

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Luca BASSO, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2025 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	9
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	9
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	10
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	10
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	11
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	11
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	12
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	12
Completezza documentazione ex art. 567.....	13
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	13
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	13
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	13
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	13
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	13
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	13
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	13
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	13
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	13
Titolarità.....	14
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	14
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	14
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	15
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	15
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	15
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	16
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	16
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	16
Confini	17
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	17
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	17
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	17



Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	17
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	17
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	17
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	17
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	17
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	18
Consistenza	18
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	18
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	18
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	19
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	19
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1.....	20
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	20
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	21
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	21
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	22
Cronistoria Dati Catastali	22
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	22
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	22
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	23
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	24
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	24
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	24
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	25
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	26
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	26
Dati Catastali.....	27
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	27
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	27
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	27
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	28
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	28
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	29
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	29
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	29
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T.....	30
Precisazioni.....	30
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	30



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	30
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	30
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	30
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	31
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	31
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	31
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	31
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	31
Patti	31
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	31
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	32
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	32
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	32
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	32
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	32
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	32
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	32
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	32
Stato conservativo.....	32
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	32
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	33
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	33
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	33
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	33
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	33
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	33
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	33
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	33
Parti Comuni.....	33
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	33
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	34
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	34
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	34
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	34
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	34
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	34
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	34
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	34



Servitù, censo, livello, usi civici.....	35
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	35
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	35
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	35
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	35
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	35
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	35
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	36
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	36
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	36
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	36
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	36
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	36
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	36
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	36
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	37
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	37
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	37
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	37
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	38
Stato di occupazione.....	38
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	38
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	38
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	38
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	38
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	38
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	38
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	38
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	38
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	38
Provenienze Ventennali.....	39
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	39
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	40
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	41
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	42
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	44
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	46
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	47



Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	49
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	50
Formalità pregiudizievoli.....	51
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	51
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	52
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	53
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	54
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	55
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	56
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	57
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	58
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	59
Normativa urbanistica.....	60
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	60
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	61
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	61
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	61
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	61
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	62
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	62
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	62
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	62
Regolarità edilizia.....	63
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	63
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	63
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	64
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	64
Vincoli od oneri condominiali	65
Bene N° 1 - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	65
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	65
Bene N° 3 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	65
Bene N° 4 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	65
Bene N° 5 - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	65
Bene N° 6 - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	66
Bene N° 7 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1.....	66
Bene N° 8 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	66
Bene N° 9 - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	66
Stima / Formazione lotti.....	66



Versione privacy



INCARICO

All'udienza del 19/07/2025, il sottoscritto Geom. Luca BASSO, con studio in Viale Giacomo Matteotti, 9 - Biella, email geobax@email.it, PEC luca.basso@geopec.it, Tel. 0153701471, veniva nominato esperto ex art. 569 c.p.c. e in data 22/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T (Coord. Geografiche: UTM WGS84 (EPSG: 4326) 45° 28' 57" N 8° 11' 28" E)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T (Coord. Geografiche: UTM WGS84 (EPSG: 4326) 45° 28' 57" N 8° 11' 28" E)
- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T (Coord. Geografiche: UTM WGS84 (EPSG: 4326) 45° 28' 57" N 8° 11' 28" E)
- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1 (Coord. Geografiche: UTM WGS84 (EPSG: 4326) 45° 28' 57" N 8° 11' 28" E)
- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1 (Coord. Geografiche: UTM WGS84 (EPSG: 4326) 45° 28' 57" N 8° 11' 28" E)
- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1 (Coord. Geografiche: UTM WGS84 (EPSG: 4326) 45° 28' 57" N 8° 11' 28" E)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1 (Coord. Geografiche: UTM WGS84 (EPSG: 4326) 45° 28' 57" N 8° 11' 28" E)
- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T (Coord. Geografiche: UTM WGS84 (EPSG: 4326) 45° 28' 57" N 8° 11' 28" E)
- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T (Coord. Geografiche: UTM WGS84 (EPSG: 4326) 45° 28' 57" N 8° 11' 28" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T



Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da



percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre, non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila.

Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva.

L'immobile in parola è una tettoia fatiscente a un solo piano fuori terra, in pessimo stato di conservazione, di circa sessanta metri quadrati realizzata su basamento in calcestruzzo ed eretto su elementi prefabbricati di stesso materiale (blocchetti, travetti verticali) e di metallo. La copertura è a doppia pendenza, con struttura in legno e manto in lastre ondulate in fibrocemento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T



Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre,

non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila.

Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva.

Trattasi di terreno inerbito caratterizzato da andamento pianeggiante, circondante su tre lati il bene n° 1, con cui costituisce unico lotto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T



Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre,

non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa



comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila.

Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva.

Trattasi di terreno inerbito delimitato verso notte, ovvero su strada, da muretto in calcestruzzo sovrastato da rete metallica; verso mattina da rete metallica posticcia e per un tratto parziale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1



Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre,

non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila.

Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva.

La porzione immobiliare, catastalmente individuata con subalterno n. 2 del mappale 31, non è più né individuabile né perimetrabile in loco essendo stata accorpata - mediante demolizione dei divisori interni - nella maggior consistenza del subalterno n. 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1



Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre,

non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale



invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila.

Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva.

La porzione immobiliare, catastalmente individuata con subalterno n. 2 del mappale 31, non è più né individuabile né perimetrabile in loco essendo stata accorpata – mediante demolizione dei divisori interni – nella maggior consistenza del subalterno n. 1.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1



Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre,

non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila.

Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva.

L'area urbana, giusto mappale 290 coincidente con l'omonima particella del NCT, è occupata da sedime pianeggiante inerbito costituente unico corpo, senza soluzione di continuità, con i limitrofi terreni di cui ai beni nn. 6, 7, 8, 9. Dal rilievo speditivo condotto, anche fotografico, è stata accertata la presenza nel sottosuolo di serbatoio di tipologia non accertata.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1



Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre,

non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale



invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila.

Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva, approssimativamente coincidente con la geometria della particella n. 18 del foglio n. 2 NCT.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T



Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre,

non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila.

Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva.

Trattasi di zona inerbita di fatto costituente un sol corpo, senza soluzione di continuità, con i limitrofi terreni di cui ai beni nn. 2, 3, 6, 7, 9. Dal rilievo metrico speditivo condotto il 10.09.2025, ho rilevato – entro il perimetro catastale del medesimo – un basso fabbricato di poco meno di settanta metri quadrati disposto longitudinalmente lungo il confine con la particella n. 282 (vedasi allegato grafico).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T



Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre,

non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila.

Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva.



Trattasi di terreno inerbito di fatto costituente un sol corpo, senza soluzione di continuità, con i limitrofi terreni di cui ai beni nn. 7, 8.

La vendita del bene non è soggetta IVA. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

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

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

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

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

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

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

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

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

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

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

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

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

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

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

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

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

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)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di compravendita da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** a rogito notaio Scola di Biella del 06.07.2022 rep. 106461/20787, trascritto a Biella il 05.08.2022 ai n.ri 7272/5680.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

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)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di compravendita da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** a rogito notaio Scola di Biella del 06.07.2022 rep. 106461/20787, trascritto a Biella il 05.08.2022 ai n.ri 7272/5680.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

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)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di compravendita da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** a rogito notaio Scola di Biella del 06.07.2022 rep. 106461/20787, trascritto a Biella il 05.08.2022 ai n.ri 7272/5680.



BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

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)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di compravendita da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** a rogito notaio Scola di Biella del 06.07.2022 rep. 106461/20787, trascritto a Biella il 05.08.2022 ai n.ri 7272/5680.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

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)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di compravendita da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** a rogito notaio Scola di Biella del 06.07.2022 rep. 106461/20787, trascritto a Biella il 05.08.2022 ai n.ri 7272/5680.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

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)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di compravendita da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** a rogito notaio Scola di Biella del 06.07.2022 rep. 106461/20787, trascritto a Biella il 05.08.2022 ai n.ri 7272/5680.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

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)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di compravendita da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** a rogito notaio Scola di Biella del 06.07.2022 rep. 106461/20787, trascritto a Biella il 05.08.2022 ai n.ri 7272/5680.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

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)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di compravendita da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** a rogito notaio Scola di Biella del 06.07.2022 rep. 106461/20787, trascritto a Biella il 05.08.2022 ai n.ri 7272/5680.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

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)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di compravendita da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** a rogito notaio Scola di Biella del 06.07.2022 rep. 106461/20787, trascritto a Biella il 05.08.2022 ai n.ri 7272/5680.



CONFINI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Trattasi di fabbricato entrostante la particella n. 281 del foglio n. 2 del Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese, così coerenziata da nord in senso orario: p.lla n. 282 a tre lati e p.lla n. 16.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Trattasi di terreno identificato dalla particella n. 282 del foglio n. 2 del Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese, così coerenziata da nord in senso orario: p.lla n. 281 a due lati, strada comunale, p.lle nn. 19, 290, 21, 18, 16.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Trattasi di terreno identificato dalla particella n. 292 del foglio n. 2 del Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese, così coerenziata da nord in senso orario: p.lle nn. 141, 142, 100, 21, 290, 291.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Porzione di fabbricato entrostante la particella n. 31 del foglio n. 2 del Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese, così coerenziata da nord in senso orario: p.lla n. 290 a tre lati e p.lla n. 21.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Porzione di fabbricato entrostante la particella n. 31 del foglio n. 2 del Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese, così coerenziata da nord in senso orario: p.lla n. 290 a tre lati e p.lla n. 21.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Trattasi di terreno identificato dalla particella n. 290 del foglio n. 2 del Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese, così coerenziata da nord in senso orario: p.lle nn. 19, 292, 21, 31, 282.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

Trattasi di terreno identificato dalla particella n. 18 del foglio n. 2 del Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese, così coerenziata da nord in senso orario: p.lle nn. 282, 21, 22, 2, 51, 15.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Trattasi di terreno identificato dalla particella n. 21 del foglio n. 2 del Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese, così coerenziata da nord in senso orario: p.lle nn. 282, 290, 31, 292, 100, 22, 18.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Trattasi di terreno identificato dalla particella n. 22 del foglio n. 2 del Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese, così coerenziata da nord in senso orario: p.lle nn. 21, 100, 18.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Tettoia	59,40 mq	62,10 mq	1,0	62,10 mq	2,00 m	T
Battuto in cls	284,00 mq	293,90 mq	0,063	18,60 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				80,70 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				80,70 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti i dati di seguito riportati sono derivati dalla planimetria redatta sulla base delle misurazioni speditive effettuate in data 10.09.2025 sovrapposte alle risultanze planimetriche catastali (10.07.2012). Il dati di superficie riportati in tabella sono da intendersi come segue: per superficie netta s'intenda la Superficie Interna Lorda (SIL); per superficie lorda e per superficie convenzionale, quelle misurate e determinate secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)¹.

Il bene in esame è una tettoia fatiscente di forma rettangolare appoggiata a nord su muro continuo in blocchi di calcestruzzo privo di finestrate, allungato verso ovest per oltre 42,5 metri. La struttura è mista tra elementi in calcestruzzo, calcestruzzo prefabbricato e metallo. La copertura ha struttura in legno e manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento, per una superficie approssimativa di circa 62 metri quadrati, presumibilmente dapprima destinati a canile. Il perimetro, sui restanti tre lati, è prioritariamente chiuso con rete metallica posticcia e tramite questa accessibile dal fronte sud.

Le altezze interne sono comprese tra metri 1,85 e metri 2,15.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3065,00 mq	3065,00 mq	1	3065,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3065,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3065,00 mq		

¹ Riferimenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari edizione 2018 capitolo 18 paragrafi 4.2, 4.3 e 4.5.



I beni sono comodamente divisibili in natura.

I dati di seguito riportati sono quelli desunti dalla banca dati censuaria del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese. I dati di superficie si riferiscono, dunque, alla misura agraria in essi riportata.

Il bene in parola è un terreno a morfologia pianeggiante, totalmente inerbito, di forma regolare e avvolgente, su tre lati, la porzione immobiliare sopra descritta e identificata con bene n° 1 (particella n. 281).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	580,00 mq	580,00 mq	1	580,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				580,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				580,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I dati di seguito riportati sono quelli desunti dalla banca dati censuaria del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese. I dati di superficie si riferiscono, dunque, alla misura agraria in essi riportata.

Trattasi di terreno ad andamento pianeggiante e forma regolare; parzialmente delimitato da muretto e rete metallica, si presenta totalmente inerbito e abbandonato ad arbusti spontanei.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito a sera	42,60 mq	49,00 mq	1	49,00 mq	2,75 m	T
Deposito a mattina	50,40 mq	53,60 mq	1	53,60 mq	4,51 m	T
Tettoia	16,40 mq	16,40 mq	0,25	4,10 mq	2,75 m	T
Deposito	75,00 mq	82,20 mq	1,00	82,20 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				188,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti i dati di seguito riportati sono derivati dalla planimetria redatta sulla base delle misurazioni spedite effettuate in data 10.09.2025 sovrapposte alle risultanze planimetriche catastali (10.07.2012). I dati di superficie riportati in tabella sono da intendersi come segue: per superficie netta s'intenda la Superficie Interna Lorda (SIL); per superficie lorda e per superficie convenzionale, quelle misurate e determinate secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)².

² Riferimenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari edizione 2018 capitolo 18 paragrafi 4.2, 4.3 e 4.5.



Il bene qui descritto è uno stabile elevato per massimi due piani fuori terra, di superficie coperta pari a circa centocinquanta metri quadrati, così comprendente anche l'autorimessa (bene n° 5) in realtà non più esistente e accorpata al descrivendo cespite. La pianta è rettangolare; la struttura verticale in muratura è parzialmente intonacata; è priva di finiture e la pavimentazione è prevalentemente in battuto di calcestruzzo, ove non è assente. I solai orizzontali sono in travetti di ferro e voltini in mattoni. La copertura ha struttura in legno a capriate, in buono stato di conservazione, alla "lombarda" con manto in tegole marsigliesi. Le linee di gronda, ove presenti, sono in mediocre stato di conservazione; i pluviali sono mancanti, parzialmente sostituiti, da corrugati in pvc a vista. Il piano terra è composto di due ampi depositi: quello a sera, in realtà includente anche il bene n° 5, è sovrastato da quello al primo piano; quello a mattina, invece, si erge a tutt'altezza sino alla copertura. La tettoia, all'estremità a est, risulta di fatto dalla demolizione di pre-esistenti manufatti ed è coperta dall'aggetto del tetto principale, sostenuto da un pilastro in mattoni e da posticci tubolari in ferro da ponteggio (si veda, in tal senso, la documentazione fotografica).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	28,10 mq	31,90 mq	1,00	31,90 mq	2,75 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti i dati di seguito riportati sono derivati dalla planimetria redatta sulla base delle misurazioni spedite effettuate in data 10.09.2025 sovrapposte alle risultanze planimetriche catastali (10.07.2012). Il dati di superficie riportati in tabella sono da intendersi come segue: per superficie netta s'intenda la Superficie Interna Lorda (SIL); per superficie lorda e per superficie convenzionale, quelle misurate e determinate secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)³.

Dal sopralluogo condotto, ho constatato che l'autorimessa, catastalmente identificata autonomamente col subalterno n. 2, non è più esistente e, di fatto, è accorpata in un sol corpo col deposito di cui fa parte. In tal senso, i dati metrici sono ottenuti quali complementari quelli del bene n° 4 e le caratteristiche costruttive sono le medesime.

Permangono della pre-esistente autorimessa solo il varco di accesso, la parete finestrata opposta e il perimetrale verso il deposito a tutt'altezza, in quanto strutturale.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	380,00 mq	380,00 mq	1,00	380,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				380,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

³ Riferimenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari edizione 2018 capitolo 18 paragrafi 4.2, 4.3 e 4.5.



Superficie convenzionale complessiva:	380,00 mq	
--	------------------	--

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I dati di seguito riportati sono quelli desunti dalla banca dati censuaria del Catasto Fabbricati del Comune di Villanova Biellese. I dati di superficie si riferiscono, dunque, alla misura agraria in essi riportata.

Il bene in parola è un terreno a morfologia pianeggiante, totalmente inerbito, di forma regolare e avvolgente, su tre lati, il fabbricato di cui ai beni n. 4 e n. 5 (particella n. 31) costituendone, di fatto, l'area pertinenziale. Per tale ragione, probabilmente, fu censita quale area urbana anche se, giusta contestualizzazione, andrebbe coerentemente accorpata catastalmente ai beni suddetti. Segnalo, come già in precedenza, d'aver rilevato la presenza nel sottosuolo di serbatoio di tipologia e natura non accertate.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	3650,00 mq	3650,00 mq	1,00	3650,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				3650,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3650,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I dati di seguito riportati sono quelli desunti dalla banca dati censuaria del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese. I dati di superficie si riferiscono, dunque, alla misura agraria in essi riportata.

Il bene in parola è un terreno di forma irregolare, a morfologia degradante verso sud-ovest; è totalmente inerbito e coperto da arbusti e rovi, oltre che da alberi di alto fusto sporadicamente distribuiti.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1120,00 mq	1120,00 mq	1	1120,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1120,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1120,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I dati di seguito riportati sono quelli desunti dalla banca dati censuaria del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese. I dati di superficie si riferiscono, dunque, alla misura agraria in essi riportata.

Trattasi di terreno di forma regolare, a morfologia pianeggiante, totalmente inerbito. Ospita entro il proprio perimetro un basso fabbricato in blocchi di calcestruzzo e copertura in fibrocemento di circa settanta metri quadrati coperti, precedentemente adibito a ricovero di animali e attualmente in pessimo stato di conservazione.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	1140,00 mq	1140,00 mq	1	1140,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1140,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

I dati di seguito riportati sono quelli desunti dalla banca dati censuaria del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Villanova Biellese. I dati di superficie si riferiscono, dunque, alla misura agraria in essi riportata. Trattasi di terreno di forma regolare, a morfologia pianeggiante, totalmente inerbito e parzialmente delimitato verso mattina da rete metallica.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2012 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 281 Categoria C7 Cl.U, Cons. 165 mq Rendita € 83,51 Piano T
Dal 25/07/2012 al 06/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 281 Categoria C7 Cl.U, Cons. 165 mq Rendita € 83,51 Piano T
Dal 06/07/2022 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 281 Categoria C7 Cl.U, Cons. 165 mq Rendita € 83,51 Piano T

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalle trascrizioni ai pubblici registri alla data di aggiornamento dei medesimi: 28.10.2025.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 03/07/2012 al 09/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 282 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 3065



		Reddito dominicale € 15,83 Reddito agrario € 14,25
Dal 09/07/2012 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 282 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 3065 Reddito dominicale € 15,83 Reddito agrario € 14,25
Dal 25/07/2012 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 282 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 3065 Reddito dominicale € 15,83 Reddito agrario € 14,25
Dal 06/07/2022 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 282 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 3065 Reddito dominicale € 15,83 Reddito agrario € 14,25

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalle trascrizioni ai pubblici registri alla data di aggiornamento dei medesimi: 28.10.2025.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/2003 al 09/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 140 Qualità Seminativo arborato Cl.U Superficie (ha are ca) 640 Reddito dominicale € 3,64 Reddito agrario € 2,97
Dal 09/07/2012 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 292 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 580 Reddito dominicale € 3,00 Reddito agrario € 2,70
Dal 25/07/2012 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 292 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 580 Reddito dominicale € 3,00 Reddito agrario € 2,70
Dal 06/07/2022 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 292 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 580 Reddito dominicale € 3,00 Reddito agrario € 2,70



L'intestataro catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalle trascrizioni ai pubblici registri alla data di aggiornamento dei medesimi: 28.10.2025.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2011 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 102, Sub. 1 Categoria C2
Dal 11/11/2019 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 31, Sub. 1 Categoria C2
Dal 06/07/2022 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 31, Sub. 1 Categoria C2 Cl.U, Cons. 180 mq Superficie catastale 201 mq Rendita € 223,11 Piano T-1

L'intestataro catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalle trascrizioni ai pubblici registri alla data di aggiornamento dei medesimi: 28.10.2025.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2011 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 102, Sub. 2 Categoria C6
Dal 11/11/2019 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 31, Sub. 2 Categoria C6
Dal 06/07/2022 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 31, Sub. 2 Categoria C6 Cl.U, Cons. 27 mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 57,17 Piano T

L'intestataro catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalle trascrizioni ai pubblici registri alla data di aggiornamento dei medesimi: 28.10.2025.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/12/2011 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 19, Sub. 4 Categoria A2



Dal 11/11/2019 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 290 Categoria F1
Dal 06/07/2022 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 290 Categoria F1, Cons. 380 mq Piano T

L'intestataro catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalle trascrizioni ai pubblici registri alla data di aggiornamento dei medesimi: 28.10.2025.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1975 al 18/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 18 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3650 Reddito dominicale € 6,60 Reddito agrario € 1,13
Dal 18/06/2003 al 30/12/2011	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 18 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3650 Reddito dominicale € 6,60 Reddito agrario € 1,13
Dal 30/12/2011 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 18 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3650 Reddito dominicale € 6,60 Reddito agrario € 1,13
Dal 11/11/2019 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 18 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3650 Reddito dominicale € 6,60 Reddito agrario € 1,16
Dal 06/07/2022 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 18 Qualità Bosco misto Cl.1 Superficie (ha are ca) 3650 Reddito dominicale € 6,60 Reddito agrario € 1,13

L'intestataro catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalle trascrizioni ai pubblici registri alla data di aggiornamento dei medesimi: 28.10.2025.



BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/2003 al 09/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 21 Qualità Prato
Dal 09/07/2012 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 21 Qualità Prato
Dal 25/07/2012 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 21 Qualità Prato
Dal 06/07/2022 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 21 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 1120 Reddito dominicale € 5,78 Reddito agrario € 5,21

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalle trascrizioni ai pubblici registri alla data di aggiornamento dei medesimi: 28.10.2025.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/06/2003 al 09/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 22 Qualità Prato
Dal 09/07/2012 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 22 Qualità Prato
Dal 25/07/2012 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 22 Qualità Prato
Dal 06/07/2022 al 23/07/2025	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 2, Part. 22 Qualità Prato Cl.U Superficie (ha are ca) 1140 Reddito dominicale € 5,89 Reddito agrario € 5,30

L'intestatario catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalle trascrizioni ai pubblici registri alla data di aggiornamento dei medesimi: 28.10.2025.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	281			C/7	U	165 mq		83,51 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti, depositata il 10.07.2012, non è conforme allo stato dei luoghi come rilevati alla data di sopralluogo del 10.09.2025, secondo le disposizioni vigenti in materia.

Nel dettaglio, come rilevabile dagli elaborati di rilievo allegati, la superficie a destinazione catastale principale di tettoia è assai inferiore rispetto a quella agli atti: precisamente è riconducibile a circa m2 60, al netto dell'incremento percentuale ex art. 51 DPR 1142/1949 imputabile all'area scoperta (sedime di demolizione della consistenza dapprima computata), ovvero a complessivi massimi m2 66.

Preso atto dell'unicità della classe reddituale, la rendita catastale corretta, secondo le disposizioni vigenti in materia, sarebbe pari a € 33,66 (= €/m2 0,51 * 66 m2).

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

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	
2	282				Prato	U	3065 mq	15,83 €	14,25 €		

Corrispondenza catastale

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

La coltura riportata nell'archivio censuario catastale corrisponde a quella esistente.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

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	
2	292				Prato	U	580 mq	3 €	2,7 €		



Corrispondenza catastale

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

La coltura riportata nell'archivio censuario catastale corrisponde a quella esistente.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	31	1		C/2	U	180 mq	201 mq	223,11 €	T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti, depositata il 05.10.2011, non è conforme allo stato dei luoghi come rilevati alla data di sopralluogo del 10.09.2025, secondo le disposizione vigenti in materia, infatti la stessa ricomprende nella realtà la consistenza imputata al sub. 2, non più rintracciabile.

Nel dettaglio, come rilevabile dagli elaborati di rilievo allegati, la superficie a destinazione catastale principale di deposito è superiore a quella agli atti: precisamente è riconducibile a ipotizzabili m2 207 (somma delle rispettive consistenze omogenee attuali), al netto dell'incremento percentuale ex art. 51 DPR 1142/1949 imputabile all'area scoperta pertinenziale (area urbana di cui al mapp. 290), ovvero a complessivi massimi m2 228.

Preso atto dell'unicità della classe reddituale, la rendita catastale corretta, secondo le disposizioni vigenti in materia, sarebbe pari a € 282,72 (= €/m2 1,24 * 228 m2).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	2	31	2		C/6	U	27 mq	32 mq	57,17 €	T		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti, depositata il 05.10.2011, non è conforme allo stato dei luoghi come rilevati alla data di sopralluogo del 10.09.2025, secondo le disposizione vigenti in materia, infatti la consistenza identificata è inglobata nella maggiore del subalterno n. 1.

L'unità immobiliare, catastalmente definita come sopra, non è più esistente e deve essere fusa a quella descrivente il sub. 1 (bene n° 4).

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC,
PIANO T-1**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	290			F/1		380 mq			T	

Corrispondenza catastale

Non trattandosi di unità immobiliare urbana, al bene in parola non è applicabile la norma sulla conformità catastale.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO 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
2	18				Bosco misto	1	3650 mq	6,6 €	1,13 €	

Corrispondenza catastale

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

La coltura riportata nell'archivio censuario catastale corrisponde a quella esistente.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

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
2	21				Prato	U	1120 mq	5,78 €	5,21 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Entro la particella insiste una tettoia chiusa (fatiscente) di circa settanta metri quadrati, geometricamente e fotograficamente descritta negli allegati alla presente, non rappresentata in cartografia e non allibrata al Catasto Fabbricati e, quindi, non catastalmente identificata. A parere dello scrivente, i presumibili costi per adempiere agli obblighi normativi in materia non sono commisurati al valore dell'immobile.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

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
2	22				Prato	U	1140 mq	5,89 €	5,3 €	

Corrispondenza catastale

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

La coltura riportata nell'archivio censuario catastale corrisponde a quella esistente.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Il bene non è accessibile direttamente dalla strada pubblica, ma può potenzialmente diventarlo mediante opere edilizie di modesta entità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Non ho effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né ho eseguito saggi e acquisito evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Non ho effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né ho eseguito saggi e acquisito evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

I beni nn. 3, 4, 5, 6 sono nell'immediato accessibili da passaggio, pedonale e carroia, entrostante la particella n. 291 di proprietà di terzi; in un momento successivo, potrà aver accesso dalla strada pubblica su cui il bene n. 3 (p.lla n. 292) si affaccia.



BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

I beni nn. 3, 4, 5, 6 sono nell'immediato accessibili da passaggio, pedonale e carroia, entrostante la particella n. 291 di proprietà di terzi; in un momento successivo, potrà aver accesso dalla strada pubblica su cui il bene n. 3 (p.lla n. 292) si affaccia.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

I beni nn. 3, 4, 5, 6 sono nell'immediato accessibili da passaggio, pedonale e carroia, entrostante la particella n. 291 di proprietà di terzi; in un momento successivo, potrà aver accesso dalla strada pubblica su cui il bene n. 3 (p.lla n. 292) si affaccia.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

I beni nn. 7, 8, 9 sono più agevolmente accessibili da nord, tramite passaggio dedicato e previa realizzazione di opere già citate entro il bene n. 3.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Non ho effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né ho eseguito saggi e acquisito evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

I beni nn. 7, 8, 9 sono più agevolmente accessibili da nord, tramite passaggio dedicato e previa realizzazione di opere già citate entro il bene n. 3.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Non ho effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né ho eseguito saggi e acquisito evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

I beni nn. 7, 8, 9 sono più agevolmente accessibili da nord, tramite passaggio dedicato e previa realizzazione di opere già citate entro il bene n. 3.

PATTI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Nulla da segnalare.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Nulla da segnalare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Nulla da segnalare.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Nulla da segnalare.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Nulla da segnalare.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Nulla da segnalare.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

Nulla da segnalare.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Nulla da segnalare.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Trattasi di tettoia realizzata con materiale eterogenei, senza un'apparente fase progettuale a monte. Alla data di sopralluogo, versa in pessime condizioni di conservazione tanto che l'accesso interno non è stato condotto per ragioni di sicurezza, oltre che igieniche.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Trattasi di terreno incolto a prato e alla crescita di arbusti spontanei.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Trattasi di terreno incolto a prato e alla crescita di arbusti spontanei.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

La porzione immobiliare a deposito, di fatto costituente l'interezza del fabbricato entrostante la particella n. 31, è in mediocri condizioni di conservazione; pessime dal punto di vista dell'unico impianto (quello elettrico) presente.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Le condizioni di conservazione sono mediocri, al pari dei quelle del bene n° 4 e, genericamente, per l'intero fabbricato che congiuntamente costituiscono.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Il bene in oggetto è un'area scoperta indispensabile alla funzionalità dei beni nn. 4, 5; di fatto, trattasi di terreno inerbito ospitante nel sottosuolo un serbatoio presumibilmente di combustibile liquido o gassoso.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

Trattasi di terreno incolto a bosco e arbusti spontanei.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Trattasi di terreno incolto a prato su una porzione del quale insiste un basso fabbricato abbandonato fatiscente e in pessime condizioni.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Trattasi di terreno incolto a prato, abbandonato alla vegetazione spontanea.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Non applicabile.



BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Non applicabile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Non applicabile.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Non applicabile.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Non applicabile.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Non applicabile.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

Non applicabile.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Non applicabile.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Non applicabile.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Nell'atto di ultimo acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù e non se ne sono rilevati di apparenti all'atto del sopralluogo condotto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Nell'atto di ultimo acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù e non se ne sono rilevati di apparenti all'atto del sopralluogo condotto.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Nell'atto di ultimo acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù.

Alla data del sopralluogo, 10.09.2025, l'accesso al lotto in parola – per come descritto – può avvenire solamente tramite l'esistente passaggio carraio approssimativamente eretto sulla particella n. 291, di proprietà di terzi. Altri accessi, finalizzati a risolvere tale sussistente aggravio, potranno essere realizzati in tempi successivi sfruttando l'affaccio verso strada del terreno di cui al bene n. 3.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Nell'atto di ultimo acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Alla data del sopralluogo, 10.09.2025, l'accesso al lotto in parola – per come descritto – può avvenire solamente tramite l'esistente passaggio carraio approssimativamente eretto sulla particella n. 291, di proprietà di terzi. Altri accessi, finalizzati a risolvere tale sussistente aggravio, potranno essere realizzati in tempi successivi sfruttando l'affaccio verso strada del terreno di cui al bene n. 3.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Nell'atto di ultimo acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Alla data del sopralluogo, 10.09.2025, l'accesso al lotto in parola – per come descritto – può avvenire solamente tramite l'esistente passaggio carraio approssimativamente eretto sulla particella n. 291, di proprietà di terzi. Altri accessi, finalizzati a risolvere tale sussistente aggravio, potranno essere realizzati in tempi successivi sfruttando l'affaccio verso strada del terreno di cui al bene n. 3.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Nell'atto di ultimo acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Non posso tuttavia escludere eventuali servitù tra i vari fabbricati, anche reciproche, che possono essere derivate da necessità costruttive quali quelle di tubazioni per il passaggio di condutture, cavi e simili presenti nel sottosuolo, come conseguenti la presenza di serbatoio interrato, come più volte riportata.



BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

Nell'atto di ultimo acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù e non se ne sono rilevati di apparenti all'atto del sopralluogo condotto.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Nell'atto di ultimo acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù e non se ne sono rilevati di apparenti all'atto del sopralluogo condotto.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Nell'atto di ultimo acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù e non se ne sono rilevati di apparenti all'atto del sopralluogo condotto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Trattasi di tettoia fatiscente di forma rettangolare appoggiata a nord su muro continuo in blocchi di calcestruzzo privo di finestrate, allungato verso ovest per oltre 42,5 metri. La struttura è mista tra elementi in calcestruzzo, calcestruzzo prefabbricato e metallo. La copertura ha struttura in legno e manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento, per una superficie lorda approssimativa di circa 62 metri quadrati, presumibilmente dapprima destinati a canile. Il perimetro, sui restanti tre lati, è prioritariamente chiuso con rete metallica posticcia e tramite questa accessibile dal fronte sud. La pavimentazione è in battuto di cemento e accompagna il muro in blocchi verso strada per la sua intera estensione. Non sono presenti impianti tecnologici di alcun tipo e l'accesso all'interno non è stato condotto per ragioni igieniche e di sicurezza. Le altezze interne sono comprese tra metri 1,85 e metri 2,15.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Il bene in parola è un terreno a morfologia pianeggiante, totalmente inerbito, di forma regolare.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Trattasi di terreno ad andamento pianeggiante e forma regolare; parzialmente delimitato da muretto e rete metallica, si presenta totalmente inerbito e abbandonato ad arbusti spontanei.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Trattasi della maggior consistenza di stabile elevato per massimi due piani fuori terra, di superficie coperta pari a circa centocinquanta metri quadrati, così comprendente anche l'autorimessa (bene n° 5) in realtà non più esistente e accorpata al descrivendo cespite. La pianta è rettangolare; la struttura verticale in muratura è parzialmente intonacata; è privo di finiture e la pavimentazione è prevalentemente in battuto di calcestruzzo, ove non assente. I solai orizzontali sono in travetti di ferro e voltini in mattoni. La copertura ha struttura in legno a capriate, in buono stato di conservazione, alla "lombarda" con manto in tegole marsigliesi. Le linee di gronda, ove presenti, sono in mediocre stato di conservazione; i pluviali sono mancanti, parzialmente sostituiti,



da corrugati in pvc a vista. Il piano terra è composto di due ampi depositi: quello a sera, in realtà includente anche il bene n° 5, è sovrastato da quello al primo piano ed ha un'altezza netta di metri 2,75; quello a mattina, invece, si erge a tutt'altezza sino alla copertura, con altezze comprese tra metri 3,48 e metri 5,54. La tettoia, all'estremità a est, risulta di fatto dalla demolizione di pre-esistenti manufatti ed è coperta dall'aggetto del tetto principale, sostenuto da un pilastro in mattoni e da posticci tubolari in ferro da ponteggio (si veda, in tal senso, la documentazione fotografica). L'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico: fuori traccia, non funzionante e, palesemente, non più a norma di legge.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

L'autorimessa, catastalmente identificata autonomamente col subalterno n. 2, non è più esistente e, di fatto, è accorpata in un sol corpo col deposito di cui è parte. In tal senso, i dati metrici sono ottenuti quali complementari quelli del bene maggioritario e le caratteristiche costruttive sono le medesime della porzione sera del bene n. 4: solaio superiore in travetti e voltini a circa metri 2,75 di spiccato, pavimento in battuto di calcestruzzo, senza finiture e con impianto elettrico fuori traccia, non funzionante e non a norma della vigente legge.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Il bene in parola è un terreno a morfologia pianeggiante, totalmente inerbito, di forma regolare e avvolgente, su tre lati, il fabbricato di cui ai beni n. 4 e n. 5 (particella n. 31) costituendone, di fatto, l'area pertinenziale. Per tale ragione, probabilmente, fu censita quale area urbana anche se, giusta contestualizzazione, andrebbe coerentemente accorpata catastalmente ai beni suddetti. Segnalo, come già in precedenza, d'aver rilevato la presenza nel sottosuolo di serbatoio di tipologia e natura non accertate.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

Il bene in parola è un terreno di forma irregolare, a morfologia degradante verso sud-ovest; è totalmente inerbito e coperto da arbusti e rovi, oltre che da alberi di alto fusto sporadicamente distribuiti.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Trattasi di terreno di forma regolare, a morfologia pianeggiante, totalmente inerbito. Ospita entro il proprio perimetro un basso fabbricato in blocchi di calcestruzzo e copertura in fibrocemento di circa settanta metri quadrati coperti, precedentemente adibito a ricovero di animali e attualmente in pessimo stato di conservazione. I lati minori e quello maggiore a nord-ovest sono ciechi in muratura di cls, mentre l'antagonista di quest'ultimo è chiuso da reti metalliche e cancellate posticce: da qui l'identificazione quale tettoia chiusa. Il pavimento è in battuto di cemento e non presenta alcuna sorta di finitura o di impianto tecnologico. Il tetto, parzialmente crollato, è di tipo monofalda a unica pendenza: verso nord-ovest per una superficie piana di circa 56 metri quadrati e verso sud-ovest per la rimanente di circa 12 metri quadrati. La porzione di terreno frontistante, approssimativamente raffigurata, è delimitata con rete metallica posticcia presumibilmente utile alla presunta destinazione a ricovero di animali.



BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Trattasi di terreno di forma regolare, a morfologia pianeggiante, totalmente inerbito e parzialmente delimitato verso mattina da rete metallica

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

L'immobile risulta libero

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

L'immobile risulta libero

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2003 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	21/06/2004		4092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	09/12/2003	44	757
Dal 25/07/2012 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bilotti di Biella	25/07/2012	149822	43306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	07/08/2012		4948
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scola di Biella	06/07/2022	106461	20787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/08/2022	7272	5680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Espongo quanto risulta dagli archivi ipotecari alla data di aggiornamento del 28.10.2025 e dalla lettura della relazione notarile acquisita in fascicolo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal notaio Tiecco di Perugia del 27.05.2025. Da quest'ultima risulta che la dichiarazione di successione in morte di **** Omissis **** è stata più volte integrata e le sue integrazioni trascritte, come segue: registrata il 14.09.2011 ai n.ri 828/9990 e trascritta il 03.10.2011 al part. 5848; registrata il 14.10.2011 ai n.ri 1042/9990 e trascritta il 23.12.2011 al part. 7834. Si segnalano i) l'intervenuta accettazione tacita di eredità, giusto notaio Bilotti del 30.12.2011 rep. 148808/42574, trascritta a Biella il 04.01.2012 al part. 93, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****, come generalizzati, e contro **** Omissis **** anch'egli già generalizzato, deceduto il 18.06.2003; ii) la riunione d'usufrutto intervenuta in morte di **** Omissis ****, deceduta il 09.07.2012.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2003 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	21/06/2004		4092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	09/12/2003	44	757		
Dal 25/07/2012 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bilotti di Biella	25/07/2012	149822	43306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	07/08/2012		4948
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scola di Biella	06/07/2022	106461	20787
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/08/2022	7272	5680
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Espongo quanto risulta dagli archivi ipotecari alla data di aggiornamento del 28.10.2025 e dalla lettura della relazione notarile acquisita in fascicolo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal notaio Tiecco di Perugia del 27.05.2025. Da quest'ultima risulta che la dichiarazione di successione in morte di **** Omissis **** è stata più volte integrata e le sue integrazioni trascritte, come segue: registrata il 14.09.2011 ai n.ri 828/9990 e trascritta il 03.10.2011 al part. 5848; registrata il 14.10.2011 ai n.ri 1042/9990 e trascritta il 23.12.2011 al part. 7834. Si segnalano i) l'intervenuta accettazione tacita di eredità, giusto notaio Bilotti del 30.12.2011 rep. 148808/42574, trascritta a Biella il 04.01.2012 al part. 93, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****, come generalizzati, e contro **** Omissis **** anch'egli già generalizzato, deceduto il 18.06.2003; ii) la riunione d'usufrutto intervenuta in morte di **** Omissis ****, deceduta il 09.07.2012.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2003 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	21/06/2004		4092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	09/12/2003	44	757		
Dal 25/07/2012 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Bilotti di Biella	25/07/2012	149822	43306
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	07/08/2012		4948
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scola di Biella	06/07/2022	106461	20787
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/08/2022	7272	5680
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Espongo quanto risulta dagli archivi ipotecari alla data di aggiornamento del 28.10.2025 e dalla lettura della relazione notarile acquisita in fascicolo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal notaio Tiecco di Perugia del 27.05.2025. Da quest'ultima risulta che la dichiarazione di successione in morte di **** Omissis **** è stata più volte integrata e le sue integrazioni trascritte, come segue: registrata il 14.09.2011 ai n.ri 828/9990 e trascritta il 03.10.2011 al part. 5848; registrata il 14.10.2011 ai n.ri 1042/9990 e trascritta il 23.12.2011 al part. 7834. Si segnalano i) l'intervenuta accettazione tacita di eredità, giusto notaio Bilotti del 30.12.2011 rep. 148808/42574, trascritta a Biella il 04.01.2012 al part. 93, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****, come generalizzati, e contro **** Omissis **** anch'egli già generalizzato, deceduto il 18.06.2003; ii) la riunione d'usufrutto intervenuta in morte di **** Omissis ****, deceduta il 09.07.2012.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 18/06/2003 al	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione



30/12/2011		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	21/06/2004		4092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	09/12/2003	44	757		
Dal 30/12/2011 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bilotti di Biella	30/12/2011	148808	42574
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/01/2012		94
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 11/11/2019 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rimoldi di Cavaglia	11/11/2019	1449	1008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	12/11/2019		7296
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scola di Biella	06/07/2022	106461	20787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/08/2022	7272	5680
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Espongo quanto risulta dagli archivi ipotecari alla data di aggiornamento del 28.10.2025 e dalla lettura della relazione notarile acquisita in fascicolo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal notaio Tiecco di Perugia del 27.05.2025. Da quest'ultima risulta che la dichiarazione di successione in morte di **** Omissis **** è stata più volte integrata e le sue integrazioni trascritte, come segue: registrata il 14.09.2011 ai n.ri 828/9990 e trascritta il 03.10.2011 al part. 5848; registrata il 14.10.2011 ai n.ri 1042/9990 e trascritta il 23.12.2011 al part. 7834. Si segnalano i) l'intervenuta accettazione tacita di eredità, giusto notaio Bilotti del 30.12.2011 rep. 148808/42574, trascritta a Biella il 04.01.2012 al part. 93, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****, come generalizzati, e contro **** Omissis **** anch'egli già generalizzato, deceduto il 18.06.2003; ii) la riunione d'usufrutto intervenuta in morte di **** Omissis ****, deceduta il 09.07.2012.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2003 al 30/12/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	21/06/2004		4092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	09/12/2003	44	757		
Dal 30/12/2011 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bilotti di Biella	30/12/2011	148808	42574
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	04/01/2012		94		



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2019 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rimoldi di Cavaglià	11/11/2019	1449	1008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	12/11/2019		7296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scola di Biella	06/07/2022	106461	20787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/08/2022	7272	5680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Espongo quanto risulta dagli archivi ipotecari alla data di aggiornamento del 28.10.2025 e dalla lettura della relazione notarile acquisita in fascicolo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal notaio Tiecco di Perugia del 27.05.2025. Da quest'ultima risulta che la dichiarazione di successione in morte di **** Omissis **** è stata più volte integrata e le sue integrazioni trascritte, come segue: registrata il 14.09.2011 ai n.ri 828/9990 e trascritta il 03.10.2011 al part. 5848; registrata il 14.10.2011 ai n.ri 1042/9990 e trascritta il 23.12.2011 al part. 7834. Si segnalano i) l'intervenuta accettazione tacita di eredità, giusto notaio Bilotti del 30.12.2011 rep. 148808/42574, trascritta a Biella il 04.01.2012 al part. 93, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****, come generalizzati, e contro **** Omissis **** anch'egli già generalizzato, deceduto il 18.06.2003; ii) la riunione d'usufrutto intervenuta in morte di **** Omissis ****, deceduta il 09.07.2012.



**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC,
PIANO T-1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2003 al 30/12/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	21/06/2004		4092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	09/12/2003	44	757		
Dal 30/12/2011 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bilotti di Biella	30/12/2011	148808	42574
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/01/2012		94
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2019 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rimoldi di Cavaglia	11/11/2019	1449	1008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	12/11/2019		7296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scola di Biella	06/07/2022	106461	20787



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	05/08/2022	7272	5680
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Espongo quanto risulta dagli archivi ipotecari alla data di aggiornamento del 28.10.2025 e dalla lettura della relazione notarile acquisita in fascicolo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal notaio Tiecco di Perugia del 27.05.2025. Da quest'ultima risulta che la dichiarazione di successione in morte di **** Omissis **** è stata più volte integrata e le sue integrazioni trascritte, come segue: registrata il 14.09.2011 ai n.ri 828/9990 e trascritta il 03.10.2011 al part. 5848; registrata il 14.10.2011 ai n.ri 1042/9990 e trascritta il 23.12.2011 al part. 7834. Si segnalano i) l'intervenuta accettazione tacita di eredità, giusto notaio Bilotti del 30.12.2011 rep. 148808/42574, trascritta a Biella il 04.01.2012 al part. 93, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****, come generalizzati, e contro **** Omissis **** anch'egli già generalizzato, deceduto il 18.06.2003; ii) la riunione d'usufrutto intervenuta in morte di **** Omissis ****, deceduta il 09.07.2012.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2003 al 30/12/2011	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2023		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	21/06/2004		4092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	09/12/2003	44	757		
Dal 30/12/2011 al 11/11/2019	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bilotti di Biella	30/12/2011	148808	42574



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/01/2012		94
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 11/11/2019 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rimoldi di Cavaglià	11/11/2019	1449	1008
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	12/11/2019		7296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scuola di Biella	06/07/2022	106461	20787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/08/2022	7272	5680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Espongo quanto risulta dagli archivi ipotecari alla data di aggiornamento del 28.10.2025 e dalla lettura della relazione notarile acquisita in fascicolo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal notaio Tiecco di Perugia del 27.05.2025. Da quest'ultima risulta che la dichiarazione di successione in morte di **** Omissis **** è stata più volte integrata e le sue integrazioni trascritte, come segue: registrata il 14.09.2011 ai n.ri 828/9990 e trascritta



il 03.10.2011 al part. 5848; registrata il 14.10.2011 ai n.ri 1042/9990 e trascritta il 23.12.2011 al part. 7834. Si segnalano i) l'intervenuta accettazione tacita di eredità, giusto notaio Bilotti del 30.12.2011 rep. 148808/42574, trascritta a Biella il 04.01.2012 al part. 93, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****, come generalizzati, e contro **** Omissis **** anch'egli già generalizzato, deceduto il 18.06.2003; ii) la riunione d'usufrutto intervenuta in morte di **** Omissis ****, deceduta il 09.07.2012.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2003 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	21/06/2004		4092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	09/12/2003	44	757		
Dal 25/07/2012 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bilotti di Biella	25/07/2012	149822	43306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	07/08/2012		4948
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scola di Biella	06/07/2022	106461	20787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/08/2022	7272	5680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Espongo quanto risulta dagli archivi ipotecari alla data di aggiornamento del 28.10.2025 e dalla lettura della relazione notarile acquisita in fascicolo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal notaio Tiecco di Perugia del 27.05.2025. Da quest'ultima risulta che la dichiarazione di successione in morte di **** Omissis **** è stata più volte integrata e le sue integrazioni trascritte, come segue: registrata il 14.09.2011 ai n.ri 828/9990 e trascritta il 03.10.2011 al part. 5848; registrata il 14.10.2011 ai n.ri 1042/9990 e trascritta il 23.12.2011 al part. 7834.

Si segnalano i) l'intervenuta accettazione tacita di eredità, giusto notaio Bilotti del 30.12.2011 rep. 148808/42574, trascritta a Biella il 04.01.2012 al part. 93, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****, come generalizzati, e contro **** Omissis **** anch'egli già generalizzato, deceduto il 18.06.2003; ii) la riunione d'usufrutto intervenuta in morte di **** Omissis ****, deceduta il 09.07.2012.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/06/2003 al 25/07/2012	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			18/06/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	21/06/2004		4092
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	09/12/2003	44	757		
Dal 25/07/2012 al 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bilotti di Biella	25/07/2012	149822	43306
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	07/08/2012		4948
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/07/2022	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Scola di Biella	06/07/2022	106461	20787
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/08/2022	7272	5680
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Espongo quanto risulta dagli archivi ipotecari alla data di aggiornamento del 28.10.2025 e dalla lettura della relazione notarile acquisita in fascicolo ai sensi dell'art. 567 c.p.c. redatta dal notaio Tiecco di Perugia del 27.05.2025. Da quest'ultima risulta che la dichiarazione di successione in morte di **** Omissis **** è stata più volte integrata e le sue integrazioni trascritte, come segue: registrata il 14.09.2011 ai n.ri 828/9990 e trascritta il 03.10.2011 al part. 5848; registrata il 14.10.2011 ai n.ri 1042/9990 e trascritta il 23.12.2011 al part. 7834. Si segnalano i) l'intervenuta accettazione tacita di eredità, giusto notaio Bilotti del 30.12.2011 rep. 148808/42574, trascritta a Biella il 04.01.2012 al part. 93, a favore di **** Omissis **** e **** Omissis ****, come generalizzati, e contro **** Omissis **** anch'egli già generalizzato, deceduto il 18.06.2003; ii) la riunione d'usufrutto intervenuta in morte di **** Omissis ****, deceduta il 09.07.2012.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **28/10/2025**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 22/10/2024
 Reg. gen. 9396 - Reg. part. 1114
 Quota: 1/1
 Importo: € 75.823,36



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.174,86
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 01/10/2024
N° repertorio: 396

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 23/05/2025
Reg. gen. 4609 - Reg. part. 3765
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 3765 del 2025 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca giudiziale part. 1114 del 2024 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro.

Alla data del **28.10.2025**, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **28/10/2025**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 22/10/2024
Reg. gen. 9396 - Reg. part. 1114
Quota: 1/1
Importo: € 75.823,36
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.174,86
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 01/10/2024
N° repertorio: 396

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 23/05/2025
Reg. gen. 4609 - Reg. part. 3765
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 3765 del 2025 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca giudiziale part. 1114 del 2024 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro.

Alla data del **28.10.2025**, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **28/10/2025**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 22/10/2024
Reg. gen. 9396 - Reg. part. 1114
Quota: 1/1
Importo: € 75.823,36
A favore di **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.174,86
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 01/10/2024
N° repertorio: 396

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 23/05/2025
Reg. gen. 4609 - Reg. part. 3765
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 3765 del 2025 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca giudiziale part. 1114 del 2024 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro.

Alla data del **28.10.2025**, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **28/10/2025**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 22/10/2024
Reg. gen. 9396 - Reg. part. 1114
Quota: 1/1
Importo: € 75.823,36



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.174,86
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 01/10/2024
N° repertorio: 396

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 23/05/2025
Reg. gen. 4609 - Reg. part. 3765
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 3765 del 2025 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca giudiziale part. 1114 del 2024 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro.

Alla data del **28.10.2025**, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **28/10/2025**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 22/10/2024
Reg. gen. 9396 - Reg. part. 1114
Quota: 1/1



Importo: € 75.823,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.174,86
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 01/10/2024
N° repertorio: 396

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 23/05/2025
Reg. gen. 4609 - Reg. part. 3765
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 3765 del 2025 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca giudiziale part. 1114 del 2024 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro.

Alla data del **28.10.2025**, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC,
PIANO T-1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **28/10/2025**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 22/10/2024
Reg. gen. 9396 - Reg. part. 1114
Quota: 1/1



Importo: € 75.823,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.174,86
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 01/10/2024
N° repertorio: 396

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 23/05/2025
Reg. gen. 4609 - Reg. part. 3765
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 3765 del 2025 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca giudiziale part. 1114 del 2024 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro.

Alla data del **28.10.2025**, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **28/10/2025**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 22/10/2024
Reg. gen. 9396 - Reg. part. 1114
Quota: 1/1



Importo: € 75.823,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.174,86
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 01/10/2024
N° repertorio: 396

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 23/05/2025
Reg. gen. 4609 - Reg. part. 3765
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 3765 del 2025 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca giudiziale part. 1114 del 2024 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro.

Alla data del **28.10.2025**, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **28/10/2025**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 22/10/2024
Reg. gen. 9396 - Reg. part. 1114
Quota: 1/1



Importo: € 75.823,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.174,86
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 01/10/2024
N° repertorio: 396

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 23/05/2025
Reg. gen. 4609 - Reg. part. 3765
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 3765 del 2025 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca giudiziale part. 1114 del 2024 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro.

Alla data del **28.10.2025**, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **28/10/2025**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 22/10/2024
Reg. gen. 9396 - Reg. part. 1114
Quota: 1/1



Importo: € 75.823,36
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 73.174,86
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 01/10/2024
N° repertorio: 396

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 23/05/2025
Reg. gen. 4609 - Reg. part. 3765
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 3765 del 2025 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca giudiziale part. 1114 del 2024 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro.

Alla data del **28.10.2025**, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Il PRG vigente del Comune di Villanova Biellese (DGR del 25.01.1991 n. 54-2620) è stato oggetto di una prima variante approvata con DGR del 30.01.1996 n. 52-4831, di una seconda approvata con DGR del 21.06.2004 n. 13-12172, di una variante strutturale (n. 12) approvata con DCC del 28.03.2011 n. 6 e ultima variante parziale (n. 13) approvata con DCC del 20.04.2017.



Non vi sono usi civici ai sensi dell'art. 3 L. n. 168/2017.

I terreni non soggetti al vincolo di cui all'art. 10 L. n. 353/2000 in quanto non ricadono in territorio percorso dal fuoco.

Per maggiori dettagli, rimando alla documentazione allegata che costituisce un estratto di quella pubblicata sul sito istituzionale del Comune e della Regione competenti.

Dall'esame dell'ultima variante parziale del PRG del 20.04.2017, il bene in parola ricade in area ad "usi agricoli", regolamentati dall'art. 3.5.0 delle N.T.A. e in Classe geologica IIa, ove esiste una sola condizione di pericolosità geomorfologica o idrogeologica o idrologica, moderata e superabile con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singolo area omogenea. Non si rilevano fenomeni di dissesto.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villanova Biellese il 16.09.2025, allegato alla presente, il terreno di cui trattasi ricade in "usi agricoli", regolamentati dall'art. 3.5.0 delle N.T.A. e in Classe geologica IIa, , ove esiste una sola condizione di pericolosità geomorfologica o idrogeologica o idrologica, moderata e superabile con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singolo area omogenea. Non si rilevano fenomeni di dissesto. Come riscontrabile dell'estratto dal PPR Piemonte, la porzione sud della particella – per circa il 18% della superficie censuaria complessiva, è individuata quale "territorio coperto da foreste e boschi", ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g) del Codice Beni Ambientali (art. 16 Nda).

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villanova Biellese il 16.09.2025, allegato alla presente, il terreno di cui trattasi ricade in "nuclei di antica formazione", regolamentati dall'art. 3.2.1 delle N.T.A. e in Classe geologica IIa, ove esiste una sola condizione di pericolosità geomorfologica o idrogeologica o idrologica, moderata e superabile con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singolo area omogenea. Non si rilevano fenomeni di dissesto.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Il PRG vigente del Comune di Villanova Biellese (DGR del 25.01.1991 n. 54-2620) è stato oggetto di una prima variante approvata con DGR del 30.01.1996 n. 52-4831, di una seconda approvata con DGR del 21.06.2004 n. 13-12172, di una variante strutturale (n. 12) approvata con DCC del 28.03.2011 n. 6 e ultima variante parziale (n. 13) approvata con DCC del 20.04.2017.

Non vi sono usi civici ai sensi dell'art. 3 L. n. 168/2017.

I terreni non soggetti al vincolo di cui all'art. 10 L. n. 353/2000 in quanto non ricadono in territorio percorso dal fuoco.

Per maggiori dettagli, rimando alla documentazione allegata che costituisce un estratto di quella pubblicata sul sito istituzionale del Comune e della Regione competenti.

Dall'esame dell'ultima variante parziale del PRG del 20.04.2017, il bene in parola ricade in "nuclei di antica formazione", regolamentati dall'art. 3.2.1 delle N.T.A. e in Classe geologica IIa, ove esiste una sola condizione di pericolosità geomorfologica o idrogeologica o idrologica, moderata e superabile con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singolo area omogenea. Non si rilevano fenomeni di dissesto.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Il PRG vigente del Comune di Villanova Biellese (DGR del 25.01.1991 n. 54-2620) è stato oggetto di una prima variante approvata con DGR del 30.01.1996 n. 52-4831, di una seconda approvata con DGR del 21.06.2004 n.



13-12172, di una variante strutturale (n. 12) approvata con DCC del 28.03.2011 n. 6 e ultima variante parziale (n. 13) approvata con DCC del 20.04.2017.

Non vi sono usi civici ai sensi dell'art. 3 L. n. 168/2017.

I terreni non soggetti al vincolo di cui all'art. 10 L. n. 353/2000 in quanto non ricadono in territorio percorso dal fuoco.

Per maggiori dettagli, rimando alla documentazione allegata che costituisce un estratto di quella pubblicata sul sito istituzionale del Comune e della Regione competenti.

Dall'esame dell'ultima variante parziale del PRG del 20.04.2017, il bene in parola ricade in "nuclei di antica formazione", regolamentati dall'art. 3.2.1 delle N.T.A. e in Classe geologica IIa, ove esiste una sola condizione di pericolosità geomorfologica o idrogeologica o idrologica, moderata e superabile con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singolo area omogenea. Non si rilevano fenomeni di dissesto.

BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villanova Biellese il 16.09.2025, allegato alla presente, il terreno di cui trattasi ricade in "nuclei di antica formazione", regolamentati dall'art. 3.2.1 delle N.T.A. e in Classe geologica IIa, ove esiste una sola condizione di pericolosità geomorfologica o idrogeologica o idrologica, moderata e superabile con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singolo area omogenea. Non si rilevano fenomeni di dissesto.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

Giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villanova Biellese il 16.09.2025, allegato alla presente, il terreno di cui trattasi ricade in "usi agricoli", regolamentati dall'art. 3.5.0 delle N.T.A. e in Classe geologica IIIa, ove esistono condizioni generalizzate di pericolosità geomorfologica/idrogeologica/idrologica tali da rendere tali zone inidonee all'utilizzo edilizio in base alle tecniche costruttive attuali e alle legge e normative esistenti. Come riscontrabile dell'estratto dal PPR Piemonte, l'intera particella è individuata quale "territorio coperto da foreste e boschi", ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. g) del Codice Beni Ambientali (art. 16 Nda).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villanova Biellese il 16.09.2025, allegato alla presente, il terreno di cui trattasi ricade in parte in "usi agricoli", regolamentati dall'art. 3.5.0 delle N.T.A. e per parte restante in "nuclei di antica formazione", regolamentati dall'art. 3.2.1 delle N.T.A. Complessivamente ricade in Classe geologica IIa, ove esiste una sola condizione di pericolosità geomorfologica o idrogeologica o idrologica, moderata e superabile con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singolo area omogenea. Non si rilevano fenomeni di dissesto.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Giusto certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Villanova Biellese il 16.09.2025, allegato alla presente, il terreno di cui trattasi ricade in "usi agricoli", regolamentati dall'art. 3.5.0 delle N.T.A. e in Classe geologica IIa, ove esiste una sola condizione di pericolosità geomorfologica o idrogeologica o idrologica, moderata e superabile con l'adozione ed il rispetto di accorgimenti a livello del singolo lotto o della singolo area omogenea. Non si rilevano fenomeni di dissesto.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi edilizi condotto presso l'ufficio tecnico del Comune di Villanova Biellese il 19.09.2025, giusta istanza del 03.09.2025 prot. 2572, non ho potuto rintracciare quelli di prima edificazione.

Non risultano titoli edilizi atti a identificare univocamente e senza incertezza l'immobile in parola (cfr. Cass. SU n. 8230/2019); infatti, il nulla-osta rilasciato dal Sindaco (in data non specificata) a fronte di istanza 01.10.1980 (priva di protocollo) del sig. **** Omissis ****, in qualità di coltivatore diretto e allevatore, afferisce genericamente a "tettoia di circa 50 mq. per ricovero di legna e attrezzi [...] costruita in blocchi e copertura in eternit con altezza di metri 3,5 circa dal suolo", null'altro allegando. Per quanto risulta dai rilievi condotti, il bene n. 1 non presenta, né presentava in sede di prima dichiarazione catastale (10.07.2012), superficie, materiali (semmai parzialmente), altezza di spiccato, destinazione compatibili con quelle per cui fu istanza. Non si rintracciano nemmeno comunicazioni di inizio e fine lavori, come richiesti dalla normativa richiamata nel nulla-osta (L.R. 56/1977).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Il fabbricato non è rappresentato nella mappa originale d'impianto catastale del 1938 e non risulta da stralcio planimetrico allegato all'istanza di lavori di sistemazione del 15.11.1972 (prot. 1166), inerente immobile estraneo alla procedura, anch'esso in capo al **** Omissis ****: ne è quindi presumibile la realizzazione in epoca successiva. Evidenzio, comunque, che nel titolo di ultimo acquisto (luglio 2022), parte venditrice dichiarava, anche per la consistenza immobiliare in parola, "[...] la costruzione del fabbricato iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzatori, neppure in sanatoria."

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

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

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi edilizi condotto presso l'ufficio tecnico del Comune di Villanova Biellese il 19.09.2025, giusta istanza del 03.09.2025 prot. 2572, non ho potuto rintracciare quelli di prima edificazione.

Il fabbricato nel suo complesso è già esistente all'epoca di levata della mappa d'impianto catastale del 1938, se ne deduce quindi l'edificazione ante 1942. E' presente, inoltre, a geometria invariata anche nello stralcio planimetrico allegato all'istanza di lavori di sistemazione del 15.11.1972 (prot. 1166), inerente immobile estraneo alla procedura, anch'esso in capo al **** Omissis ****.

Evidenzio, comunque, che nel titolo di ultimo acquisto (luglio 2022), parte venditrice dichiarava, anche per la consistenza immobiliare in parola, "[...] la costruzione del fabbricato iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzatori, neppure in sanatoria."

Non risultano, alla data di ispezione, titoli edilizi atti a identificare univocamente e senza incertezza l'immobile in parola (cfr. Cass. SU n. 8230/2019).



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risultano, alla data di ispezione, titoli edilizi atti a identificare univocamente e senza incertezza l'immobile in parola (cfr. Cass. SU n. 8230/2019).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

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

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi edilizi condotto presso l'ufficio tecnico del Comune di Villanova Biellese il 19.09.2025, giusta istanza del 03.09.2025 prot. 2572, non ho potuto rintracciare quelli di prima edificazione.

Il fabbricato nel suo complesso è già esistente all'epoca di levata della mappa d'impianto catastale del 1938, se ne deduce quindi l'edificazione ante 1942. E' presente, inoltre, a geometria invariata anche nello stralcio planimetrico allegato all'istanza di lavori di sistemazione del 15.11.1972 (prot. 1166), inerente immobile estraneo alla procedura, anch'esso in capo al **** Omissis ****.

Evidenzio, comunque, che nel titolo di ultimo acquisto (luglio 2022), parte venditrice dichiarava, anche per la consistenza immobiliare in parola, "[...] la costruzione del fabbricato iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzatori, neppure in sanatoria."

Non risultano, alla data di ispezione, titoli edilizi atti a identificare univocamente e senza incertezza l'immobile in parola (cfr. Cass. SU n. 8230/2019).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non risultano, alla data di ispezione, titoli edilizi atti a identificare univocamente e senza incertezza l'immobile in parola (cfr. Cass. SU n. 8230/2019).

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sul terreno così identificato è stata realizzata una tettoia chiusa, come meglio risulta dall'elaborato di rilievo e dalla documentazione fotografica allegate, nonché dai paragrafi della presente dedicati. Dall'ispezione presso gli archivi comunali che ho condotto il 19.09 u.s., risulta solamente un nulla-osta rilasciato dal Sindaco (in data non specificata) a fronte di istanza 01.10.1980 (priva di protocollo) del sig. **** Omissis ****, in qualità di coltivatore diretto e allevatore, che afferisce genericamente a "tettoia di circa 50 mq. per ricovero di legna e attrezzi [...] costruita in blocchi e copertura in eternit con altezza di metri 3,5 circa dal suolo", null'altro allegando. Per quanto risulta dai rilievi condotti, la descrittiva tettoia non presenta superficie, materiali



(semmai parzialmente), altezza di spiccato, destinazione compatibili con quelle per cui fu istanza. Non si rintracciano nemmeno comunicazioni di inizio e fine lavori, come richiesti dalla normativa richiamata nel nulla-osta (L.R. 56/1977).

Per quanto esposto, il basso fabbricato è stato abusivamente realizzato in zona agricola infatti, il nulla-osta del 1980 possiede vizi di forma e di sostanza che non lo rendono univocamente riferibile. In tal senso, nell'allegato di valutazione dei fabbricati, ne viene determinato il costo di demolizione e rimozione (con smaltimento) della copertura in fibrocemento.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TETTOIA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non applicabile.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non applicabile.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non applicabile.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non applicabile.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non applicabile.



**BENE N° 6 - AREA URBANA UBICATA A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, SNC,
PIANO T-1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non applicabile.

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non applicabile.

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non applicabile.

BENE N° 9 - TERRENO UBICATO A VILLANOVA BIELLESE (BI) - VIA ROMA, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non applicabile.

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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Nel merito dei dati metrici riportati in perizia, preciso che gli stessi sono desunti dalle planimetrie catastali agli atti, verificate nelle maggiori dimensioni mediante rilievo speditivo e nei limiti esecutivi del medesimo.

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 oggetti di stima, raggruppati in un unico lotto come richiesto dal creditore precedente, suggerito dal custode giudiziario durante l'udienza del 19.01.2026 e accolto dal GE con provvedimento del 21.01.2026. Per tale ragione, rispetto alla stesura originaria, ivi propongo tale raggruppamento prudenzialmente riservandomi sull'asserita maggiore appetibilità in un mercato immobiliare locale tutt'altro che vivace, come riportato a margine del paragrafo dedicato alla determinazione del valore del compendio immobiliare ex art. 568 cpc.

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

- **Bene N° 1** - Tettoia ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T
Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età



media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre, non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila. Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva. L'immobile in parola è una tettoia fatiscente a un solo piano fuori terra, in pessimo stato di conservazione, di circa sessanta metri quadrati realizzata su basamento in calcestruzzo ed eretto su elementi prefabbricati di stesso materiale (blocchetti, travetti verticali) e di metallo. La copertura è a doppia pendenza, con struttura in legno e manto in lastre ondulate in fibrocemento.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 2, Part. 281, Categoria C/7**

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

Valore di stima del bene: € 3.790,00

Riferendomi all'allegata tabella di giudizio di stima, preciso che il valore complessivo è determinato tenendo conto dello stato di manutenzione pessimo (coeff. K2) e dei costi da sostenersi per la rimozione e lo smaltimento della copertura in lastre di fibrocemento non integre (coeff. K3). Il coefficiente K1, di ragguaglio delle superfici, è determinato secondo i criteri del Sistema Italiano di Misurazione, come definito dal codice delle valutazioni immobiliari.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T

Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre, non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila. Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva. Trattasi di terreno inerbito caratterizzato da andamento pianeggiante, circondante su tre lati il bene n° 1, con cui costituisce unico lotto.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 2, Part. 282, Qualità Prato**

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

Valore di stima del bene: € 3.370,00

Riferendomi all'allegata tabella di stima terreni monoparametrica, preciso che il valore complessivo è determinato tenuto conto delle caratteristiche di giacitura, forma, ubicazione e ampiezza (coeff. K1), puntualmente indicati.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T

Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di



distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre, non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila. Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva. Trattasi di terreno inerbito delimitato verso notte, ovvero su strada, da muretto in calcestruzzo sovrastato da rete metallica; verso mattina da rete metallica posticcia e per un tratto parziale.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 2, Part. 292, Qualità Prato**

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

Valore di stima del bene: € 590,00

Riferendomi all'allegata tabella di stima terreni monoparametrica, preciso che il valore complessivo è determinato tenuto conto delle caratteristiche di giacitura, forma, ubicazione e ampiezza (coeff. K1), puntualmente indicati.

- **Bene N° 4** - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1

Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre, non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila. Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva. La porzione immobiliare, catastalmente individuata con subalterno n. 2 del mappale 31, non è più né individuabile né perimetrabile in loco essendo stata accorpata - mediante demolizione dei divisori interni - nella maggior consistenza del subalterno n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 2, Part. 31, Sub. 1, Categoria C/2**

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

Valore di stima del bene: € 17.190,00

Riferendomi all'allegata tabella di giudizio di stima, preciso che il valore complessivo è determinato tenendo conto dello stato di manutenzione pessimo (coeff. K2). Il coefficiente K1, di ragguaglio delle superfici, è determinato secondo i criteri del Sistema Italiano di Misurazione, come definito dal codice delle valutazioni immobiliari.

- **Bene N° 5** - Deposito ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1

Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre, non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila. Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area



boschiva. La porzione immobiliare, catastalmente individuata con subalterno n. 2 del mappale 31, non è più né individuabile né perimetrabile in loco essendo stata accorpata – mediante demolizione dei divisori interni – nella maggior consistenza del subalterno n. 1.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 2, Part. 31, Sub. 2, Categoria C/6**

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

Valore di stima del bene: € 2.900,00

Riferendomi all'allegata tabella di giudizio di stima, preciso che il valore complessivo è determinato tenendo conto dello stato di manutenzione pessimo (coeff. K2). Il coefficiente K1, di ragguaglio delle superfici, è determinato secondo i criteri del Sistema Italiano di Misurazione, come definito dal codice delle valutazioni immobiliari.

- **Bene N° 6** - Area urbana ubicata a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1

Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre, non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila. Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva. L'area urbana, giusto mappale 290 coincidente con l'omonima particella del NCT, è occupata da sedime pianeggiante inerbato costituente unico corpo, senza soluzione di continuità, con i limitrofi terreni di cui ai beni nn. 6, 7, 8, 9. Dal rilievo speditivo condotto, anche fotografico, è stata accertata la presenza nel sottosuolo di serbatoio di tipologia non accertata.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 2, Part. 290, Categoria F/1**

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

Valore di stima del bene: € 390,00

Riferendomi all'allegata tabella di stima terreni monoparametrica, preciso che il valore complessivo è determinato tenuto conto delle caratteristiche di giacitura, forma, ubicazione e ampiezza (coeff. K1), puntualmente indicati.

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1

Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre, non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila. Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva, approssimativamente coincidente con la geometria della particella n. 18 del foglio n. 2 NCT.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 2, Part. 18, Qualità Bosco misto**

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

Valore di stima del bene: € 1.600,00



Riferendomi all'allegata tabella di stima terreni monoparametrica, preciso che il valore complessivo è determinato tenuto conto delle caratteristiche di giacitura, forma, ubicazione e ampiezza (coeff. K1), puntualmente indicati.

- **Bene N° 8** - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T
Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre, non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila. Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva. Trattasi di zona inerbita di fatto costituente un sol corpo, senza soluzione di continuità, con i limitrofi terreni di cui ai beni nn. 2, 3, 6, 7, 9. Dal rilievo metrico speditivo condotto il 10.09.2025, ho rilevato - entro il perimetro catastale del medesimo - un basso fabbricato di poco meno di settanta metri quadrati disposto longitudinalmente lungo il confine con la particella n. 282 (vedasi allegato grafico).

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 2, Part. 21, Qualità Prato**

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

Valore di stima del bene: € 1.360,00

Riferendomi all'allegata tabella di stima terreni monoparametrica, preciso che il valore complessivo è determinato tenuto conto delle caratteristiche di giacitura, forma, ubicazione e ampiezza (coeff. K1), puntualmente indicati. Nella stima verranno decurtati i costi di demolizione del fabbricato abusivo, giusto art. 568 cpc.

- **Bene N° 9** - Terreno ubicato a Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T
Il Comune di Villanova Biellese è una piccola realtà interposta tra i Comuni di Massazza, Mottalciata e Salussola e la limitrofa Provincia di Biella. Conta poco meno di 200 abitanti (dato al 2016) con un'età media di circa 45 anni (stessa epoca di riferimento) e un reddito medio procapite tra i più bassi del Biellese. Non sono presenti istituti scolastici sul territorio comunale, mentre sono reperibili in quelli di prossimità: per esempio, le scuole dell'infanzia e primaria a Mottalciata, secondaria di primo grado a Salussola e secondarie di secondo grado a Biella (capoluogo di Provincia), posta a circa 16 chilometri di distanza da percorrere in direzione nord-ovest tramite strada provinciale. Inoltre, non sono presenti farmacie, sportelli bancari, bar, trattorie, negozi al dettaglio; è presente, invece, la casa comunale. La macroscopica carenza di servizi, come sopra sinteticamente esposta, ne determina la sostanziale invarianza demografica registrata dai primi anni Duemila. Il contesto di inserimento è prettamente rurale e il compendio immobiliare è posto al limite a sera del nucleo antropizzato, in prossimità di area boschiva. Trattasi di terreno inerbito di fatto costituente un sol corpo, senza soluzione di continuità, con i limitrofi terreni di cui ai beni nn. 7, 8.

Identificato al catasto Terreni - **Fg. 2, Part. 22, Qualità Prato**

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

Valore di stima del bene: € 1.360,00

Riferendomi all'allegata tabella di stima terreni monoparametrica, preciso che il valore complessivo è determinato tenuto conto delle caratteristiche di giacitura, forma, ubicazione e ampiezza (coeff. K1), puntualmente indicati.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Tettoia Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T	80,70 mq	47,00 €/mq	€ 3.792,90	100,00%	€ 3.790,00
Bene N° 2 - Terreno Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	3065,00 mq	1,10 €/mq	€ 3.371,50	100,00%	€ 3.370,00
Bene N° 3 - Terreno Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	580,00 mq	1,01 €/mq	€ 585,80	100,00%	€ 590,00
Bene N° 4 - Deposito Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	188,90 mq	91,00 €/mq	€ 17.189,90	100,00%	€ 17.190,00
Bene N° 5 - Deposito Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	31,90 mq	91,00 €/mq	€ 2.902,90	100,00%	€ 2.900,00
Bene N° 6 - Area urbana Villanova Biellese (BI) - Via Roma, snc, piano T-1	380,00 mq	1,03 €/mq	€ 391,40	100,00%	€ 390,00
Bene N° 7 - Terreno Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T-1	3650,00 mq	0,44 €/mq	€ 1.606,00	100,00%	€ 1.600,00
Bene N° 8 - Terreno Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	1120,00 mq	1,21 €/mq	€ 1.355,20	100,00%	€ 1.360,00
Bene N° 9 - Terreno Villanova Biellese (BI) - Via Roma, piano T	1140,00 mq	1,19 €/mq	€ 1.356,60	100,00%	€ 1.360,00
				Valore di stima:	€ 32.550,00

Valore di stima: € 32.550,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale (riff. beni nn. 4, 5)	3.170,00	€
Altro (costi di demolizione fabbricato/rimozione e smaltimento copertura in eternit, rif. bene n. 8)	3.980,00	€

Valore finale di stima: € 25.400,00

Ho riscontrato che l'andamento delle quotazioni immobiliari residenziali locali registra, alla data di stima, un timido incremento (fonte Borsino Immobiliare: +1,6% su base annua); il numero delle vendite però è nullo per il segmento residenziale, mentre registra tre vendite - incrementando del 33,5% - nel segmento non residenziale, in un parco immobiliare che vede però il 78% degli immobili della prima tipologia. La dinamicità complessiva del mercato è, stante i valori precedenti, nulla. Ho inoltre estratto, dalle statistiche OMI regionali



2025 (rif. anno 2024), il numero di transazioni normalizzate (NTN) che registrano, nella macroarea "Basso Biellese" e rispetto al 2023, un incremento dell'11%, accompagnato da una crescita dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) pari all'1,9%. Giusto quanto sopra, ho indagato il mercato delle compravendite tra ottobre 2023 e luglio 2025 (epoca più recente ispezionabile) senza rintracciare alcuna compravendita di immobili non residenziali. Anche il mercato delle offerte immobiliare (asking-price) è inesistente (fonti: www.immobiliare.it, www.idealista.it). Vista la carenza di dati e quotazioni espresse da un mercato reale, mi sono ricondotto a valori statistici (fonte Borsino Immobiliare) per i fabbricati e ai valori agricoli medi (aggiornati al 2023 per la Provincia di Biella) per i terreni, applicando taluni correttivi esplicitati nelle tabelle sintetiche di stima allegate.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Segnalo che:

- tutti i fabbricati manifestano criticità in ordine alla regolarità edilizia e/o alla conformità catastale, come da normativa vigente in materia e da ultime pronunce giurisprudenziali;
- sul terreno di cui al bene n. 8 è eretto un basso fabbricato fatiscente abusivo per il quale, per ragioni urbanistico-edilizie in prima istanza, ma anche per mera convenienza economica, se ne indica la necessità di provvedere alla demolizione;
- alla presente si allegano - in stessa numerazione - i documenti sostitutivi degli originari, tutti gli altri sono da intendersi confermati.

In ultimo, la presente versione aggiorna la precedente tenuto conto dell'atto di intervento ex art. 111 c.p.c. (fascicolo del 07.10.2025) e delle conseguenti sostituzioni del creditore procedente e del mandatario.

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

Biella, 24 Gennaio 2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Luca BASSO

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ Altri allegati - Elaborati grafici dell'esperto nominato (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giudizio di stima dei fabbricati e dei costi di demolizione (Aggiornamento al 24/01/2026)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giudizio di stima dei terreni (Aggiornamento al 24/01/2026)

