENO; Locale adibito a negozio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 87 Sub. 1, Cat. C/1; al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.565,00.
- **Rif. 2** Bilocale commerciale ubicato ad Andorno Micca (BI), via B. Galliani N. 148 Piano TERRENO; Locale adibito a negozio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 87 Sub. 2, Cat. C/1; al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.395,00.
- **Rif. 3** Cantine ubicate ad Andorno Micca (BI), via B. Galliani N. 150 Piano TERRENO; Locali adibiti a cantine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 87 Sub. 3, Cat. C/2; al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.285,50.
- **Rif. 4** Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI), via B. Galliani N. 150 Piano PRIMO
Locale adibito a piccola abitazione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 87 Sub. 4, 2 vani; Cat. A/4; al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57; ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.325,00.
- **Rif. 5** Appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI), via B. Galliani N. 150 Piano PRIMO
Locale adibito ad abitazione. Fg. 13, Part. 87 Sub. 5, Cat. A/4; al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 ENTE URBANO;
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.580,00.
- **Rif. 6** Monolocale ubicato ad Andorno Micca (BI), via B. Galliani N. 150 Piano SECONDO
Locale adibito a monolocale. Fg. 13, Part. 87 Sub. 6, Cat. A/4; al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.320,00.
- **Rif. 7** Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI), via B. Galliani N. 150 Piano SECONDO
Locale adibito ad abitazione. Fg. 13, Part. 87 Sub. 7, Cat. A/4; al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.500,00.
- **Rif. 8** Appartamento. ubicato ad Andorno Micca (BI), via B. Galliani N. 150 Piano SECONDO
Locale adibito ad abitazione. Fg. 13, Part. 87 Sub. 8, Cat. A/4; al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57

ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 3.360,00.

- **Rif. 9** Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150 Piano TERZO
Locale adibito a piccola abitazione. Fg. 13, Part. 87 Sub. 9, Cat. A/4; al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 2.560,00.

**Valore di stima del LOTTO € 35.251,00
(Trentacinquemiladuecentocinquantuno)**

Valore deprezzato del 15%: € 29.963,35.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 Monocale commerciale sito ad Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 152 PIANO TERRENO	31,30 m ²	50,00 €/m ²	€ 3.130,00	100 %	€ 1.565,00
Rif. 2 Bilocale commerciale sito ad Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 148 PIANO TERRENO	47,90 m ²	50,00 €/m ²	€ 4.790,00	100 %	€ 2.395,00
Rif. 3 Cantine site ad Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150 PIANO TERRENO	25,71 m ²	50,00 €/m ²	€ 2.571,00	100 %	€ 1.285,50
Rif. 4 Mini appartamento sito ad Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150 PIANO PRIMO	46,50 m ²	50,00 €/m ²	€ 4.650,00	100 %	€ 4.650,00
Rif. 5 Appartamento sito ad Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150 PIANO PRIMO	131,60 m ²	50,00 €/m ²	€ 13.160,00	100 %	€ 6.580,00
Rif. 6 - Monocale sito ad Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150 PIANO SECONDO	26,40 m ²	50,00 €/m ²	€ 2.640,00	100 %	€ 1.320,00
Rif. 7 Mini appartamento sito ad Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150 PIANO SECONDO	70,00 m ²	50,00 €/m ²	€ 7.000,00	100 %	€ 3.500,00
Rif. 8 Appartamento. sito ad Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150 PIANO SECONDO	67,20 m ²	50,00 €/m ²	€ 6.720,00	100 %	€ 3.360,00
Rif. 9 Mini appartamento sito ad Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150 PIANO TERZO	51,20 m ²	50,00 €/m ²	€ 5.120,00	100 %	€ 2.560,00
AREE COMUNI	267,85 m ²	30,00 €/m ²	€ 26.785,00	100 %	€ 8.035,50
Totale lotto:					€ 35.251,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Vi sono delle lievi irregolarità planimetriche rispetto a ciò che è indicato nelle planimetrie catastali, rispetto allo stato attuale dei luoghi che non modifica il valore dell'immobile e la relativa rendita catastale. Volendo si potrebbero regolarizzare le relative schede ma il problema vero resta la condizione generale dell'immobile.

Nel caso di riordino catastale dell'immobile si dovranno, innanzitutto, individuare le aree comuni e redarre l'elaborato planimetrico (EP) per evidenziare i beni comuni non censibili e la distribuzione dei vari subalterni; dopo di che si dovrebbero aggiornare le planimetrie che hanno delle imprecisioni e che non sono coincidenti con lo stato di fatto.

REDAZIONE NUOVA PRATICA CATASTALE: pratica DOCFA per aggiornamento

Redazione nuovo ELAPORATO PLANIMETRICO

Con individuazione dei Beni Comuni non Censibili e la distribuzione dei subalterni	500,00
Scheda leggermente diversa	350,00 €
<u>Spese vive</u>	<u>50,00 €</u>
TOTALE	900,00 €

Che, eventualmente, rimarranno a carico dell'acquirente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pralungo, li 12 giugno 2024

Il C.T.U.
Arch. Stefano ROSSI

Lotto UNICO

RIF. 1 - MONOLOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 152 PIANO TERRENO			
Ubicazione:	Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 152		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 87 Sub. 1, Cat. C/1, Classe 2; Consistenza 16 m ² Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 Qualità ENTE URBANO	Superficie	31,30 m ²
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile si trova in pessime condizioni di manutenzione in quanto non utilizzato; tutti i locali e le finiture denotano un notevole stato di abbandono; totalmente privo di impianto di riscaldamento, calda sanitaria ed impianto. Il pavimento è in listoni di legno in pessime condizioni; il serramento (la vetrina d'ingresso) è in legno con vetro singolo, le altre porte sono in legno.		
Descrizione:	L'unità è formata da un unico locale, in parte seminterrato, con ingresso dalla strada e dall'accesso comune con le cantine e l'altro locale commerciale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

RIF. 2 - BILOCALE COMMERCIALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 148 PIANO TERRENO			
Ubicazione:	Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 148		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 87 Sub. 2, Cat. C/1, Classe 2; Consistenza 33 m ² Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 Qualità ENTE URBANO	Superficie	47,90 m ²
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'immobile, adiacente all'immobile testé descritto, si trova nelle medesime pessime condizioni di manutenzione il pavimento, anch'esso, in listoni di legno, è in condizioni addirittura peggiori con numerosi punti che presentano cedimenti e buchi. Non è presente alcun impianto tecnologico.		
Descrizione:	L'unità è formata da due locale divisi da una paretina in legno, in parte seminterrato, con ingresso dalla strada e dall'accesso comune con le cantine e l'altro locale commerciale descritto in precedenza.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

RIF. 3 - CANTINE UBICATE AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANO TERRENO			
Ubicazione:	Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Cantine o depositi Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 87 Sub. 3, Cat. C/2, Classe 1; Consistenza 33 m ² Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 Qualità ENTE URBANO	Superficie	13,36 m ²
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Sono quattro angusti e bui locali seminterrati che si affacciano sul primo ingresso da via Galliari, probabilmente erano i depositi delle attività commerciali e degli appartamenti ai piani superiori. Locali privi di impianti e con pavimento in terra battuta		
Descrizione:	L'unità è formata da tre diversi locali, seminterrati, con ingresso dall'accesso comune i precedenti locale commerciali e dallo spazio comune che tramite una scala "condominiale" mette in comunicazione con il piano superiore del fabbricato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

RIF. 4 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANO PRIMO			
Ubicazione:	Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 87 Sub. 4, Cat. A/4, Classe 1; Consistenza 2 Vani Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 Qualità ENTE URBANO	Superficie	46,50 m ²
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Nessuna presenza di impianti. Serramenti in legno con vero singolo in pessimo stato, così come il portone di ingresso pavimento in legno rivestito da tappetino in linoleum (o similare).		
Descrizione:	Bilocale formato da cucina e pranzo, con accesso diretto dall'arrivo della scala/balcone di accesso e comunicante con l'appartamento adiacente Riferimento 5.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

RIF. 5 - APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANO PRIMO			
Ubicazione:	Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 87 Sub. 5, Cat. A/4, Classe 1; Consistenza 4,5 Vani Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 Qualità ENTE URBANO	Superficie	144,70 m ²
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Nessuna presenza di impianti, tutti i serramenti sono in legno con vero singolo in pessimo stato, così come le porte di accesso dal cortile, sono presenti vari tipi di pavimentazioni tutti in cattivo stato di manutenzione; nessun impianto tecnico funzionante presente.		
Descrizione:	L'unità è formata da: ingresso, pranzo soggiorno, camera da letto, latrina e ripostiglio accessibili dall'esterno, completa l'unità un ampio locale a disposizione anch'esso accessibile dal "cortile comune" esterno.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

RIF. 6 - MONOLOCALE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANO SECONDO			
Ubicazione:	Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 87 Sub. 6, Cat. A/4, Classe 1; Consistenza 1,0 Vani Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 Qualità ENTE URBANO	Superficie	26,40 m ²
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Nessuna presenza di impianti tecnici funzionanti. Serramenti in legno con vero singolo in pessimo stato, così come il portone di ingresso pavimento in legno rivestito da tappetino in linoleum. Si denota la presenza di piante rampicanti su tutti i pavimenti delle camere		
Descrizione:	L'unità è formata da un unico locale individuato come cucina (probabilmente a disposizione di uno dei tanti subalterni presenti).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

RIF. 7 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANO SECONDO			
Ubicazione:	Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 87 Sub. 7, Cat. A/4, Classe 1; Consistenza 3,5 Vani Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 Qualità ENTE URBANO	Superficie	70,00 m ²
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Si presenta in pessime condizioni con il locale cucina che presenta alcuni crolli del controsoffitto e numerosi distacchi di intonaco; pavimenti in listoni di legno e controsoffittatura in canniciato. Serramenti in legno con verto singolo in pessimo stato, così come il portone di ingresso pavimento in legno rivestito da tappetino in linoleum. Si denota la presenza di piante rampicanti su tutti i pavimenti delle camere; assenza di impianti tecnici.		
Descrizione:	L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, camera, al quale si accede da balcone-ballatoio.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

RIF. 8 - APPARTAMENTO. UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANO SECONDO			
Ubicazione:	Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 87 Sub. 8, Cat. A/4, Classe 1; Consistenza 3,5 Vani Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 Qualità ENTE URBANO	Superficie	69,36 m ²
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Nessuna presenza di impianti tecnici funzionanti. Serramenti in legno con vero singolo in pessimo stato, così come il portone di ingresso pavimento in legno rivestito da tappetino in linoleum. Si denota la presenza di piante rampicanti su tutti i pavimenti delle camere.		
Descrizione:	L'appartamento è composto da: cucina sita nel pianerottolo della scala, due camere e W.C. accessibile dal balcone/ballatoio esterno, di accesso ai locali.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

RIF. 9 - MINI APPARTAMENTO UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANO TERZO			
Ubicazione:	Andorno Micca (BI), via B. Galliari N. 150		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 87 Sub. 9, Cat. A/4, Classe 1; Consistenza 2,0 Vani Identificato al catasto Terreni - Fg. 13, Part. 57 Qualità ENTE URBANO	Superficie	60,45 m ²
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	Nessuna presenza di impianti tecnici, condizioni di manutenzione pessime. Tutti i serramenti sono in legno con vero singolo in pessimo stato, così come la porta di accesso, pavimentazione in listoni di legno in cattivo stato.		
Descrizione:	L'unità si presenta formata da due locali di difficile accesso per via della presenza della struttura di rinforzo del tetto appoggiata nel locale che ne consentiva l'accesso: accesso in cucina e da questa alla camera successiva..		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

PARTI COMUNI DI IMMOBILE UBICATO AD ANDORNO MICCA (BI), VIA B. GALLIARI N. 150 PIANI VARI			
Ubicazione:	Strona (BI) – Frazione PRINA N. 8		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 4 particella N. 17 sub. 5 e Part. 18 sub. 5 Categoria A/3 Classe U; Catasto Terreni - Fg. 4, Mappali NN. 17 e 18. Qualità ENTE URBANO.	Superficie	35,52 m ²
Pertinenze:		Superficie	
Stato conservativo:	L'intero fabbricato che racchiude le unità immobiliari, oggetto della presente esecuzione, si trova in condizioni fatiscenti, abbandonato da decenni; tutti i locali e le finiture denotano un notevole stato di abbandono con intonaci scrostati e privo di impianti elettrico, riscaldamento e con distribuzione idrica non funzionante.		
Descrizione:	<p>Il vano scala principale è pavimentato in piastrelle di cotto con scala in marmo e ringhiera in ferro; il portone di ingresso è in legno.</p> <p>L'altro accesso, sempre sulla via Galliari, che conduce alle cantine ed ai retro bottega dei negozi, è pavimentato probabilmente pietra (estremamente ammalorato), con portone d'ingresso in legno.</p> <p>I vani costituiscono pertinenza comune a tutte le unità ed indivisibili dal resto dell'immobile.</p> <p>Fa parte integrante della proprietà (ed inserita in tabella) un'area pertinenziale cortilizia che doveva essere un piccolo giardino interno posto al piano primo.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI, DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI E DELLE
ISCRIZIONI IPOTECARIE
TRIBUNALE DI BIELLA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 03/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****;

SOSTITUITA da

**** **Omissis** ****;

con

**** **Omissis** ****;

Contro

**** **Omissis** ****

ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella in data 6/5/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a BIELLA il 13/03/2018; Reg. gen. **** **Omissis** **** - Reg. part. **** **Omissis** ****
Quota: 1/1
Importo: **** **Omissis** **** A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** **** (Proprietà' 1/1),
Capitale: **** **Omissis** ****
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 12/02/2018 N° repertorio: **** **Omissis** ****
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a BIELLA il 13/03/2018; Reg. gen. **** **Omissis** **** - Reg. part. **** **Omissis** ****
Quota: 1/1
Importo: **** **Omissis** **** A favore di **** **Omissis** ****.
Contro **** **Omissis** **** (Proprietà' 1/1),
Capitale: **** **Omissis** ****
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 12/02/2018 N° repertorio: **** **Omissis** ****

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 10/10/2019;
Reg. gen. **** **Omissis** **** - Reg. part. **** **Omissis** ****
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** **** (Proprietà' 1/1),
Rogante: Tribunale di BIELLA
Data: 06/08/2019; N. repertorio: **** **Omissis** ****
- **Atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 18/01/2024
Reg. gen. **** **Omissis** **** - Reg. part. **** **Omissis** ****
Quota: 1/1
A favore di **** **Omissis** ****
Contro **** **Omissis** **** (Proprietà' 1/1),

Rogante: UNEP c/o Tribunale di BIELLA
Data: 11/12/2024; N. repertorio: **** Omissis ****

I dati inseriti nella relazione notarile inserita nella documentazione agli atti corrispondono a quelli riscontrati nelle Ispezioni ipotecarie come evidenziato negli allegati alla presente.

Pralungo, li 12 giugno 2024

Il C.T.U.
Arch. Stefano ROSSI

**ELENCO DELLE TRASCRIZIONI DEI PIGNORAMENTI, DEI SEQUESTRI CONSERVATIVI E DELLE
ISCRIZIONI IPOTECARIE
TRIBUNALE DI BIELLA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 03/2024 del R.G.E.

promossa da

**** **Omissis** ****;

SOSTITUITA da

**** **Omissis** ****;

con

**** **Omissis** ****;

Contro

**** **Omissis** ****

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTI DI PIGNORAMENTO

Il presente lotto è costituito da più unità inserite in un'unica cortina edilizia di antica edificazione più nove terreni sito alcuni nelle immediate vicinanze ed altri un po' più distanti.

Rif. 1 – Monolocale commerciale ubicato ad Andorno Micca (BI) – via B. Galliari N. 152;

Rif. 2 - Bilocale commerciale ubicato ad Andorno Micca (BI) – via B. Galliari N. 148;

Rif. 3 - Cantine ubicate ad Andorno Micca (BI) – via B. Galliari N.150;

Rif. 4 - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) – via B. Galliari N. 150;

Rif. 5 - Appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) – via B. Galliari N. 150;

Rif. 6 - Monolocale UBICATO ad Andorno Micca (BI) – via B. Galliari N. 150;

Rif. 7 - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) – via B. Galliari N.150;

Rif. 8 - Appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) – via B. Galliari N. 150;

Rif. 9 - Mini appartamento ubicato ad Andorno Micca (BI) – via B. Galliari N. 150.

Rif. 1: L'unità è formata da un unico locale, in parte seminterrato, con ingresso dalla strada e dall'accesso comune con le cantine e l'altro locale commerciale.

Rif. 2: L'immobile, è formato da due locale divisi da una paretina in legno, in parte seminterrato, con ingresso dalla strada e dall'accesso comune con le cantine e l'altro locale commerciale descritto in precedenza.

Rif. 3: L'unità è formata da tre diversi locali, seminterrati, con ingresso dall'accesso comune i precedenti locale commerciali e dallo spazio comune che tramite una scala "condominiale" mette in comunicazione con il piano superiore del fabbricato.

Rif. 4: L'unità è formata da un unico locale individuato come cucina (probabilmente a disposizione di uno dei tanti subalterni presenti).

Rif. 5: "Appartamento" composto da: ingresso, pranzo soggiorno, camera da letto, latrina e ripostiglio accessibili dall'esterno, completa l'unità un ampio locale a disposizione anch'esso accessibile dal "cortile comune" esterno.

Rif. 6: L'unità è formata da un unico locale individuato come cucina (probabilmente a disposizione di uno dei tanti subalterni presenti).

Rif. 7 L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, soggiorno/pranzo, camera, al quale si accede da balcone-ballatoio.

Rif. 8: L'immobile, è composto da: cucina sita nel pianerottolo della scala, due camere e W.C. accessibile dal balcone/ballatoio esterno, di accesso ai locali.

Rif. 9: L'unità si presenta formata da due locali di difficile accesso per via della presenza della struttura di rinforzo del tetto appoggiata nel locale che ne consentiva l'accesso: accesso in cucina e da questa alla camera successiva.

PARTI COMUNI: vano scala principale; altro accesso, sempre sulla via Galliari, che conduce alle cantine ed ai retro bottega dei negozi, è pavimentato probabilmente in pietra (estremamente ammalorato), con portone d'ingresso in legno; piccolo giardino interno posto al piano primo. I vani costituiscono pertinenza comune a tutte le unità ed indivisibili dal resto dell'immobile.

**Valore di stima del LOTTO € 35.251,00
(Trentacinquemiladuecentocinquantuno)**

QUOTA POSTA IN VENDITA: Intera Proprietà.

STATO DI POSSESSO: Gli immobili risultano liberi.

REGOLARITA' EDILIZIA: Non si è in grado di poter definire la presenza o meno di licenze edilizie o permessi di costruire per quanto riguarda l'intero complesso edilizio in quanto non si è riusciti a trovare nulla negli archivi comunali (costruzione antecedente al 1967).

Pralungo, li 12 giugno 2024

Il C.T.U.
Arch. Stefano ROSSI