

# TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Varnero Valeria, nell'Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa .....	6
Descrizione .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	7
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	7
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	8
Lotto Unico .....	8
Completezza documentazione ex art. 567 .....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	9
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	9
Titolarità .....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	10
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	10
Confini .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	11
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	11
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	11
Consistenza .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	12
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	12
Cronistoria Dati Catastali .....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	13



<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	13
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	14
Dati Catastali .....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	15
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	16
Precisazioni.....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	16
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	16
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	16
Patti .....	16
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	16
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	17
Stato conservativo .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	17
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	17
Parti Comuni.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	18
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	18
Servitù, censo, livello, usi civici .....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	18



<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	18
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	18
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	18
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	19
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	20
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	20
Stato di occupazione.....	21
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	21
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	21
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	21
Provenienze Ventennali.....	22
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	22
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	23
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	24
Formalità pregiudizievoli.....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	25
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	27
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	29
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	31
Normativa urbanistica.....	33
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	33
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	34
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	34
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	35
Regolarità edilizia.....	35
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	35
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	36
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	36
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600.....	37



Vincoli od oneri condominiali.....	37
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	37
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	37
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	38
<b>Bene N° 4</b> - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600 .....	38
Stima / Formazione lotti.....	38
Riepilogo bando d'asta.....	42
<b>Lotto Unico</b> .....	42
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 46/2024 del R.G.E. ....	44
<b>Lotto Unico</b> .....	44



## INCARICO

---

All'udienza del 09/07/2024, il sottoscritto Arch. Varnero Valeria, con studio in Via Tripoli, 13 - 13900 - Biella (BI), email studiovarnero@gmail.com, PEC valeria.varnero@archiworldpec.it, Tel. 347 4126220, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza.

Il piano terreno non è compreso nella valutazione del suddetto compendio.

I piani primo e secondo sono occupati da un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno.

Al piano seminterrato si trovano tre cantine e due locali comuni.

Gli spazi interni non presentano caratteri architettonici interessanti.

La struttura è in muratura e pietra; la copertura è a due falde con tegole curve e lattoneria in acciaio.

L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria.

La zona è sprovvista di allacciamento diretto alle reti di acquedotto e fognatura pubbliche quindi l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di un pozzo privato mentre lo smaltimento delle acque reflue è effettuato tramite fossa settica.

Ad ultimazione dei lavori di prolungamento della rete acquedottistica nel Comune confinante è possibile provvedere ad un allaccio idrico in corrispondenza del ponte sul Torrente Strona (previa relativa autorizzazione regionale) e, poichè a pochi metri dal fabbricato passa il collettore intercomunale, si può prevedere (con le modalità previste dal regolamento del gestore della rete) anche l'allacciamento alla rete fognaria in corrispondenza del pozzetto a monte del ponte sul Torrente Strona.



La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza.

Il piano terreno non è compreso nella valutazione del suddetto compendio.

I piani primo e secondo sono occupati da un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno.

Al piano seminterrato si trovano tre cantine e due locali comuni.

Gli spazi interni non presentano caratteri architettonici interessanti.

La struttura è in muratura e pietra; la copertura è a due falde con tegole curve e lattoneria in acciaio.

L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria.

La zona è sprovvista di allacciamento diretto alle reti di acquedotto e fognatura pubbliche quindi l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di un pozzo privato mentre lo smaltimento delle acque reflue è effettuato tramite fossa settica.

Ad ultimazione dei lavori di prolungamento della rete acquedottistica nel Comune confinante è possibile provvedere ad un allaccio idrico in corrispondenza del ponte sul Torrente Strona (previa relativa autorizzazione regionale) e, poichè a pochi metri dal fabbricato passa il collettore intercomunale, si può prevedere (con le modalità previste dal regolamento del gestore della rete) anche l'allacciamento alla rete fognaria in corrispondenza del pozzetto a monte del ponte sul Torrente Strona.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza.

La struttura è in muratura; la copertura è a falda unica con tegole curve e lattoneria in acciaio.



L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza.

La struttura è in muratura; la copertura è a doppia falda con tegole curve e lattoneria in acciaio.

L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **LOTTO UNICO**

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600

#### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

---



**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

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

La documentazione risulta completa.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

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

La documentazione risulta completa.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

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

La documentazione risulta completa.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

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

La documentazione risulta completa.

**TITOLARITÀ**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Rispetto al regime patrimoniale si cita l'Atto di Omologa del Verbale di separazione consensuale in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tra la titolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con cui l'immobile era stato a suo tempo acquistato in regime di separazione dei beni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---



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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Rispetto al regime patrimoniale si cita l'Atto di Omologa del Verbale di separazione consensuale in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tra la titolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con cui l'immobile era stato a suo tempo acquistato in regime di separazione dei beni.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Rispetto al regime patrimoniale si cita l'Atto di Omologa del Verbale di separazione consensuale in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tra la titolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con cui l'immobile era stato a suo tempo acquistato in regime di separazione dei beni.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Rispetto al regime patrimoniale si cita l'Atto di Omologa del Verbale di separazione consensuale in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* tra la titolare \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con cui l'immobile era stato a suo tempo



acquistato in regime di separazione dei beni.

## CONFINI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Le coerenze del fabbricato sono: Foglio 1 mappali nn.215/236/strada comunale Cossato Vallemosso/22/216/via P. Maffei.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Le coerenze del fabbricato sono: Foglio 1 mappali nn.215/236/strada comunale Cossato Vallemosso/22/216/via P. Maffei.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Le coerenze del fabbricato sono: Foglio 1 mappali nn.215/236/strada comunale Cossato Vallemosso/22/216/via P. Maffei.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Le coerenze del fabbricato sono: Foglio 1 mappali nn.215/236/strada comunale Cossato Vallemosso/22/216/via P. Maffei.

## CONSISTENZA

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	63,56 mq	90,00 mq	1	90,00 mq	2,50 m	1
Balcone coperto	11,84 mq	11,84 mq	0,30	3,55 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>93,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>93,55 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare comprende un vano posto al piano primo del "Bene 3".



In assenza di scheda catastale il vano riferito, nella visura, al piano S1 non risulta attribuibile.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,88 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	2,50 m	2
Balcone coperto	11,84 mq	11,84 mq	0,30	3,55 mq	0,00 m	2
Cantina	4,00 mq	5,75 mq	0,25	1,44 mq	2,20 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>79,99 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>79,99 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	16,00 mq	18,00 mq	0,25	4,50 mq	2,50 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>4,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>4,50 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare risulta composta anche di un locale collegato al piano primo del "Bene 1": in assenza del titolo edilizio autorizzativo relativo alla costruzione del garage non è possibile stabilire se il suddetto locale si configuri o meno come ampliamento abusivo.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	18,00 mq	23,00 mq	0,25	5,75 mq	2,50 m	T



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>5,75 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>5,75 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1990 al 02/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 243, Sub. 9 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 91 mq Rendita € 177,66 Piano S1-T-1

La planimetria catastale relativa non è reperibile presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1990 al 02/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 243, Sub. 7 Categoria A4 Cl.3, Cons. 4 vani Superficie catastale 78 mq Rendita € 177,66 Piano T-S1-2

Si rimanda alle visure catastali allegate alla presente stima.

### BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1990 al 02/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 243, Sub. 10 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 60,32 Piano T



Si rimanda alle visure catastali allegata alla presente stima.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/03/1990 al 02/12/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1, Part. 243, Sub. 11 Categoria C6 Cl.2, Cons. 18 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 67,86 Piano T

Si rimanda alle visure catastali allegata alla presente stima.

#### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	243	9		A4	3	4	91 mq	177,66 €	S1- T-1	

#### **Corrispondenza catastale**

La ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Biella Ufficio Provinciale - Territorio non ha dato esito favorevole in quanto manca la scheda catastale relativa alla presente unità immobiliare (mentre risultano presenti quelle relative alle altre unità) e la planimetria riferita al sub. 9 non trova corrispondenza con il bene suddetto (deposito del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*).

Non si è potuto esaminare la planimetria di impianto in quanto non esistente (si allega dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio).

Sia nell'atto di compravendita notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* che in quello notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'unità immobiliare è compresa nella descrizione sommaria dell'intera consistenza immobiliare ma entrambi sono privi di planimetrie catastali allegate.

Nell'atto notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativo alla Concessione a garanzia di mutuo vengono singolarmente indicati i tre piani che compongono il fabbricato.

In ottemperanza a quanto disposto nel verbale di udienza in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* è stato effettuato un accesso all'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Biella Ufficio Provinciale - Territorio per la consultazione di atti ed elaborati catastali cartacei: l'esame della pratica ha evidenziato inesattezze nella rappresentazione



grafica delle unità immobiliari e nel deposito delle schede planimetriche con conseguente successiva attribuzione errata dei subalterni.

Pertanto occorre procedere all'aggiornamento della scheda relativa al "Bene 1" con costo stimato in € 600 comprese Cassa di Previdenza, IVA e diritti catastali.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	243	7		A4	3	4 vani	78 mq	177,66 €	S1-T-2	

#### **Corrispondenza catastale**

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

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

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	243	10		C6	2	16 mq	18 mq	60,32 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

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

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



**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1	243	11		C6	2	18 mq	23 mq	67,86 €	T	

**Corrispondenza catastale**

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

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

**PRECISAZIONI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. e gli atti del procedimento sono completi e congrui.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. e gli atti del procedimento sono completi e congrui.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. e gli atti del procedimento sono completi e congrui.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. e gli atti del procedimento sono completi e congrui.

**PATTI****BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Non risultano contratti di locazione in essere od altri elementi significativi derivanti dagli atti di provenienza.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Non risultano contratti di locazione in essere od altri elementi significativi derivanti dagli atti di provenienza.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Non risultano contratti di locazione in essere od altri elementi significativi derivanti dagli atti di provenienza.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Non risultano contratti di locazione in essere od altri elementi significativi derivanti dagli atti di provenienza.

**STATO CONSERVATIVO**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione.

**BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.

**PARTI COMUNI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

L'immobile non fa parte di un contesto condominiale.

A fronte di una distribuzione per piano delle unità immobiliari le parti comuni risultano essere le fondazioni, il tetto, i muri maestri, il vano scala, gli impianti sino alle singole derivazioni e tutte quelle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da intendersi comuni.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**



L'immobile non fa parte di un contesto condominiale.

A fronte di una distribuzione per piano delle unità immobiliari le parti comuni risultano essere le fondazioni, il tetto, i muri maestri, il vano scala, gli impianti sino alle singole derivazioni e tutte quelle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da intendersi comuni.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

L'immobile non fa parte di un contesto condominiale.

A fronte di una distribuzione per piano delle unità immobiliari le parti comuni risultano essere le fondazioni, i muri maestri e tutte quelle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da intendersi comuni.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

L'immobile non fa parte di un contesto condominiale.

A fronte di una distribuzione per piano delle unità immobiliari le parti comuni risultano essere le fondazioni, i muri maestri e tutte quelle parti del fabbricato che per legge, uso e destinazione sono da intendersi comuni.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

L'unità immobiliare si compone di quattro vani destinati a camera, soggiorno, cucina, bagno, ingresso. E' presente un balcone coperto che affaccia sul cortile di proprietà.

L'accesso avviene attraverso una scala interna in muratura con ingresso diretto dall'esterno ed in comune con i



piani terreno e secondo.

Le caratteristiche edilizie dei locali sono le seguenti: soffitti e pareti intonacate, pavimenti in piastrelle di grès e palchetto in legno.

Il bagno è completo, con pavimento e rivestimento (h. 1.60) in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi e persiane in legno; le porte interne tamburate sono in legno. Sul balcone è posata una struttura in alluminio e vetro con finestre parzialmente apribili che costituisce il parapetto in vetro.

Sono presenti gli impianti elettrici, idrico-sanitario, termico ma non a norma rispetto alle leggi vigenti. Non essendo più in funzione la caldaia il riscaldamento dei locali avviene con stufa a legna.

Allo stato attuale non è possibile ispezionare un eventuale locale al piano seminterrato non potendo attribuirlo in modo univoco all'unità in oggetto.

La struttura portante del fabbricato è in mattoni e pietra, il manto di copertura in tegole con perline in legno lungo tutto lo sporto del tetto.

Il rivestimento esterno delle facciate è in intonaco tinteggiato; sulla facciata nord è posata una zoccolatura in lastre di pietra.

La proprietà è delimitata su tre lati da una recinzione costituita da elementi verticali in cemento, il doppio cancello (carraio e pedonale) è realizzato con una struttura in ferro.

La pavimentazione esterna del cortile comune è in autobloccanti con aiuole delimitate da cordolo in cemento.

Nell'area di proprietà è appoggiato un capanno da giardino in metallo, da rimuovere.

Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

L'unità immobiliare si compone di quattro vani destinati a camera, soggiorno, cucina, bagno, ingresso. E' presente un balcone coperto che affaccia sul cortile di proprietà.

L'accesso avviene attraverso una scala interna in muratura con ingresso diretto dall'esterno ed in comune con i piani terreno e primo.

Le caratteristiche edilizie dei locali sono le seguenti: soffitti e pareti intonacate, pavimenti in piastrelle di grès.

Il bagno è completo, con pavimento e rivestimento (h. 1.60) in piastrelle di ceramica.

I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi e persiane in legno; le porte interne tamburate sono in legno. Sul balcone è posata una struttura in alluminio e vetro con finestre parzialmente apribili che costituisce il parapetto in vetro.

Il sottotetto è ispezionabile attraverso una botola posta sulla soletta piana, in corrispondenza dello sbarco dalla scala verso l'ingresso dell'unità immobiliare.

Sono presenti gli impianti elettrici, idrico-sanitario, termico ma non a norma rispetto alle leggi vigenti. Non essendo più in funzione la caldaia il riscaldamento dei locali avviene con stufa a legna.

Nel complesso si presenta in buono stato di conservazione.



Il piano seminterrato è accessibile da un'unica apertura verso il cortile; i locali di ingresso (definito lavanderia) e disimpegno sono ingombri di materiale vario che impedisce l'accesso al locale cantina.

E' caratterizzato da muratura portante in pietra, solai in laterizi, pavimento in battuto di cemento.

E' presente solo l'impianto elettrico.

Nel complesso si presenta in precario stato di conservazione.

La struttura portante del fabbricato è in mattoni e pietra, il manto di copertura in tegole con perline in legno lungo tutto lo sporto del tetto.

Il rivestimento esterno delle facciate è in intonaco tinteggiato; sulla facciata nord è posata una zoccolatura in lastre di pietra.

La proprietà è delimitata su tre lati da una recinzione costituita da elementi verticali in cemento, il doppio cancello (carraio e pedonale) è realizzato con una struttura in ferro.

La pavimentazione esterna del cortile comune è in autobloccanti con aiuole delimitate da cordolo in cemento.

Nell'area di proprietà è appoggiato un capanno da giardino in metallo, da rimuovere.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

L'unità immobiliare si compone di un unico locale le cui caratteristiche edilizie sono le seguenti: soffitto e pareti intonacate, pavimento in cemento.

La porta basculante è in ferro.

La struttura portante del fabbricato è in mattoni, il manto di copertura in tegole.

Il rivestimento esterno delle facciate è in intonaco tinteggiato.

Nel complesso si presenta in scadente stato di conservazione.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

L'unità immobiliare si compone di un unico locale le cui caratteristiche edilizie sono le seguenti: soffitto e pareti intonacate, pavimento in cemento.

La porta basculante è in ferro.

La struttura portante del fabbricato è in mattoni, il manto di copertura in tegole.

Il rivestimento esterno delle facciate è in intonaco tinteggiato.

Nel complesso si presenta in discreto stato di conservazione.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

Alla data dei sopralluoghi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile risultava occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

Alla data dei sopralluoghi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile risultava occupato da \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, figlio del debitore, nato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con Contratto di Comodato verbale registrato all'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* prot. n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

Alla data dei sopralluoghi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile risultava occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

Alla data dei sopralluoghi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* l'immobile risultava occupato dalla signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).



## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1990 al 11/06/1997	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio ##Massimo Cagnacci##	05/03/1990	37040	2401
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	16/03/1990	2188	1540
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Biella	16/03/1990	622			
Dal 11/06/1997	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio ##Pierlevino Rajani##	11/06/1997	99829	8434
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	11/07/1997	5474	4241
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Cossato	01/07/1997	503			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza vengono inseriti come allegati.



**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1990 al 11/06/1997	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio ##Massimo Cagnacci##	05/03/1990	37040	2401
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	16/03/1990	2188	1540
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Biella	16/03/1990	622	
Dal 11/06/1997	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio ##Pierlevino Rajani##	11/06/1997	99829	8434
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	11/07/1997	5474	4241
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cossato	01/07/1997	503	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza vengono inseriti come allegati.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/03/1990 al	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			



11/06/1997		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio ##Massimo Cagnacci##	05/03/1990	37040	2401
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	16/03/1990	2188	1540
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Biella	16/03/1990	622			
Dal 11/06/1997	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio ##Pierlevino Rajani##	11/06/1997	99829	8434
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	11/07/1997	5474	4241
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Cossato	01/07/1997	503			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza vengono inseriti come allegati.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal 05/03/1990 al 11/06/1997	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio ##Massimo Cagnacci##	05/03/1990	37040	2401
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/03/1990	2188	1540
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	16/03/1990	622	
Dal 11/06/1997	**** Omissis ****	<b>Atto di Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio ##Pierlevino Rajani##	11/06/1997	99829	8434
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	11/07/1997	5474	4241
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Cossato	01/07/1997	503			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Gli atti di provenienza vengono inseriti come allegati.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Biella il 16/03/1990  
Reg. gen. 2189 - Reg. part. 304  
Quota: 1/2



Importo: € 36.151,98

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: notaio ##Amosso Pietro##

Data: 26/01/1993

N° repertorio: 52244

Note: Documento successivo correlato: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio Generale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione totale)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Biella il 23/01/1991

Reg. gen. 1151 - Reg. part. 113

Quota: 1/2

Importo: € 61.974,83

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: notaio ##Forni Antonio##

Data: 25/03/1993

N° repertorio: 24151

Note: Documento successivo correlato: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione totale)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Biella il 24/12/1992

Reg. gen. 10119 - Reg. part. 1582

Quota: 1/2

Importo: € 232.405,60

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: notaio ##Pierlevino Rajani##

Data: 14/12/1992

N° repertorio: 70926

Note: Documenti successivi correlati: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Quietanza e conferma) - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Restrizione di beni) - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Frazionamento in quota) - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione totale). L'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acconsente alla cancellazione totale della seguente formalità: - ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* d'ordine e n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità a favore dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva somma di lire \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Autorizza pertanto il competente Conservatore dei Registri Immobiliari ad eseguire i corrispondenti annotamenti con esonero allo stesso da qualsiasi responsabilità a riguardo.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Biella il 29/07/1999

Reg. gen. 7237 - Reg. part. 1411

Quota: 1/1

Importo: € 77.468,53

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: notaio ##Pierlevino Rajani##

Data: 22/07/1999

N° repertorio: 109146



Note: Documento successivo correlato: - Iscrizione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Biella il 29/05/2019  
Reg. gen. 4204 - Reg. part. 455  
Quota: 1/1  
Importo: € 77.648,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: notaio ##Pierlevino Rajani##  
Data: 22/07/1999  
N° repertorio: 109146

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 11/11/1999  
Reg. gen. 10428 - Reg. part. 7428  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Documento successivo correlato: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*# Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione)
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Biella il 23/02/2000  
Reg. gen. 1638 - Reg. part. 1178  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 16/05/2024  
Reg. gen. 4516 - Reg. part. 3606  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento immobiliare è preso a precetto di € 36.409,66 con esonero di responsabilità del conservatore ricevente.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Biella il 16/03/1990  
Reg. gen. 2189 - Reg. part. 304



Quota: 1/2

Importo: € 36.151,98

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: notaio ##Amosso Pietro##

Data: 26/01/1993

N° repertorio: 52244

Note: Documento successivo correlato: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio Generale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione totale)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Biella il 23/01/1991

Reg. gen. 1151 - Reg. part. 113

Quota: 1/2

Importo: € 61.974,83

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: notaio ##Forni Antonio##

Data: 25/03/1993

N° repertorio: 24151

Note: Documento successivo correlato: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione totale)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Biella il 24/12/1992

Reg. gen. 10119 - Reg. part. 1582

Quota: 1/2

Importo: € 232.405,60

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: notaio ##Pierlevino Rajani##

Data: 14/12/1992

N° repertorio: 70926

Note: Documenti successivi correlati: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Quietanza e conferma) - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Restrizione di beni) - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Frazionamento in quota) - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione totale). L'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acconsente alla cancellazione totale della seguente formalità: - ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* d'ordine e n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità a favore dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva somma di lire \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Autorizza pertanto il competente Conservatore dei Registri Immobiliari ad eseguire i corrispondenti annotamenti con esonero allo stesso da qualsiasi responsabilità a riguardo.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Biella il 29/07/1999

Reg. gen. 7237 - Reg. part. 1411

Quota: 1/1

Importo: € 77.468,53

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: notaio ##Pierlevino Rajani##

Data: 22/07/1999



N° repertorio: 109146

Note: Documento successivo correlato: - Iscrizione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Biella il 29/05/2019  
Reg. gen. 4204 - Reg. part. 455  
Quota: 1/1  
Importo: € 77.648,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: notaio ##Pierlevino Rajani##  
Data: 22/07/1999  
N° repertorio: 109146

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 11/11/1999  
Reg. gen. 10428 - Reg. part. 7428  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Documento successivo correlato: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione)
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Biella il 23/02/2000  
Reg. gen. 1638 - Reg. part. 1178  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 16/05/2024  
Reg. gen. 4516 - Reg. part. 3606  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento immobiliare è preso a precetto di € 36.409,66 con esonero di responsabilità del conservatore ricevente.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Biella il 16/03/1990



Reg. gen. 2189 - Reg. part. 304

Quota: 1/2

Importo: € 36.151,98

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: notaio ##Amosso Pietro##

Data: 26/01/1993

N° repertorio: 52244

Note: Documento successivo correlato: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio Generale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione totale)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Biella il 23/01/1991

Reg. gen. 1151 - Reg. part. 113

Quota: 1/2

Importo: € 61.974,83

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: notaio ##Forni Antonio##

Data: 25/03/1993

N° repertorio: 24151

Note: Documento successivo correlato: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione totale)

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Biella il 24/12/1992

Reg. gen. 10119 - Reg. part. 1582

Quota: 1/2

Importo: € 232.405,60

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: notaio ##Pierlevino Rajani##

Data: 14/12/1992

N° repertorio: 70926

Note: Documenti successivi correlati: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Quietanza e conferma) - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Restrizione di beni) - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Frazionamento in quota) - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione totale). L'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acconsente alla cancellazione totale della seguente formalità: - ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* d'ordine e n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità a favore dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva somma di lire \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Autorizza pertanto il competente Conservatore dei Registri Immobiliari ad eseguire i corrispondenti annotamenti con esonero allo stesso da qualsiasi responsabilità a riguardo.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Biella il 29/07/1999

Reg. gen. 7237 - Reg. part. 1411

Quota: 1/1

Importo: € 77.468,53

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

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: notaio ##Pierlevino Rajani##



Data: 22/07/1999

N° repertorio: 109146

Note: Documento successivo correlato: - Iscrizione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Biella il 29/05/2019  
Reg. gen. 4204 - Reg. part. 455  
Quota: 1/1  
Importo: € 77.648,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: notaio ##Pierlevino Rajani##  
Data: 22/07/1999  
N° repertorio: 109146

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 11/11/1999  
Reg. gen. 10428 - Reg. part. 7428  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Documento successivo correlato: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione)
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Biella il 23/02/2000  
Reg. gen. 1638 - Reg. part. 1178  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 16/05/2024  
Reg. gen. 4516 - Reg. part. 3606  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento immobiliare è preso a precetto di € 36.409,66 con esonero di responsabilità del conservatore ricevente.

### BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 02/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni



- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Biella il 16/03/1990  
 Reg. gen. 2189 - Reg. part. 304  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 36.151,98  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: notaio ##Amosso Pietro##  
 Data: 26/01/1993  
 N° repertorio: 52244  
 Note: Documento successivo correlato: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Repertorio Generale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione totale)
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Biella il 23/01/1991  
 Reg. gen. 1151 - Reg. part. 113  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 61.974,83  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: notaio ##Forni Antonio##  
 Data: 25/03/1993  
 N° repertorio: 24151  
 Note: Documento successivo correlato: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione totale)
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Biella il 24/12/1992  
 Reg. gen. 10119 - Reg. part. 1582  
 Quota: 1/2  
 Importo: € 232.405,60  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Rogante: notaio ##Pierlevino Rajani##  
 Data: 14/12/1992  
 N° repertorio: 70926  
 Note: Documenti successivi correlati: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Quietanza e conferma) - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Restrizione di beni) - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Frazionamento in quota) - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione totale). L'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acconsente alla cancellazione totale della seguente formalità: - ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella in data \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* al n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* d'ordine e n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di formalità a favore dell'\*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per la complessiva somma di lire \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Autorizza pertanto il competente Conservatore dei Registri Immobiliari ad eseguire i corrispondenti annotamenti con esonero allo stesso da qualsiasi responsabilità a riguardo.
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo  
 Iscritto a Biella il 29/07/1999  
 Reg. gen. 7237 - Reg. part. 1411  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 77.468,53  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Rogante: notaio ##Pierlevino Rajani##

Data: 22/07/1999

N° repertorio: 109146

Note: Documento successivo correlato: - Iscrizione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Biella il 29/05/2019  
Reg. gen. 4204 - Reg. part. 455  
Quota: 1/1  
Importo: € 77.648,54  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Rogante: notaio ##Pierlevino Rajani##  
Data: 22/07/1999  
N° repertorio: 109146

### Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 11/11/1999  
Reg. gen. 10428 - Reg. part. 7428  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Documento successivo correlato: - Annotazione presentata il \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Particolare n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Registro Generale n. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Cancellazione)
- **Domanda giudiziale - Revoca atti soggetti a trascrizione**  
Trascritto a Biella il 23/02/2000  
Reg. gen. 1638 - Reg. part. 1178  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Biella il 16/05/2024  
Reg. gen. 4516 - Reg. part. 3606  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Note: Il pignoramento immobiliare è preso a precetto di € 36.409,66 con esonero di responsabilità del conservatore ricevente.

## NORMATIVA URBANISTICA

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600

A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cossato in data 16/09/2024 e 16/10/2024 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 3P1 risulta essere "B3 - Aree Edificate - Edificabili: consolidate B3" - art. 58 Norme di



Attuazione.

Data la presenza del Torrente Strona occorre attenersi a quanto prescritto agli artt. 37 - 38 - 43 delle Norme di Attuazione relativi ai vincoli di natura idrologica.

Si allegano gli estratti citati.

Inoltre l'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica ma devono essere rispettati quelli di natura paesaggistica derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale vigente:

- Tavola di Piano P2 - Beni paesaggistici: lettera c) e lettera g)
- Tavola di Piano P3 - Ambiti e unità di paesaggio
- Tavola di Piano P4 - Componenti paesaggistiche: artt. 14 - 16 - 31
- Tavola di Piano P6 - Strategie e politiche per il paesaggio

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cossato in data 16/09/2024 e 16/10/2024 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 3P1 risulta essere "B3 - Aree Edificate - Edificabili: consolidate B3" - art. 58 Norme di Attuazione.

Data la presenza del Torrente Strona occorre attenersi a quanto prescritto agli artt. 37 - 38 - 43 delle Norme di Attuazione relativi ai vincoli di natura idrologica.

Si allegano gli estratti citati.

Inoltre l'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica ma devono essere rispettati quelli di natura paesaggistica derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale vigente:

- Tavola di Piano P2 - Beni paesaggistici: lettera c) e lettera g)
- Tavola di Piano P3 - Ambiti e unità di paesaggio
- Tavola di Piano P4 - Componenti paesaggistiche: artt. 14 - 16 - 31
- Tavola di Piano P6 - Strategie e politiche per il paesaggio

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cossato in data 16/09/2024 e 16/10/2024 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 3P1 risulta essere "B3 - Aree Edificate - Edificabili: consolidate B3" - art. 58 Norme di Attuazione.

Data la presenza del Torrente Strona occorre attenersi a quanto prescritto agli artt. 37 - 38 - 43 delle Norme di Attuazione relativi ai vincoli di natura idrologica.

Si allegano gli estratti citati.

Inoltre l'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica ma devono essere rispettati quelli di natura paesaggistica derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale vigente:

- Tavola di Piano P2 - Beni paesaggistici: lettera c) e lettera g)
- Tavola di Piano P3 - Ambiti e unità di paesaggio
- Tavola di Piano P4 - Componenti paesaggistiche: artt. 14 - 16 - 31
- Tavola di Piano P6 - Strategie e politiche per il paesaggio



## **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cossato in data 16/09/2024 e 16/10/2024 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 3P1 risulta essere "B3 - Aree Edificate - Edificabili: consolidate B3" - art. 58 Norme di Attuazione.

Data la presenza del Torrente Strona occorre attenersi a quanto prescritto agli artt. 37 - 38 - 43 delle Norme di Attuazione relativi ai vincoli di natura idrologica.

Si allegano gli estratti citati.

Inoltre l'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica ma devono essere rispettati quelli di natura paesaggistica derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale vigente:

- Tavola di Piano P2 - Beni paesaggistici: lettera c) e lettera g)
- Tavola di Piano P3 - Ambiti e unità di paesaggio
- Tavola di Piano P4 - Componenti paesaggistiche: artt. 14 - 16 - 31
- Tavola di Piano P6 - Strategie e politiche per il paesaggio

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Agli atti si allega la seguente:

- Autorizzazione prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativa alla intonacatura e tinteggiatura esterna ed interna, pavimentazione esterna e rifacimento balconi.

La pratica è priva elaborati grafici perciò la chiusura del balcone con serramento fisso in alluminio si ipotizza realizzata con riferimento a quel titolo edilizio.

Non risultano presentate ulteriori richieste nè rilasciati atti autorizzativi.

La situazione edilizia del locale posto al piano primo del "Bene 3", probabilmente mancante di titolo autorizzativo, dovrà essere verificata di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base della vigente "Legge del 24 luglio 2024 n. 105 di conversione, con modificazioni, del Decreto legge del 29.05.2024 n. 69" e delle successive "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)" di recente presentazione.

Ne consegue la necessità di presentazione di una pratica relativa alla sanatoria (nel caso di assenza del titolo autorizzativo) od alla demolizione (nel caso di ampliamento in elevazione non sanabile) del volume con costi al momento non quantificabili poichè determinati da valutazioni tecnico-progettuali interessanti l'intero fabbricato e le pertinenze relative.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Poichè l'autorizzazione edilizia non era corredata di tavole grafiche risulta impossibile indicare la corrispondenza tra il progetto e lo stato dei luoghi.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Agli atti si allega la seguente:

- Autorizzazione prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativa alla intonacatura e tinteggiatura esterna ed interna, pavimentazione esterna e rifacimento balconi.

La pratica è priva elaborati grafici perciò la chiusura del balcone con serramento fisso in alluminio si ipotizza realizzata con riferimento a quel titolo edilizio.

Non risultano presentate ulteriori richieste nè rilasciati atti autorizzativi.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Poichè l'autorizzazione edilizia non era corredata di tavole grafiche risulta impossibile indicare la corrispondenza tra il progetto e lo stato dei luoghi.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Agli atti si allega la seguente:

- Autorizzazione prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativa alla intonacatura e tinteggiatura esterna ed interna, pavimentazione esterna e rifacimento balconi.

Non risultano presentate ulteriori richieste nè rilasciati atti autorizzativi.

La situazione edilizia del locale posto al piano primo facente parte del "Bene 1", probabilmente mancante di titolo autorizzativo, dovrà essere verificata di concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale sulla base della vigente "Legge del 24 luglio 2024 n. 105 di conversione, con modificazioni, del Decreto legge del 29.05.2024 n. 69" e delle successive "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)" di recente presentazione. Ne consegue la necessità di presentazione di una pratica relativa alla sanatoria (nel caso di assenza del titolo autorizzativo) od alla demolizione (nel caso di ampliamento in elevazione non sanabile) del volume con costi al momento non quantificabili poichè determinati da valutazioni tecnico-progettuali interessanti l'intero



fabbricato e le pertinenza relative.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Poichè l'autorizzazione edilizia non era corredata di tavole grafiche risulta impossibile indicare la corrispondenza tra il progetto e lo stato dei luoghi.

#### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Agli atti si allega la seguente:

- Autorizzazione prot. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* del \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* relativa alla intonacatura e tinteggiatura esterna ed interna, pavimentazione esterna e rifacimento balconi.

Non risultano presentate ulteriori richieste nè rilasciati atti autorizzativi.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Poichè l'autorizzazione edilizia non era corredata di tavole grafiche risulta impossibile indicare la corrispondenza tra il progetto e lo stato dei luoghi.

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---



Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

### **BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA PIETRO MAFFEI 600**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sono presenti vincoli od oneri di natura condominiale.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

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

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600**  
L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza. Il piano terreno non è compreso nella valutazione del suddetto compendio. I piani primo e secondo sono occupati da un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno. Al piano seminterrato si trovano tre cantine e due locali comuni. Gli spazi interni non presentano caratteri architettonici interessanti. La struttura è in muratura e pietra; la copertura è a due falde con tegole curve e lattoneria in acciaio. L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria. La zona è sprovvista di allacciamento diretto alle reti di acquedotto e fognatura pubbliche quindi l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di un pozzo privato mentre lo smaltimento delle acque reflue è effettuato tramite fossa settica. Ad ultimazione dei lavori di prolungamento della rete acquedottistica nel Comune confinante è possibile provvedere ad un allaccio idrico in corrispondenza del ponte sul Torrente Strona (previa relativa autorizzazione regionale) e, poichè a pochi metri dal fabbricato passa il collettore intercomunale, si può prevedere (con le modalità previste dal regolamento del gestore della rete) anche l'allacciamento alla rete fognaria in corrispondenza del pozzetto a monte del ponte sul Torrente Strona.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 243, Sub. 9, Categoria A4  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 24.323,00  
Ai fini della valutazione di stima si è tenuto conto sia delle caratteristiche strutturali e compositive che



dell'ubicazione territoriale dell'immobile; oltre all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona verificato attraverso le indagini effettuate attraverso le agenzie immobiliari del territorio e della rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili redatta dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi - Alto Piemonte.

Inoltre la determinazione del valore dell'interno stabile e conseguentemente dei singoli alloggi, comprese le pertinenze, risulta penalizzata dall'assenza di allacciamenti diretti alle reti di sottoservizi (peraltro realizzabili senza eccessivi aggravii economici e con tempistica certa) e dalla verifica urbanistico-edilizia di una parte del "Bene 3" (sanatoria o demolizione parziale).

Alla presente valutazione occorre dedurre l'importo previsto per le pratica catastale pari ad € 600 onnicomprensivi.

Non risulta invece quantificabile, allo stato attuale, l'importo per l'eventuale pratica edilizia di sanatoria o demolizione del volume posto al piano primo del "Bene 3".

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600**

L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza. Il piano terreno non è compreso nella valutazione del suddetto compendio. I piani primo e secondo sono occupati da un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno. Al piano seminterrato si trovano tre cantine e due locali comuni. Gli spazi interni non presentano caratteri architettonici interessanti. La struttura è in muratura e pietra; la copertura è a due falde con tegole curve e lattoneria in acciaio. L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria. La zona è sprovvista di allacciamento diretto alle reti di acquedotto e fognatura pubbliche quindi l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di un pozzo privato mentre lo smaltimento delle acque reflue è effettuato tramite fossa settica. Ad ultimazione dei lavori di prolungamento della rete acquedottistica nel Comune confinante è possibile provvedere ad un allaccio idrico in corrispondenza del ponte sul Torrente Strona (previa relativa autorizzazione regionale) e, poichè a pochi metri dal fabbricato passa il collettore intercomunale, si può prevedere (con le modalità previste dal regolamento del gestore della rete) anche l'allacciamento alla rete fognaria in corrispondenza del pozzetto a monte del ponte sul Torrente Strona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 243, Sub. 7, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 20.797,40

Ai fini della valutazione di stima si è tenuto conto sia delle caratteristiche strutturali e compositive che dell'ubicazione territoriale dell'immobile; oltre all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona verificato attraverso le indagini effettuate attraverso le agenzie immobiliari del territorio e della rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili redatta dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi - Alto Piemonte.

Inoltre la determinazione del valore dell'interno stabile e conseguentemente dei singoli alloggi, comprese le pertinenze, risulta penalizzata dall'assenza di allacciamenti diretti alle reti di sottoservizi (peraltro realizzabili senza eccessivi aggravii economici e con tempistica certa) e dalla verifica urbanistico-edilizia di una parte del "Bene 3" (sanatoria o demolizione parziale).

- **Bene N° 3 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600**

L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza. La struttura è in muratura; la copertura è a falda unica con tegole curve e lattoneria in acciaio. L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 243, Sub. 10, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 450,00

Ai fini della valutazione di stima si è tenuto conto sia delle caratteristiche strutturali e compositive che dell'ubicazione territoriale dell'immobile; oltre all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona verificato attraverso le indagini effettuate attraverso le agenzie immobiliari del territorio e della rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili redatta dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi - Alto Piemonte.

Inoltre la determinazione del valore dell'interno stabile e conseguentemente dei singoli alloggi, comprese le pertinenze, risulta penalizzata dall'assenza di allacciamenti diretti alle reti di sottoservizi (peraltro realizzabili senza eccessivi aggravii economici e con tempistica certa) e dalla verifica urbanistico-edilizia di una parte del "Bene 3" (sanatoria o demolizione parziale).

Non risulta quantificabile, allo stato attuale, l'importo per l'eventuale pratica edilizia di sanatoria o demolizione del volume posto al piano primo del "Bene 3".

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600

L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza. La struttura è in muratura; la copertura è a doppia falda con tegole curve e lattoneria in acciaio. L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 243, Sub. 11, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 575,00

Ai fini della valutazione di stima si è tenuto conto sia delle caratteristiche strutturali e compositive che dell'ubicazione territoriale dell'immobile; oltre all'attuale andamento del mercato immobiliare nella zona verificato attraverso le indagini effettuate attraverso le agenzie immobiliari del territorio e della rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili redatta dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi - Alto Piemonte.

Inoltre la determinazione del valore dell'interno stabile e conseguentemente dei singoli alloggi, comprese le pertinenze, risulta penalizzata dall'assenza di allacciamenti diretti alle reti di sottoservizi (peraltro realizzabili senza eccessivi aggravii economici e con tempistica certa) e dalla verifica urbanistico-edilizia di una parte del "Bene 3" (sanatoria o demolizione parziale).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600	93,55 mq	260,00 €/mq	€ 24.323,00	100,00%	€ 24.323,00
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600	79,99 mq	260,00 €/mq	€ 20.797,40	100,00%	€ 20.797,40
<b>Bene N° 3</b> - Garage Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600	4,50 mq	100,00 €/mq	€ 450,00	100,00%	€ 450,00



<b>Bene N° 4</b> - Garage Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600	5,75 mq	100,00 €/mq	€ 575,00	100,00%	€ 575,00
				Valore di stima:	€ 46.145,40

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

Biella, li 05/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Varnero Valeria

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 16 Altri allegati
- ✓ N° 1 Concessione edilizia
- ✓ N° 7 Visure e schede catastali
- ✓ N° 1 Foto



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600

L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza. Il piano terreno non è compreso nella valutazione del suddetto compendio. I piani primo e secondo sono occupati da un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno. Al piano seminterrato si trovano tre cantine e due locali comuni. Gli spazi interni non presentano caratteri architettonici interessanti. La struttura è in muratura e pietra; la copertura è a due falde con tegole curve e lattoneria in acciaio. L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria. La zona è sprovvista di allacciamento diretto alle reti di acquedotto e fognatura pubbliche quindi l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di un pozzo privato mentre lo smaltimento delle acque reflue è effettuato tramite fossa settica. Ad ultimazione dei lavori di prolungamento della rete acquedottistica nel Comune confinante è possibile provvedere ad un allaccio idrico in corrispondenza del ponte sul Torrente Strona (previa relativa autorizzazione regionale) e, poichè a pochi metri dal fabbricato passa il collettore intercomunale, si può prevedere (con le modalità previste dal regolamento del gestore della rete) anche l'allacciamento alla rete fognaria in corrispondenza del pozzetto a monte del ponte sul Torrente Strona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 243, Sub. 9, Categoria A4

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

Destinazione urbanistica: A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cossato in data 16/09/2024 e 16/10/2024 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 3P1 risulta essere "B3 - Aree Edificate - Edificabili: consolidate B3" - art. 58 Norme di Attuazione. Data la presenza del Torrente Strona occorre attenersi a quanto prescritto agli artt. 37 - 38 - 43 delle Norme di Attuazione relativi ai vincoli di natura idrologica. Si allegano gli estratti citati. Inoltre l'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica ma devono essere rispettati quelli di natura paesaggistica derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale vigente: - Tavola di Piano P2 - Beni paesaggistici: lettera c) e lettera g) - Tavola di Piano P3 - Ambiti e unità di paesaggio - Tavola di Piano P4 - Componenti paesaggistiche: artt. 14 - 16 - 31 - Tavola di Piano P6 - Strategie e politiche per il paesaggio

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600

L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza. Il piano terreno non è compreso nella valutazione del suddetto compendio. I piani primo e secondo sono occupati da un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno. Al piano seminterrato si trovano tre cantine e due locali comuni. Gli spazi interni non presentano caratteri architettonici interessanti. La struttura è in muratura e pietra; la copertura è a due falde con tegole curve e lattoneria in acciaio. L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria. La zona è sprovvista di allacciamento diretto alle reti di acquedotto e fognatura pubbliche quindi l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di un pozzo privato mentre lo smaltimento delle acque reflue è effettuato tramite fossa settica. Ad ultimazione dei lavori di prolungamento della rete acquedottistica nel Comune confinante è possibile provvedere ad un allaccio idrico in corrispondenza del ponte sul Torrente Strona (previa relativa autorizzazione regionale) e, poichè a pochi metri dal fabbricato passa il collettore intercomunale, si può prevedere (con le modalità previste dal regolamento del gestore della rete) anche l'allacciamento alla rete fognaria in corrispondenza del pozzetto a monte del ponte sul Torrente Strona.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 243, Sub. 7, Categoria A4



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

Destinazione urbanistica: A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cossato in data 16/09/2024 e 16/10/2024 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 3P1 risulta essere "B3 - Aree Edificate - Edificabili: consolidate B3" - art. 58 Norme di Attuazione. Data la presenza del Torrente Strona occorre attenersi a quanto prescritto agli artt. 37 - 38 - 43 delle Norme di Attuazione relativi ai vincoli di natura idrologica. Si allegano gli estratti citati. Inoltre l'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica ma devono essere rispettati quelli di natura paesaggistica derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale vigente: - Tavola di Piano P2 - Beni paesaggistici: lettera c) e lettera g) - Tavola di Piano P3 - Ambiti e unità di paesaggio - Tavola di Piano P4 - Componenti paesaggistiche: artt. 14 - 16 - 31 - Tavola di Piano P6 - Strategie e politiche per il paesaggio

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600

L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza. La struttura è in muratura; la copertura è a falda unica con tegole curve e lattoneria in acciaio. L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 243, Sub. 10, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cossato in data 16/09/2024 e 16/10/2024 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 3P1 risulta essere "B3 - Aree Edificate - Edificabili: consolidate B3" - art. 58 Norme di Attuazione. Data la presenza del Torrente Strona occorre attenersi a quanto prescritto agli artt. 37 - 38 - 43 delle Norme di Attuazione relativi ai vincoli di natura idrologica. Si allegano gli estratti citati. Inoltre l'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica ma devono essere rispettati quelli di natura paesaggistica derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale vigente: - Tavola di Piano P2 - Beni paesaggistici: lettera c) e lettera g) - Tavola di Piano P3 - Ambiti e unità di paesaggio - Tavola di Piano P4 - Componenti paesaggistiche: artt. 14 - 16 - 31 - Tavola di Piano P6 - Strategie e politiche per il paesaggio

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600

L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza. La struttura è in muratura; la copertura è a doppia falda con tegole curve e lattoneria in acciaio. L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 243, Sub. 11, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: A seguito di ricerche effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cossato in data 16/09/2024 e 16/10/2024 si dichiara che - ai sensi del PRGC vigente - la destinazione urbanistica dell'area indicata nell'Elab. 3P1 risulta essere "B3 - Aree Edificate - Edificabili: consolidate B3" - art. 58 Norme di Attuazione. Data la presenza del Torrente Strona occorre attenersi a quanto prescritto agli artt. 37 - 38 - 43 delle Norme di Attuazione relativi ai vincoli di natura idrologica. Si allegano gli estratti citati. Inoltre l'area intera su cui insiste il compendio immobiliare non è soggetta a vincoli di natura urbanistica ma devono essere rispettati quelli di natura paesaggistica derivanti dal Piano Paesaggistico Regionale vigente: - Tavola di Piano P2 - Beni paesaggistici: lettera c) e lettera g) - Tavola di Piano P3 - Ambiti e unità di paesaggio - Tavola di Piano P4 - Componenti paesaggistiche: artt. 14 - 16 - 31 - Tavola di Piano P6 - Strategie e politiche per il paesaggio



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 46/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 243, Sub. 9, Categoria A4	<b>Superficie</b>	93,55 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza. Il piano terreno non è compreso nella valutazione del suddetto compendio. I piani primo e secondo sono occupati da un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno. Al piano seminterrato si trovano tre cantine e due locali comuni. Gli spazi interni non presentano caratteri architettonici interessanti. La struttura è in muratura e pietra; la copertura è a due falde con tegole curve e lattoneria in acciaio. L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rare ed accesso da viabilità secondaria. La zona è sprovvista di allacciamento diretto alle reti di acquedotto e fognatura pubbliche quindi l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di un pozzo privato mentre lo smaltimento delle acque reflue è effettuato tramite fossa settica. Ad ultimazione dei lavori di prolungamento della rete acquedottistica nel Comune confinante è possibile provvedere ad un allaccio idrico in corrispondenza del ponte sul Torrente Strona (previa relativa autorizzazione regionale) e, poichè a pochi metri dal fabbricato passa il collettore intercomunale, si può prevedere (con le modalità previste dal regolamento del gestore della rete) anche l'allacciamento alla rete fognaria in corrispondenza del pozzetto a monte del ponte sul Torrente Strona.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data dei sopralluoghi **** Omissis **** e **** Omissis **** l'immobile risultava occupato dalla signora **** Omissis **** (esecutata).		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 243, Sub. 7, Categoria A4	<b>Superficie</b>	79,99 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza. Il piano terreno non è compreso nella valutazione del suddetto compendio. I piani primo e secondo sono occupati da un appartamento composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, bagno. Al piano seminterrato si trovano tre cantine e due locali comuni. Gli spazi interni non presentano caratteri architettonici interessanti. La struttura è in muratura e pietra; la copertura è a due falde con tegole curve e lattoneria in acciaio. L'area è		



	inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria. La zona è sprovvista di allacciamento diretto alle reti di acquedotto e fognatura pubbliche quindi l'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di un pozzo privato mentre lo smaltimento delle acque reflue è effettuato tramite fossa settica. Ad ultimazione dei lavori di prolungamento della rete acquedottistica nel Comune confinante è possibile provvedere ad un allaccio idrico in corrispondenza del ponte sul Torrente Strona (previa relativa autorizzazione regionale) e, poichè a pochi metri dal fabbricato passa il collettore intercomunale, si può prevedere (con le modalità previste dal regolamento del gestore della rete) anche l'allacciamento alla rete fognaria in corrispondenza del pozzetto a monte del ponte sul Torrente Strona.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data dei sopralluoghi **** Omissis **** e **** Omissis **** l'immobile risultava occupato da **** Omissis ****, figlio del debitore, nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** con Contratto di Comodato verbale registrato all'**** Omissis **** di **** Omissis **** prot. n. **** Omissis **** del **** Omissis ****.

#### Bene N° 3 - Garage

<b>Ubicazione:</b>	Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 243, Sub. 10, Categoria C6	<b>Superficie</b>	4,50 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in scadente stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza. La struttura è in muratura; la copertura è a falda unica con tegole curve e lattoneria in acciaio. L'area è inserita in un contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data dei sopralluoghi **** Omissis **** e **** Omissis **** l'immobile risultava occupato dalla signora **** Omissis **** (esecutata).		

#### Bene N° 4 - Garage

<b>Ubicazione:</b>	Cossato (BI) - Via Pietro Maffei 600		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 1, Part. 243, Sub. 11, Categoria C6	<b>Superficie</b>	5,75 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si presenta in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	L'unità immobiliare fa parte di una struttura edilizia con destinazione residenziale formata da piano seminterrato, tre piani fuori terra, due autorimesse, area cortilizia di pertinenza. La struttura è in muratura; la copertura è a doppia falda con tegole curve e lattoneria in acciaio. L'area è inserita in un		



	contesto urbano periferico con abitazioni rade ed accesso da viabilità secondaria.
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI
<b>Stato di occupazione:</b>	Alla data dei sopralluoghi **** Omissis **** e **** Omissis **** l'immobile risultava occupato dalla signora **** Omissis **** (esecutata).

