
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Maggia Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 75/2023 del R.G.E.

promossa da

**** Omissis ****

contro

**** Omissis ****



SOMMARIO

Incarico.....	13
Premessa.....	13
Descrizione.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	14
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	14
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51.....	14
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51.....	14
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51.....	15
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio, 12.....	15
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio, 12.....	15
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	15
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	15
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	16
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	16
Lotto 1.....	16
Completezza documentazione ex art. 567.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	16
Titolarità.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	17
Confini.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	18
Consistenza.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	18
Cronistoria Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	18
Dati Catastali.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	18



Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	19
Stato conservativo.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	20
Parti Comuni.....	20
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	22
Stato di occupazione.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	23
Previdenze Ventennali.....	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	24
Formalità pregiudizievole.....	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	26
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	27
Normativa urbanistica.....	28
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	28
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	29
Regolarità edilizia.....	29
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	29
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	31
Vincoli ed oneri condominiali	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	32
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	32
Lotto 2.....	32



Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	32
Titolarità.....	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	32
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	33
Confini.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	33
Consistenza.....	33
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	33
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	34
Cronistoria Dati Catastali.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	34
Dati Catastali.....	34
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	34
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	35
Stato conservativo.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	36
Parti Comuni.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	36
Servità, censo, livello, usi civici.....	36
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	36
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	37
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	37
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	37
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	38
Stato di occupazione.....	38
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11.....	38



Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	39
Provenienze Ventennali.....	39
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	39
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	40
Formalità pregiudizievole.....	41
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	41
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	43
Normativa urbanistica.....	44
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	44
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	44
Regolarità edilizia.....	45
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	45
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	45
Vincoli ed oneri condominiali.....	46
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	46
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	46
Lotto 3	46
Completezza documentazione ex art. 567.....	46
Titolarità.....	46
Confini.....	47
Consistenza.....	47
Cronistoria Dati Catastali.....	47
Dati Catastali.....	47
Stato conservativo.....	48
Parti Comuni.....	48
Servitù, censo, livello, usi civici.....	48
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	49
Stato di occupazione.....	49
Provenienze Ventennali.....	50
Formalità pregiudizievole.....	52
Normativa urbanistica.....	53
Regolarità edilizia.....	53
Vincoli ed oneri condominiali.....	55
Lotto 4	55
Completezza documentazione ex art. 567.....	55



Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	55
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51	55
Titolarità.....	55
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	55
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51	56
Confini.....	56
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	56
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51	56
Consistenza.....	56
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	57
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51	57
Cronistoria Dati Catastali.....	57
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	57
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51	57
Dati Catastali.....	57
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	57
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51	58
Stato conservativo.....	59
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	59
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51	59
Parti Comuni.....	59
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	59
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51	59
Servitù, censo, livello, usi civici.....	59
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	59
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51	60
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	60
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	60
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51	61
Stato di occupazione	61
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	61
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51	62



Provenienze Ventennali.....	63
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51.....	63
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51.....	64
Formalità pregiudizievoli.....	66
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51.....	66
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51.....	67
Normativa urbanistica.....	68
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51.....	68
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51.....	69
Regolarità edilizia.....	69
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51.....	69
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51.....	69
Vincoli ed oneri condominiali.....	70
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51.....	70
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51.....	71
Lotto 5.....	71
Completezza documentazione ex art. 567.....	71
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12.....	71
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12.....	71
Titolarità.....	71
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12.....	71
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12.....	72
Confini.....	72
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12.....	72
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12.....	72
Consistenza.....	73
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12.....	73
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12.....	73
Cronistoria Dati Catastali.....	73
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12.....	73
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12.....	73
Dati Catastali.....	73
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12.....	73



Bene N° 8 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	74
Stato conservativo	74
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	74
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	74
Parti Comuni	74
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	75
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	75
Servitù, censo, livello, usi civici	75
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	75
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	75
Caratteristiche costruttive prevalenti	76
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	76
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	77
Stato di occupazione	77
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	77
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	77
Provenienze Ventennali	78
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	78
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	79
Formalità pregiudizievoli	81
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	81
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	83
Normativa urbanistica	85
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	85
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	85
Regolarità edilizia	85
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	85
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	86
Vincoli ed oneri condominiali	87
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	87
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	87
Lotto 6	87



Completezza documentazione ex art. 567.....	88
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	88
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	88
Titolarità.....	88
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	88
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	88
Confini.....	89
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	89
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	89
Consistenza.....	89
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	89
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	89
Cronistoria Dati Catastali.....	89
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	89
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	89
Dati Catastali.....	90
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	90
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	90
Servitù, censo, livello, usi civici.....	90
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	90
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	90
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	90
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	91
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	91
Stato di occupazione.....	91
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	91
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	91
Provenienze Ventennali.....	91
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	91
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	93
Formalità pregiudizievoli.....	94
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia.....	94



Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	95
Normativa urbanistica	95
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	95
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	96
Vincoli ad oneri condominiali	96
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	96
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	96
Lotto 7	96
Completezza documentazione ex art. 567	96
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	96
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	96
Titolarità	97
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	97
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	97
Confini	97
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	97
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	98
Consistenza	98
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	98
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	98
Cronistoria Dati Catastali	98
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	98
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	98
Dati Catastali	98
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	98
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	99
Servità, censo, livello, usi civici	99
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	99
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	99
Caratteristiche costruttive prevalenti	100
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	100
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	100



Stato di occupazione.....	100
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	100
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	101
Provenienze Ventennali.....	101
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	101
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	103
Formalità pregiudizievole.....	104
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	105
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	105
Normativa urbanistica.....	106
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	106
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	106
Vincoli ed oneri condominiali.....	107
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	107
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	107
Stima / Formazione lotti.....	107
Lotto 1	107
Lotto 2	108
Lotto 3	109
Lotto 4	109
Lotto 5	110
Lotto 6	111
Lotto 7	112
Riepilogo bando d'asta.....	113
Lotto 1	113
Lotto 2	113
Lotto 3	114
Lotto 4	114
Lotto 5	115
Lotto 6	115
Lotto 7	116
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 75/2023 del R.G.E.....	118
Lotto 1	118
Lotto 2	119
Lotto 3	119



Lotto 4	120
Lotto 5	121
Lotto 6	121
Lotto 7	122
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	124
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	124
Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	125
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	126
Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11	127
Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	128
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	129
Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51	130
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	131
Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12	134
Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	135
Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	135
Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	135
Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia	135



INCARICO

All'udienza del 13/01/2024, il sottoscritto Geom. Maggia Daniele, con studio in Viale Pajetta, 11 - 13836 - Cossato (BI), email diemme67@inwind.it, PEC daniele.maggia@geopec.it, Tel. 015 93321, Fax 015 9842198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/01/2024 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 Candelo (BI) - Via Castellengo 11
- Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11
- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11
- Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11
- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51
- Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51
- Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51
- Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12
- Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio,12
- Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia
- Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia
- Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia
- Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Quota di 1/6 di alloggio sito ai piani rialzato seminterrato e secondo entrastante villino bifamigliare censito al Catasto terreni al Foglio 8 n° 800

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 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Quota di 1/6 di autorimessa sita al piano seminterrato entrostante villino bifamigliare censito al Catasto terreni al Foglio 8 n° 800

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 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Quota di 1/6 di alloggio sito ai piani rialzato seminterrato, primo e secondo entrostante villino bifamigliare censito al Catasto terreni al Foglio 8 n° 800

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 CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Quota di 1/6 di autorimessa sita al piano seminterrato entrostante edificio bifamigliare villino al Catasto terreni al Foglio 8 n° 800

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° 5 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

Quota di 1/6 di appartamento Al piani secondo e seminterrato, entrostante edificio denominato "CASTELLO II" censito al Catasto terreni al Foglio 11 N 570.

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° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

Quota di 1/6 di appartamento Al piani terzo e seminterrato, entrostante edificio denominato "CASTELLO II" censito al Catasto terreni al Foglio 11 N 570.

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° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

Quota di 1/6 di autorimessa sita al piano seminterrato entrostante edificio denominato "CASTELLO II" e censito al Catasto terreni al Foglio 11 n° 570

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° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Quota di 1/2 di alloggio sito ai piani rialzato e seminterrato entrostante edificio denominato " Condominio I Maggio" censito al Catasto terreni al Foglio 12 n° 330

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° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Quota di 1/2 di autorimessa sita al piano terreno entrostante edificio denominato " Condominio I Maggio" censito al Catasto terreni al Foglio 12 n° 330

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° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Quota di 1/6 di terreno censito al catasto terreni al Foglio 16 n° 128

Forma un corpo unico con il mappale n°395 ed è posto alle coerenze con:

a nord il mappale n° 127, ad est strada vicinale, a sud il mappale n°129 e ad ovest il mappale n° 495.

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° 11 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Quota di 1/6 di terreno censito al catasto terreni al Foglio 16 n° 395

Forma un corpo unico con il mappale n°128 ed è posto alle coerenze con:

a nord il mappale n° 127, ad est strada vicinale, a sud il mappale n°129 e ad ovest il mappale n° 495.



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° 12 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Quota di 1/3 di terreno censito al catasto terreni al Foglio 18 n° 463

Forma un corpo unico con il mappale n°464 ed è posto alle coerenze con:

a nord mappali n° 452 - 456, - 457 - 458 - 459 - 583 - 460 e 462, ad est altro foglio di mappa, a sud i mappali n°465 e 466 e ad ovest il mappale n° 453.

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° 13 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Quota di 1/3 di terreno censito al catasto terreni al Foglio 18 n° 464

Forma un corpo unico con il mappale n°463 ed è posto alle coerenze con:

a nord mappali n° 452 - 456, - 457 - 458 - 459 - 583 - 460 e 462, ad est altro foglio di mappa, a sud i mappali n°465 e 466 e ad ovest il mappale n° 453.

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 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

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



TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

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

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 4/6)
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Coerenti: a nord mappali n° 97, e B16, ad est il mappale n° 162, a sud Via Castellengo, e ad est il mappale n° 171.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Coerenti: a nord mappali n° 97, e 816, ad est il mappale n° 162, a sud Via Castellengo, e ad est il mappale n° 171.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,79 mq	27,30 mq	0,25	6,83 mq	2,25 m	S1
Abitazione	71,30 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	3,00 m	Rialzato
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,5	3,50 mq	0,00 m	Rialzato
Sottotetto	35,54 mq	49,50 mq	0,4	19,80 mq	2,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				129,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				129,13 mq		

Le superfici sopra indicate relative a cantina e sottotetto sono la metà delle esistenti, in quanto la rimanente metà sarà conteggiata unitamente al seguente LOTTO 2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autortinessa	19,16 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,25 m	S1
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11



Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	800	3		A3	2	5,0		348,61 €	T-1		

Catasto terreni (CT)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato		
B	800				ENTE URBANO		00,09,30 mq					

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluoghi sono state riscontrate le seguenti difformità

- MAGGIOR SUPERFICIE LORDA NELLA PLANIMETRIA DELL'ALLOGGIO PER CIRCA 4,00 MQ
- MANCATA RAPPRESENTAZIONE DEL PIANO SECONDO/SOTTOTETTO PUR SE PRESENTE NELLA LICENZA EDILIZIA ORIGINARIA N° 2/958 DEL 23 FEBBRAIO 1963
- DIFFERENZE NELLE ALTEZZE INTERNE (MINORI NEI PIANI CANTINATO, E RIALZATO E LEGGERMENTE MAGGIORI AL PIANO SOTTOTETTO), MA COMPLESSIVAMENTE L'EDIFICIO RISULTA MENO ALTO DI QUANTO CONCESSO CON LA LICENZA EDILIZIA SOPRAINDICATA
- VARIAZIONI DELLE TRAMEZZE INTERNE.

A seguito di **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** (costi sanatoria indicati al punto **REGOLARITA' EDILIZIA**) si deve presentare al Catasto un nuovo modello **PREGEO** per la variazione planimetrica al catasto terreni ed un nuovo modello **DOCFA** per aggiornare il catasto fabbricati.

Il costo di questo aggiornamento catastale (**PREGEO** al catasto terreni), comprensiva di diritti catastali, cassa previdenziale ed **IMPOSTA IVA** è stimato in **€URO 1300,00** (diconsi Euro milletrecento/00)

Il costo di questo aggiornamento catastale (**DOCFA** al catasto fabbricati per tutto l'edificio di Via Castellengo), comprensiva di diritti catastali, cassa previdenziale ed **IMPOSTA IVA** è stimato in **€uro 2500,00** (diconsi Euro duemilacinquecento/00)

I costi dell'aggiornamento catastale al catasto terreni ed al catasto fabbricati (redazione e presentazione del modello **PREGEO**,(redazione e presentazione del modello **DOCFA** per aggiornamento catasto fabbricati andranno suddivisi in parti uguali, fra i lotti che riguardano questo edificio (**LOTTO 1 ed il LOTTO 2**)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

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

	8	800	2		C6	1		18 mq	52,99 €	T	
--	---	-----	---	--	----	---	--	-------	---------	---	--

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie ha arc ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	800				ENTE URBANO		00,09,30 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL FGL. 8 N° 800 SUB 2 NON CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO IN QUANTO VI SONO VARIAZIONI NELLE DIVISIONI INTERNE, INOLTRE L'ALTEZZA NETTA INTERNA RISULTA INFERIORE RISPETTO A QUANTO INDICATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE ESTERNE ED INTERNE NELL'UNITA IMMOBILIARE. OVVERO INVECE DEI MT 2,50 INDICATI ERRONEAMENTE IN PLANIMETRIA ATTUALMENTE RISULTA ALTEZZA DI MT 2,25

A seguito di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (costi sanatoria indicati al punto REGOLARITA' EDILIZIA) si deve presentare al Catasto un nuovo modello PREGEO per la variazione planimetrica al catasto terreni ed un nuovo modello DOCFA per aggiornare il catasto fabbricati.

Il costo di questo aggiornamento catastale (PREGEO al catasto terreni), comprensiva di diritti catastali, cassa previdenziale ed IMPOSTA IVA è stimato in EURO 1300,00 (diconsi Euro milletrecento/00)

Il costo di questo aggiornamento catastale (DOCFA al catasto fabbricati per tutto l'edificio di Via Castellengo), comprensiva di diritti catastali, cassa previdenziale ed IMPOSTA IVA è stimato in Euro 2500,00 (diconsi Euro duemilacinquecento/00)

I costi dell'aggiornamento catastale al catasto terreni ed al catasto fabbricati (redazione e presentazione del modello PREGEO, redazione e presentazione del modello DOCFA per aggiornamento catasto fabbricati andranno suddivisi in parti uguali, fra i lotti che riguardano questo edificio (LOTTO 1 ed il LOTTO 2)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è discreto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Lo stato di manutenzione e di conservazione di questa unità immobiliare è insufficiente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Le parti comuni con il lotto 2 facente parte dello stesso edificio sono, i muri perimetrali e le strutture dell'edificio oltre il vano scala dal piano seminterrato al piano secondo sottotetto, il vano caldaia e le cantine al



piano seminterrato, ed il piano secondo/sottotetto.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato alimentato a metano con vano caldaia posto nel piano seminterrato. Anche l'area urbana destinata in parte ad area di passaggio pedonale e carraio e parte a giardino risulta parte comune.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Le parti comuni sono: le strutture dell'edificio, l'area urbana destinata in parte ad area di passaggio/manovra e parte a giardino. E' comune anche la scala di collegamento interna fra i vari piani dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

a) con [redacted] del 07/08/1962, n° di rep. 42065, n° di raccolta 5159 registrato a Biella il 22/08/1962 al n° 643; Vol. 97 mod. I trascritto a Biella in data 06/09/1962, n° di Reg. Gen 5275, n° di Reg Part 4483 si specifica quanto segue:

(omissis)

II) Dichiarano le parti che la vendita è stata convenuta a corpo ed il fondo oggetto di essa viene trasferito con ogni inerente diritto ragione ed azione, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive esistenti anche non apparenti sebbene qui non precisate.

III) Le venditrici dichiarano di garantire la piena proprietà e libera disponibilità del fondo venduto e trasferito col possesso da oggi, autorizzano voltura e trascrizione e riconoscono di aver incassato il prezzo di lire duecentocinquantamila (L. 250.000) per la quale somma rilasciano congiuntamente quietanza a saldo con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

(omissis)

(Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

a) con [redacted] del 07/08/1962, n° di rep. 42065, n° di raccolta 5159 registrato a Biella il 22/08/1962 al n° 643; Vol. 97 mod. I trascritto a Biella in data 06/09/1962, n° di Reg. Gen 5275, n° di Reg Part 4483 si specifica quanto segue:

(omissis)

II) Dichiarano le parti che la vendita è stata convenuta a corpo ed il fondo oggetto di essa viene trasferito con ogni inerente diritto ragione ed azione, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive esistenti anche non apparenti sebbene qui non precisate.

III) Le venditrici dichiarano di garantire la piena proprietà e libera disponibilità del fondo venduto e trasferito col possesso da oggi, autorizzano voltura e trascrizione e riconoscono di aver incassato il prezzo di lire duecentocinquantamila (L. 250.000) per la quale somma rilasciano congiuntamente quietanza a saldo con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

(omissis)

(Per maggiori specifiche vedere atto notaio Preta Guido che si allega in copia alla presente).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

A) Quota di 1/6 di villetta bifamigliare ai piani seminterrato, rialzato e secondo sottotetto sito in Candelo Via Castellengo° al civico n° 11



Descrizione Generale

Trattasi di un edificio residenziale di vetusta costruzione nei primi anni 60 a tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato.

L'accesso pedonale e carroia avviene da Via Castellengo tramite un cancello carroia metallico ad apertura manuale e da un cancelletto pedonale anch'esso metallico ad apertura manuale posto nelle vicinanze del cancello carroia.

Le strutture portanti verticali sono in muratura, gli orizzontamenti in laterocemento; compresa l'ultimo con due solette a falda sfalsata; il manto di copertura è in tegole marsigliesi e tegole laterizie piane con grondaie in acciaio e pluviali in PVC.

Tutte le facciate sono intonacate con tinteggiatura ad oggi sbiadita dal tempo, in condizioni di manutenzione appena sufficienti

L'impianto elettrico è funzionante, l'impianto di riscaldamento è a metano con una caldaia per entrambi gli alloggi posta al piano seminterrato, la diffusione del calore avviene per mezzo di termosifoni in ghisa di tipo vecchio (con contabilizzatori per ripartire equamente i singoli consumi).

L'edificio è collegato a fognatura ed acquedotto.

Descrizione Particolare

L'alloggio posto al piano rialzato, (avente altezza netta interna di mt. 3,00) con ingresso dal portone in legno dell'edificio al piano terreno e successiva rampa di scale rivestite in marmo botticino lucido; ed è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto e un bagno oltre a balcone con affaccio sul prospetto nord che funge anche da pensilina per le autorimesse sottostanti.

I serramenti esterni sono doppi; interni in legno con vetro semplice ed esterni in alluminio anodizzato anch'esso con vetro semplice con oscuramento in avvolgibili e davanzali interni in marmo botticino ed esterni in cemento.

Il portoncino d'ingresso di questo alloggio è in legno e non è blindato.

La finestra del bagno così come quelle del vano scala dell'edificio è in metallo ad elementi rettangolari con vetro semplice smerigliato fissato con mastice

I serramenti interni sono in legno con specchiature in vetro di posa non recente.

Tutti i vani dell'alloggio hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

I locali dell'alloggio pavimentati così come segue: le due camere da letto sono in quadrotti di legno in discrete condizioni di manutenzione, cucina, corridoio e bagno sono in piastrelle di ceramica color nocciola chiaro, la sala è in piastrelle di marmo nero lucido venate di bianco, mentre il balcone è in piastrelle delle dimensioni di cm 20 x 20 color roseo.

La ringhiera del balcone è in metallo con motivo arrotondato al lato inferiore.

Si specifica che le pareti del bagno sono parzialmente rivestite di piastrelline di ceramica color limoncino delle dimensioni di cm 10 x 20 fino ad un'altezza di mt. 1,90 circa e del bagno che ha pareti adiacenti la vasca da bagno rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco fino ad un'altezza di 2,00 mt circa.

Anche l'angolo cottura della cucina è parzialmente rivestito in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 10 x 20 fino ad un'altezza di 1,50 mt. circa.

Anche il piano secondo/sottotetto (comune con il piano primo così come le cantine) piano ha accesso dalla scala principale dell'edificio ed è composto da quattro vani (ad altezza variabile oltre il bagno).

Tutti i locali del piano secondo/sottotetto hanno pareti intonacate e tinteggiate in vari colori.

Tutti i locali sono pavimentati (ved. foto allegate alla presente relazione)

Le cantine al piano seminterrato avente accesso anch'essa dalla scala condominiale ha pavimento in cemento e pareti intonacati, con finestrino in metallo con vetro fissato con mastice.

BIENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Descrizione Particolare

Questa unità immobiliare ha accesso dal lato nord dell'edificio, ha forma rettangolare, un'altezza netta interna



di mt. 2,52

Visto che è sita nel piano seminterrato dell'edificio principale ha le stesse strutture portanti verticali e gli stessi orizzontamenti.

Il portone esterno è scorrevole in metallo ed è in scarse condizioni di manutenzione e conservazione

Le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate.

Il pavimento è in piastrelline di grès di vecchia posa usurate dal tempo.

Una porta in metallo collega internamente l'autorimessa al corridoio del piano cantine.

Nonostante non sia in condizioni ottimali questa autorimessa è di vitale importanza per tutto il compendio di proprietà oggetto della presente relazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

L'immobile risulta libero

Questa unità immobiliare era di fatto occupata interamente dalla **COMPROPRIETARIA NON DEBITRICE** signora [REDACTED] deceduta in data 14/04/2024 anteriore all'accesso del sottoscritto datato 23/04/2024.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/09/1962 al 11/12/2010	I signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquistò la piena proprietà dell'intero (la quota di 1/2 cadauno in regime di comunione dei beni) con il proprio coniuge signora [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dalle signore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] seguente consistenza immobiliare sita in Comune di Candelo e così iscritta al Nuovo Catasto Terreni Pagina n° 1404 Regione Pastorio Foglio II particelle n° 152 parti di classe Ia are 9,30 (nove e trenta) RD L. 59,13 n. 472/83; (Per maggiori specifiche vedere atto [REDACTED] che si allega in copia alla presente). Codice	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	07/09/1962	42065	5159
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Nulla	06/09/1962	5275	4403
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Nulla	23/08/1962	643	97		



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] la seguente consistenza immobiliare sita in Comune di Candelo e così censita al Nuovo Catasto Terroni Pagina n° 1404 Regione Pastorico Foglio B particelle n° 152 prato di classe Ia ore 9,30 (nove e trenta) RD L. 58,13 ra 522,83; (Per maggiori specifiche vedere atto [REDACTED] che si allega in copia alla presente).	Biella	27/08/1962	643	99
Del 12/12/2010	b) I signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquisirono (ciascuna per la quota di 1/6 dell'intero e complessivamente per la quota di 1/2) (di tutti gli immobili siti in Comune di Candelo oggetto della presente stama dalla successione testata del marito/padre signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data 12/12/2010, Demanda di Successione presentata il 16 marzo 2011 all'Ufficio del Registro di Biella al n° 243 Vol. 9990/1) trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 20/05/2011, Reg. Gen. n° 4258, Reg. Part. n° 3033, (per ulteriori specifiche ved. copia nota di trascrizione successione allegata alla presente)	Dichiarazione di Successione			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			12/12/2010		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	20/05/2011	4258	3033
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	16/02/2011	243	9990/11

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a Biella il 21/01/2016
Reg. gen. 419 - Reg. part. 35
Quota: 1/6
Importo: € 177.934,16
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura:
Capitale: € 88.967,08
Interessi: € 88.967,08
[REDACTED]
Data: 20/01/2016
N° repertorio: 487
N° raccolta: 8716
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Biella il 13/09/2023
Reg. gen. 8365 - Reg. part. 818
Quota: 1/6
Importo: € 67.871,66
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 33.935,83
Interessi: € 33.935,83
[REDACTED]
Data: 13/09/2023
N° repertorio: 2059
N° raccolta: 8723

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 30/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 8870
Quota: 1/6
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura:

Oneri di cancellazione



CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

a) In data 16 gennaio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate . Riscossione della provincia di Biella Cod. Fis. 13756881002 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 5.987,68 (diconsi Euro cinquemilanovecentoottasette/68) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED],
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

b) In data 19 giugno 2024 è intervenuta la Società Liquigas S.p.a. con sede legale in Brescia e sede amministrativa a Milano Cod. Fisc. 01993160173 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 2.793,99 (diconsi Euro duemilasettecentonovantatre/99 che alla data odierna 19/06/2024 ammonta ad Euro 3000,00 (diconsi Euro tremila/00)) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED]
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

iscrizioni

- **ipoteca legale derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**
Iscritto a Biella il 21/01/2016
Reg. gen. 419 - Reg. part. 35
Quota: 1/6
Importo: € 177.934,16
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.967,08
Interessi: € 88.967,08
[REDACTED]
Data: 20/01/2016
N° repertorio: 487
N° raccolta: 8716
- **Ipoteca Legale derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo**
Iscritto a Biella il 13/09/2023
Reg. gen. 8365 - Reg. part. 818
Quota: 1/6
Importo: € 67.871,66
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 33.935,83
Interessi: € 33.935,83
[REDACTED]
Data: 13/09/2023
N° repertorio: 2059
N° raccolta: 8723



Trascrizioni

- Verbale di pignoramento immobili
Trascritto a Biella il 30/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 8870
Quota: 1/8
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

a) In data 16 gennaio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate - Riscossione della provincia di Biella Cod. Fisc. 13756881002 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 5.987,68 (diconsi Euro cinquemilanovecentoottantasette/68) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED], per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

b) In data 19 giugno 2024 è intervenuta la Società Liquigas S.p.a. con sede legale in Brescia e sede amministrativa a Milano Cod. Fisc. 01993160173 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 2.793,99 (diconsi Euro duemilasettecentonovantatre/99 che alla data odierna 19/06/2024 ammonta ad Euro 3000,00 (diconsi Euro tremila/00) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED] (per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

In data 26 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica Municipale un Certificato di Destinazione Urbanistica ad uso compravendita riguardante tutti gli appezzamenti di terreno sui quale insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare; in seguito rilasciato dal Comune di Candelo in data 06 marzo 2024, si afferma che i terreni suddetti risultano:
Villetta bifamigliare sita in Via Castellengo al civico n° 11

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Foglio 8 mappale n° 900

Art. 35 N.T.A.: Aree edificate (100%)

Art. 8 e Art. 30 NTA : Usi pubblici per fabbisogno residenziale esistenti (0,2%)

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) – Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).

Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegate alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11



In data 26 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica Municipale un Certificato di Destinazione Urbanistica ad uso compravendita riguardante tutti gli appezzamenti di terreno sul quale insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare; in seguito rilasciato dal Comune di Candelo in data 06 marzo 2024, si afferma che i terreni suddetti risultano:

Villetta bifamiliare sita in Via Castellengo al civico n° 11

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Foglio 8 mappale n° 800

Art. 35 N.T.A.: Aree edificate (100%)

Art. 8 e Art. 30 NTA : Usi pubblici per fabbisogno residenziale esistenti (0,2%)

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).

Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegate alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

a) In data 22/10/1962 gli allora proprietari signor ██████████ chiesero al Comune di Candelo permesso edilizio per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione in Via Castellengo; in seguito il Comune di Candelo rilasciò la Licenza di Costruzione n° 2/958 (63) in data 13 febbraio 1963

(Per maggiori specifiche vedere la Licenza Edilizia n° 2/958 (63) del 13/02/1963 che si allega in copia alla presente).

b) In data 22/11/1963 gli allora proprietari signor ██████████ chiesero al Comune di Candelo il Certificato di Agibilità inerente la costruzione di una nuovo fabbricato ad uso civile abitazione in Via Castellengo di cui al suddetto punto a); in seguito il Comune di Candelo rilasciò Certificato di Agibilità n° 2/958 (63) in data 20 dicembre 1963

(Per maggiori specifiche vedere il Certificato di Agibilità n° 2/958 in data 20/12/ 1963 che si allega in copia alla presente).

L'edificio sopraindicato sito in Candelo Via Castellengo al civico n° 11 non risulta conforme alle pratiche edilizie indicate in quanto:

A SEGUITO DEI DUE SOPRALLUOGHI I N DATA 23 APRILE E 18 LUGLIO 2024 SONO STATE RICONTRATE LE SEGUENTI DIFFORMITÀ: DIFFORMITÀ ESTERNE DELL'EDIFICIO

- LA SAGOMA DELL'EDIFICIO È MAGGIORE DI 40 CM RISPETTO A QUANTO RAPPRESENTATO NELLA LICENZA EDILIZIA N° 2/958 DEL 23 FEBBRAIO 1963 CHE PORTA AD UN MODESTO AMPLIAMENTO DI SUPERFICIE IN PIANTA DI 4,00 MQ CIRCA IN TUTTI I QUATTRO PIANI DELL'EDIFICIO (VEDERE DISEGNI A MIA FIRMA IN SCALA 1:100)

- L'AUMENTO DI SUPERFICIE IN PIANTA DELL'EDIFICIO COMPORTA INOLTRE IN INCREMENTO DI VOLUME DELL'EDIFICIO

- PRESO ATTO CHE LO SPOSTAMENTO O LA COSTRUZIONE DIFFORME DI UN MURO PERIMETRALE PORTANTE È UNA VARIANTE STRUTTURALE, È MOLTO PROBABILE CHE IL COMUNE DI CANDELO RICHIEDA UN CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICO, O UNA DENUNCIA STRUTTURALE POSTUMA DI COMPETENZA SOLAMENTE DI UN TECNICO ABILITATO ALLA PROGETTAZIONE DELLE STRUTTURE (INGEGNERE O ARCHITETTO); LA SUDETTA SPESA IN CASO DI IDONEITÀ STATICA È STIMATA IN CIRCA EURO 1300 (DICONSI EURO MILLETRECENTO/00) INCLUSI IN ARCASSA ED IMPOSTA IVA.; IN CASO DI DENUNCIA POSTUMA SEMPRE REDATTA DA TECNICO STRUTTURISTA ABILITATO COME SOPRA SPECIFICATO, LA SPESA AMMONTA AD EURO 2100,00 CIRCA (DICONSI EURO DUEMILACENTO/00)



INCLUSTINARCASSA ED IMPOSTA IVA.:

- AL PIANO RIALZATO È STATO REALIZZATO UN BALCONE DELLA LUNGHEZZA DI CIRCA MT. 7,00 E DELLA LARGHEZZA DI MT. 1,00 CIRCA NON RAPPRESENTATO NELLA LICENZA EDILIZIA DEL 1963 SOPRACITATA.

- DAL POSIZIONAMENTO DELL'INTERO EDIFICIO NEL LATO CIECO VERSO IL MAPPALE N° 171 DELLO STESSO FOGLIO DI MAPPA, RISULTA UNA DISTANZA MINIMA RISPETTO AL CONFINE CON IL SUDDETTO MAPPALE N° 171 INFERIORE A MT. 5,00, PERTANTO PUR NON ESSENDOCI PROBLEMI DI VISUALE LIBERA DI MT. 10,00 IN QUANTO I FABBRICATI DELLE DUE PROPRIETÀ NON SI FRONTEGGIANO, SARÀ NECESSARIA LA STESURA DI UN ACCORDO REGISTRATO E TRASCRITTO DA UN NOTAIO NELLA QUALE SIA SPECIFICATO IL CONSENSO AI PROPRIETARI DELL'EDIFICIO RICADENTE NELLA PRESENTE PROCEDURA A POTER EDIFICARE UN EDIFICIO PRINCIPALE A DISTANZA INFERIORE DI MT. 5,00

Il costo di questa scrittura si stima in Euro 2000,00 circa (diconsi Euro duemila/00) inclusi costi di registrazione, trascrizione, onorari del notaio, cassa notarile ed imposta IVA.

- La variazione volumetrica causata da tutte queste difformità è limitata dal fatto che nonostante vi sia l'aumento planimetrico di mq. 4,00 che comporta per tutti i piani un incremento del volume, tutto questo è mitigato dal fatto che in tre piani su quattro l'altezza interna totale dell'edificio risulta inferiore a quella indicata nella Licenza Edilizia originaria

- Sarà compito del tecnico che predisporrà, redigerà e presenterà il PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA calcolare e quantificare il volume attuale dell'edificio che dovrebbe risultare complessivamente leggermente inferiore a quello della licenza edilizia originaria.

VARIANTI INTERNE

Al Piano Seminterrato:

-L'altezza netta interna del piano seminterrato non è quella indicata nella Licenza edilizia n° 2/958 del 23 febbraio 1963 mt 2,52, ma risulta inferiore; altezza misurata paria a mt. 2,25 circa

-Nella presentazione della pratica di sanatoria si dovrà modificare il nome ai locali cantina e indicarli come ripostigli in quanto l'altezza dei locali attuale mt. 2,25 risulta inferiore all'altezza minima attuale per i locali cantina che corrisponde a mt. 2,40 interni.

-Variazioni delle tramezze interne e di un pilastro

-Modesta variazione della posizione della porta di accesso al vano scala dal piano seminterrato

Al Piano Rialzato

-L'altezza netta interna del piano rialzato non è quella indicata nella Licenza edilizia n° 2/958 del 23 febbraio 1963 in mt 3,24, ma risulta inferiore; altezza misurata pari a a mt. 3,00 circa

-Variazioni delle tramezze interne e di un pilastro

-Modesta variazione della posizione della porta di accesso al vano scala dal piano rialzato

Al Piano Primo

-L'altezza netta interna del piano primo non è quella indicata nella Licenza edilizia n° 2/958 del 23 febbraio 1963 mt 3,24, ma risulta inferiore; altezza misurata paria a mt. 3,00 circa

-Variazioni delle tramezze interne e di un pilastro

-Modesta variazione della posizione della porta di accesso al vano scala dal piano primo

Al Piano Secondo – Sottotetto

-L'altezza netta interna del piano sottotetto all'imposta soprastante il lato di accesso delle autorimesse al non è quella indicata nella Licenza edilizia n° 2/958 del 23 febbraio 1963 mt 1,90, ma risulta superiore; altezza misurata paria a mt. 2,13 circa

-Nell'angolo sud est dell'edificio sono stati realizzati i muri perimetrali di maggior spessore

-Variazioni delle tramezze interne e di un pilastro

-Modesta variazione della posizione della porta di accesso al vano scala dal piano seminterrato

-Specificate le difformità dell'intero edificio, si afferma che preso atto imprescindibilmente di quanto sopra affermato si dichiara che per regolarizzare le difformità dell'edificio necessita la richiesta al Comune di Candelo di un Permesso di Costruire in Sanatoria riguardante l'intero edificio.



-Il costo delle spese tecniche si stima in circa Euro 3500,00 (diconsi Euro tremilacinquecento/00) comprensivi di cassa previdenziale e di imposta IVA, mentre la sanzione municipale probabilmente sarà QUANTIFICATA NEL DOPIO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (conteggio che verrà realizzato dal tecnico incaricato della pratica a seguito di computo metrico estimativo adottando come base il Prezziario Regionale della Regione Piemonte. (SI IPOTIZZANO E STIMANO Euro 6.000 - diconsi Euro seimila/00 - per l'intero edificio, MA IL COSTO REALE SI SAPRÀ A SEGUITO DEL COMPUTO METRICO SUDETTO POST PRESENTAZIONE DELLA PRATICA DI SANATORIA E VERRÀ VALIDATO E COMUNICATO DALL'UFFICIO URBANISTICA MUNICIPALE) mentre i Diritti di Segreteria municipali ad oggi ammontano ad Euro 140,00.

-Si specifica ulteriormente che il costo stimato per la sanzione è il costo minimo, starà poi al Comune di Candelo richiedere l'importo esatto al momento della presentazione della pratica edilizia.

N.B. SI EVIDENZIA CHE I COSTI NECESSARI PER SANARE LE DIFFORMITA' EDILIZIE E CATASTALI NELL'EDIFICIO DI CANDELO VIA CASTELLENGO 11 SONO DOVUTA:

?SCRITTURA REGISTRATA E TRASCRITTA CON ATTO NOTARILE CON PROPRIETARI DEL MAPPALE CATASTO TERRENI N° 171 DEL FOGLIO 12

?DENUNCIA POSTUMA STUDIATA, REDATTA E FIRMATA DA UN TECNICO STRUTTURISTA ABILITATO

?SPESE TECNICHE PER PERMESSO DI COSTRUIRE INCLUSE CASSA PRVIDENZIALE ED IMPOSTA IVA

?SANZIONE MUNICIPALE E RELATIVI DIRITTI DI SEGRETERIA (IPOTIZZATA)

?SPESE CATASTALI PER AGGIORNAMENTO CATASTO TERRENI (PREGEO) e CATASTO FABBRICATI (DOCFA) COMPRESI DI TUTTI I RELATIVI DIRITTI CATASTALI

TUTTE QUESTE SONO STATE STIMATE IN CIRCA EURO 17.500,00 DICONSI EURO DICIASSETTEMILACINQUECENTO/00) E VERRANNO GIÀ CONTEGGIATE NELLA PRESENTE STIMA DELL'EDIFICIO (RIPARTITE FRA ENTRAMBI I LOTTI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

a) In data 22/10/1962 gli allora proprietari signor ██████████ chiesero al Comune di Candelo permesso edilizio per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione in Via Castellengo; in seguito il Comune di Candelo rilasciò la Licenza di Costruzione n° 2/958 (63) in data 13 febbraio 1963 (Per maggiori specifiche vedere la Licenza Edilizia n° 2/958 (63) del 13/02/1963 che si allega in copia alla presente).

b) In data 22/11/1963 gli allora proprietari signor ██████████ chiesero al Comune di Candelo il Certificato di Agibilità inerente la costruzione di una nuovo fabbricato ad uso civile abitazione in Via Castellengo di cui al suddetto punto a); in seguito il Comune di Candelo rilasciò Certificato di Agibilità n° 2/958 (63) in data 20 dicembre 1963

(Per maggiori specifiche vedere il Certificato di Agibilità n° 2/958 in data 20/12/ 1963 che si allega in copia alla presente).

L'edificio sopraindicato sito in Candelo Via Castellengo al civico n° 11 non risulta conforme alle pratiche edilizie indicate in quanto:

A SEGUITO DEI DUE SOPRALLUOGHI I N DATA 23 APRILE E 18 LUGLIO 2024 ,SONO STATE RICONTRATE LE SEGUENTI DIFFORMITÀ: DIFFORMITÀ ESTERNE DELL'EDIFICIO

- La sagoma dell'edificio è maggiore di 40 cm rispetto a quanto rappresentato nella Licenza edilizia n° 2/958 del 23 febbraio 1963 che porta ad un modesto ampliamento di superficie in pianta di 4,00 mq circa in tutti i quattro piani dell'edificio (vedere disegni a mia firma in scala 1:100)

- l'altezza netta interna dell'unità immobiliare è di mt. 2,25 e non di mt 2,50 come indicato nella Licenza edilizia n° 2/958 del 23 febbraio 1963

- L'aumento di superficie in pianta dell'edificio comporta inoltre in incremento di volume dell'edificio.

TUTTI I LAVORI NECESSARI PER LA SANATORIA DELL'INTERO EDIFICIO DI VIA CASTELLENGO, 11 (CHE INCLUDE I BENI N° 1 E 2 - LOTTO 1 E I BENI 3 E 4 - LOTTO 2 SONO STATI SOPRA INDICATI NEL BENE N° 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11**
- **Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11**

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

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

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

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

TITOLARITÀ

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

l'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esercenti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esercenti:

- [REDACTED] (Proprietà 4/6)
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
[REDACTED]
[REDACTED]



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 4/6)
[REDACTED] 5D
[REDACTED] 2
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

CONFINI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Coerenti: a nord mappali n° 97, e 816, ad est il mappale n° 162, a sud Via Castellengo, e ad est il mappale n° 171.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Coerenti: a nord mappali n° 97, e 816, ad est il mappale n° 162, a sud Via Castellengo, e ad est il mappale n° 171.

CONSISTENZA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	10,73 mq	27,30 mq	0,25	6,69 mq	2,25 m	51
Abitazione	71,30 mq	99,00 mq	1	99,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	5,00 mq	5,00 mq	0,5	2,50 mq	0,00 m	1
Sottotetto	35,64 mq	49,50 mq	0,4	19,00 mq	2,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				120,13 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				120,13 mq		



Le superfici sopra indicate relative a cantina e sottotetto sono la metà delle esistenti, in quanto la rimanente metà sarà conteggiata unitamente al seguente LOTTO 1.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	10,50 mq	23,20 mq	1	23,20 mq	2,25 m	51
Totale superficie convenzionale:				23,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,20 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

DATI CATASTALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	8	800	4		A3	2	5.0		348,61 €	T-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Parz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha arc ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	800				ENTE URBANO		00.09.30 mq				



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di sopralluoghi sono state riscontrate le seguenti difformità

- MAGGIOR SUPERFICIE LORDA NELLA PLANIMETRIA DELL'ALLOGGIO PER CIRCA 4,00 MQ
- MANCATA RAPPRESENTAZIONE DEL PIANO SECONDO/SOTTOTETTO PUR SE PRESENTE NELLA LICENZA EDILIZIA ORIGINARIA N° 2/958 DEL 23 FEBBRAIO 1963
- DIFFERENZE NELLE ALTEZZE INTERNE (MINORI NEI PIANI CANTINATO, E RIALZATO E LEGGERMENTE MAGGIORI AL PIANO SOTTOTETTO), MA COMPLESSIVAMENTE L'EDIFICIO RISULTA MENO ALTO DI QUANTO CONCESSO CON LA LICENZA EDILIZIA SOPRAINDICATA
- VARIAZIONI DELLE TRAMEZZE INTERNE.

TUTTI I LAVORI NECESSARI PER LA SANATORIA DELL'INTERO EDIFICIO DI VIA CASTELLENGO, 11 SONO STATI SOPRA INDICATI NEL BENE N° 1 del precedente LOTTO 1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piani	Graffato
	8	800	1		C6	1	17,00		50,04€	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Parz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca.	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
8	800				ENTE URBANO		00,09,30 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL FGL. 8 N° 800 SUB 2 NON CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO IN QUANTO VI SONO VARIAZIONI NELLE DIVISIONI INTERNE, INOLTRE L'ALTEZZA NETTA INTERNA RISULTA INFERIORE RISPETTO A QUANTO INDICATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE ESTERNE ED INTERNE NELL'UNITA IMMOBILIARE. OVVERO INVECE DEI MT 2,50 INDICATI ERRONEAMENTE IN PLANIMETRIA ATTUALMENTE RISULTA ALTEZZA DI MT 2,25

A seguito di PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA (costi sanatoria indicati al punto REGOLARITA' EDILIZIA) si deve presentare al Catasto un nuovo modello PREGEO per la variazione planimetrica al catasto terreni ed un nuovo modello DOCFA per aggiornare il catasto fabbricati.

Il costo di questo aggiornamento catastale (PREGEO al catasto terreni), comprensiva di diritti catastali, cassa previdenziale ed IMPOSTA IVA è stimato in €URO 1300,00 (dicansi Euro milletrecento/00)

Il costo di questo aggiornamento catastale (DOCFA al catasto fabbricati per tutto l'edificio di Via



Castellengo), comprensiva di diritti catastali, cassa previdenziale ed IMPOSTA IVA è stimato in Euro 2500,00 (diconsi Euro duemilacinquecento/00)

I costi dell'aggiornamento catastale al catasto terreni ed al catasto fabbricati (redazione e presentazione del modello PREGEO,(redazione e presentazione del modello DOCFA per aggiornamento catasto fabbricati andranno suddivisi in parti uguali, fra i lotti che riguardano questo edificio (LOTTO 1 ed il LOTTO 2)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è più che discreto.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Lo stato di manutenzione e di conservazione di questa unità immobiliare è insufficiente

PARTI COMUNI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Le parti comuni con il lotto 2 facente parte dello stesso edificio sono, i muri perimetrali e le strutture dell'edificio oltre il vano scala dal piano seminterrato al piano secondo sottotetto, il vano caldaia e le cantine al piano seminterrato, ed il piano secondo/sottotetto.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato alimentato a metano con vano caldaia posto nel piano seminterrato. Anche l'area urbana destinata in parte ad area di passaggio pedonale e carraio e parte a giardino risulta parte comune.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Le parti comuni sono: le strutture dell'edificio, l'area urbana destinata in parte ad area di passaggio/manovra e parte a giardino. E' comune anche la scala di collegamento interna fra i vari piani dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

n) con [redacted] del 07/08/1962, n° di rep. 42065, n° di raccolta 5159 registrato a Biella il 22/08/1962 al n° 643; Vol. 97 mod. I trascritto a Biella in data 06/09/1962, n° di Reg. Gen 5275, n° di Reg Part 4483 si specifica quanto segue:

(omissis)

II) Dichiarano le parti che la vendita è stata convenuta a corpo ed il fondo oggetto di essa viene trasferito con ogni inerente diritto ragione ed azione, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive esistenti anche non apparenti sebbene qui non precisate.

III) Le venditrici dichiarano di garantire la piena proprietà e libera disponibilità del fondo venduto e trasferito col possesso da oggi, autorizzano voltura e trascrizione e riconoscono di aver incassato il prezzo di lire duecentocinquantomila (€ 250.000) per la quale somma rilasciano congiuntamente quietanza a saldo con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

(omissis)

(Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente).



BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

a) con [redacted] del 07/08/1962, n° di rep. 42065, n° di raccolta 5159 registrato a Biella il 22/08/1962 al n° 643; Vol. 97 mod. I trascritto a Biella in data 06/09/1962, n° di Reg. Gen 5275, n° di Reg Part 4483 si specifica quanto segue:

(omissis)

II) Dichiarano le parti che la vendita è stata convenuta a corpo ed il fondo oggetto di essa viene trasferito con ogni inerente diritto ragione ed azione, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive esistenti anche non apparenti sebbene qui non precisate.

III) Le venditrici dichiarano di garantire la piena proprietà e libera disponibilità del fondo venduto e trasferito col possesso da oggi, autorizzano voltura e trascrizione e riconoscono di aver incassato il prezzo di Lire duecentocinquantamila (L. 250.000) per la quale somma rilasciano congiuntamente quietanza a saldo con espressa rinuncia all'ipoteca legale.

(omissis)

(Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Descrizione Generale

Trattasi di un edificio residenziale di vetusta costruzione nei primi anni 60 a tre piani fuori terra oltre il piano seminterrato.

L'accesso pedonale e carrajo avviene da Via Castellengo tramite un cancello carrajo metallico ad apertura manuale e da un cancelletto pedonale anch'esso metallico ad apertura manuale posto nelle vicinanze del cancello carrajo.

Le strutture portanti verticali sono in muratura, gli orizzontamenti in laterocemento; compreso l'ultimo con due solette a falda sfalsata; il manto di copertura è in tegole marsigliesi e tegole laterizie piane con grondaie in acciaio e pluviali in PVC.

Tutte le facciate sono intonacate con tinteggiatura ad oggi sbiadita dal tempo, in condizioni di manutenzione appena sufficienti

L'impianto elettrico è funzionante, l'impianto di riscaldamento è a metano con una caldaia per entrambi gli alloggi posta al piano seminterrato, la diffusione del calore avviene per mezzo di termosifoni in ghisa di tipo vecchio (con contabilizzatori per ripartire equamente i singoli consumi)

L'edificio è collegato a fognatura ed acquedotto.

Descrizione Particolare

L'alloggio posto al piano primo (avente un'altezza netta interna di mt. 3,00), con ingresso dal portone in legno dell'edificio al piano terreno e successive rampe di scale rivestite in marmo botticino lucido; ed è composto anch'esso da: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere da letto e un bagno oltre a balcone con affaccio sul prospetto principale.

I serramenti esterni sono doppi; interni in legno con vetro semplice ed esterni in alluminio anodizzato anch'esso con vetro semplice con oscuramento in avvolgibili e davanzali interni in marmo botticino ed esterni in cemento.

Il portoncino d'ingresso di questo alloggio è in legno e non è blindato.

La finestra del bagno è in legno di più recente posa rispetto alle altre dell'alloggio



I serramenti interni sono in legno con specchifature in vetro.

Tutti i vani dell'alloggio hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

I locali dell'alloggio pavimentati così come segue: le due camere da letto sono in quadrotti di legno in più discrete condizioni di manutenzione, la sala è in piastrelle di marmo nero lucido venate di bianco, simili al pavimento del bagno; il pavimento della cucina è in piastrelle di ceramica di recente posa, mentre il balcone è in piastrelle delle dimensioni di cm 20 x 20 color roseo.

La ringhiera del balcone è in metallo con motivo arrotondato sul lato inferiore.

Si specifica che le pareti del bagno sono parzialmente rivestite di piastrelline di ceramica color limoncino delle dimensioni di cm 10 x 20 fino ad un'altezza di mt. 1,90 circa e del bagno che ha pareti adiacenti la vasca da bagno rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco fino ad un'altezza di 2,00 mt circa.

Anche l'angolo cottura della cucina è parzialmente rivestito in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 10 x 20.

Anche il piano secondo/sottotetto (comune con il piano rialzato così come le cantine) piano ha accesso dalla scala principale dell'edificio ed è composto da quattro vani (ad altezza variabile oltre il bagno).

Tutti i locali del piano secondo/sottotetto hanno pareti intonacate e tinteggiate in vari colori.

Tutti i locali sono pavimentati (ved. foto allegate alla presente relazione)

Le cantine al piano seminterrato avente accesso anch'essa dalla scala comune ha pavimento in cemento e pareti intonacati, con finestri in metallo con vetro fissato con mastice.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Descrizione Particolare

Questa unità immobiliare ha accesso dal lato nord dell'edificio, ha forma rettangolare, un'altezza netta interna di mt. 2,52

Visto che è sita nel piano seminterrato dell'edificio principale ha le stesse strutture portanti verticali e gli stessi orizzontamenti.

Le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate.

Inoltre l'autorimessa ha anche due finestri in metallo a vetro semplice della stessa tipologia delle finestre del vano scala fissati con mastice.

Il pavimento è in piastrelline di grès di vecchia posa usurato dal tempo.

Anche in questa autorimessa, una porta in metallo collega internamente l'autorimessa al corridoio del piano cantine.

Come già indicato per la autorimessa adiacente, nonostante non sia in condizioni ottimali questa autorimessa è di vitale importanza per tutto il compendio di proprietà oggetto della presente relazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/09/2020
- Scadenza contratto: 01/09/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'immobile è occupato dal conduttore signora [REDACTED] e dal suo nucleo familiare

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**
Iscritto a Biella il 21/01/2016
Reg. gen. 419 - Reg. part. 35
Quota: 1/6
Importo: € 177.934,16
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.967,08
Interessi: € 88.967,08
[REDACTED]
Data: 20/01/2016
N° repertorio: 467
N° raccolta: 8716
- **Ipoteca Legale** derivante da **Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo**
Iscritto a Biella il 13/09/2023
Reg. gen. 8365 - Reg. part. 818
Quota: 1/6
Importo: € 67.871,66
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 33.935,83
Interessi: € 33.935,83
[REDACTED]
Data: 13/09/2023
N° repertorio: 2059
N° raccolta: 8723

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 30/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 8870
Quota: 1/6
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

a) In data 16 gennaio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate - Riscossione della provincia di Biella Cod. Fisc. 13756881002 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 5.987,68 (diconsi Euro cinquemilanovecentoottantasette/68) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED] (per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

b) In data 19 giugno 2024 è intervenuta la Società Liquigas S.p.a. con sede legale in Brescia e sede



amministrativa a Milano Cod. Fisc. 01993160173 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 2.793,99 (diconsi Euro duemilasettecentonovantatre/99 che alla data odierna 19/06/2024 ammonta ad Euro 3000,00 (diconsi Euro tremila/00)) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED]
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**
Iscritto a Biella il 21/01/2016
Reg. gen. 419 - Reg. part. 35
Quota: 1/6
Importo: € 177.934,16
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.967,08
Interessi: € 88.967,08
[REDACTED]
Data: 20/01/2016
N° repertorio: 487
N° raccolta: 8716
- **Ipoteca Legale derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo**
Iscritto a Biella il 13/09/2023
Reg. gen. 8365 - Reg. part. 818
Quota: 1/6
Importo: € 67.871,66
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 33.935,83
Interessi: € 33.935,83
[REDACTED]
Data: 13/09/2023
N° repertorio: 2059
N° raccolta: 8723

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 30/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 8870
Quota: 1/6
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

a) In data 16 gennaio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate - Riscossione della provincia di Biella Cod. Fisc. 13756881002 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 5.987,68 (diconsi Euro cinquemilanovecentoottantasette/68) in capo al debitore esecutato signor ██████████.
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

b) In data 19 giugno 2024 è intervenuta la Società Lliquigas S.p.a. con sede legale in Brescia e sede amministrativa a Milano Cod. Fisc. 01993160173 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 2.793,99 (diconsi Euro duemilasettecentonovantatre/99 che alla data odierna 19/06/2024 ammonta ad Euro 3000,00 (diconsi Euro tremila/00)) in capo al debitore esecutato signor ██████████.
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

In data 26 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica Municipale un Certificato di Destinazione Urbanistica ad uso compravendita riguardante tutti gli appezzamenti di terreno sui quale insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare; in seguito rilasciato dal Comune di Candelo in data 06 marzo 2024, si afferma che i terreni suddetti risultano:

Villetta bifamigliare sita in Via Castellengo al civico n° 11

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Foglio 8 mappale n° 800

Art. 35 N.T.A.: Aree edificate (100%)

Art. 8 e Art. 30 NTA : Usi pubblici per fabbisogno residenziale esistenti (0,2%)

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).

Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegate alla presente.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

In data 26 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica Municipale un Certificato di Destinazione Urbanistica ad uso compravendita riguardante tutti gli appezzamenti di terreno sui quale insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare; in seguito rilasciato dal Comune di Candelo in data 06 marzo 2024, si afferma che i terreni suddetti risultano:

Villetta bifamigliare sita in Via Castellengo al civico n° 11

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Foglio 8 mappale n° 800

Art. 35 N.T.A.: Aree edificate (100%)

Art. 8 e Art. 30 NTA : Usi pubblici per fabbisogno residenziale esistenti (0,2%)

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).



Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegato alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

a) In data 22/10/1962 gli allora proprietari signor ██████████ chiesero al Comune di Candelo permesso edilizio per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione in Via Castellengo; in seguito il Comune di Candelo rilasciò la Licenza di Costruzione n° 2/958 (63) in data 13 febbraio 1963 (Per maggiori specifiche vedere la Licenza Edilizia n° 2/958 (63) del 13/02/1963 che si allega in copia alla presente).

b) In data 22/11/1963 gli allora proprietari signor ██████████ chiesero al Comune di Candelo il Certificato di Agibilità inerente la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione in Via Castellengo di cui al suddetto punto a); in seguito il Comune di Candelo rilasciò Certificato di Agibilità n° 2/958 (63) in data 20 dicembre 1963 (Per maggiori specifiche vedere il Certificato di Agibilità n° 2/958 in data 20/12/1963 che si allega in copia alla presente).

L'edificio sopraindicato sito in Candelo Via Castellengo al civico n° 11 non risulta conforme alle pratiche edilizie indicate in quanto:

a seguito dei due sopralluoghi in data 23 aprile e 18 luglio 2024 sono state riscontrate le seguenti difformità:

DIFFORMITÀ ESTERNE DELL'EDIFICIO

- La sagoma dell'edificio è maggiore di 40 cm rispetto a quanto rappresentato nella Licenza edilizia n° 2/958 del 23 febbraio 1963 che porta ad un modesto ampliamento di superficie in pianta di 4,00 mq circa in tutti i quattro piani dell'edificio (vedere disegni a mia firma in scala 1:100)
- L'aumento di superficie in pianta dell'edificio comporta inoltre un incremento di volume dell'edificio

TUTTI I LAVORI NECESSARI PER LA SANATORIA DELL'INTERO EDIFICIO DI VIA CASTELLENGO, 11 (CHE INCLUDE I BENI N° 1 E 2 (LOTTO 1 E I BENI 3 E 4) SONO STATI SOPRA INDICATI NEL BENE N° 1

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

a) In data 22/10/1962 gli allora proprietari signor ██████████ chiesero al Comune di Candelo permesso edilizio per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione in Via Castellengo; in seguito il Comune di Candelo rilasciò la Licenza di Costruzione n° 2/958 (63) in data 13 febbraio 1963 (Per maggiori specifiche vedere la Licenza Edilizia n° 2/958 (63) del 13/02/1963 che si allega in copia alla presente).

b) In data 22/11/1963 gli allora proprietari signor ██████████ chiesero al Comune di Candelo il Certificato di Agibilità inerente la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione in Via Castellengo di cui al suddetto punto a); in seguito il Comune di Candelo rilasciò Certificato di Agibilità n° 2/958 (63) in data 20 dicembre 1963 (Per maggiori specifiche vedere il Certificato di Agibilità n° 2/958 in data 20/12/1963 che si allega in copia alla presente).

L'edificio sopraindicato sito in Candelo Via Castellengo al civico n° 11 non risulta conforme alle pratiche edilizie indicate in quanto:



à seguito dei due sopralluoghi in data 23 aprile e 18 luglio 2024, sono state riscontrate le seguenti difformità:
DIFFORMITÀ ESTERNE DELL'EDIFICIO

- La sagoma dell'edificio è maggiore di 40 cm rispetto a quanto rappresentato nella Licenza edilizia n° 2/958 del 23 febbraio 1963 che porta ad un modesto ampliamento di superficie in pianta di 4,00 mq circa in tutti i quattro piani dell'edificio (vedere disegni a mia firma in scala 1:100)

- L'aumento di superficie in pianta dell'edificio comporta inoltre un incremento di volume dell'edificio

TUTTI I LAVORI NECESSARI PER LA SANATORIA DELL'INTERO EDIFICIO DI VIA CASTELLENGO, 11 (CHE INCLUDE I BENI 1 E 2 - LOTTO 1 E I BENI 3 E 4 - LOTTO 2 SONO STATI SOPRA INDICATI NEL BENE N° 1

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 4 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA CASTELLENGO 11

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 5 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 4/6)

[REDACTED]
[REDACTED]

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

[REDACTED]
[REDACTED]

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



(Proprietà 1/6)

CONFINI

Coerenti a nord e ad ovest mappali ni 538, e 567, ad est i mappali ni 80 - 45 e 493 e a sud il mappale n°78.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,62 mq	61,80 mq	1	61,80 mq	2,85 m	2
Balcone scoperto	8,64 mq	8,64 mq	0,5	4,32 mq	0,00 m	2
Cantina	6,00 mq	6,90 mq	0,25	1,73 mq	2,24 m	51
Totale superficie convenzionale:				67,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,85 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente relazione.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	570	16		A3	2	4,0	64 mq	278,89 €	51-2	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	570				ENTE URBANO		60,06,77 mq				

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL FGL 11 N° 570 SUB 16 NON CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO IN QUANTO SONO STATE RISCONTRATE ALCUNE DIFFORMITÀ ESTERNE ED INTERNE NELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

-Variazione delle aperture esterne al lato sud: ampliamento della finestra della camera da letto e modifica delle finestre nei locali cucina e soggiorno

-Variazioni delle tramezze interne

-Modeste differenze nell'altezza interne (nella planimetria catastale altezza è indicata erroneamente in mt. 2,90 invece della altezza attuale che risulta mt. 2,85).

Le suddette conformità interne non modificano la consistenza dell'unità immobiliare, ma a seguito di SCIA IN SANATORIA (costi sanatoria indicati al punto REGOLARITÀ EDILIZIA) si deve presentare al Catasto ed un nuovo modello DOCFA per aggiornare il catasto fabbricati.

Il costo della pratica DOCFA comprensivi di diritti catastali (, cassa previdenziale ed IMPOSTA IVA è stimato in EURO 700,00 (diconsi Euro settecento/00).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è buono.

PARTI COMUNI

Sono considerate parti comuni all'unità immobiliari, le strutture portanti verticali ed orizzontali dell'edificio, il tetto, la scala e l'ascensore condominiali, i passaggi comuni, l'area urbana sulla quale insiste l'edificio denominato "Castello II" ecc

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

a) con [redacted] del 04/03/1970, n° di rep. 3444, n° di raccolta 275 registrato ad Andorno Micca il --20/03/1970 al n° 107; Vol. 104 mod. I trascritto a Biella in data 03/04/1970, n° di Reg. Gen 1507, n° di Reg Part 1200, si specifica quanto segue:

(omissis)

La vendita è comprensiva di ogni diritto, accessione, pertinenza, dipendenza, comunione; essa viene eseguita a corpo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare si trova come pervenuta e con accettazione da parte dell'acquirente della regolamentazione riguardante il fabbricato denominato "Condominio Castello Secondo" e depositata con l'atto a mio rogito in data 7/11/1969, registrato in Andorno Micca il 14/11/1969 ai nl. 6979/5718.

Inoltre le parti convengono quanto segue:

-la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei vincoli, delle servitù attive e passive riguardanti il fabbricato in oggetto ed il Condominio Castello Primo; il tutto come previsto e regolato nell'atto [redacted] registrato a Biella il 6/10/1964 n° 1251, il cui contenuto è conosciuto da parte acquirente.

(Omissis)

Art. 5) La parte venditrice assicura e garantisce la piena proprietà, l'assoluta disponibilità e libertà della consistenza immobiliare venduta da vincoli, afficienze ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione degli altri vincoli derivanti dal citato [redacted] e delle citate formalità;

Art. 6) Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente che chiede le agevolazioni fiscali di cui alla Legge 02/07/1949 n° 408 e successive proroghe e modifiche, trattandosi di trasferimento di casa per civile abitazione non di lusso che segue nel quadriennio dal rilascio della licenza di abitabilità avvenuta il 11/10/1969.

(Omissis)

(Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Descrizione Generale

Trattasi di un edificio residenziale sito nel pieno centro del paese, nelle vicinanze del noto Ricetto che è anche la sede del municipio denominato "Condominio Castello II" di vetusta costruzione verso la fine degli anni 60 a sei piani fuori terra oltre il piano seminterrato.

L'accesso pedonale e carroia avviene da Via Matteotti.

Le strutture portanti verticali sono in muratura, gli orizzontamenti in laterocemento; il manto di copertura, di recente realizzazione è in pannelli coibentati costituiti da supporto superiore in lastre grecate in alluminio preverniciato di colore rosso, strato di isolamento in poliuretano espanso e supporto inferiore in lamiera preverniciata.

La scala condominiale è rivestita in marmo botticino lucido.

Il condominio "è dotato anche di ascensore"

Tutte le facciate sono intonacate e tinteggiate color granata in discrete condizioni di manutenzione

L'impianto elettrico è funzionante, l'impianto di riscaldamento è centralizzato a metano, la diffusione del calore avviene per mezzo di termosifoni in ghisa (con contabilizzatori per ripartire equamente i singoli consumi).

L'edificio è collegato a fognatura ed acquedotto.

Descrizione Particolare

Questa unità immobiliare ha accesso da scala condominiale o da ascensore;

L'alloggio posto 51 piano secondo (avente un'altezza netta interna di mt. 2,80), con ingresso dal portone in metallo dell'edificio al piano terreno e successive rampe di scale rivestite in marmo lucido; ed è composto da: ingresso, camera, soggiorno, cucina e bagno oltre a un balcone.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice ed oscuramento in avvolgibili di PVC.

I serramenti interni sono in legno con specchiature in vetro.

Il portoncino d'ingresso dell'alloggio è in legno.

Tutti i vani dell'alloggio hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

I locali dell'alloggio sono pavimentati così come segue: ingresso in scaglie di marmo lucide color marrone chiaro, la camera da letto è in quadrotti di legno in buone condizioni di manutenzione, il pavimento della cucina e del soggiorno è in marmo colori bianco e nero con motivo a scacchi, mentre il bagno è in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20 x 20 di colori bianco.

Il pavimento del balcone è in piastrelle di ceramica color grigio chiaro; rosee; questo balcone ha ringhiera e corrimano in metallo.

Si specifica che le pareti del bagno sono parzialmente rivestite di piastrelle di ceramica color bianco delle dimensioni di cm 20 x 20 fino ad un'altezza di mt. 2,00 mt circa.

Anche le pareti della cucina sono rivestite parzialmente con piastrelline di ceramica delle dimensioni di cm 10 x 20 fino ad un'altezza di 1,00 circa.

La cantina al piano seminterrato avente accesso anch'essa dalla scala condominiale ha pavimento in cemento e pareti intonacate.

Il portoncino d'ingresso della cantina è in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/02/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 280,00



L'immobile è occupato dal conduttore signora [redacted] e dal suo nucleo familiare

Il contratto di locazione suddetto (relativo all'alloggio sito al secondo piano e al box pertinenziale al piano S1 dell'edificio denominato "CASTELLO II" valevole per quattro anni a partire dal 01 febbraio 2019 fino al 31 gennaio 2023 (a rinnovo automatico in assenza di raccomandata A/R inviata da una delle parti), il canone di affitto annuo è pari ad Euro 3.360,00 (diconsi Euro tremilatrecentosessanta/00) che comporta un canone di pigione mensile pari ad Euro 280,00 (diconsi Euro duecentottanta/00),

Il suddetto canone di locazione datato è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Biella in data 11/02/2019 al n° 655 Serie 3T, n° telematico TSj19T000655000S].

(Per ulteriori specifiche vedere il contratto di affitto che si allega in copia alla presente).

N.B.: L'IMPORTO INDICATO COME MENSILITÀ DI AFFITTO IN EURO 280,00 È RIFERITO ALL'INTERO ALLOGGIO; L'EVENTUALE AGGIUDICATARIO AVRÀ DIRITTO SOLAMENTE ALLA QUOTA DI 1/6 DEL PRESENTE IMPORTO (QUOTA CORRISPONDENTE A QUANTO RICADE NELLA PRESENTE PROCEDURA)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1970 al 11/12/2019	<p>o) I signori [redacted] e [redacted] hanno acquistato la piena proprietà dell'intero (la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni) con il proprio coniuge signora [redacted] del signor [redacted]</p> <p>la seguente consistenza immobiliare facente parte del fabbricato di recentissima costruzione in Condoto (Vercelli) denominata "Condominio Castello Secondo" sito alla regione Strà, Via Giacomo Matteotti, non ancora iscritto al Catasto edilizio urbano ed eretto sul terreno della superficie di mq 585 riportate nei nove catasto terreni al foglio 11 mappali: n. 26 pezzo comune (demolito) centiare una; n. 27 sub/a ente municipalizzato centiare novantacinque n. 41 sub/a fabbricato rurale (demolito) di centiare cinquantanove n. 42 sub/a fabbricato rurale (demolito) di are una n. 42 sub/b fabbricato rurale (demolito) di centiare venti n. 43 sub/a seminativo arborato classe I di are 2,80 reddito L. 19,40 e L. 8,40 n. 43 sub/b seminativo arborato classe I</p>	Atto di compravendita			
		rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	04/03/1970	3444	275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/04/1970	1507	1200
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Anselmo Micca	20/03/1970	107	104 Mod I

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a Biella il 21/01/2016
Reg. gen. 419 - Reg. part. 35
Quota: 1/6
Importo: € 177.934,16
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.967,08
Interessi: € 88.967,08
[REDACTED]
Data: 20/01/2016
N° repertorio: 487
N° raccolta: 8716
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Biella il 13/09/2023
Reg. gen. 8365 - Reg. part. 818
Quota: 1/6
Importo: € 67.871,66
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 33.935,83
Interessi: € 33.935,83
[REDACTED]
Data: 13/09/2023
N° repertorio: 2059
N° raccolta: 8723

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 30/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 8870
Quota: 1/8
A favore di [REDACTED] A
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

a) In data 16 gennaio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate, Riscossione della provincia di Biella Cod. Fisc. 13756881002 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 5.987,68 (dicansi Euro cinquemilanovecentoottantasette/68) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED] (per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che



(si allega alla presente)

b) In data 19 giugno 2024 è intervenuta la Società Liguigas S.p.a. con sede legale in Brescia e sede amministrativa a Milano Cod. Fisc. 01993160173 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 2.793,99 (diconsi Euro duemilasettecentonovantatre/99 che alla data odierna 19/06/2024 ammonta ad Euro 3000,00 (diconsi Euro tremila/00)) in capo al debitore esecutato signor ██████████ per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

NORMATIVA URBANISTICA

In data 26 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica Municipale un Certificato di Destinazione Urbanistica ad uso compravendita riguardante tutti gli appezzamenti di terreno sul quale insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, in seguito rilasciato dal Comune di Candelo in data 06 marzo 2024, si afferma che i terreni suddetti risultano::

Foglio 11 mappale n° 570

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Art. 33 N.T.A.: Insediamenti urbani di antica formazione (100%)

VINCOLI INCIDENTI SULL'IMMOBILE

Addensamenti commerciali storici rilevanti: A1 (100%)

TIPI DI INTERVENTO

Art. 5 N.T.A. : Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA) :

circa 65,5 %

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).

VINCOLI - TUTELE PAESAGGISTICHE

Aree di interesse archeologico e paesaggistico - 100%.

Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegate alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

a) In data 28/05/1966 l'allora proprietari signor ██████████ chiese al Comune di Candelo permesso edilizio per costruire la 2° parte del Condominio "CASTELLO" - rinnovo licenza - in Via Matteotti; in seguito il Comune di Candelo rilasciò la Licenza di Costruzione n° 44/66 in data 18 luglio 1966

(Per maggiori specifiche vedere la Licenza Edilizia n° 44/66 del 18/07/1966 che si allega in copia alla presente).

b) In data 13/11/1967 l'allora proprietari signor ██████████ chiese al Comune di Candelo permesso edilizio per eseguire delle varianti al Condominio Castello 2° di cui alla Licenza di Costruzione n° 44/66 in data 18/07/1966; in seguito il Comune di Candelo rilasciò la Licenza di Costruzione n° 89/67 in data 28 novembre 1967

(Per maggiori specifiche vedere la Licenza Edilizia n° 89/67 del 28/11/1967 che si allega in copia alla presente).



c) In data 14/12/1967 l' allora proprietario signor [REDACTED] chiese al Comune di Candelo permesso edilizio per variante al progetto n° 81/64 rinnovato con Licenza n° 44/66 in data 18/07/1966; in seguito il Comune di Candelo rilasciò la Licenza di Costruzione n° 96/67 in data 28 dicembre 1967 (Per maggiori specifiche vedere la Licenza Edilizia n° 96/67 del 28/12/1967 che si allega in copia alla presente).

d) In data 15/04/1968 l' allora amministratore in nome e per conto del [REDACTED] chiese al Comune di Candelo permesso edilizio per creazione del sottotetto; in seguito il Comune di Candelo rilasciò la Licenza di Costruzione n° 41/68 in data 23 aprile 1968 (Per maggiori specifiche vedere la Licenza Edilizia n° 41/68 del 23/04/1968 che si allega in copia alla presente).

e) In data 10/10/1969 il signor [REDACTED] in nome e per conto del [REDACTED] chiese al Comune di Candelo il Certificato di Abitabilità inerente la costruzione di una nuovo edificio ad uso civile abitazione e negozi in Via Matteotti; in seguito il Comune di Candelo rilasciò Certificato di Agibilità n° 44/66 in data 29 ottobre 1969 (Per maggiori specifiche vedere il Certificato di Agibilità n° 44/66 in data 29/10/ 1969 che si allega in copia alla presente).

f) In data 05/08/2013 (Prot. n° 10286) l' allora amministratore [REDACTED] presentò al Comune di Candelo una Comunicazione di Attività Edilizia Libera N°2013/68 - AL per l'esecuzione di opere di lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA - sostituzione del manto di copertura dei fabbricati condominiali denominati Castello 1 e Castello 2 attualmente in lastre di fibrocemento con pannello coibentato costituito da supporto superiore in lastre grecate in alluminio preverniciato di colore rosso, strato di isolamento termico in poliuretano espanso e supporto inferiore in lamiera preverniciata; il Comune di Candelo prese atto della Comunicazione di Attività di Edilizia Libera con protocollo n° 2013/68

L'amministratore e progettista [REDACTED] redige il collaudo finale delle opere suddette in data 27/01/2014.

(Per maggiori specifiche vedere la Comunicazione di Attività Edilizia Libera N°2013/68 - AL per l'esecuzione di opere di lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA che si allega in copia alla presente).

Le unità immobiliari sopraindicate in Candelo " Condominio Castrello II " Via Matteotti al civico n° 51 non risultano conformi alle pratiche edilizie indicate in quanto:

a seguito di sopralluogo in data 23 aprile 2024 sono state riscontrate le seguenti difformità:

DIFFORMITÀ DELL' UNITÀ IMMOBILIARE

Variazione delle aperture esterne al lato sud: ampliamento della finestra della camera da letto e modifica delle finestre nei locali cucina e soggiorno

-Variazioni delle tramezze interne

-Modesta differenze nell' altezza interne (nella planimetria catastale altezza è indicata erroneamente in mt. 2,90 invece della altezza attuale che risulta mt. 2,85)

-Per maggiori specifiche (vedere disegni a mia firma in scala 1:100 allegati alla presente relazione)

Le suddette difformità interne non modificano la consistenza dell'unità immobiliare, ma a seguito di SCIA IN SANATORIA (costi SCIA IN SANATORIA, sanzione comunale stimati in Euro 1032,00 (diconsi Euro milleetrentadue/00) oltre a diritti di Segreteria Municipali che ad oggi ammontano ad Euro 75,00 diconsi Euro settantacinque/00).

Le spese tecniche per la redazione della pratica di sanatoria sono stimate in Euro 700,00 (diconsi Euro settecento/00); dette spese sono comprensive di Cassa Previdenziale e di Imposta IVA

N.B. TUTTE QUESTE SPESE insieme alle spese catastali SONO STATE STIMATE IN EURO 2.300,00 DICONSI EURO DUEMILATRECENTO/00) E VERRANNO GIÀ CONTEGGIATE NELLA PRESENTE STIMA DEL BENE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 160,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 60,00

Il potenziale aggiudicatario del compendio immobiliare ricadente nella presente procedura prenderà atto e accetterà il Regolamento Condominiale del "CONDOMINIO CASTELLO II" - atto [REDACTED], n° repertorio 1566, n° di raccolta 132, Registrato ad Andorno Micca in data 16 novembre 1969 al n° 242 Vol n° 104 Mod. 1°

(per ulteriori specifiche vedere il Regolamento Condominiale redatto dal [REDACTED] che si allega in copia alla presente).

Il potenziale aggiudicatario del compendio immobiliare ricadente nella presente esecuzione immobiliare di Biella n° 75/2023 (37/1000 del "CONDOMINIO CASTELLO II") dovrà pagare le seguenti spese condominiali (*)

Si segnala che le spese condominiali sopra indicate non sono divise ma comprendono tutte le unità immobiliari di proprietà dei signori [REDACTED] e [REDACTED] ed [REDACTED]

- Totale Spese condominiali arretrate bilancio 2021 2022 Euro 0,00

- Totale Spese condominiali arretrate bilancio 2022 2023 Euro 351,36

Spese arretrate a carico aggiudicatario sono pari ad Euro a $351,36/6 = \text{Euro } 58,56$

TOTALE SPESE PREVENTICO bilancio 2023/2024 (proprietà ed inquilini ammonta a circa Euro 950,00)

N.B.LE SPESE SOPRAINIDICATE CORRISPONDONO ALLA QUOTA DI 1/6 DELLE SPESE TOTALI IN QUANTO CORRISPONDE CON LA QUOTA DI PROPRIETA' DEL COMPENDIO IMMOBILIARE CHE RICADE NELLA PRESENTE PROCEDURA PER IL LOTTO 3

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51
- Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

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

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
[REDACTED]
[REDACTED] 7

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 4/6)
[REDACTED]
[REDACTED] 2
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
[REDACTED] 3
[REDACTED] 5

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 4/6)
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/6)
[REDACTED]
[REDACTED] 5

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/6)

CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

Coerenti: a nord e ad ovest mappali ni 538, e 567, ad est i mappali ni 80 - 45 e 493 e a sud il mappale n°78.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

Coerenti: a nord mappali ni 97, e 816, ad est il mappale n 162, a sud Via Castellengo, e ad est il mappale n° 171.

CONSISTENZA



BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	50,78 mq	60,84 mq	1	60,84 mq	2,80 m	S1-3
Balconi	15,14 mq	15,14 mq	0,5	7,57 mq	2,80 m	S1-3
Totale superficie convenzionale:				68,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				68,41 mq		

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	14,60 mq	15,43 mq	1	15,43 mq	2,20 m	S1
Totale superficie convenzionale:				15,43 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,43 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51**

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente relazione.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

DATI CATASTALI**BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	570	19		A3	2	4.0	57 mq	278,99 €	S1-3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							



Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona cens.	Qualità	Classe	Superficie ha arc ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	570				ENTE URBANO		00,08,77 mq			

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

LA PLANIMETRIA CATASTALE DEL FGL. 11 N° 570 SUB 19 NON CORRISPONDE ALLO STATO DI FATTO IN QUANTO SONO STATE RISCOSE TRATE ALCUNE DIFFORMITÀ ESTERNE ED INTERNE NELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

-Variazione delle aperture esterne al lato sud: modifica della posizione delle finestre delle camere da letto al lato sud nelle camere da letto.

-Mancata rappresentazione del terrazzo al lato est (con muro della scala condominiale rientrante rispetto a quanto indicato e rappresentato in planimetria)

-Modeste differenze nell'altezza interne (nella planimetria catastale altezza è indicata erroneamente in mt. 2,90 invece della altezza attuale che risulta mt. 2,80).

Il costo della pratica DOCFA comprensiva di diritti catastali, (cassa previdenziale ed IMPOSTA IVA è stimato in EURO 500,00 (diconsi Euro cinquecento/00) (*)

N.B. QUESTO PREVENTIVO DI SPESA INERENTE PARTE DEL LOTTO 4 (L'UNITÀ IMMOBILIARE CENSITA AL FOGLIO 11 N° 570 SUB 19 SITA AL PIANO TERZO RISULTA PURAMENTE TEORICO IN QUANTO COME SI INDICHERÀ NEL PUNTO PRATICHE EDILIZIE LE N.T.A. MUNICIPALI DEL COMUNE DI CANDELO NON CONSENTONO UNA SANATORIA DI DETTA UNITÀ IMMOBILIARE PERTANTO SI RITIENE DI ESCLUDERE E STRALCIARE DALLA PRESENTE STIMA IMMOBILIARE LA QUOTA DI 1/6 DELL'ALLOGGIO SUDDETTO; NEL LOTTO 4 SARÀ STIMATO SOLAMENTE LA QUOTA DI 1/6 DELL' AUTORIMESSA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 11 N° 570 SUB 31.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	570	31		C6	1	18	15 mq	47,1 €	S1	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona cens.	Qualità	Classe	Superficie ha arc ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	

11	570			ENTE URBANO	00.00.77 mq			
----	-----	--	--	----------------	-------------	--	--	--

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è buono.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

Lo stato di manutenzione e di conservazione di questa unità immobiliare è insufficiente

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

Sono considerate parti comuni all'unità immobiliari, le strutture portanti verticali ed orizzontali dell'edificio, il tetto, la scala e l'ascensore condominiali, i passaggi comuni, l'area urbana sulla quale insiste l'edificio denominato "Castello II" ecc

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

Le parti comuni sono: le strutture dell'edificio, l'area urbana destinata in parte ad area di passaggio/manovra e parte a giardino. E' comune anche la scala di collegamento interna fra i vari piani dell'edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

a) con **[REDACTED]** del 04/03/1970, n° di rep. 3444, n° di raccolta 275 registrato ad Andorno Micca il --20/03/1970 al n° 107; Vol. 104 mod. I trascritto a Biella in data 03/04/1970, n° di Reg. Gen 1507, n° di Reg Part 1200, si specifica quanto segue:

(omissis)

La vendita è comprensiva di ogni diritto, accessione, pertinenza, dipendenza, comunione; essa viene eseguita a corpo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare si trova come pervenuta e con accettazione da parte dell'acquirente della regolamentazione riguardante il fabbricato denominato "Condominio Castello Secondo" e depositata con l'atto a mio rogito in data 7/11/1969, registrato in Andorno Micca il 14/11/1969 al ni. 6979/5718.

Inoltre le parti convengono quanto segue:

-la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei vincoli, delle servitù attive e passive riguardanti il fabbricato in oggetto ed il Condominio Castello Prtimo; il tutto come previsto e regolato nell'atto **[REDACTED]** **[REDACTED]** registrato a Biella il 6/10/1964 n° 1251, il cui contenuto è conosciuto da parte acquirente.

(Omissis)

Art. 5) La parte venditrice assicura e garantisce la piena proprietà, l'assoluta disponibilità e libertà della



consistenza immobiliare venduta da vincoli, afficenze ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione degli altri vincoli derivanti dal citato atto [redacted] e delle citate formalità;

Art. 6) Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente che chiede le agevolazioni fiscali di cui alla Legge 02/07/1949 n° 408 e successive proroghe e modifiche, trattandosi di trasferimento di casa per civile abitazione non di lusso che segue nel quadriennio dal rilascio della licenza di abitabilità avvenuta il 11/10/1969.

(Omissis)

(Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente).

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

a) con rogito [redacted], n° di rep. 3444, n° di raccolta 275 registrato ad Andorno Micca il 20/03/1970 al n° 107; Vol. 104 mod. I trascritto a Biella in data 03/04/1970, n° di Reg. Gen 1507, n° di Reg Part 1200, si specifica quanto segue:

(omissis)

La vendita è comprensiva di ogni diritto, accessione, pertinenza, dipendenza, comunione; essa viene eseguita a corpo con riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare si trova come pervenuta e con accettazione da parte dell'acquirente della regolamentazione riguardante il fabbricato denominato "Condominio Castello Secondo" e depositata con l'atto a mio rogito in data 7/11/1969, registrato in Andorno Micca il 14/11/1969 al n. 6979/5718.

Inoltre le parti convengono quanto segue:

- la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza dei vincoli, delle servitù attive e passive riguardanti il fabbricato in oggetto ed il Condominio Castello Primo; il tutto come previsto e regolato nell'atto [redacted] registrato a Biella il 6/10/1964 n° 1251, il cui contenuto è conosciuto da parte acquirente.

(Omissis)

Art. 5) La parte venditrice assicura e garantisce la piena proprietà, l'assoluta disponibilità e libertà della consistenza immobiliare venduta da vincoli, afficenze ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione degli altri vincoli derivanti dal citato atto [redacted] e delle citate formalità;

Art. 6) Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della parte acquirente che chiede le agevolazioni fiscali di cui alla Legge 02/07/1949 n° 408 e successive proroghe e modifiche, trattandosi di trasferimento di casa per civile abitazione non di lusso che segue nel quadriennio dal rilascio della licenza di abitabilità avvenuta il 11/10/1969.

(Omissis)

(Per maggiori specifiche vedere atto notaio Paladini Benedetto che si allega in copia alla presente).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

Descrizione Generale

Trattasi di un edificio residenziale sito nel pieno centro del paese, nelle vicinanze del noto Ricetto che è anche la sede del municipio denominato "Condominio Castello II" di vetusta costruzione verso la fine degli anni 60 a sei piani fuori terra oltre il piano seminterrato.

L'accesso pedonale e carroia avviene da Via Matteotti.

Le strutture portanti verticali sono in muratura, gli orizzontamenti in laterocemento; il manto di copertura, di recente realizzazione è in pannelli colbentati costituiti da supporto superiore in lastre grecate in alluminio preverniciato di colore rosso, strato di isolamento in poliuretano espanso e supporto inferiore in lamiera preverniciata.

La scala condominiale è rivestita in marmo botticino lucido.

Il condominio "è dotato anche di ascensore"



Tutte le facciate sono intonacate e tinteggiate color granata in discrete condizioni di manutenzione.
L'impianto elettrico è funzionante, l'impianto di riscaldamento è centralizzato a metano, la diffusione del calore avviene per mezzo di termosifoni in ghisa (con contabilizzatori per ripartire equamente i singoli consumi).
L'edificio è collegato a fognatura ed acquedotto.

Descrizione Particolare

Questa unità immobiliare ha accesso da scala condominiale o da ascensore;

L'alloggio posto al piano terzo (avente un'altezza netta interna di mt. 2,80), con ingresso dal portone in metallo dell'edificio al piano terreno e successive rampe di scale rivestite in marmo lucido; ed è composto da: ingresso - corridoio, cucina, due camere da letto e un bagno oltre a due balconi.

I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice ed oscuramento in avvolgibili di PVC nelle due camere da letto, in cucina e in bagno sono in legno con vetro doppio.

I serramenti interni sono in legno con specchiature in vetro.

Tutti i vani dell'alloggio hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

I locali dell'alloggio sono pavimentati così come segue: una camera da letto è in quadrotti di legno in buone condizioni di manutenzione, il pavimento della cucina è in piastrelle di ceramica color celeste di recente posa; altra camera dal letto ingresso e corridoio sono di ceramica color avorio, mentre il bagno è in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20 x 20 di colori bianco e azzurro.

Il pavimento del balcone adiacente le camere da letto è in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20 x 20 color rosee; questo balcone ha ringhiera e corrimano in metallo.

Il pavimento del balcone adiacente cucina e bagno è in piastrelline di ceramica delle dimensioni di cm 10 x 20 color rosa tenue.

Al lato sud c'è un muretto che finge da parapetto, mentre a nord si trova una ringhiera con corrimano in metallo.

Al lato lungo del balcone (lato est non c'è alcun parapetto in quanto vi sono edifici adiacenti (ved. foto allegate).

Si specifica che le pareti del bagno sono parzialmente rivestite di piastrelline di ceramica color azzurro delle dimensioni di cm 10 x 20 fino ad un'altezza di mt. 2,00 mt circa.

La cantina al piano seminterrato avente accesso anch'essa dalla scala condominiale ha pavimento in cemento e pareti intonacate.

Il portoncino d'ingresso della cantina è in legno.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

Descrizione Particolare

Questa unità immobiliare ha accesso dal cortile dell'edificio, ha forma rettangolare ed un'altezza netta interna di mt. 2,20

Visto che è sita nel piano seminterrato dell'edificio principale ha le stesse strutture portanti verticali e gli stessi orizzontamenti.

Le pareti ed i soffitti sono intonacate e tinteggiate.

Il pavimento è in battuto di cemento in discrete condizioni di manutenzione.

Il portone di accesso è in lamiera zincata grecata basculante ad apertura manuale.

Lo stato di manutenzione e di conservazione di questa unità immobiliare è discreto.

N.B.: Si specifica che il sottoscritto inserisce la quota di 1/6 nella presente stima (fra l'altro rimarrebbe l'unico bene del LOTTO 4, ma segnala senza alcuna esitazione che la quota di 1/6 già occupata in quanto affittata insieme ad un alloggio ad oggi non commercializzabile in quanto non sanabile con le recenti N.T.A. del P.R.G.C. municipale risulta poco appetibile a terzi.

La decisione in merito sarà a carico della parte procedente

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51



L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/09/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'immobile è occupato dal conduttore signora [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

Il contratto di locazione suddetto (relativo all'alloggio sito al terzo piano e al box pertinenziale al piano S1 dell'edificio denominato "CASTELLO II" valevole per quattro anni a partire dal 01 settembre 2019 fino al 31 agosto 2023 (a rinnovo automatico in assenza di raccomandata A/R inviata da una delle parti).

Il canone di affitto annuo è pari ad Euro 3.600,00 (diconsi Euro tremilaseicento/00) che comporta un canone di pigione mensile pari ad Euro 300,00 (diconsi Euro trecento/00).

Il suddetto canone di locazione datato 01/09/2019 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Biella in data 06/09/2019 al n° 3185 Serie 3T,

(*) Erroneamente nel contratto di locazione suddetto è indicato l'appartamento al piano secondo invece che al giusto piano terzo

(Per ulteriori specifiche vedere il contratto di affitto che si allega in copia alla presente)

N.B.: L'IMPORTO INDICATO COME MENSILITÀ DI AFFITTO IN EURO 300,00 È RIFERITO ALL'INTERO ALLOGGIO; L'EVENTUALE AGGIUDICATARIO AVRÀ DIRITTO SOLAMENTE ALLA QUOTA DI 1/6 DEL PRESENTE IMPORTO (QUOTA CORRISPONDENTE A QUANTO RICADE NELLA PRESENTE PROCEDURA)

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/09/2019

Canoni di locazione

Canone mensile: € 300,00

L'unità immobiliare è occupata dal conduttore signora [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

Il contratto di locazione suddetto (relativo all'alloggio sito al terzo piano e al box pertinenziale al piano S1 dell'edificio denominato "CASTELLO II" valevole per quattro anni a partire dal 01 settembre 2019 fino al 31 agosto 2023 (a rinnovo automatico in assenza di raccomandata A/R inviata da una delle parti).

Il canone di affitto annuo è pari ad Euro 3.600,00 (diconsi Euro tremilaseicento/00) che comporta un canone di pigione mensile pari ad Euro 300,00 (diconsi Euro trecento/00).

Il suddetto canone di locazione datato 01/09/2019 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Biella in data 06/09/2019 al n° 3185 Serie 3T,

N.B. QUESTA AUTORIMESSA È AFFITTATA UNITAMENTE ALL'ALLOGGIO SITO AL PIANO TERZO DEL "CONDOMINIO CASTELLO 2"

(*) Erroneamente nel contratto di locazione suddetto è indicato l'appartamento al piano secondo invece che al giusto piano terzo

(Per ulteriori specifiche vedere il contratto di affitto che si allega in copia alla presente)

N.B.:L'IMPORTO INDICATO COME MENSILITA DI AFFITTO IN EURO 300,00 E RIFERITO ALL'INTERO ALLOGGIO; L'EVENTUALE AGGIUDICATARIO AVRA' DIRITTO SOLAMENTE ALLA QUOTA DI 1/6 DEL PRESENTE IMPORTO (QUOTA CORRISPONDENTE A QUANTO RICADE NELLA PRESENTE PROCEDURA)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/03/1970 al 11/12/2010	<p>a) I signori ██████████ ██████████ ██████████ acquistò la piena proprietà dell'intero (la quota di 1/2 cadauno in regime di comunione dei beni) con il proprio coniuge signora ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ dal signor ██████████ ██████████ ██████████ la seguente consistenza immobiliare facente parte del fabbricato di recentissima costruzione in Candelo (Vercelli) denominata "Condominio Castello Secondo" sito alla regione Stra, Via Giacomo Matteotti, non ancora censito al Catasto edilizio urbano ed eretto sul terreno della superficie di mq 585 riportato nel nuovo catasto terreni al foglio 11 mappali: n. 26 pezzo comune (demolito) centiare una; n. 27 sub/a ente primitivo centiare novantacinque n. 41 sub/a fabbricato rurale (demolito) di centiare cinquantanove n. 42 sub/a fabbricato rurale (demolito) di are una n. 42 sub/b fabbricato rurale (demolito) di centiare venti n. 43 sub/a seminativo arborato classe I di are 2,00 redditi £ 19,40 e £ 8,40 n. 43 sub/b seminativo arborato classe I di centiare dieci redditi £ 0,90 e £ 0,30 n. 44 ente urbano di are 2,60 n. 453 sub/a fabbricato rurale (demolito) di centiare trentanove n. 477 (già n. 25 sub./a) corte comune di centiare ventisei n. 478 (già n. 27 sub./b) ente</p>	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		██████████	04/03/1970	3444	275
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/04/1970	1507	1300
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Andorno Mieza	20/03/1970	107	104 Mecl I



	<p>proprietà esclusiva di</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted], dalle signore</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted] seguente consistenza immobiliare: sito in Comune di Candelo e con capienza al Nuovo Catasto Terreni Pagina n° 1404 Regione Pastificio Foglio 8 particelle n° 152 parte di classe 1a - are 0,39 (nove e trenta) RD L. 58,13 ra €22,83; (Per maggiori specifiche vedere [redacted] ctm si allega in copia alla presente).</p> <p>[redacted]</p>	Prezzo	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bella	06/09/1962	5275	4483
		Registrazione			
		Prezzo	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bella	22/08/1962	643	97		
<p>Del 12/12/2010</p> <p>b) signor [redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted] acquirevano (ciascuna per la quota di 1/6 dell'intero e complessivamente per la quota di 1/2) di tutti gli immobili siti in Comune di Candelo oggetto della presente stima dalla successione testata del marito/padre signor [redacted]</p> <p>[redacted]</p> <p>[redacted] deceduto in data 12/12/2010. Denuncia di Successione presentata il 16 marzo 2011 all'Ufficio del Registro di Bella al n° 243 Vol. 9990/11 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bella in data 20/05/2011, Reg. Gen. n° 4250, Reg. Part. n° 3033. (per ulteriori specifiche ved. copia nota di trascrizione successione allegata alla presente)</p> <p>[redacted]</p>	Dichiarazione di Successione				
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		12/12/2010			
	Trascrizione				
	Prezzo	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Bella	20/05/2011	4250	3033	
Registrazione					
Prezzo	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Bella	16/03/2011	243	9990/11		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Istruzioni

- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a Biella il 21/01/2016
Reg. gen. 419 - Reg. part. 35
Quota: 1/6
Importo: € 177.934,16
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.967,08
Interessi: € 88.967,08
[REDACTED]
Data: 20/01/2016
N° repertorio: 467
N° raccolta: 8716
- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Biella il 13/09/2023
Reg. gen. 8365 - Reg. part. 818
Quota: 1/6
Importo: € 67.871,66
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 33.935,83
Interessi: € 33.935,83
[REDACTED]
Data: 13/09/2023
N° repertorio: 2059
N° raccolta: 8723

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 30/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 8870
Quota: 1/8
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura



Oneri di cancellazione

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

a) In data 16 gennaio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate . Riscossione della provincia di Biella Cod. Fisc. 13756881002 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 5.987,68 (diconsi Euro cinquemilanovecentoottantasette/68) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED] (per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

b) In data 19 giugno 2024 è intervenuta la Società Liquigas S.p.a. con sede legale in Brescia e sede amministrativa a Milano Cod. Fisc. 01993160173 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 2.793,99 (diconsi Euro duemilasettecentonovantatre/99 che alla data odierna 19/06/2024 ammonta ad Euro 3000,00 (diconsi Euro tremila/00)) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED] per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievole:

Iscrizioni

- **Ipoteca legale derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE**
Iscritto a Biella il 21/01/2016
Reg. gen. 419 - Reg. part. 35
Quota: 1/6
Importo: € 177.934,16
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.967,08
Interessi: € 88.967,08
[REDACTED]
Data: 20/01/2016
N° repertorio: 487
N° raccolta: 8716
- **Ipoteca Legale derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo**
Iscritto a Biella il 13/09/2023
Reg. gen. 8365 - Reg. part. 818
Quota: 1/6
Importo: € 67.871,66
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 33.935,83
Interessi: € 33.935,83
[REDACTED]
Data: 13/09/2023
N° repertorio: 2059
N° raccolta: 8723



Trascrizioni

• Verbale di pignoramento immobili

Trascritto a Biella il 30/11/2023

Reg. gen. 11031 - Reg. part. 8870

Quota: 1/8

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

a) In data 16 gennaio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate - Riscossione della provincia di Biella Cod. Fisc. 13756881002 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 5.987,68 (diconsi Euro cinquemilanovecentoottasette/68) in capo al debitore esecutato signor

(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

b) In data 19 giugno 2024 è intervenuta la Società Liquigas S.p.a. con sede legale in Brescia e sede amministrativa a Milano Cod. Fisc. 01993160173 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 2.793,99 (diconsi Euro duemilasettecentonovantatre/99 che alla data odierna 19/06/2024 ammonta ad Euro 3000,00 (diconsi Euro tremila/00)) in capo al debitore esecutato signor

(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

In data 26 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica Municipale un Certificato di Destinazione Urbanistica ad uso compravendita riguardante tutti gli appezzamenti di terreno sui quale insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare; in seguito rilasciato dal Comune di Candelo in data 06 marzo 2024, si afferma che i terreni suddetti risultano:

Foglio 11 mappale n° 570

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Art. 33 N.T.A.: Insediamenti urbani di antica formazione (100%)

VINCOLI INCIDENTI SULL'IMMOBILE

Addensamenti commerciali storici rilevanti: A1 (100%)

TIPICI DI INTERVENTO

Art. 5 N.T.A.: Ristrutturazione Edilizia di tipo A (REA):

circa 65,5 %

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).

VINCOLI - TUTELE PAESAGGISTICHE

Aree di interesse archeologico e paesaggistico - 100%.



Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegate alla presente.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

In data 26 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica Municipale un Certificato di Destinazione Urbanistica ad uso compravendita riguardante tutti gli appezzamenti di terreno sui quale insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare; in seguito rilasciato dal Comune di Candelo in data 06 marzo 2024, si afferma che i terreni suddetti risultano:

Villetta bifamigliare sita in Via Castellengo al civico n° 11

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Foglio 8 mappale n° 800

Art. 35 N.T.A.: Aree edificate (100%)

Art. 8 e Art. 30 NTA : Usi pubblici per fabbisogno residenziale esistenti (0,2%)

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).

Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegate alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

DIFFORMITÀ DELL' UNITA' IMMOBILIARE

-Variazione con riduzione di un vano rispetto all'ultima situazione autorizzata

-Variazione delle aperture esterne al lato sud: modifica della posizione delle finestre delle camere da letto al lato sud nelle camere da letto.

-Mancata rappresentazione del terrazzo al lato est (con muro della scala condominiale rientrante rispetto a quanto indicato e rappresentato in planimetria

-Modesta differenze nell' altezza interne (nella planimetria catastale altezza è indicata erroneamente in mt. 2,90 invece della altezza attuale che risulta mt. 2,80).

(Per maggiori specifiche vedere elaborato grafico a mia firma in scala 1: 100)

N.B. Le modifiche sopraindicate comportano una variazione con diminuzione della superficie dell'alloggio e una modifica del prospetto al lato est

A seguito di colloqui con i funzionari dell'Ufficio urbanistica del Comune di Candelo si specifica quanto segue:

N.B.: SI PRECISA CHE PER QUANTO RIGUARDA LE DIFFORMITÀ RISCONTRATE A SEGUITO L'ALLOGGIO AL PIANO TERZO SITUATO NEL "CONDOMINIO CASTELLO II" IN ZONA DI P.R.G.C. COMUNALE N.A.F. ART. 33 DELLE N.T.A. CON TIPO DI INTERVENTO AMMESSO REA , AD OGGI NON POSSONO ESSERE SANATE IN QUANTO LE N.T.A. DEL P.R.G.C. DEL COMUNE DI CANDELO ESCLUDE PER ORA LA POSSIBILITÀ DI SANARE LE SUDETTE DIFFORMITÀ, PERTANTO IL SOTTOSCRITTO C.T.U. RITIENE DI SCORPORARE ED ESCLUDERE TALE UNITÀ IMMOBILIARE (RICADENTE NELLA PRESENTE ESECUZIONE IN QUOTA DI 1/6) DALLA VENDITA DEGLI ASSET IMMOBILIARI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

BENE N° 7 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI 51

a)In data 28/05/1966 l' allora proprietari signor ██████████ chiese al Comune di Candelo permesso edilizio per costruire la 2° parte del Condominio "CASTELLO"- rinnovo licenza - in Via Matteotti; in seguito il Comune di Candelo rilasciò la Licenza di Costruzione n° 44/66 in data 18 luglio 1966



(Per maggiori specifiche vedere la Licenza Edilizia n° 44/66 del 18/07/1966 che si allega in copia alla presente).

b) In data 13/11/1967 l'allora proprietari signor [REDACTED] chiese al Comune di Candelo permesso edilizio per eseguire delle varianti al Condominio Castello 2° di cui alla Licenza di Costruzione n° 44/66 in data 18/07/1966; in seguito il Comune di Candelo rilasciò la Licenza di Costruzione n° 89/67 in data 28 novembre 1967

(Per maggiori specifiche vedere la Licenza Edilizia n° 89/67 del 28/11/1967 che si allega in copia alla presente).

c) In data 14/12/1967 l'allora proprietario signor [REDACTED] chiese al Comune di Candelo permesso edilizio per variante al progetto n° 81/64 rinnovato con Licenza n° 44/66 in data 18/07/1966; in seguito il Comune di Candelo rilasciò la Licenza di Costruzione n° 96/67 in data 28 dicembre 1967

(Per maggiori specifiche vedere la Licenza Edilizia n° 96/67 del 28/12/1967 che si allega in copia alla presente).

d) In data 15/04/1968 l'allora amministratore in nome e per conto del [REDACTED] chiese al Comune di Candelo permesso edilizio per creazione del sottotetto; in seguito il Comune di Candelo rilasciò la Licenza di Costruzione n° 41/68 in data 23 aprile 1968

(Per maggiori specifiche vedere la Licenza Edilizia n° 41/68 del 23/04/1968 che si allega in copia alla presente).

e) In data 10/10/1969 il signor [REDACTED] chiese al Comune di Candelo il Certificato di Abitabilità inerente la costruzione di una nuovo edificio ad uso civile abitazione e negozi in Via Matteotti; in seguito il Comune di Candelo rilasciò Certificato di Agibilità n° 44/66 in data 29 ottobre 1969.

(Per maggiori specifiche vedere il Certificato di Agibilità n° 44/66 in data 29/10/1969 che si allega in copia alla presente).

f) In data 05/08/2013 (Prot. n° 10286) l'allora amministratore [REDACTED] in nome e per conto del [REDACTED] presentò al Comune di Candelo una Comunicazione di Attività Edilizia Libera N°2013/68 - AL per l'esecuzione di opere di lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA - sostituzione del manto di copertura dei fabbricati condominiali denominati Castello 1 e Castello 2 attualmente in lastre di fibrocemento con pannello coibentato costituito da supporto superiore in lastre grecate in alluminio preverniciato di colore rosso, strato di isolamento termico in poliuretano espanso e supporto inferiore in lamiera preverniciata; il Comune di Candelo prese atto della Comunicazione di Attività di Edilizia Libera con protocollo n° 2013/68

L'amministratore e progettista Geom. [REDACTED] redige il collaudo finale delle opere suddette in data 27/01/2014.

(Per maggiori specifiche vedere la Comunicazione di Attività Edilizia Libera N°2013/68 - AL per l'esecuzione di opere di lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA che si allega in copia alla presente).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA MATTEOTTI, 51

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.343,55



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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
[REDACTED] 1947

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
[REDACTED] 6B
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/4)
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Coerenti: a nord mappali ni 302 - 303, e 796, ad est i mappale ni 83, a sud il mappale n°84 e 329, e ad ovest il mappale n° 329.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Coerenti: a nord mappali ni 302 - 303, e 796, ad est i mappale ni 83, a sud il mappale n°84 e 329, e ad ovest il mappale n° 329.



CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
abitazione	67,00 mq	70,00 mq	1	70,00 mq	2,00 m	S1 - Bilancio
Cantina	6,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	2,45 m	S1
Totale superficie convenzionale:				71,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,75 mq		

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,00 mq	16,00 mq	1	16,00 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				16,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piani	Graffiti
	12	330	2		A3	1	5,0	77 mq	296,96 €	S1-T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie ha arc ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	330				ENTE URBANO		00.13.90 mq				

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale del fgl. 12 n° 330 sub 2 corrisponde allo stato di fatto.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cons.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	330	42		C6	2	15	16 mq	51,9 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cons.	Qualità	Classe	Superficie ha arc ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
12	330				ENTE URBANO		00.13.90 mq				

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è sufficiente.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'autorimessa così come per l'alloggio precedentemente descritto è sufficiente.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Sono parti comuni dell'alloggio le strutture condominiali, il tetto, la scala condominiale interna e l'area urbana del Condominio I Maggio"

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Sono parti comuni dell'autorimessa le strutture del fabbricato accessorio e la sua copertura, oltre all'area urbana del Condominio I Maggio"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

a) con [REDACTED], n° di rep. 28321, n° di raccolta 4403 registrato a Biella il 01/09/1982 al n° 4192 Serie I; trascritto a Biella in data 08/09/1982, n° di Reg. Gen 6472, n° di Reg Part 5397 si specifica quanto segue:

(omissis)

CAPO III - MODALITA' DELLA VENDITA - GARANZIA -

La vendita è fatta a corpo con il pieno godimento, possesso Legale e carichi tributari a partire dalla data odierna.

I beni in oggetto vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano con ogni inerente diritto, azione o ragione, liberi da qualsiasi peso, ipoteca, usufrutto e vincolo ad eccezione degli oneri nascenti dalla Legge, del regolamento comunale e dai regolamenti ed altri titoli inerenti al Condominio, documenti tutti che la parte acquirente ha dichiarato di conoscere, obbligandosi per se e per i propri aventi causa a subentrare alla parte venditrice nei diritti ed obblighi relativi ai beni con questo atto trasferiti

(omissis)

(Per maggiori specifiche vedere atto [REDACTED] che si allega in copia alla presente).

a) con [REDACTED], n° di rep. 62220, n° di raccolta 13429 registrato a Biella il 29/10/2003 al n° 1344 Serie IV; trascritto a Biella in data 30/10/2003, n° di Reg. Gen 11332, n° di Reg Part 7081. si specifica quanto segue:

(omissis)

CAPO II - MODALITA' DELLA DONAZIONE -

Gli immobili sovradescritti vengono donati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente con tutti gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive come sinora praticate.

CAPO III - GARANZIE -

La donante presta al donatario le più ampie garanzie di Legge, ed espressa garanzia per ogni caso di evizione, anche parziale, e dichiara che gli immobili sovradescritti sono liberi da diritti reali parziari a terzi spettanti, da pignoramenti, da iscrizioni, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da liti pendenti, ad eccezione degli oneri nascenti dalla legge, dal regolamento comunale e dai regolamenti e altri titoli inerenti al Condominio, documenti tutti che il donatario dichiara di conoscere, e di accettare obbligandosi per se e per i propri aventi causa ad osservare il regolamento di condominio e a subentrare alla donante nei diritti ed obblighi relativi agli immobili oggetto del presente atto.

(omissis)

(Per maggiori specifiche vedere atto [REDACTED] che si allega in copia alla presente).

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

a) con [REDACTED], n° di rep. 28321, n° di raccolta 4403 registrato a Biella il 01/09/1982 al n° 4192 Serie I; trascritto a Biella in data 08/09/1982, n° di Reg. Gen 6472, n° di Reg Part 5397 si specifica quanto segue:

(omissis)



CAPO III - MODALITA' DELLA VENDITA - GARANZIA -

La vendita è fatta a corpo con il pieno godimento, possesso Legale e carichi tributari a partire dalla data odierna.

I beni in oggetto vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano con ogni inerente diritto, azione o ragione, liberi da qualsiasi peso, ipoteca, usufrutto e vincolo ad eccezione degli oneri nascenti dalla Legge, del regolamento comunale e dai regolamenti ed altri titoli inerenti al Condominio, documenti tutti che la parte acquirente ha dichiarato di conoscere, obbligandosi per se e per i propri aventi causa a subentrare alla parte venditrice nei diritti ed obblighi relativi ai beni con questo atto trasferiti

(omissis)

(Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente).

a) con [redacted], n° di rep. 62220, n° di raccolta 13429 registrato a Biella il 29/10/2003 al n° 1344 Serie IV; trascritto a Biella in data 30/10/2003, n° di Reg. Gen 11332, n° di Reg Part 7081. si specifica quanto segue:

(omissis)

CAPO II - MODALITA' DELLA DONAZIONE -

Gli immobili sovradescritti vengono donati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente con tutti gli inerenti diritti, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive come sinora praticate.

CAPO III - GARANZIE -

La donante presta al donatario le più ampie garanzie di Legge, ed espressa garanzia per ogni caso di evizione, anche parziale, e dichiara che gli immobili sovradescritti sono liberi da diritti reali parziali a terzi spettanti, da pignoramenti, da iscrizioni, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da liti pendenti, ad eccezione degli oneri nascenti dalla legge, dal regolamento comunale e dai regolamenti e altri titoli inerenti al Condominio, documenti tutti che il donatario dichiara di conoscere, e di accettare obbligandosi per se e per i propri aventi causa ad osservare il regolamento di condominio e a subentrare alla donante nei diritti ed obblighi relativi agli immobili oggetto del presente atto.

(omissis)

(Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO, 12.

Descrizione Generale

Trattasi di un edificio residenziale di vetusta costruzione (annia 50") a cinque piani fuori terra.

L'accesso pedonale e carraio avviene da Via 1° Maggio tramite un cancello carraio metallico ad apertura telecomandata e da un cancelletto pedonale ad apertura manuale posto nelle vicinanze del cancello carraio.

Le strutture portanti verticali sono in muratura, gli orizzontamenti in laterocemento; la struttura del tetto è in legno con manto di copertura in tegole laterizie piane con lattoneria prevalentemente in acciaio.

Tutte le facciate sono intonacate e tinteggiate color sabbia con zoccolo in pietra, in discreto stato di manutenzione.

L'impianto elettrico è funzionante, l'impianto di riscaldamento è inesistente; come riscaldamento troviamo solo una stufa posta a fine del corridoio.

L'edificio è collegato a fognatura ed acquedotto.

Quota di 1/2 di alloggio ai piani seminterrato e rialzato sito in Candelo Via I Maggio nel "Condominio I Maggio" al civico n° 12

Descrizione Particolare

L'alloggio posto al piano rialzato, con ingresso dal portone condominiale in alluminio anodizzato e successiva rampa di scale al piano rialzato è composto da: ingresso, soggiorno, cucinino, corridoio, due camere da letto e un bagno.

I serramenti esterni sono in legno di non recente posa con vetro semplice con oscuramento in avvolgibili in



legno in sufficienti condizioni di manutenzione.

I serramenti interni sono in legno ciechi di non recente posa ad eccezione delle porte di cucina e bagno che sono entrambe in legno con cinque specchiature di vetro anch'esse di vecchia posa.

Tutti i vani dell'alloggio hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Tutti i locali dell'alloggio hanno pavimentazione in piastrelle di scaglie di marmo di colore giallognolo delle dimensioni di cm 20 x 20, ad eccezione del cucinino che ha alcune pareti rivestite in piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco fino ad un'altezza di mt. 1,60 circa e del bagno che ha pareti adiacenti la vasca da bagno rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco fino ad un'altezza di 2,00 mt circa.

La cantina al piano seminterrato avente accesso anch'essa dalla scala condominiale ha pavimenti e pareti intonacati, con finestrino in metallo con vetro fissato con mastice.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Questa unità immobiliare ha accesso dal cortile condominiale, strutture portanti verticali in muratura, con solaio in laterocemento e sovrastante manto di copertura parrebbe in onduline di cemento e/o eternit con lattoneria in PVC.

Ha forma rettangolare, pareti e soffitto intonacati e pavimento in battuto di cemento liscio, con portone basculante in lamiera grecata zincata ad apertura manuale con piccola finestra soprastante il portone d'ingresso.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/03/2014

Stato della causa in corso per il rilascio

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'appartamento è occupato dal signor [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

Il contratto di locazione suddetto (relativo all'alloggio sito al terzo piano e al box pertinenziale al piano S1 dell'edificio denominato "CONDOMINIO I MAGGIO" valevole per quattro anni a partire dal 01 marzo 2014 fino al 28 febbraio 2018 (a rinnovo automatico in assenza di raccomandata A/R inviata da una delle parti).

Il canone di affitto annuo è pari ad Euro 2.400,00 (diconsi Euro duemilaquattrocento/00) che comporta un canone di pigione mensile pari ad Euro 200,00 (diconsi Euro duecento/00).

Il suddetto canone di locazione datato 13 marzo 2014 è stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Biella in data 13/03/2014 al n° 915 Serie 3.

(Per ulteriori specifiche vedere il contratto di affitto che si allega in copia alla presente)

nucleo familiare.

N.B.:L'IMPORTO INDICATO COME MENSILITA DI AFFITTO IN EURO 200,00 E RIFERITO ALL'INTERO ALLOGGIO; L'EVENTUALE AGGIUDICATARIO AVRA' DIRITTO SOLAMENTE ALLA QUOTA DI 1/2 DEL PRESENTE IMPORTO (QUOTA CORRISPONDENTE A QUANTO RICADE NELLA PRESENTE PROCEDURA)

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.



In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/03/2014

Stato della causa in corso per il rilascio

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

L'appartamento è occupato dal signor [REDACTED] e dal suo nucleo familiare.

Il contratto di locazione suddetto (relativo all'alloggio sito al terzo piano e al box pertinenziale al piano S1 dell'edificio denominato "CONDOMINIO I MAGGIO" valevole per quattro anni a partire dal 01 marzo 2014 fino al 28 febbraio 2018 (a rinnovo automatico in assenza di raccomandata A/R inviata da una delle parti).

Il canone di affitto annuo è pari ad Euro 2.400,00 (diconsi Euro duemilaquattrocento/00) che comporta un canone di pigione mensile pari ad Euro 200,00 (diconsi Euro duecento/00).

Il suddetto canone di locazione datato 13 marzo 2014 è stato registrato all' Agenzia delle Entrate di Biella in data 13/03/2014 al n° 915 Serie 3.

(Per ulteriori specifiche vedere il contratto di affitto che si allega in copia alla presente) nucleo familiare.

N.B.:L'IMPORTO INDICATO COME MENSILITA DI AFFITTO IN EURO 200,00 E RIFERITO ALL'INTERO ALLOGGIO; L'EVENTUALE AGGIUDICATARIO AVRA' DIRITTO SOLAMENTE ALLA QUOTA DI 1/2 DEL PRESENTE IMPORTO (QUOTA CORRISPONDENTE A QUANTO RICADE NELLA PRESENTE PROCEDURA)

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1982 al 09/10/2000	a) Il signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquistarono la piena proprietà della quota di 1/4 ciascuno e complessivamente per l'intero dal signor [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] vedovo la seguente consistenza immobiliare sita in Comune di Candelo, nell'edificio adibito a civile abitazione con aree cortilale e bassi fabbricati pertinenziali, il tutto corrispondente alle	Atto di compravendita			
		rogato	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	23/08/1982	28321	4483
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	08/09/1982	6472	5397
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	01/09/1982	4192 Serie I	



	particelle n° 330 del foglio 12 della mappa terreni (omissis) (Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente). [redacted]				
Dal 10/10/2003	b) con [redacted] n° di rep. 62220, n° di raccolta 13429 registrata Biella il 29/10/2003 al n° 1344 Serie IV; trascritto a Biella in data 30/10/2003, n° di Reg. Gen. 11332, n° di Reg. Part. 7081. la signora [redacted] dona al signor [redacted] [redacted] la piena proprietà della quota di 1/4 della suddetta consistenza immobiliare sita in Comune di Candelo nell'edificio adibito a civile abitazione con aree cortilizie e banchi fabbricati pertinenziali, il tutto corrispondente al terreno distinto in mappa al foglio 12 particella n° 330 (ente urbano di metri quadrati millecentonovanta) (omissis) (Per maggiori specifiche vedere [redacted] che si allega in copia alla presente). [redacted]	Donazione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	10/10/2003	62220	13429
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	30/10/2003	11332	7081
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Biella	29/10/2003	1344	Serie IT		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO, 12

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/08/1982 al 09/10/2003	o) i signori [redacted] il [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted]	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	23/08/1982	28321	4483
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



Data: 20/01/2016
N° repertorio: 487
N° raccolta: 8716

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo
Iscritto a Biella il 13/09/2023
Reg. gen. 8365 - Reg. part. 818
Quota: 1/7
Importo: € 67.871,66
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 33.935,83
Interessi: € 33.935,83
[REDACTED]
Data: 13/09/2023
N° repertorio: 2059
N° raccolta: 8723

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 29/01/1987
Reg. gen. 1024 - Reg. part. 811
Quota: 1/4
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 21/12/1987
Reg. gen. 9413 - Reg. part. 6930
Quota: 1/4
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 30/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 8870
Quota: 1/2
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

a) In data 16 gennaio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate - Riscossione della provincia di Biella Cod. Fisc. 137568801002 con un credito chirografo che ammonta a complessivi € 5.987,68 (dicansi Euro cinquemilanovecentoottasette/68) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED].
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)



b) In data 19 giugno 2024 è intervenuta la Società Liguigas S.p.a. con sede legale in Brescia e sede amministrativa a Milano Cod. Fisc. 01993160173 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 2.793,99 (diconsi Euro duemilasettecentonovantatre/99 che alla data odierna 19/06/2024 ammonta ad Euro 3000,00 (diconsi Euro tremila/00)) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED] (per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Biella il 29/05/1986
Reg. gen. 3894 - Reg. part. 466
Quota: 1/4
Importo: € 17.559,54
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 9.372,24
Interessi: € 8.187,30
[REDACTED]
Data: 29/05/1986
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Biella il 30/09/1986
Reg. gen. 656B - Reg. part. 818
Quota: 1/4
Importo: € 12.911,42
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 8.590,30
Interessi: € 4.321,12
[REDACTED]
Data: 26/09/1986
- **Ipoteca legale** derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
Iscritto a Biella il 21/01/2016
Reg. gen. 419 - Reg. part. 35
Quota: 1/2
Importo: € 177.934,16
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 88.967,08
Interessi: € 88.967,08
[REDACTED]
Data: 20/01/2016



N° repertorio: 487

N° raccolta: 8716

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo

Iscritto a Biella il 13/09/2023

Reg. gen. 8365 - Reg. part. 818

Quota: 1/2

Importo: € 67.871,66

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Capitale: € 33.935,83

Interessi: € 33.935,83

[REDACTED]

Data: 13/09/2023

N° repertorio: 2059

N° raccolta: 8723

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 29/01/1987

Reg. gen. 1024 - Reg. part. 811

Quota: 1/4

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 21/12/1987

Reg. gen. 9413 - Reg. part. 6930

Quota: 1/4

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 30/11/2023

Reg. gen. 11031 - Reg. part. 8870

Quota: 1/2

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

a) In data 16 gennaio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate - Riscossione della provincia di Biella Cod. Fisc. 13756881002 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 5.987,68 (dicomi Euro cinquemilanovecentoottasette/68) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED].
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

b) In data 19 giugno 2024 è intervenuta la Società L'iquigas S.p.a. con sede legale in Brescia e sede



amministrativa a Milano Cod. Fisc. 01993160173 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 2.793,99 (diconsi Euro duemilasettecentonovantatre/99 che alla data odierna 19/06/2024 ammonta ad Euro 3000,00 (diconsi Euro tremila/00)) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED] (per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

In data 26 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica Municipale un Certificato di Destinazione Urbanistica ad uso compravendita riguardante tutti gli appezzamenti di terreno sui quale insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare; in seguito rilasciato dal Comune di Candelo in data 06 marzo 2024, si afferma che i terreni suddetti risultano:

Foglio 12 mappale n° 330

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Art. 35 N.T.A.: Aree edificate (93,2%)

Art. 28 N.T.A.: Aree della viabilità (6,8%)

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).

Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegate alla presente.

Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegate alla presente.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

In data 26 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica Municipale un Certificato di Destinazione Urbanistica ad uso compravendita riguardante tutti gli appezzamenti di terreno sui quale insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare; in seguito rilasciato dal Comune di Candelo in data 06 marzo 2024, si afferma che i terreni suddetti risultano:

Foglio 12 mappale n° 330

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Art. 35 N.T.A.: Aree edificate (93,2%)

Art. 28 N.T.A.: Aree della viabilità (6,8%)

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).

Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegate alla presente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

a) In data 1954 (Pratica n° 1/267/1954.), l'Ing. [REDACTED] [REDACTED] ha chiese il permesso per la costruzione di una casa per lavoratori gestione INA CASA IN



Via Castellengo - interno; in seguito il Comune di Candelo rilasciò il NULLA OSTA PER ESECUZIONI LAVORI EDILI n° 87/1954 del 12/03/1954.

(Per maggiori specifiche vedere il Nulla Osta del 12/03/1954 che si allega in copia alla presente).

b) In data 24 agosto 1956 [redacted] chiese il Certificato di agibilità inerente la costruzione di un nuovo edificio adibito ad uso Case per Lavoratori in località "Calunnia" di Candelo con accesso da Via Castellengo 12; in seguito il Comune di Candelo rilasciò il CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N° 20/267 del 06 settembre 1956.

(Per maggiori specifiche vedere il Certificato di ABITABILITÀ N° 20/267 che si allega in copia alla presente).

c) In data 15/11/2022 (Prot. n. 17632) con successive integrazioni del 22/12/2022, (Prot. n° 19814), [redacted] presentò al Comune di Candelo una CILAS Superbonus inerente le seguenti opere: RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO EDILIZIO ESISTENTE, SUPERFICI OPACHE VERTICALI ED ORIZZONTALI mediante la posa di isolamento termico in intradosso del primo solaio e sul piano di calpestio del solaio di sottotetto. Ripristino dei frontalini dei balconi e dei sotto balconi. Sostituzione dei serramenti, Rifacimento delle pavimentazioni dei balconi.

-In data 22/12/2022 Prot. 19814 è stata presentata l'inizio lavori asseverato delle opere relative alla suddetta CILAS, pertanto si segnala che la CILAS è attualmente attiva ed in corso.

(Per maggiori specifiche vedere la copia dell' INIZIO DEI LAVORI , in data 22/12/2022 Prot. 19814 e relazione tecnica a firma del tecnico incaricato che si allegano in copia alla presente).

Si segnalano nell'alloggio al piano rialzato alcune difformità interne (spostamento di tramezzi e porte). Queste variazioni NON COMPORTANO AUMENTI DI VOLUME E/O DI SUPERFICIE COPERTA ma necessitano di una SCIA per accertamento di conformità

Le suddette difformità interne non modificano la consistenza dell'unità immobiliare, ma a seguito di SCIA IN SANATORIA (costi SCIA IN SANATORIA, sanzione comunale stimati in Euro 1032,00 (diconsi Euro milleetrentadue/00) oltre a diritti di Segreteria Municipali che ad oggi ammontano ad Euro 75,00 diconsi Euro settantacinque/00).

Le spese tecniche per la redazione della pratica di sanatoria sono stimate in Euro 700,00 (diconsi Euro settecento/00); dette spese sono comprensive di Cassa Previdenziale e di imposta IVA

N.B. TUTTE QUESTE SPESE insieme alle spese catastali SONO STATE STIMATE IN EURO 2.300,00 DICONSI EURO DUEMILATRECENTO/00) E VERRANNO GIÀ CONTEGGIATE NELLA PRESENTE STIMA DEL BENE.

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

a) In data 1954 (Pratica n° 1/267/1954.), [redacted] chiese il permesso per la costruzione di una casa per lavoratori gestione INA CASA IN Via Castellengo - interno; in seguito il Comune di Candelo rilasciò il NULLA OSTA PER ESECUZIONI LAVORI EDILI n° 87/1954 del 12/03/1954.

(Per maggiori specifiche vedere il Nulla Osta del 12/03/1954 che si allega in copia alla presente).

b) In data 24 agosto 1956 [redacted] chiese il Certificato di agibilità inerente la costruzione di un nuovo edificio adibito ad uso Case per Lavoratori in località "Calunnia" di Candelo con accesso da Via Castellengo 12; in seguito il Comune di Candelo rilasciò il CERTIFICATO DI ABITABILITÀ N° 20/267 del 06 settembre 1956.

(Per maggiori specifiche vedere il Certificato di ABITABILITÀ N° 20/267 che si allega in copia alla presente).

c) In data 02/12/2003 la signora [redacted] presenta una DIA gratuita per cambio di destinazione d'uso in Condominio I Maggio senza lavori edili da deposito ad autorimessa (ved. copia pratica D.I.A allegata alla presente)



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Per quanto concerne le spese condominiali afferma quanto segue:

Il potenziale aggiudicatario del compendio immobiliare ricadente nella presente esecuzione immobiliare di Biella n° 75/2023 (*) 45,054(/1000 del "CONDOMINIO I MAGGIO" relativi ad alloggio, cantina ed autorimessa e dovrà pagare le seguenti spese condominiali (*)

(*) Le spese condominiali fanno riferimento alla tabella millesimale approvata dall'assemblea condominiale che si allega alla presente.

Spese arretrate pari ad Euro 0,00

TOTALE SPESE PREVENTICO prossimo bilancio (proprietà ed inquilini ammonta ad Euro 700,00 circa)

L'eventuale aggiudicatario dovrà pagare solamente la propria quota di competenza che corrisponde ad 1/2 per i beni di questo LOTTO 5 /QUOTA DI 1/2 di alloggio ed autorimessa ovvero la somma di Euro 350,00)

BENE N° 9 - GARAGE UBICATO A CANDELO (BI) - VIA I MAGGIO,12

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 700,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Per quanto concerne le spese condominiali afferma quanto segue:

Il potenziale aggiudicatario del compendio immobiliare ricadente nella presente esecuzione immobiliare di Biella n° 75/2023 (*) 45,054(/1000 del "CONDOMINIO I MAGGIO" relativi ad alloggio, cantina ed autorimessa e dovrà pagare le seguenti spese condominiali (*)

(*) Le spese condominiali fanno riferimento alla tabella millesimale approvata dall'assemblea condominiale che si allega alla presente.

Spese arretrate pari ad Euro 0,00

TOTALE SPESE PREVENTICO prossimo bilancio (proprietà ed inquilini ammonta ad Euro 700,00 circa)

L'eventuale aggiudicatario dovrà pagare solamente la propria quota di competenza che corrisponde ad 1/2 per i beni di questo LOTTO 5 /QUOTA DI 1/2 di alloggio ed autorimessa ovvero la somma di Euro 350,00)

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia
- Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia



COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

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

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

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

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

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

- PISTONO GIUSEPPE ANGELO (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: PSTGPP47D09B586K
Nato a Candelo il 09/04/1947

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- PEVERARO ELSA (Proprietà 4/6)
Codice fiscale: PVRLSE22H63B586D
Nato/a a Candelo il 23/06/1922
- PISTONO MARINELLA (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: PSTMNL56M51B586B
Nato/a a Candelo il 11/08/1956

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

- PISTONO GIUSEPPE ANGELO (Proprietà 1/6)

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

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

- PISTONO GIUSEPPE ANGELO (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: PSTGPP47D09B586K
Nato a Candelo il 09/04/1947

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- PEVERARO ELSA (Proprietà 4/6)
Codice fiscale: PVRLSE22H63B586D
Nato/a a Candelo il 23/06/1922
- PISTONO MARINELLA (Proprietà 1/6)
Codice fiscale: PSTMNL56M51B586B
Nato/a a Candelo il 11/08/1956

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



- PISTONO GIUSEPPE ANGELO (Proprietà 1/6)

CONFINI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Forma un corpo unico con il mappale n°193 ed è posto alle coerenze con:
a nord il mappale n° 127, ad est strada vicinale, a sud il mappale n°129 e ad ovest il mappale n° 495.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Forma un corpo unico con il mappale n°193 ed è posto alle coerenze con:
a nord il mappale n° 127, ad est strada vicinale, a sud il mappale n°129 e ad ovest il mappale n° 495.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1270,00 mq	1270,00 mq	1	1270,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1270,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1270,00 mq		

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	860,00 mq	860,00 mq	1	860,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				860,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				860,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Vedere le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.



DATI CATASTALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Parz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	128				Seminativo arborato	2	0012.70 mq	7,67 €	8,2 €		

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Parz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
16	395		1		Prato	1	00.00.60 mq	0,34 €	0,31 €		
16	395		2		Seminativo	3	00.00.00 mq	2,09 €	3,72 €		

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

a) con [redacted], n° di rep. 18470, n° di raccolta 2246 registrato a Biella il 13/04/1977 al n° 2056; trascritto a Biella in data 15/04/1977, n° di Reg. Gen 2457, n° di Reg-Part 2123 si specifica quanto segue:

(omissis)

CAPO II- MODALITÀ DELLA VENDITA-

La vendita è fatta ed accettata a corpo, e gli immobili che ne faranno oggetto sono trasferiti agli acquirenti nello stato di fatto in cui si trovano con i relativi oneri, accessioni, pertinenze e servitù.

(Omissis)

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

a) con [redacted], n° di rep. 18470, n° di raccolta 2246 registrato a Biella il 13/04/1977 al n° 2056; trascritto a Biella in data 15/04/1977, n° di Reg. Gen 2457, n° di Reg-Part 2123 si specifica quanto segue:

(omissis)

CAPO II- MODALITÀ DELLA VENDITA-

La vendita è fatta ed accettata a corpo, e gli immobili che ne faranno oggetto sono trasferiti agli acquirenti nello stato di fatto in cui si trovano con i relativi oneri, accessioni, pertinenze e servitù.

(Omissis)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

È una striscia di terreno di forma pressoché trapezoidale sito in località Fieri formante un corpo unico col mappale n° 395 dello stesso foglio di mappa avente una superficie catastale di mq. 1270 ed ha la seguente Destinazione Urbanistica di P.R.G.C.

Art. 54, Art. 55, Art. 56 e Art. 57 N.T.A.:

Area agricola sottozona E1 (100%)

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

È una striscia di terreno di forma pressoché trapezoidale sito in località Fieri formante un corpo unico col mappale n° 395 dello stesso foglio di mappa avente una superficie catastale di mq. 1270 ed ha la seguente Destinazione Urbanistica di P.R.G.C.

Art. 54, Art. 55, Art. 56 e Art. 57 N.T.A.:

Area agricola sottozona E1 (100%)

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

L'immobile risulta libero

Questa unità immobiliare era di fatto occupata interamente dalla COMPROPRIETARIA NON DEBITRICE signora [REDACTED] deceduta in data 14/04/2024 anteriore all'accesso del sottoscritto datato 23/04/2024.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

L'immobile risulta libero

Questa unità immobiliare era di fatto occupata interamente dalla COMPROPRIETARIA NON DEBITRICE signora [REDACTED] deceduta in data 14/04/2024 anteriore all'accesso del sottoscritto datato 23/04/2024.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/04/1977 al 11/12/2010	[REDACTED] n° di rep. 10470, n° di raccolta 2246 registrato a Biella il 13/04/1977 al n° 2054, trascritto a Biella in data 15/04/1977, n° di Reg. Gen. 2457, n° di Reg Part. 2123. I signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] acquistò la piena proprietà	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[REDACTED]	01/04/1977	10470	2246
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	15/04/1977	2457	2123



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	<p>quota di 1/2) (di tutti gli immobili siti in Comune di Candelo oggetto della presente attua dalla successione testata del marito/padre signor [REDACTED] re [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] testata in data 12/12/2010, Denuncia di Successione presentata il 16 marzo 2011 all'Ufficio del Registro di Biella al n° 243 Vol. 9900/11 trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 20/05/2011, Reg. Gen. n° 4258, Reg. Part. n° 3033. (per ulteriori specifiche ved. copia nota di trascrizione successione allegata alla presente)</p>	Biella	15/03/2011	243	9990/11

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 30/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 8870
Quota: 1/8
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

a) In data 16 gennaio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate, Riscossione della provincia di Biella Cod. Fisc. 13756881002 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 5.987,68 (dicomi Euro cinquemilanovecentoottantasette/68) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED] (per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)



b) In data 19 giugno 2024 è intervenuta la Società Liquigas S.p.a. con sede legale in Brescia e sede amministrativa a Milano Cod. Fisc. 01993160173 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 2.793,99 (diconsi Euro duemilasettecentonovantatre/99 che alla data odierna 19/06/2024 ammonta ad Euro 3000,00 (diconsi Euro tremila/00)) in capo al debitore esecutato signor ██████████
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudiziali:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 30/11/2023
Reg. gen. 11031 - Reg. part. 8870
Quota: 1/8
A favore di ██████████
Contro ██████████
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

a) In data 16 gennaio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate . Riscossione della provincia di Biella Cod. Fisc. 13756881002 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 5.987,68 (diconsi Euro cinquemilanovecentoottantasette/68) in capo al debitore esecutato signor ██████████
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

b) In data 19 giugno 2024 è intervenuta la Società Liquigas S.p.a. con sede legale in Brescia e sede amministrativa a Milano Cod. Fisc. 01993160173 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 2.793,99 (diconsi Euro duemilasettecentonovantatre/99 che alla data odierna 19/06/2024 ammonta ad Euro 3000,00 (diconsi Euro tremila/00)) in capo al debitore esecutato signor ██████████
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

In data 26 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica Municipale un Certificato di Destinazione Urbanistica ad uso compravendita riguardante tutti gli appezzamenti di terreno sul quale insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare; in seguito rilasciato dal Comune di Candelo in data 06 marzo 2024, si afferma che i terreni suddetti risultano:
Foglio 16 mappali n° 128

DESTINAZIONE URBANISTICA:



Art. 54, Art. 55, Art. 56 e Art. 57 N.T.A.: Area agricola sottozona E1 (100%)

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).

Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegate alla presente.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

In data 26 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica Municipale un Certificato di Destinazione Urbanistica ad uso compravendita riguardante tutti gli appezzamenti di terreno sui quale insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare; in seguito rilasciato dal Comune di Candelo in data 06 marzo 2024, si afferma che i terreni suddetti risultano::

Appezzamento di terreno Foglio 16 n°395

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Art. 54, Art. 55, Art. 56 e Art. 57 N.T.A.: Area agricola sottozona E1 (100%)

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).

Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegate alla presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 10 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 11 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia
- **Bene N° 13** - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

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

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA



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

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
[REDACTED]
[REDACTED]

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
[REDACTED]
[REDACTED]
- [REDACTED] (Proprietà 1/3)
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/3)

CONFINI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Forma un corpo unico con il mappale n° 464 ed è posto alle seguenti coerenze:

a nord mappali ni 452 - 456, - 457 - 458 - 459 - 583 - 460 e 462, ad est altro foglio di mappa, a sud i mappali n° 465 e 466 e ad ovest il mappale n° 453.



BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Forma un corpo unico con il mappale n°463 ed è posto alle coerenze con:
 a nord mappali n° 452 - 456, - 457 - 458 - 459 - 583 - 460 e 462, ad est altro foglio di mappa, a sud i mappali
 n°465 e 466 e ad ovest il mappale n° 453.

CONSISTENZA**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1740,00 mq	1740,00 mq	1	1740,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1740,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1740,00 mq		

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato agricolo	480,00 mq	480,00 mq	1	480,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				480,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				480,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA**

Vedere le visure catastali storiche allegare in calce alla presente.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Vedere le visure catastali storiche allegare in calce alla presente.

DATI CATASTALI**BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona	Qualità	Classe	Superficie	Reddito	Reddito	Graffato



				Cens.			ha area ca	dominicale	agrarie	
18	463				Seminativo	4	00.17,40 mq	3,15 €	4,04 €	

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Griffato
18	464				Bosco ceduo	2	00.04,80 mq	0,5 €	0,2 €	

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

n) con [redacted], n° di rep. 2876, n° di raccolta 820 registrato a Biella il 04/10/1956 al n° 1049 Vol 76; trascritto a Biella in data 09/10/1956, n° di Reg. Gen 4587, n° di Reg Part 4111. si specifica quanto segue:

(omissis)

Si specifica che i terreni acquistati dal signor [redacted] sono i seguenti

-Foglio 28 (*) N° 463 Seminativo di 4° classe di are 17,40 (are 17 e centiare quaranta); RD € 38,28 e

-Foglio 28 (*) N° 464 Bosco Ceduo di 2° classe di are 4,80 (are e centiare ottanta); RD € 7,20 formante un unico appezzamento di are 22,20(ventidue e venti) a catasto corrispondente all Antico Catasto a parte dei inizi di mappa ni 1048 e 1059

(*) Si è riscontrato che questo titolo è errato in quanto sono corretti i ni dei mappali e le aree parziali e totali, ma trattasi del giusto foglio 18 di Candelo e non dell'errato foglio 28 di Candelo come indicato nel suddetto [redacted]

[redacted] n° di rep. 2876, n° di raccolta 820.

(Omissis)

La vendita è convenuta a corpo con reciproca rinuncia di misurazione a supplemento di prezzo di qualunque differenza eccedente il vigesimo della superficie catastale citata a quella reale; essa comprende ogni accessione e pertinenza e tutti i diritti attivi e passivi inerenti allo immobile, trasferito giusto l'attuale godimento.

(Omissis)

(Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente).

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

a) con [redacted], n° di rep. 2876, n° di raccolta 820 registrato a Biella il 04/10/1956 al n° 1049 Vol 76; trascritto a Biella in data 09/10/1956, n° di Reg. Gen 4587, n° di Reg Part 4111. si specifica quanto segue:

(omissis)

Si specifica che i terreni acquistati dal signor [redacted] sono i seguenti

-Foglio 28 (*) N° 463 Seminativo di 4° classe di are 17,40 (are 17 e centiare quaranta); RD € 38,28 e

-Foglio 28 (*) N° 464 Bosco Ceduo di 2° classe di are 4,80 (are e centiare ottanta); RD € 7,20 formante un unico appezzamento di are 22,20(ventidue e venti) a catasto corrispondente all Antico Catasto a parte dei inizi di mappa ni 1048 e 1059

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/10/1956 al 11/12/2010	<p>b) con [redacted] n° di rep. 2876, n° di raccolta 820 registrato a Biella il 04/10/1956 al n° 1049 Vol 76; trascritto a Biella in data 09/10/1956, n° di Reg. Gen. 4587, n° di Reg. Part. 4111 il signor [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] acquistò la piena proprietà dell'intero dalle signore [redacted] fu Giovanni [redacted] fu Ermilio [redacted] la seguente consistenza immobiliare sita in Comune di Candelo: Regione Costa o Testarino, -Foglio 28 (*) N° 463 Seminativo di 4° classe di are 17,40 (are 17 e centiare quaranta); RD E 38,28 e -Foglio 28 (*) N° 464 Bosco Ceduo di 2° classe di are 4,80 (are e centiare ottanta); RD E 7,20 formante un unico appezzamento di are 22,20(ventidue e venti) a catasto corrispondente all'Antico Catasto a parte dei lotti di mappa n° 1048 e 1059 (*) Si è riscontrato che questo titolo è errato in quanto sono corretti i n° dei mappali e le aree parziali e totali, ma trattasi del giusto foglio 18 di Candelo e non dell'errato foglio 28 di Candelo come indicato nel suddetto [redacted] n° di rep. 2876, n° di raccolta 820, (Omissis) la vendita è convenuta a corpo con reciproca rinunzia di misurazione a supplemento di prezzo di qualunque differenza eccedente il vigesimo della superficie catastale citata e quella reale; essa comprende ogni accessione e pertinenza e tutti i diritti attivi e passivi inerenti allo immobile, trasferito giusto l'attuale godimento, (Omissis) (Per maggiori specifiche vedere atto [redacted] che si allega in copia alla presente); [redacted]</p>	Atto di compravendita			
		Regante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		[redacted]	01/10/1956	2876	820
		Trascrizione			
		Prezzo	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	09/10/1956	4587	4111
		Registrazione			
		Prezzo	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	04/10/1956	1049	76



BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 30/11/2023

Reg. gen. 11031 - Reg. part. 8870

Quota: 1/8

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

a) In data 16 gennaio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate, Riscossione della provincia di Biella Cod. Fisc. 13756881002 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 5.987,68 (diconsi Euro cinquemilanovecentoottantasette/68) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED].
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

b) In data 19 giugno 2024 è intervenuta la Società Liquigas S.p.a. con sede legale in Brescia e sede amministrativa a Milano Cod. Fisc. 01993160173 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 2.793,99 (diconsi Euro duemilasettecentonovantatre/99 che alla data odierna 19/06/2024 ammonta ad Euro 3000,00 (diconsi Euro tremila/00)) in capo al debitore esecutato signor [REDACTED].
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 19/01/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

• **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 30/11/2023

Reg. gen. 11031 - Reg. part. 8870

Quota: 1/8

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

a) In data 16 gennaio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate, Riscossione della provincia di Biella Cod. Fisc. 13756881002 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 5.987,68 (diconsi Euro



cinquemilanovecentoottantasette/68) in capo al debitore esecutato signor ██████████
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

b) In data 19 giugno 2024 è intervenuta la Società Liguigas S.p.a. con sede legale in Brescia e sede amministrativa a Milano Cod. Fisc. 01993160173 con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 2.793,99 (diconsi Euro duemilasettecentonovantatre/99 che alla data odierna 19/06/2024 ammonta ad Euro 3000,00 (diconsi Euro tremila/00) in capo al debitore esecutato signor ██████████
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente) (per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

In data 26 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica Municipale un Certificato di Destinazione Urbanistica ad uso compravendita riguardante tutti gli appezzamenti di terreno sul quale insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare; in seguito rilasciato dal Comune di Candelo in data 06 marzo 2024, si afferma che i terreni suddetti risultano:

Foglio 18 mappali n° 463

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Art. 54, Art. 55, Art. 56 e Art. 57 N.T.A.: Area agricola sottozona EZ (100%)

VINCOLI INCIDENTI SULL'IMMOBILE

Art. 17 N.T.A.: Corridoio preferenziale futuro collegamento autostradale (16,4%)

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (100%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.).

VINCOLI - TUTELE PAESAGGISTICHE

Art. 12 N.T.A.: Area boscata circa (15,1%)

Art. 12 N.T.A.: Area vincolata Galassini (100%)

Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegate alla presente.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

In data 26 febbraio 2024 il sottoscritto C.T.U. ha richiesto via PEC all'Ufficio Urbanistica Municipale un Certificato di Destinazione Urbanistica ad uso compravendita riguardante tutti gli appezzamenti di terreno sul quale insiste la consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare; in seguito rilasciato dal Comune di Candelo in data 06 marzo 2024, si afferma che i terreni suddetti risultano:

Foglio 18 mappali n° 464

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Art. 54, Art. 55, Art. 56 e Art. 57 N.T.A.: Area agricola sottozona E2 (100%)

VINCOLI DI TIPO GEOLOGICO

Classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 2.1 (93,3%) - Aree pianeggianti o ad attività limitata (Art. 21 N.T.A.) e

Aree di idoneità all'utilizzazione urbanistica: Classe 3A.1



(6,7%) - Aree acclivi assoggettabili a dinamica idrica o gravitativa (Art. 21 N.T.A.).

VINCOLI - TUTELE PAESAGGISTICHE

Art. 12 N.T.A.: Area boscata (100,%)

Art. 12 N.T.A.: Area vincolata Galassini (100%)

Per ulteriori specifiche vedere C.D.U. con relative Norme Tecniche di Attuazione ed estratti di P.R.G.C. allegate alla presente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 12 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 13 - TERRENO UBICATO A CANDELO (BI) - LOCALITÀ BARAGGIA

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11**
Quota di 1/6 di alloggio sito ai piani rialzato seminterrato e secondo entrostante villino bifamigliare censito al Catasto terreni al Foglio 8 n° 800
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 800, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 800, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 15.065,17
- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11**
Quota di 1/6 di autorimessa sita al piano seminterrato entrostante villino bifamigliare censito al Catasto terreni al Foglio 8 n° 800
Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 800, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 800, Sub. 2, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 1.750,04

SI SPECIFICA CHE TUTTI I COSTI DI SANATORIA, SANZIONI MUNICIPALI DIRITTI DI SEGRATERIA, SPESE TECNICHE INERENTI PREROGATIVE, DOCFA, PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA, SPESE PER STRUTTURISTI E VARIE PER TUTTO L'EDIFICIO DI VIA CASTELLENGO 11 SONO STIMATE IN CIRCA EURO 17.500 CIRCA E SONO CONSIDERATE COMUNI IN EGUAL MISURA FRA I DUE LOTTI (LOTTO 1 e LOTTO 2); PERTANTO EURO 17.500/2 CHE CORRISPONDE AD EURO 8.750,00 E' GIA CONTEGGIATA E DETRATTA NELLA SOTTOSTANTE VALUTAZIONE



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Candelo (BI) - Via Castellengo 11	129,13 mq	700,00 €/mq	€ 90.391,00	16,67%	€ 15.065,17
Bene N° 2 - Garage Candelo (BI) - Via Castellengo 11	21,00 mq	500,00 €/mq	€ 10.500,00	16,67%	€ 1.750,04
				Valore di stima:	€ 16.815,21

Valore di stima del Lotto 1 Euro 16.815,21

Valore che si ritiene di arrotondare per difetto a Euro 16.800,00 (diconsi Euro sedicimilaottocento/00)

Nella suddetta valutazione si è tenuto conto dell'area urbana e delle parti comuni

LOTTO 2

- Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11**
 Quota di 1/6 di alloggio sito ai piani rialzato seminterrato, primo e secondo entrostante villino bifamigliare censito al Catasto terreni al Foglio 8 n° 800
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 800, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 800, Sub. 4, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
 Valore di stima del bene: € 16.016,25
- Bene N° 4 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Castellengo 11**
 Quota di 1/6 di autorimessa sita al piano seminterrato entrostante villino bifamigliare censito al Catasto terreni al Foglio 8 n° 800
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 800, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 8, Part. 800, Sub. 1, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
 Valore di stima del bene: € 1.933,37

SI SPECIFICA CHE TUTTI I COSTI DI SANATORIA, SANZIONI MUNICIPALI DIRITTI DI SEGRATERIA, SPESE TECNICHE INERENTI PREGEO, DOCFA, PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA,, COSTI PER SCRITTURA REGITRATA E TRASCRTTA COMPRESSE SPESE NOTARILI, SPESE PER STRUTTURISTI E VARIE PER TUTTO L'EDIFICIO DI VIA CASTELLENGO 11 SONO STIMATE IN CIRCA EURO 17.500 CIRCA E SONO CONSIDERATE COMUNI IN EGUAL MISURA FRA I DUE LOTTI (LOTTO 1 e LOTTO 2); PERTANTO EURO 17.500/2 CHE CORRISPONDE AD EURO 8.750,00 E' GIA CONTEGGIATA E DETRATTA NELLA SOTTOSTANTE VALUTAZIONE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Candelo (BI) - Via Castellengo 11	128,13 mq	750,00 €/mq	€ 96.097,50	16,67%	€ 16.016,25
Bene N° 4 - Garage Candelo (BI) - Via Castellengo 11	23,20 mq	500,00 €/mq	€ 11.600,00	16,67%	€ 1.933,37
				Valore di stima:	€ 17.949,62

Valore di stima del Lotto 2 Euro 17.949,62

Valore che si ritiene di arrotondare per eccesso a Euro 17.950,00 (diconsi Euro diciassettemilanovecentocinquanta/00)

Nella suddetta valutazione si è tenuto conto dell'area urbana e delle parti comuni

LOTTO 3

- **Bene N° 5** - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51
Appartamento Al piani secondo e seminterrato, entrostante edificio denominato "CASTELLO II" censito al Catasto terreni al Foglio 11 N 570.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 570, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 570, Sub. 16, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 9.046,85

SI SPECIFICA CHE TUTTI I COSTI INERENTI SCIA IN SANATORIA, SANZIONI MUNICIPALI DIRITTI DI SEGRATERIA, SPESE TECNICHE INERENTI DOGFA, COMPRESI CSSSA PREVIDENZIALE IVA E DIRITTI CATASTALI SONO STIMATE IN CIRCA EURO 2.300 E GIA CONTEGGIATI E DETTRATTI NELLA SOTTOSTANTE VALUTAZIONE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Appartamento Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	67,85 mq	800,00 €/mq	€ 54.280,00	16,67%	€ 9.046,85
				Valore di stima:	€ 9.046,85

Valore di stima del Lotto 2 Euro 9.046,85

Valore che si ritiene di arrotondare per difetto ad Euro 9.000,00 (diconsi Euro novemila/00)

Nella suddetta valutazione si è tenuto conto dell'area urbana e delle parti comuni

LOTTO 4

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti, 51
Appartamento Al piani secondo e seminterrato, entrostante edificio denominato "CASTELLO II" censito al Catasto terreni al Foglio 11 N 570.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 570, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 570, Sub. 19, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Nella presente valutazione si terra' conto di quanto segue:

- **A seguito di colloqui con i funzionari dell'Ufficio urbanistica del Comune di Candelo si specifica quanto segue:**

N.B.: SI PRECISA CHE PER QUANTO RIGUARDA LE DIFFORMITÀ RISCONTRATE A SEGUITO L'ALLOGGIO AL PIANO TERZO SITUATO NEL "CONDOMINIO CASTELLO II" IN ZONA DI P.R.G.C. COMUNALE N.A.F. ART. 33 DELLE N.T.A. CON TIPO DI INTERVENTO AMMESSO REA , AD OGGI NON POSSONO ESSERE SANATE IN QUANTO LE N.T.A. DEL P.R.G.C. DEL COMUNE DI CANDELO ESCLUDE PER ORA LA POSSIBILITÀ DI SANARE LE SUDDETTE DIFFORMITÀ, PERTANTO IL SOTTOSCRITTO



C.T.U. RITIENE DI SCORPORARE ED ESCLUDERE TALE UNITÀ IMMOBILIARE (RICADENTE NELLA PRESENTE ESECUZIONE IN QUOTA DI 1/6) DALLA VENDITA DEGLI ASSET IMMOBILIARI DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA.

- **Bene N° 7 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via Matteotti 51**
Quota di 1/6 di autorimessa sita al piano seminterrato entrostante edificio bifamigliare censito al Catasto terreni al Foglio 11 n° 570
Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 570, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 570, Sub. 31, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
Valore di stima del bene: € 1.543,03
Come sopra specificato, nella presente valutazione si tiene conto del fatto che:
- **N.B.: Si specifica che il sottoscritto inserisce la quota di 1/6 nella presente stima (fra l'altro rimarrebbe l'unico bene del LOTTO 4, ma segnala senza alcuna esitazione che la quota di 1/6 già occupata in quanto affittata insieme ad un alloggio ad oggi non commercializzabile in quanto non sanabile con le recenti N.T.A. del P.R.G.C. municipale risulta poco appetibile a terzi. La decisione in merito sarà a carico della parte procedente**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessiva	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Candelo (BI) - Via Matteotti, 51	68,41 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	16,67%	€ 0,00
Bene N° 7 - Garage Candelo (BI) - Via Matteotti 51	15,43 mq	600,00 €/mq	€ 9.258,00	16,67%	€ 1.543,03
				Valore di stima:	€ 1.543,03

Valore di stima del bene Euro 1543,03

Valore che si ritiene di arrotondare per difetto ad Euro 1500,00 (diconsi Euro millecinquecento/00)

Nella suddetta valutazione si è tenuto conto dell'area urbana e delle parti comuni

LOTTO 5

- **Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio, 12.**
Quota di 1/2 di alloggio sito ai piani rialzato e seminterrato entrostante edificio denominato " Condominio I Maggio" censito al Catasto terreni al Foglio 12 n° 330
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 330, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 330, Sub. 2, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 15.950,00
- **Bene N° 9 - Garage ubicato a Candelo (BI) - Via I Maggio, 12.**
Quota di 1/2 di autorimessa sita al piano terreno entrostante edificio denominato " Condominio I Maggio" censito al Catasto terreni al Foglio 12 n° 330
Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 330, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 330, Sub. 42, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 2.800,00



SI SPECIFICA CHE TUTTI I COSTI INERENTI SCIA IN SANATORIA, SANZIONI MUNICIPALI DIRITTI DI SEGRATERIA, SPESE TECNICHE INERENTI DOCFA, COMPRESI CSSSA PREVIDENZIALE IVA E DIRITTI CATASTALI SONO STIMATE IN CIRCA EURO 2.300 E GIA CONTEGGIATI E DETRATTI NELLA SOTTOSTANTE VALUTAZIONE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Candelo (BI) - Via I Maggio,12	79,75 mq	400,00 €/mq	€ 31.900,00	50,00%	€ 15.950,00
Bene N° 9 - Garage Candelo (BI) - Via I Maggio,12	16,00 mq	350,00 €/mq	€ 5.600,00	50,00%	€ 2.800,00
				Valore di stima:	€ 18.750,00

Valore di stima del Lotto 2 Euro 18.750,00

Valore che si ritiene di arrotondare per difetto ad Euro 18.750,00 (diconsi Euro diciottomilasettecentocinquanta/00)

Nella suddetta valutazione si è tenuto conto dell'area urbana e delle parti comuni

LOTTO 6

- Bene N° 10 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia**
 Quota di 1/6 di terreno censito al catasto terreni al Foglio 16 n° 128 Forma un corpo unico con il mappale n°395 ed è posto alle coerenze con: a nord il mappale n° 127, ad est strada vicinale, a sud il mappale n°129 e ad ovest il mappale n° 495.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 128, Qualità Seminativo arborato
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
 Valore di stima del bene: € 423,34
- Bene N° 11 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia**
 Quota di 1/6 di terreno censito al catasto terreni al Foglio 16 n° 395 Forma un corpo unico con il mappale n°128 ed è posto alle coerenze con: a nord il mappale n° 127, ad est strada vicinale, a sud il mappale n°129 e ad ovest il mappale n° 495.
 Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 395, Porz. 1, Qualità Prato - Fg. 16, Part. 395, Porz. 2, Qualità Seminativo
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/6)
 Valore di stima del bene: € 286,67

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Terreno Candelo (BI) - Località Baraggia	1270,00 mq	2,00 €/mq	€ 2.540,00	16,67%	€ 423,34
Bene N° 11 - Terreno Candelo (BI) - Località Baraggia	866,00 mq	2,00 €/mq	€ 1.720,00	16,67%	€ 286,67
				Valore di stima:	€ 710,01

Valore di stima del bene Euro 710,01.



Valore che si ritiene di arrotondare per difetto ad Euro 710,00 (diconsi Euro settecentodieci/00)

LOTTO 7

- **Bene N° 12 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia**
Quota di 1/3 di terreno censito al catasto terreni al Foglio 18 n° 463 Forma un corpo unico con il mappale n°464 ed è posto alle coerenze con: a nord mappali ni 452 - 456,- 457 - 458 - 459 - 583 - 460 e 462, ad est altro foglio di mappa , a sud i mappali n°465 e 466 e ad ovest il mappale n° 453.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 463, Qualità Seminativo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)
- **Bene N° 13 - Terreno ubicato a Candelo (BI) - Località Baraggia**
Quota di 1/3 di terreno censito al catasto terreni al Foglio 18 n° 464 Forma un corpo unico con il mappale n°463 ed è posto alle coerenze con: a nord mappali ni 452 - 456,- 457 - 458 - 459 - 583 - 460 e 462, ad est altro foglio di mappa , a sud i mappali n°465 e 466 e ad ovest il mappale n° 453.
Identificato al catasto Terreni - Fg. 18, Part. 464, Qualità Bosco ceduo
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/3)

SI È RISCONTRATO CHE QUESTO TITOLO È ERRATO IN QUANTO SONO CORRETTI I NI DEI MAPPALI E LE AREE PARZIALI E TOTALI, MA TRATTASI DEL GIUSTO FOGLIO 18 DI CANDELO E NON DELL'ERRATO FOGLIO 28 DI CANDELO COME INDICATO NEL SUDDETTO ATTO BEVILACQUA MARIO DEL DEL 01/10/1956, N° DI REP. 2876, N° DI RACCOLTA 820. PER IL MOTIVO SUDDETTO (ERRORE NELL'INDICAZIONE DEL FOGLIO DI MAPPA AL CATASTO TERRENI NEL TITOLO DI PROVENIENZA ORIGINARIO, IL SOTTOSCRITTO RITIENE DI NON INCLUDERE NELLA PRESENTE VALUTAZIONE DI STIMA IBENI DERIVANTI DA QUEST'ATTO.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Terreno Candelo (BI) - Località Baraggia	1740,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	33,33%	€ 0,00
Bene N° 13 - Terreno Candelo (BI) - Località Baraggia	480,00 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	33,33%	€ 0,00
Valore di stima:					€ 0,00

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.

Cossato, Il 11/08/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Maggia Daniele

