
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Pozzo Varniero, nell'Esecuzione Immobiliare 50/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 126.....	4
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 124.....	5
Lotto 1.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali	7
Precisazioni	8
Patti.....	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	8
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
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	12
Titolarità	12
Confini	13
Consistenza.....	13
Cronistoria Dati Catastali.....	14
Dati Catastali	15
Precisazioni.....	16
Patti	16
Stato conservativo	17
Parti Comuni.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici.....	17



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Stato di occupazione	17
Provenienze Ventennali	17
Formalità pregiudizievoli	18
Normativa urbanistica	19
Regolarità edilizia	20
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	21
Lotto 2	22
Riserve e particolarità da segnalare	23
Riepilogo bando d'asta.....	24
Lotto 1	24
Lotto 2	24
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 50/2022 del R.G.E.	25
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 20.998,00	25
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 122.632,00	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	27
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 126.....	27
Bene N° 2 - Fabbricato civile ubicato a Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 124.....	27



INCARICO

All'udienza del 29/10/2022, il sottoscritto Geom. Pozzo Varniero, con studio in Via Mazzini,14 - 13875 - Ponderano (BI), email studiodemarco.pozzo@gmail.com, PEC varniero.pozzo@geopec.it, Tel. 335 7033049, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 126
- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 124

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORDEVOLO (BI) - VIA CLEMENTE VERCELLONE N. 126

In Sordevolo Via Clemente Vercellone n. 126 fabbricato civile in stato di abbandono così catastalmente composto :

al piano terreno cucina, camera, due cantine, altra camera con accesso dall'esterno suddivisa in due porzioni da divisorio interno (vedi note sottostanti) con rampa scala in legno per accesso alla travata soprastante, oltre rampa scala esterna per accesso al balcone al piano 1° oltre ad area cortilizia frontistante di proprietà esclusiva debitamente recintato;

al piano primo balcone con piccolo w.c., quattro camere, soffitta (travata a nudo tetto) accessibile da scala in legno interna.

La consistenza trovasi ubicata nella zona semi-periferica dell'abitato di Sordevolo a sud del nucleo principale e nelle vicinanze della strada pubblica che collega il paese con gli abitati di Occhieppo Superiore e di Graglia. I servizi principali si trovano ubicati nel centro dell'abitato a circa un chilometro a nord, presenza sporadica di parcheggi sulla strada pubblica succitata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Lo scrivente precisa che la camera posta al piano terreno con accesso dal cortile esterno, al sopralluogo dello scrivente con il custode giudiziario (14/11/2022) risultava tramezzata con conseguente possesso in capo all'esecutata limitato alla sola porzione indicata con la lettera A nella planimetria allegata, mentre la porzione indicata con la lettera B, secondo quanto dichiarato dalla signora **** Omissis **** risulterebbe indebitamente occupata dalla proprietà confinante sul lato est della consistenza in oggetto dal 1986, mediante arbitraria



costruzione del divisorio da parte degli stessi.

L'accesso alla porzione B non è stato possibile in quanto materialmente interclusa dalla recinzione della proprietà confinante.

Alla consistenza in oggetto si deve accedere attraverso il mappale 1345 inserito nel lotto secondo il quale collega il lotto primo alla strada pubblica.

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORDEVOLO (BI) - VIA CLEMENTE VERCELLONE N. 124

In Sordevolo Via Clemente Vercellone n. 124 fabbricato di civile abitazione costituito da due unità abitative elevato a due piani fuori terra ed uno seminterrato così composto :

Al piano terreno ed in parte seminterrato cinque autorimesse, disimpegno, due cantine, locale caldaia e vano scala

Al piano rialzato (1° fuoriterza): alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere,, bagno, portico, due balconi e vano scala comune ;

al piano primo (2° fuoriterza) alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno, quattro balconi e vano scala comune;

Oltre ad area pertinenziale sui 4 lati.

Area verde identificata con il mappale 1345 C.T. di collegamento con la strada pubblica.

La consistenza trovasi ubicata nella zona semi-periferica dell'abitato di Sordevolo a sud del nucleo principale e nelle vicinanze della strada pubblica che collega il paese con gli abitati di Occhieppo Superiore e di Graglia. I servizi principali si trovano ubicati nel centro del paese posto a circa un chilometro a nord, presenza sporadica di parcheggi sulla strada pubblica succitata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 126

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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



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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle informazioni assunte l'esecutata risulta essere coniugata in separazione legale dei beni con il sig. **** Omissis ****

CONFINI

A nord il mapp. 1345 del fg. 11 C.T.

A sud il mapp. 1345 del fg. 11 C.T.

A est il mapp. 1253 del fg. 11 C.T.

A ovest il mapp. 1345 del foglio 11 C.T.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,00 mq	104,00 mq	1	104,00 mq	2,43 m	T
Abitazione	50,00 mq	76,00 mq	1	76,00 mq	2,28 m	1°
W.C. su balcone	1,60 mq	2,00 mq	0.25	0,50 mq	2,28 m	1°
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0.25	1,25 mq	0,00 m	1°
Soffitta - travata nudo tetto	74,00 mq	85,00 mq	0.33	28,05 mq	3,70 m	1°
Cortile di proprietà	131,00 mq	131,00 mq	0.18	23,58 mq	0,00 m	Terreno
Cantina	21,00 mq	33,00 mq	0.2	6,60 mq	2,05 m	T
Totale superficie convenzionale:				239,98 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				239,98 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Per la camera al piano terreno viene indicata la superficie attualmente in possesso dell'esecutata identificata con la lettera A (con esclusione della porzione B). Porzione materialmente interclusa dalla recinzione della proprietà confinante.

L' immobile oggetto di stima trovasi ubicato in zona semiperiferica dell' abitato di Sordevolo a sud del nucleo di antica formazione.

Non ha costituito oggetto di accertamento e di stima la porzione materialmente interclusa dalla recinzione della proprietà confinante, che non sussistono allo stato diritti di servitù attiva in favore del predetto lotto e che nel caso di vendita del cespite dovrà essere costituita servitù di passaggio e/o carraio con onere a carico del soggetto aggiudicatario.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 08/09/2009 al 06/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1220 Categoria A4 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 276 mq Rendita € 395,09 Piano T-1
Dal 06/11/2014 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1220 Categoria A4 Cl.1, Cons. 9 Superficie catastale 276 mq Rendita € 395,09 Piano T-1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	1220			A4	1	9,0	276 mq	395,09 €	T-1	

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	



11	1220				ENTE URBANO		300 mq	0 €	0 €	
----	------	--	--	--	----------------	--	--------	-----	-----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Da attenta analisi dello stato dei luoghi mediante sopralluogo ed esame cartaceo della planimetria catastale si evidenzia che nella camera al piano terreno risulta realizzato un divisorio (con porzione interclusa indicata con la lettera B)non indicato nella planimetria catastale, non vi è inoltre corrispondenza fra le altezze rilevate al sopralluogo e quelle indicate in planimetria, occorre una pratica di aggiornamento catastale con esatta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi, oltre alla corretta indicazione dell'area in quanto nella planimetria attuale viene indicata piccolissima area nell'angolo sud est

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. Verificata congruenza fra eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

PATTI

Alla data odierna non risultano contratti di locazione in essere.

Il bene relativamente al presente lotto dovrà avere servitù attiva sul mappale 1345 del lotto 2 per poter accedere alla strada pubblica da sancire nell'atto di aggiudicazione .

Dovrà essere cura dell'aggiudicatario eventuale definizione della sottrazione del possesso della porzione B della proprietà confinante attualmente utilizzatrice della porzione

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono, non abitabile se non con consistenti opere di ristrutturazione. (porzione B non accessibile ed utilizzata dalla proprietà confinante)

PARTI COMUNI

L' immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale ne avente parti in comune con altre unità immobiliari. Si segnala che la porzione al piano terreno di proprietà dell'esecutata risulta utilizzata dalla proprietà confinante da oltre vent'anni .



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il bene in oggetto non risulta gravato da servitù, ma in fase di trasferimento relativamente al presente lotto 1 dovrà essere costituita servitù di passaggio pedonale e carraio attiva sul mappale 1345 del lotto 2 per non avere l'immobile intercluso dalla strada pubblica. In caso di vendita del cespite dovrà essere costituita servitù di passaggio, pedonale e/o carraio, in favore di tale lotto con oneri a carico del soggetto aggiudicatario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione a sud. Altezze interne variabili da h. 2.30/2.40 abitazione ad h. 2.05 cantine. Strutture verticali in pietra e mattoni da ristrutturare. Copertura in coppi su orditura in legno da ristrutturare. Pareti interne ed esterne con intonaco in mediocre stato di conservazione. Pavimentazioni interne in piastrelle e battuto di cemento, in legno le camere al piano primo. Camera piano terreno lato est allo stato rustico. Serramenti interni ed esterni in legno con vetri semplici in cattivo stato di manutenzione. Solai in parte a struttura mista ed in parte in legno. Impiantistica completamente da rifare ed adeguare per quanto riguarda l' impianto elettrico esterno mentre quello termico risulta assente. Scala esterna e rampa scala interna entrambe in legno ed entrambe in mediocre stato di manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Immobile in stato di abbandono non utilizzato ad eccezione della porzione B della camera al piano terreno tramezzata ed indebitamente (a detta dell'esecutata) occupata da terzi. Porzione non calcolata nella superficie commerciale oggetto di valutazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/11/2014 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/11/2015	9990	1741
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di biella	12/02/2016	932	744
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dichiarazione di successione per la quota di 1/2 dalla madre **** Omissis **** deceduta il **** Omissis **** per la restante quota di 1/2 per successione del padre **** Omissis **** in data anteriore al ventennio e precisamente con denuncia di successione trascritta il 22/03/1980 reg. gen. 2403 / 2027

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di biella aggiornate al 14/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **mutuo** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a biella il 05/11/2009
Reg. gen. 9044 - Reg. part. 1731
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.780,00
Percentuale interessi: 2,30 %
Rogante: tavolaccini paolo
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 269091
Note: **** Omissis **** **** Omissis **** Soggetto creditore ha iscritto ipoteca per la quota di 1/2 in capo all'esecutata e la restante quota in capo alla madre successivamente deceduta . durata ipoteca anni 25 Non cancellata
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a biella il 24/04/2019
Reg. gen. 3217 - Reg. part. 344
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.501,91
Note: **** Omissis **** **** Omissis ****



Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a biella il 10/08/2022
Reg. gen. 7447 - Reg. part. 5831
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La consistenza risulta azionata nel P.R.G. del Comune di Sordevolo in Area edificata con vincolo paesaggistico (Vedi estratto P.R.G. allegato).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Fabbricato ante 01/09/1967, l'immobile in oggetto risulta in effetti edificato per materiali, tecnica costruttiva e stato di conservazione in epoca presumibilmente antecedente al 1942. Dalle ricerche presso l'archivio del Comune di Sordevolo non sono emersi provvedimenti autorizzativi. Dal confronto con la planimetria catastale (unico elemento di raffronto) si evidenzia un divisorio nella camera al piano terreno realizzato negli anni 80/90 del secolo scorso da regolarizzare o demolire a seconda dello sviluppo del contenzioso fra l'esecutata e la proprietà confinante la quale detiene il possesso del vano verso est così ricavato, oltre ad una finestrella nel w.c. sul balcone al piano primo ed alla mancata indicazione della scala in legno della camera al piano terreno con collegamento alla travata soprastante entrambe da attribuire ad evidente errore grafico in fase di stesura della planimetria catastale essendo evidente l'antica epoca di realizzazione delle stesse.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria catastale (unico elemento di raffronto), risulta da regolarizzare o demolire il muro divisorio nella camera allo stato rustico posta al piano terreno (lato est del fabbricato) risalente agli anni 80/90 del secolo scorso e la finestrella nel w.c. al piano primo oltre alla scala in legno di collegamento fra la camera al piano terreno e la soffitta /travata al piano primo non indicate nella planimetria succitata con un costo quantificabile in Euro 2.000,00 (per la regolarizzazione edilizia per rappresentazione scaletta e divisorio al piano terreno) ed aggiornamento catastale con un costo pari ad euro 1.000,00

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

assenti vincoli di natura condominiale

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 124

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Dalle informazioni assunte l'esecutata risulta essere coniugata in separazione legale dei beni con il sig.**** Omissis ****



CONFINI

A nord stradina pubblica,
a est mappale 1220 (lotto primo) e mappale 370 - 373 fg. 11 C.T.,
a sud mapp. 1346 C.T.,
a ovest mapp. 326 e mapp. 148 fg. 11 C.T.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	117,00 mq	1	117,00 mq	2,70 m	1°
Balcone scoperto	23,00 mq	23,00 mq	0.25	5,75 mq	0,00 m	1°
Portico	8,00 mq	8,00 mq	0.3	2,40 mq	0,00 m	1°
Abitazione	92,00 mq	114,00 mq	1	114,00 mq	2,40 m	2°
Balcone	14,00 mq	14,00 mq	0.25	3,50 mq	0,00 m	2°
Cantine	8,00 mq	9,00 mq	0.2	1,80 mq	2,35 m	T
Autorimessa	13,00 mq	18,00 mq	0.5	9,00 mq	2,35 m	T
Autorimessa	13,00 mq	18,00 mq	0.5	9,00 mq	2,35 m	T
Autorimessa	13,00 mq	14,00 mq	0.5	7,00 mq	2,35 m	T
Autorimessa	13,00 mq	16,00 mq	0.5	8,00 mq	2,35 m	t
Autorimessa	13,00 mq	17,00 mq	0.5	8,50 mq	2,35 m	T
Area pertinenziale	710,00 mq	710,00 mq	0.18	0,18 mq	0,00 m	T
Area a verde	1495,00 mq	1495,00 mq	0.02	29,90 mq	0,00 m	T
Cantina	7,00 mq	9,00 mq	0.2	1,80 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				317,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				317,83 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

immobile già suddiviso in due unità immobiliari



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/02/1993 al 06/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1345
Dal 12/02/1993 al 06/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 18 mq Rendita € 39,61 Piano T
Dal 12/02/1993 al 06/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 3.961,00 Piano T
Dal 12/02/1993 al 06/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 3.961,00 Piano T
Dal 12/02/1993 al 06/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 6 Categoria A2 Cl.u, Cons. 5.5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 553,90 Piano T-1
Dal 12/02/1993 al 06/11/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 7 Categoria A2 Cl.u, Cons. 5.5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 553,90 Piano T-1
Dal 12/02/1993 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 17 mq Rendita € 3.961,00 Piano T
Dal 12/02/1993 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 39,61 Piano T
Dal 06/11/2014 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Rendita € 39,61 Piano T



Dal 06/11/2014 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 4 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 16 mq Rendita € 3.961,00 Piano T
Dal 06/11/2014 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 17 mq Rendita € 3.961,00 Piano T
Dal 06/11/2014 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 18 mq Rendita € 3.961,00 Piano T
Dal 06/11/2014 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 7 Categoria A2 Cl.U, Cons. 5.5 Superficie catastale 120 mq Rendita € 553,90 Piano T-2
Dal 06/11/2014 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 3 Categoria C6 Cl.2, Cons. 13 Superficie catastale 14 mq Rendita € 3.961,00 Piano T
Dal 06/11/2014 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 11, Part. 1221, Sub. 6 Categoria A2 Cl.u, Cons. 5.5 Superficie catastale 18 mq Rendita € 553,90 Piano T-1
Dal 06/12/2014 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 11, Part. 1345

L'intestazione attuale risulta corretta.

DATI CATASTALI

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



	11	1221	6		A2	U	5,5	127 mq	553,9 €	T-1	
	11	1221	7		A2	U	5,5	120 mq	553,9 €	T-2	
	11	1221	1		C6	2	13	18 mq	39,61 €	T	
	11	1221	2		C6	2	13	N.D. mq	39,61 €	T	
	11	1221	3		C6	2	13	14 mq	39,61 €	T	
	11	1221	4		C6	2	13	16 mq	39,61 €	T	
	11	1221	5		C6	2	13	17 mq	39,61 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominante	Reddito agrario	Graffato
11	1221				ENTE URBANO		800 mq	0 €	0 €	
11	1345		AA		Prato irriguo	02	309 mq	1,92 €	2,23 €	
11	1345		AB		Seminativo	U	1186 mq	6,13 €	4,29 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

In seguito ad attenta analisi cartacea e da attento sopralluogo effettuato si sono riscontrate difformità prospettiche (presenti diverse finestrate e porta e chiusura di porta interna al piano terreno)

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma c.p.c. Verificata congruenza fra eseguita e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

Il terreno identificato con il mappale 1345 dovrà essere gravato da diritto di passaggio pedonale e carraio a favore del lotto 1 (mappale 1220)

PATTI



Alla data odierna non risultano contratti di locazione in essere. Il terreno identificato con il mappale 1345 dovrà essere gravato da diritto di passaggio pedonale e carraio a favore del lotto 1 (mappale 1220)

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare.

Il terreno identificato con il mappale 1345 dovrà essere gravato da diritto di passaggio pedonale e carraio a favore del lotto 1 (mappale 1220)

PARTI COMUNI

L' immobile pignorato non risulta essere inserito in contesto condominiale ne avente parti in comune con altre unità immobiliari se considerato nel suo intero.

Fra le due unità immobiliari risultano parti comuni quali vano scala e centrale termica ed area

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il terreno identificato con il mappale 1345 dovrà essere gravato in caso di trasferimento da diritto di passaggio pedonale e carraio a favore del lotto 1 (mappale 1220)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione a sud ovest. Altezze interne variabili per la parte maggioritaria da h. 2.70/2.80 abitazione ad h. 2.35 cantine. Strutture verticali in laterizio e cemento armato in discreto stato di manutenzione. Copertura in tegole su orditura in legno . Pareti interne ed esterne intonacate. Pavimentazioni in parquet a lisca di pesce, ceramica, . Serramenti interni ed esterni in legno con vetri semplici ed avvolgibili in legno ed alcuni in pvc con vetri termici. Solai piani a struttura mista. Impiantistica sottotraccia con termosifoni in ghisa. Vano scala con rampe in cemento armato con rivestimento in marmo. Terreno esclusivo a verde. Completa la consistenza centrale termica, cantine e autorimesse al piano terreno con pavimenti in cls, pareti intonacate, serramenti in metallo. Stato manutentivo discreto

STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** , dal marito e dal figlio non esegutati

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 06/11/2014 al 07/04/2023	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/11/2015	9990	1741
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di biella	12/02/2016	932	744
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Dichiarazione di successione per la quota di 1/2 dalla madre **** Omissis **** deceduta il **** Omissis **** per la restante quota di 1/2 per successione del padre **** Omissis **** in data anteriore al ventennio e precisamente con denuncia di successione trascritta il 22/03/1980 2403/2027

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di biella aggiornate al 14/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **mutuo** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a biella il 14/06/2005
Reg. gen. 6375 - Reg. part. 1407
Quota: 1/2
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 63.240,00
Percentuale interessi: 3,65 %
Rogante: tavolaccini paolo
Data: 09/06/2005



N° repertorio: 264662

Note: **** Omissis **** **** Omissis **** Soggetto creditore ha iscritto ipoteca per la quota di 1/2 in capo all'esecutata e la restante quota in capo alla madre successivamente deceduta . durata ipoteca anni 15 Non cancellata

- **mutuo** derivante da ipoteca volontaria

Iscritto a biella il 27/04/2007

Reg. gen. 4842 - Reg. part. 1200

Quota: 1/2

Importo: € 70.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 35.184,00

Percentuale interessi: 5,40 %

Rogante: tavolaccini paolo

Data: 20/04/2007

N° repertorio: 266925

N° raccolta: 17648

Note: **** Omissis **** **** Omissis **** Soggetto creditore ha iscritto ipoteca per la quota di 1/2 in capo all'esecutata e la restante quota in capo alla madre successivamente deceduta . durata ipoteca anni 25 Non cancellata

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo

Iscritto a biella il 24/04/2019

Reg. gen. 3217 - Reg. part. 344

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 4.501,91

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a biella il 10/08/2022

Reg. gen. 7447 - Reg. part. 5831

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La consistenza risulta azzonata nel P.R.G. del Comune di Sordevolo in Area edificata con vincolo paesaggistico (Vedi estratto P.R.G. allegato).

Allegato certificato di destinazione urbanistica relativamente al terreno



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

Licenza di Costruzione per nuova costruzione di fabbricato di civile abitazione rilasciata in data 01/03/1970. Reclamo con diffida a proseguire i lavori a firma del geom. Dante Sasso in data 4/4/1970 protocollata l n. 620. Concessione Edilizia n. 698 in data 20/04/1978 per rifacimento del tetto. Licenza di costruzione per lavori di sopraelevazione di un piano rilasciata in data 10/03/1971 a variante della licenza iniziale.

Rilascio certificato di Abitabilità in data 21/01/1972 n. 106

(con il rilascio della variante e dell'agibilità si presuppone il mancato accoglimento del reclamo sopra citato).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si sono riscontrate difformità fra quanto assentito e quanto approvato a livello prospettico al piano terreno con realizzazione di finestrate e aperture verso l'esterno oltre a modifiche interne (vedi brogliaccio di sopralluogo) con costi di regolarizzazione edilizia quantificabili in Euro 4500,00 oltre sanzione salvo diritti di terzi nel rispetto del regolamento edilizio con verifica parametri e del codice civile

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

assenti vincoli od oneri di natura condominiale relativamente all'immobile ad uso abitativo

terreno azzonato in parte in parte in area edificata residenziale ed in parte in aree di valore ambientale paesistico

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 volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 126
 In Sordevolo Via Clemente Vercellone n. 126 fabbricato civile in stato di abbandono così catastalmente composto : al piano terreno cucina, camera, due cantine, altra camera con accesso dall'esterno suddivisa in due porzioni da divisorio interno (vedi note sottostanti) con rampa scala in legno per accesso alla travata soprastante, oltre rampa scala esterna per accesso al balcone al piano 1° oltre ad area cortilizia frontistante di proprietà esclusiva debitamente recintato; al piano primo balcone con piccolo w.c., quattro camere, soffitta (travata a nudo tetto) accessibile da scala in legno interna. La consistenza trovasi ubicata nella zona semi-periferica dell'abitato di Sordevolo a sud del nucleo principale e nelle vicinanze della strada pubblica che collega il paese con gli abitati di Occhieppo Superiore e di Graglia. I servizi principali si trovano ubicati nel centro dell'abitato a circa un chilometro a nord, presenza sporadica di parcheggi sulla strada pubblica succitata.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1220, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1220, Qualità ENTE URBANO
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 23.998,00
 Il metodo di stima e' stato quello per comparazione con fabbricati similari in vendita sul mercato immobiliare Biellese. Le difformità suddetta si ritengono sanabili con un costo fra regolarizzazione edilizia e quella catastale in Euro 3.000 complessivi oltre sanzione

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 126	239,98 mq	100,00 €/mq	€ 23.998,00	100,00%	€ 23.998,00
Valore di stima:					€ 23.998,00

Valore di stima: € 23.998,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
-------------------------	--------	------



Regolarizzazione edilizio catastale	3000,00	€
-------------------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 20.998,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 124
 In Sordevolo Via Clemente Vercellone n. 124 fabbricato di civile abitazione costituito da due unità abitative elevato a due piani fuori terra ed uno seminterrato così composto : Al piano terreno ed in parte seminterrato cinque autorimesse, disimpegno, due cantine, locale caldaia e vano scala Al piano rialzato (1° fuoriterra): alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere,, bagno, portico, due balconi e vano scala comune ; al piano primo (2° fuoriterra) alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno, quattro balconi e vano scala comune; Oltre ad area pertinenziale sui 4 lati. Area verde identificata con il mappale 1345 C.T. di collegamento con la strada pubblica. La consistenza trovasi ubicata nella zona semi-periferica dell'abitato di Sordevolo a sud del nucleo principale e nelle vicinanze della strada pubblica che collega il paese con gli abitati di Occhieppo Superiore e di Graglia. I servizi principali si trovano ubicati nel centro del paese posto a circa un chilometro a nord, presenza sporadica di parcheggi sulla strada pubblica succitata.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1221, Qualità ENTE URBANO - Fg. 11, Part. 1345, Porz. AA, Qualità Prato irriguo al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1345, Porz. AB, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 127.132,00
 Per la valutazione si e' utilizzato il metodo comparativo con fabbricati similari sul mercato immobiliare Biellese e si sono considerati i costi di regolarizzazione edilizio catastale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Fabbricato civile Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 124	317,83 mq	400,00 €/mq	€ 127.132,00	100,00%	€ 127.132,00
Valore di stima:					€ 127.132,00

Valore di stima: € 127.132,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Regolarizzazione edilizio catastale	4500,00	€



Valore finale di stima: € 122.632,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessun tipo di riserva o particolarità da segnalare.

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

Ponderano, li 18/12/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Pozzo Varniero

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 06/04/2023)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto PRGC
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 14/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ispezione ipotecarie
- ✓ N° 2 Foto
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 126
In Sordevolo Via Clemente Vercellone n. 126 fabbricato civile in stato di abbandono così catastalmente composto : al piano terreno cucina, camera, due cantine, altra camera con accesso dall'esterno suddivisa in due porzioni da divisorio interno (vedi note sottostanti) con rampa scala in legno per accesso alla travata soprastante, oltre rampa scala esterna per accesso al balcone al piano 1° oltre ad area cortilizia frontistante di proprietà esclusiva debitamente recintato; al piano primo balcone con piccolo w.c., quattro camere, soffitta (travata a nudo tetto) accessibile da scala in legno interna. La consistenza trovasi ubicata nella zona semi-periferica dell'abitato di Sordevolo a sud del nucleo principale e nelle vicinanze della strada pubblica che collega il paese con gli abitati di Occhieppo Superiore e di Graglia. I servizi principali si trovano ubicati nel centro dell'abitato a circa un chilometro a nord, presenza sporadica di parcheggi sulla strada pubblica succitata. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1220, Categoria A4 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1220, Qualità ENTE URBANO
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La consistenza risulta azzonata nel P.R.G. del Comune di Sordevolo in Area edificata con vincolo paesaggistico (Vedi estratto P.R.G. allegato).

Prezzo base d'asta: € 20.998,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato civile ubicato a Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 124
In Sordevolo Via Clemente Vercellone n. 124 fabbricato di civile abitazione costituito da due unità abitative elevato a due piani fuori terra ed uno seminterrato così composto : Al piano terreno ed in parte seminterrato cinque autorimesse, disimpegno, due cantine, locale caldaia e vano scala Al piano rialzato (1° fuoriterra): alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere,, bagno, portico, due balconi e vano scala comune ; al piano primo (2° fuoriterra) alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno, quattro balconi e vano scala comune; Oltre ad area pertinenziale sui 4 lati. Area verde identificata con il mappale 1345 C.T. di collegamento con la strada pubblica. La consistenza trovasi ubicata nella zona semi-periferica dell'abitato di Sordevolo a sud del nucleo principale e nelle vicinanze della strada pubblica che collega il paese con gli abitati di Occhieppo Superiore e di Graglia. I servizi principali si trovano ubicati nel centro del paese posto a circa un chilometro a nord, presenza sporadica di parcheggi sulla strada pubblica succitata. Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1221, Qualità ENTE URBANO - Fg. 11, Part. 1345, Porz. AA, Qualità Prato irriguo al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 4, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 5, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1345, Porz. AB, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: La consistenza risulta azzonata nel P.R.G. del Comune di Sordevolo in Area edificata con vincolo paesaggistico (Vedi estratto P.R.G. allegato). Allegato certificato di destinazione urbanistica relativamente al terreno

Prezzo base d'asta: € 122.632,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 50/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 20.998,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 126		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1220, Categoria A4 Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1220, Qualità ENTE URBANO	Superficie	239,98 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi disabitato ed in stato di abbandono, non abitabile se non con consistenti opere di ristrutturazione. (porzione B non accessibile ed utilizzata dalla proprietà confinante)		
Descrizione:	In Sordevolo Via Clemente Vercellone n. 126 fabbricato civile in stato di abbandono così catastalmente composto : al piano terreno cucina, camera, due cantine, altra camera con accesso dall'esterno suddivisa in due porzioni da divisorio interno (vedi note sottostanti) con rampa scala in legno per accesso alla travata soprastante, oltre rampa scala esterna per accesso al balcone al piano 1° oltre ad area cortilizia frontistante di proprietà esclusiva debitamente recintato; al piano primo balcone con piccolo w.c., quattro camere, soffitta (travata a nudo tetto) accessibile da scala in legno interna. La consistenza trovasi ubicata nella zona semi-periferica dell'abitato di Sordevolo a sud del nucleo principale e nelle vicinanze della strada pubblica che collega il paese con gli abitati di Occhieppo Superiore e di Graglia. I servizi principali si trovano ubicati nel centro dell'abitato a circa un chilometro a nord, presenza sporadica di parcheggi sulla strada pubblica succitata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 122.632,00

Bene N° 2 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Sordevolo (BI) - Via Clemente Vercellone n. 124		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 1221, Qualità ENTE URBANO - Fg. 11, Part. 1345, Porz. AA, Qualità Prato irriguo Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 6, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 7, Categoria A2 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 2, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1221, Sub. 3, Categoria C6 - Fg. 11, Part. 1221,	Superficie	317,83 mq



	Sub. 4, Categoria C6 - Fig. 11, Part. 1221, Sub. 5, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fig. 11, Part. 1345, Porz. AB, Qualità Seminativo		
Stato conservativo:	L'immobile risulta ad oggi occupato dall'esecutata e dal suo nucleo familiare. Il terreno identificato con il mappale 1345 dovrà essere gravato da diritto di passaggio pedonale e carraio a favore del lotto 1 (mappale 1220)		
Descrizione:	In Sordevolo Via Clemente Vercellone n. 124 fabbricato di civile abitazione costituito da due unità abitative elevato a due piani fuori terra ed uno seminterrato così composto : Al piano terreno ed in parte seminterrato cinque autorimesse, disimpegno, due cantine, locale caldaia e vano scala Al piano rialzato (1° fuoriterra): alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere,, bagno, portico, due balconi e vano scala comune ; al piano primo (2° fuoriterra) alloggio composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, bagno, quattro balconi e vano scala comune; Oltre ad area pertinenziale sui 4 lati. Area verde identificata con il mappale 1345 C.T. di collegamento con la strada pubblica. La consistenza trovasi ubicata nella zona semi-periferica dell'abitato di Sordevolo a sud del nucleo principale e nelle vicinanze della strada pubblica che collega il paese con gli abitati di Occhieppo Superiore e di Graglia. I servizi principali si trovano ubicati nel centro del paese posto a circa un chilometro a nord, presenza sporadica di parcheggi sulla strada pubblica succitata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L' immobile risulta occupato dall'esecutata **** Omissis **** , dal marito e dal figlio non esegutati		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORDEVOLO (BI) - VIA CLEMENTE VERCELLONE N. 126

Iscrizioni

- **mutuo** derivante da ipoteca volontaria
Iscritto a biella il 05/11/2009
Reg. gen. 9044 - Reg. part. 1731
Quota: 1/2
Importo: € 50.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 28.780,00
Percentuale interessi: 2,30 %
Rogante: tavolaccini paolo
Data: 28/10/2009
N° repertorio: 269091
Note: **** Omissis **** **** Omissis **** Soggetto creditore ha iscritto ipoteca per la quota di 1/2 in capo all'esecutata e la restante quota in capo alla madre successivamente deceduta . durata ipoteca anni 25 Non cancellata
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a biella il 24/04/2019
Reg. gen. 3217 - Reg. part. 344
Quota: 1/1
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 4.501,91
Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a biella il 10/08/2022
Reg. gen. 7447 - Reg. part. 5831
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

BENE N° 2 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A SORDEVOLO (BI) - VIA CLEMENTE VERCELLONE N. 124

Iscrizioni



- **mutuo** derivante da ipoteca volontaria
 Iscritto a biella il 14/06/2005
 Reg. gen. 6375 - Reg. part. 1407
 Quota: 1/2
 Importo: € 120.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 63.240,00
 Percentuale interessi: 3,65 %
 Rogante: tavolaccini paolo
 Data: 09/06/2005
 N° repertorio: 264662
 Note: **** Omissis **** **** Omissis **** Soggetto creditore ha iscritto ipoteca per la quota di 1/2 in capo all'esecutata e la restante quota in capo alla madre successivamente deceduta . durata ipoteca anni 15 Non cancellata
- **mutuo** derivante da ipoteca volontaria
 Iscritto a biella il 27/04/2007
 Reg. gen. 4842 - Reg. part. 1200
 Quota: 1/2
 Importo: € 70.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 35.184,00
 Percentuale interessi: 5,40 %
 Rogante: tavolaccini paolo
 Data: 20/04/2007
 N° repertorio: 266925
 N° raccolta: 17648
 Note: **** Omissis **** **** Omissis **** Soggetto creditore ha iscritto ipoteca per la quota di 1/2 in capo all'esecutata e la restante quota in capo alla madre successivamente deceduta . durata ipoteca anni 25 Non cancellata
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
 Iscritto a biella il 24/04/2019
 Reg. gen. 3217 - Reg. part. 344
 Quota: 1/1
 Importo: € 10.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 4.501,91
 Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
 Trascritto a biella il 10/08/2022
 Reg. gen. 7447 - Reg. part. 5831
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: **** Omissis **** **** Omissis ****

