
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Giletti Emanuele, nell'Esecuzione Immobiliare 100/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

AGGIORNAMENTO



SOMMARIO

Incarico	20
Premessa	20
Descrizione.....	21
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76.....	21
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76.....	21
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76.....	21
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	22
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	22
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	22
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	23
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	23
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	24
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	24
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	24
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	25
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	25
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	26
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	26
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	26
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	27
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	27
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	28
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	28
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	28
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	29
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	29
Lotto 1	29
Completezza documentazione ex art. 567.....	30
Titolarità.....	30
Confini	30
Consistenza	30
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali.....	31
Stato conservativo	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	31



Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione.....	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Lotto 2	36
Completezza documentazione ex art. 567.....	36
Titolarità.....	36
Confini	37
Consistenza	37
Cronistoria Dati Catastali	37
Dati Catastali.....	37
Stato conservativo	38
Parti Comuni	38
Servitù, censo, livello, usi civici	38
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Stato di occupazione.....	40
Provenienze Ventennali.....	40
Formalità pregiudizievoli.....	41
Normativa urbanistica.....	43
Regolarità edilizia.....	43
Vincoli od oneri condominiali	44
Lotto 3	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità.....	44
Confini	44
Consistenza	45
Cronistoria Dati Catastali	45
Dati Catastali.....	45
Stato conservativo	46
Parti Comuni	46
Servitù, censo, livello, usi civici	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione.....	47
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli.....	48



Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Vincoli od oneri condominiali	50
Lotto 4.....	51
Completezza documentazione ex art. 567.....	51
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	51
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	51
Titolarità.....	51
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	51
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	51
Confini	52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	52
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	52
Consistenza	52
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	52
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	52
Cronistoria Dati Catastali	53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	53
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	53
Dati Catastali.....	53
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	53
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	53
Stato conservativo.....	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	54
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	54
Parti Comuni	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	54
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	54
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	54
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	54
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	55
Stato di occupazione.....	55
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	55



Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4	56
Provenienze Ventennali	56
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	56
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4	57
Formalità pregiudizievoli.....	57
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	57
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4	59
Normativa urbanistica.....	60
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	60
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4	60
Regolarità edilizia.....	60
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	60
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4	61
Vincoli od oneri condominiali	61
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	61
Lotto 5	62
Completezza documentazione ex art. 567.....	62
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	62
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	62
Titolarità.....	62
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	62
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	62
Confini	63
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	63
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	63
Consistenza	63
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	63
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	63
Cronistoria Dati Catastali	64
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	64
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	64
Dati Catastali.....	64



Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	64
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	64
Stato conservativo	65
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	65
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	65
Parti Comuni	65
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	65
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	65
Servitù, censo, livello, usi civici	65
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	65
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	66
Caratteristiche costruttive prevalenti	66
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	66
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	67
Stato di occupazione	68
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	68
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	68
Provenienze Ventennali	68
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	68
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	70
Formalità pregiudizievoli	72
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	72
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	74
Normativa urbanistica	76
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	76
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	76
Regolarità edilizia	77
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	77
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	77
Lotto 6	78
Completezza documentazione ex art. 567	78
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	78



Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	78
Titolarità.....	78
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	78
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	78
Confini	79
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	79
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	79
Consistenza	79
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	79
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	79
Cronistoria Dati Catastali	80
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	80
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	80
Dati Catastali.....	80
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	80
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	80
Stato conservativo.....	81
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	81
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	81
Parti Comuni.....	81
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	81
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	81
Servitù, censo, livello, usi civici.....	81
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	81
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	82
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	82
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	82
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	83
Stato di occupazione.....	83
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	83
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	84
Provenienze Ventennali.....	84



Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	84
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	86
Formalità pregiudizievoli	88
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	88
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	90
Normativa urbanistica	92
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	92
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	92
Regolarità edilizia	92
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	92
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	93
Lotto 7	93
Completezza documentazione ex art. 567	93
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	93
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	94
Titolarità	94
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	94
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	94
Confini	94
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	94
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	94
Consistenza	95
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	95
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	95
Cronistoria Dati Catastali	95
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	95
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	96
Dati Catastali	96
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	96
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	96
Stato conservativo	97
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	97



Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	97
Parti Comuni.....	97
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	97
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	97
Servitù, censo, livello, usi civici.....	97
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	97
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	98
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	98
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	98
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	99
Stato di occupazione.....	99
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	99
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	100
Provenienze Ventennali.....	100
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	100
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	102
Formalità pregiudizievoli.....	104
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	104
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	106
Normativa urbanistica.....	108
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	108
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	108
Regolarità edilizia.....	108
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	109
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	109
Lotto 8.....	110
Completezza documentazione ex art. 567.....	110
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	110
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	110
Titolarità.....	110
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	110
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	110



Confini	111
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	111
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	111
Consistenza	111
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	111
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	111
Cronistoria Dati Catastali	112
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	112
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	112
Dati Catastali	112
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	112
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	113
Stato conservativo	113
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	113
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	113
Parti Comuni	113
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	113
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	113
Servitù, censo, livello, usi civici	113
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	113
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	114
Caratteristiche costruttive prevalenti	114
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	114
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	115
Stato di occupazione	116
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	116
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	116
Provenienze Ventennali	116
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	116
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	119
Formalità pregiudizievoli	121
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	121



Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	123
Normativa urbanistica.....	125
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	125
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	125
Regolarità edilizia.....	125
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	125
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	125
Lotto 9.....	126
Completezza documentazione ex art. 567.....	126
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	126
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	126
Titolarità.....	126
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	126
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	127
Confini.....	127
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	127
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	127
Consistenza.....	127
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	127
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	128
Cronistoria Dati Catastali.....	128
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	128
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	128
Dati Catastali.....	128
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	128
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	129
Stato conservativo.....	129
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	129
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	129
Parti Comuni.....	129
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	129
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	129



Servitù, censo, livello, usi civici.....	130
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	130
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	130
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	131
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	131
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	132
Stato di occupazione.....	132
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	132
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	132
Provenienze Ventennali.....	133
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	133
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	135
Formalità pregiudizievoli.....	137
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	137
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	139
Normativa urbanistica.....	141
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	141
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	141
Regolarità edilizia.....	141
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	141
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	142
Lotto 10.....	142
Completezza documentazione ex art. 567.....	142
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	142
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	142
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	142
Titolarità.....	143
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	143
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	143
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	143
Confini	143
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	143



Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	144
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	144
Consistenza	144
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	144
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	144
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	145
Cronistoria Dati Catastali	145
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	145
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	145
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	145
Dati Catastali	145
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	145
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	146
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	146
Stato conservativo	147
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	147
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	147
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	147
Parti Comuni	147
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	147
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	147
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	147
Servitù, censo, livello, usi civici	147
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	147
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	148
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	148
Caratteristiche costruttive prevalenti	149
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	149
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	150
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	150
Stato di occupazione	151
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	151



Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	151
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	151
Provenienze Ventennali	152
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	152
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	154
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	156
Formalità pregiudizievoli	158
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	158
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	160
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	162
Normativa urbanistica	164
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	164
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	164
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	164
Regolarità edilizia	164
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	164
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	165
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	165
Lotto 11	166
Completezza documentazione ex art. 567	166
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	166
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	166
Titolarità	166
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	166
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	166
Confini	167
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	167
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	167
Consistenza	167
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	167
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	168
Cronistoria Dati Catastali	168



Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	168
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	168
Dati Catastali	168
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	168
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	169
Stato conservativo	169
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	169
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	169
Parti Comuni	169
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	169
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	169
Servitù, censo, livello, usi civici	170
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	170
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	170
Caratteristiche costruttive prevalenti	171
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	171
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	171
Stato di occupazione	172
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	172
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	172
Provenienze Ventennali	172
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	172
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	174
Formalità pregiudizievoli	176
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	176
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	178
Normativa urbanistica	180
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	180
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	181
Regolarità edilizia	181
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	181
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	181



Lotto 12.....	182
Completezza documentazione ex art. 567.....	182
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	182
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	182
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	182
Titolarità.....	182
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	182
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	183
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	183
Confini	183
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	183
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	183
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	183
Consistenza	184
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	184
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	184
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	184
Cronistoria Dati Catastali	185
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	185
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	185
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	185
Dati Catastali.....	185
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	185
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	186
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	186
Stato conservativo	186
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	186
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	186
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	187
Parti Comuni	187
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	187
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	187



Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	187
Servitù, censo, livello, usi civici.....	187
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	187
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	188
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	188
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	189
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	189
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	190
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	190
Stato di occupazione.....	190
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	190
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	191
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	191
Provenienze Ventennali.....	191
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	191
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	193
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	195
Formalità pregiudizievoli.....	197
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	197
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	199
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	201
Normativa urbanistica.....	203
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	203
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	203
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	203
Regolarità edilizia.....	204
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	204
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	204
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	205
Stima / Formazione lotti.....	205
Lotto 1	206
Lotto 2	206



Lotto 3.....	207
Lotto 4.....	208
Lotto 5.....	210
Lotto 6.....	211
Lotto 7.....	213
Lotto 8.....	214
Lotto 9.....	216
Lotto 10.....	217
Lotto 11.....	219
Lotto 12.....	221
Riepilogo bando d'asta	228
Lotto 1.....	228
Lotto 2.....	228
Lotto 3.....	228
Lotto 4.....	229
Lotto 5.....	230
Lotto 6.....	230
Lotto 7.....	231
Lotto 8.....	232
Lotto 9.....	232
Lotto 10.....	233
Lotto 11.....	234
Lotto 12.....	235
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 100/2024 del R.G.E.....	237
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 56.500,00	237
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 63.000,00	237
Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 21.150,00	238
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 89.400,00	238
Lotto 5 - Prezzo base d'asta: € 74.050,00	239
Lotto 6 - Prezzo base d'asta: € 72.350,00	240
Lotto 7 - Prezzo base d'asta: € 89.600,00	241
Lotto 8 - Prezzo base d'asta: € 129.500,00	242
Lotto 9 - Prezzo base d'asta: € 83.400,00	243
Lotto 10 - Prezzo base d'asta: € 89.100,00	244
Lotto 11 - Prezzo base d'asta: € 73.800,00	246
Lotto 12 - Prezzo base d'asta: € 121.200,00.....	247
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	249
Bene N° 1 - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76	249



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76.....	250
Bene N° 3 - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76.....	252
Bene N° 4 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	253
Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4.....	254
Bene N° 6 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	255
Bene N° 7 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	257
Bene N° 8 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	259
Bene N° 9 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	260
Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	262
Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	263
Bene N° 12 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	265
Bene N° 13 - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	267
Bene N° 14 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	268
Bene N° 15 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	270
Bene N° 16 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	271
Bene N° 17 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	273
Bene N° 18 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	274
Bene N° 19 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	276
Bene N° 20 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	278
Bene N° 21 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	279
Bene N° 22 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	281
Bene N° 23 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144.....	282



INCARICO

All'udienza del 17/01/2025, il sottoscritto Ing. Giletti Emanuele, con studio in Via Addis Abeba, 5 - 13900 - Biella (BI), email emanuelegiletti@gmail.com, PEC emanuele.giletti@ingpec.eu, Tel. 0158 496 061, Fax 0158 496 061, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 20/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76
- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76
- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4
- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144



- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MAGAZZINO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA DEI PIOPPI N. 76

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un immobile ad uso magazzino indipendente da cielo a terra, in via dei Pioppi 67 Candelo, con terreno circostante, a un piano con accesso in comune con altri 2 fabbricati, individuato al C.F. al Fg 14 part. 1228 sub. 1, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228, Ente Urbano di 3.390 mq; l'immobile confina a nord con terreni Foglio 14 part. 1228 sub. 2 e sub. 8, a est part. 1228 sub. 5, a sud con part. 358, a ovest part. 1242 e part. 1228 sub. 7 tutte dello stesso Foglio di mappa 14. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree per Insediamenti di tipo produttivo esistenti D1, Art. 41 N.T.A. La zona, nell'area sud ovest di Candelo, è di tipo misto con alcuni capannoni ad uso artigianale e aree residenziali, con tantissime zone a verde nelle vicinanze, servizi e negozi lungo la via Sandigliano, le possibilità di parcheggio sono buone.

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 - MAGAZZINO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA DEI PIOPPI N. 76

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un capannone ad uso artigianale indipendente da cielo a terra, in via dei Pioppi 67 Candelo, con terreno circostante, a un piano con accesso in comune con altri 2 fabbricati, individuato al C.F. al Fg 14 part. 1228 sub. 2, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228, Ente Urbano di 3.390 mq; l'immobile confina a nord con terreni Foglio 14 part. 1226, part. 1228 sub. 3 e sub. 10, a est part. 1228 sub. 5 e sub. 1, a sud con part. 1228 sub. 1 e sub. 6, a ovest part. 1242 tutte dello stesso Foglio di mappa 14. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree per Insediamenti di tipo produttivo esistenti D1, Art. 41 N.T.A. La zona, nell'area sud ovest di Candelo, è di tipo misto con alcuni capannoni ad uso artigianale e aree residenziali, con tantissime zone a verde nelle vicinanze, servizi e negozi lungo la via Sandigliano, le possibilità di parcheggio sono buone.

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 - MAGAZZINO UBICATO A CANDELO (BI) - VIA DEI PIOPPI N. 76

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un immobile con struttura in legno ad uso magazzino indipendente da cielo a terra, in via dei Pioppi 67 Candelo, con terreno circostante, a un piano con accesso in comune con altri 2 fabbricati, individuato al C.F. al Fg 14 part. 1228 sub. 3, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228, Ente Urbano di 3.390 mq; l'immobile confina a nord con terreni Foglio 14 part. 357, a est part. 361, a sud con part. 722, part. 1228 sub. 5 e sub. 9, a ovest part. 1226 tutte dello stesso Foglio di mappa 14. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree



Edificate con Insediamenti di tipo residenziale B1, Art. 35 N.T.A. La zona, nell'area sud ovest di Candelo, è di tipo misto con alcuni capannoni ad uso artigianale e aree residenziali, con tantissime zone a verde nelle vicinanze, servizi e negozi lungo la via Sandigliano, le possibilità di parcheggio sono buone.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un appartamento al piano quarto in viale Venezia 4, in un condominio a 6 piani fuori terra oltre seminterrato per cantine e autorimesse, individuato al C.F. al Fg 81 part. 911 sub. 19, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Biella al foglio 81 particella 911 ente urbano di 950 mq; appartamento confinante a nord con cortile comune Fg. 81 part. 81, a est appartamento sub. 20, a sud appartamento sub 18, a cortile comune tutte dello stesso Foglio di mappa 81. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Biella come Zone consolidate prevalentemente residenziali RC/3 Art. 20 N.T.A. La zona nel quartiere di Biella Chiavazza, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi non lontani, le possibilità di parcheggio sono buone

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 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa in condominio in viale Venezia 4, in un condominio a 6 piani fuori terra oltre seminterrato per cantine e autorimesse, individuato al C.F. al Fg 81 part. 911 sub. 25, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Biella al foglio 81 particella 911 ente urbano di 950 mq; autorimessa confinante a nord con autorimessa D, a est cantina di proprietà U, a sud autorimessa F, a ovest cortile comune tutti dello stesso Foglio di mappa 81. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Biella come Zone consolidate prevalentemente residenziali RC/3 Art. 20 N.T.A. La zona nel quartiere di Biella Chiavazza, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi non lontani, le possibilità di parcheggio sono buone.

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 GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144



L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 1, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 2, a sud cortile comune, a ovest cortile comune. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 2, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con Foglio 6 part. 13 e 32, a sud cortile comune, a ovest con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 1.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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 GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è una alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 3, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 2; a est con Foglio 6 part. 29 e 30, a sud alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 4, a ovest cortile comune.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.



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 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 4, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 3; a est con Foglio 6 part. 29 e 30, a sud alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 5, a ovest cortile comune.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 5, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 4; a est con Foglio 6 part. 50 e 51, a sud con via Felice Trossi, a ovest cortile comune.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144



L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 6, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 7, a sud cortile comune, a ovest cortile comune. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 7, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con Foglio 6 part. 13 e 32, a sud cortile comune, a ovest con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 6.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 8, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 4; a est con Foglio 6 part. 50 e 51, a sud con via Felice Trossi, a ovest cortile comune.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.



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° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 9, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con Foglio 6 part. 429 - 13, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 10

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 11, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 10, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 12.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 12, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 11, a sud con



corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 13.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 13, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 9, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 11.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 10, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 9, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 11.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 17 / Fg. 1 part. 703 sub. 1, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; ; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 16, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 1 part. 703 sub. 2.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 1 part. 703 sub. 2, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 1 particella 703 ente urbano; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 17/Foglio 1 part. 703 sub. 1, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con Foglio 1 part. 580.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 14, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 13, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 15.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.



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° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 15, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 14, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 16.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 16, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 15, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 17.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

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 - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76**



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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Edificio via dei Pioppi 67: l'immobile confina a nord con terreni Foglio 14 part. 1228 sub. 2 e sub. 8, a est part. 1228 sub. 5, a sud con part. 358, a ovest part. 1242 e part. 1228 sub. 7 tutte dello stesso Foglio di mappa 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	293,34 mq	309,31 mq	1	309,31 mq	3,47 m	T
Locale servizio	3,11 mq	4,60 mq	1	4,60 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				313,91 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				313,91 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale ad uso magazzino e da un locale servizio; quest'ultimo non risulta autorizzato nella Concessione 246 del 26.10.1990.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1228	1		C2	U	290	322 mq	644,02 €	T	Si

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	1228	6			E.U.		290 mq			si	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste perfetta corrispondenza catastale in quanto nella planimetria non è riportato il locale servizio.

In data 13.10.2025 è stato autorizzato il frazionamento della particella 1228 ed il sub. 4 è stato frazionato in nuovi sub. identificati con i numeri 5-6-7-8-9-10. Il sub. 5 è classificato come Bene Comune non censibile e si riferisce alla strada in comune lato sud-est. Il sub. 6 è gravato di Diritto di passaggio per il Lotto 2. Dopo l'aggiudicazione dovrà essere effettuata la fusione con il sub. 1

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato sia all'esterno che internamente.

PARTI COMUNI

In data 13.10.2025 è stato autorizzato il frazionamento della particella 1228 ed il sub. 4 è stato frazionato in nuovi sub. identificati con i numeri 5-6-7-8-9-10. Il sub. 5 è classificato come Bene Comune non censibile e si riferisce alla strada in comune lato sud-est.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da atto di acquisto del 7.11.1978 notaio servitù a favore per passaggio carraio e pedonale, posa e transito di condutture aeree e sotterranee sulle particelle Fg 358/sub.Cc e 359/sub.C nella



striscia di confine a ovest larghezza 6,00 m; i fondi serventi risultano essere le part.lle 358/a e 358/b ora individuate come part.lle 635 e 358.

- A seguito dell'avvenuto frazionamento del sub. 4 in data 13.10.2025 sono presenti le seguenti servitù:
- Sub. 5 : B.C.N.C. lotti 1-2-3
 - Sub. 6 : gravato di diritto di passaggio per il Lotto 2
 - Sub. 9 : gravato di diritto di passaggio per il Lotto 3

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un immobile ad uso magazzino indipendente da cielo a terra, in via dei Pioppi 67 Candelo, con terreno circostante, a un piano con accesso in comune con altri 2 fabbricati, individuato al C.F. al Fg 14 part. 1228 sub. 1, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228, Ente Urbano di 3.390 mq; l'immobile confina a nord con terreni Foglio 14 part. 1228 sub. 2 e sub. 8, a est part. 1228 sub. 5, a sud con part. 358, a ovest part. 1242 e part. 1228 sub. 7 tutte dello stesso Foglio di mappa 14. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree per Insediamenti di tipo produttivo esistenti D1, Art. 41 N.T.A. La zona, nell'area sud ovest di Candelo, è di tipo misto con alcuni capannoni ad uso artigianale e aree residenziali, con tantissime zone a verde nelle vicinanze, servizi e negozi lungo la via Sandigliano, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'accesso carraio avviene da via dei Pioppi 67, attraverso area comune con i lotti 2 e 3, è possibile anche un accesso dalla via privata che passa sui fondi di cui al Fg. 14 part. 635 e 358 che termina in corrispondenza del cancello (foto 5) di accesso al cortile pavimentato in autobloccanti in comune con il lotto 2.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in pilasti e travi prefabbricati in C.A. con tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata.

L'immobile è in buono stato sia all'esterno che internamente.

All'immobile si accede tramite 3 portoni carrai posizionati 2 sul lato est e 1 sul lato ovest, le finestre sono in metallo.

All'interno le murature sono intonacate e la pavimentazione è di tipo industriale in cls armato; l'immobile è formato da un unico grande salone con dimensioni di circa 290 mq e un piccolo bagno.

Sono presenti impianti elettrici e di illuminazione, privi di certificazione; il riscaldamento è dato da una caldaia interna, attualmente non funzionante.

La copertura è in portoghesi.

La superficie lorda dell'immobile è a di 313,91 mq (netta 296,45 mq) con altezza di 3,47 m nel magazzino e una piccola porzione in corrispondenza del bagno avente altezza di 4,89 m.

Il frazionamento del sub. 4 ha definito: sub 6 cortile sud 290 mq con diritto di passaggio per il Lotto 2; sub. 5 BCNC strada in comune lotto 1-2-3;

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 07/11/1978	**** Omissis ****	Compravendita



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/11/1978	20940	2853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23/11/1978	7588	6425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/05/1990	49144	3184
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cossato	25/05/1990	4163	2952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1



Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:]

Data: 21/01/2005

N° repertorio: 130088

N° raccolta: 16713

Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito

Iscritto a Biella il 10/10/2008

Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,27 %

Rogante:

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597 Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278 Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/05/2005



N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree per Insediamenti di tipo produttivo esistenti D1, Art. 41 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta agibile.

Concessione edilizia 233 del 30.10.1989

Variante Concessione Edilizia 90/9246 DEL 26.10.1990

Abitabilità 04.03.1994



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, in quanto vi sono delle opere interne relative al bagno non autorizzate.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Edificio via dei Pioppi 67: l'immobile confina a nord con terreni Foglio 14 part. 1226, part. 1228 sub. 3 e sub. 10, a est part. 1228 sub. 5 e sub. 1, a sud con part. 1228 sub. 1 e sub. 6, a ovest part. 1242 tutte dello stesso Foglio di mappa 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	35,84 mq	41,18 mq	1	41,18 mq	2,50 m	T
Ufficio	9,37 mq	12,30 mq	1	12,30 mq	2,37 m	T
Deposito	87,72 mq	91,66 mq	1	91,66 mq	3,50 m	t
Servizio	2,78 mq	3,80 mq	1	3,80 mq	2,45 m	T
Laboratorio artigianale	287,40 mq	302,26 mq	1	302,26 mq	4,36 m	T
Totale superficie convenzionale:				451,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				451,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è costituita da un locale ad uso artigianale, con tettoia sul lato sud, un locale ufficio, un locale deposito sul lato nord, una tettoia sul lato est con cortile, un bagno, un locale deposito sul lato ovest.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1228	2		C3	2	376	360 mq	776,75 €	T	SI



Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	1228	7			Ente Urbano		75 mq			SI
14	1228	8			Ente Urbano		65 mq			SI
14	1228	9			Ente Urbano		50 mq			SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste perfetta corrispondenza catastale in quanto è stata eliminata la parete che divideva lo spogliatoio dal magazzino e sul lato est è stata realizzata una recinzione in muratura con conseguente creazione di spazio cortilizio.

In data 13.10.2025 è stato autorizzato il frazionamento della particella 1228 ed il sub. 4 è stato frazionato in nuovi sub. identificati con i numeri 5-6-7-8-9-10. Il sub. 5 è classificato come Bene Comune non censibile e si riferisce alla strada in comune lato sud-est. Il sub. 9 è gravato di Diritto di passaggio per il Lotto 3. Dopo l'aggiudicazione dovrà essere effettuata la fusione dei sub 7,8,9 con il sub. 2

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo dell'immobile è buono.

PARTI COMUNI

In data 13.10.2025 è stato autorizzato il frazionamento della particella 1228 ed il sub. 4 è stato frazionato in nuovi sub. identificati con i numeri 5-6-7-8-9-10. Il sub. 5 è classificato come Bene Comune non censibile e si riferisce alla strada in comune lato sud-est.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da atto di acquisto del 7.11.1978 notaio servitù a favore per passaggio carraio e pedonale, posa e transito di condutture aeree e sotterranee sulle particelle Fg 358/sub.Cc e 359/sub.C nella striscia di confine a ovest larghezza 6,00 m; i fondi serventi risultano essere le part.lle 358/a e 358/b ora individuate come part.lle 635 e 358.



A seguito dell'avvenuto frazionamento del sub. 4 in data 13.10.2025 sono presenti le seguenti servitù:

Sub. 5 : B.C.N.C. lotti 1-2-3

Sub. 6 : gravato di diritto di passaggio per il Lotto 2

Sub. 9 : gravato di diritto di passaggio per il Lotto 3

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un capannone ad uso artigianale indipendente da cielo a terra, in via dei Pioppi 67 Candelo, con terreno circostante, a un piano con accesso in comune con altri 2 fabbricati, individuato al C.F. al Fg 14 part. 1228 sub. 2, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228, Ente Urbano di 3.390 mq; l'immobile confina a nord con terreni Foglio 14 part. 1226, part. 1228 sub. 3 e sub. 10, a est part. 1228 sub. 5 e sub. 1, a sud con part. 1228 sub. 1 e sub. 6, a ovest part. 1242 tutte dello stesso Foglio di mappa 14. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree per Insediamenti di tipo produttivo esistenti D1, Art. 41 N.T.A. La zona, nell'area sud ovest di Candelo, è di tipo misto con alcuni capannoni ad uso artigianale e aree residenziali, con tantissime zone a verde nelle vicinanze, servizi e negozi lungo la via Sandigliano, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'accesso carraio avviene sia da via dei Pioppi 67, attraverso area comune con i lotti 2 e 3, sia dalla via privata che passa sui fondi di cui al Fg. 14 part. 635 e 358 che termina in corrispondenza del cancello (foto 5) di accesso al cortile pavimentato in autobloccanti in comune con il lotto 1.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in pilasti e travi prefabbricati in C.A. per quanto riguarda il salone principale, mentre per il salone retrostante lato nord utilizzato come magazzino, la struttura è completamente in legno; i tamponamenti dell'edificio sono in muratura intonacata e tinteggiata.

L'immobile è in discreto stato sia all'esterno che internamente.

All'immobile si accede tramite da 2 portoni carrai posizionati 1 sul lato sud (ingresso principale) e 1 sul lato est; le finestre sono in metallo.

All'interno le murature sono intonacate e la pavimentazione è: nel salone artigianale in piastrelle (foto n. 8-9-10-11-12), nel salone magazzino nord di tipo industriale in cls armato (foto n. 18-19-20); nel magazzino lato ovest e in battuto di cls; in ufficio in piastrelle:

L'immobile è formato da un salone artigianale, con tettoia lungo tutta la facciata sud (foto n. 5-6) con dimensioni di circa 287 mq, controsoffittato in lamiera grecata; da un deposito sul lato nord con superficie di circa 88 mq con accesso sia dal salone artigianale che dal lato est (foto n. 18-19-20); da un deposito sotto tettoia lato est (foto n. 21-22-23), da un deposito lato ovest con dimensioni di circa 35 mq (foto n. 16-17); da un ufficio di circa 9 mq con riscaldamento e raffrescamento da pompa di calore (foto n. 13-14-15) e da un piccolo bagno di circa 3mq (foto n. 24).

Sono presenti impianti elettrici e di illuminazione, privi di certificazione (foto n. 25); il riscaldamento è presente nell'ufficio tramite pompa di calore.

La copertura del fabbricato artigianale (foto n. 1) dovrebbe essere in fibrocemento (potrebbe però essere in cemento amianto, ma non sono state fatte delle prove di laboratorio e non è presente il registro amianto) per quanto riguarda il magazzino nord la copertura è in portoghesi mentre per le tettoie lato est ed ovest è in onduline e parte in lamiera.

La superficie lorda di tutto l'immobile è a di 451,20 mq (netta 423,11 mq) con altezza di 4,36 m nel capannone artigianale, di 2,37 nella zona ad ufficio.

In seguito al frazionamento del sub. 4: la strada comune ai 3 lotti è stata individuata con il sub. 5; il lotto 2 ha la proprietà esclusiva del sub. 7 di 75 mq, del sub. 8 di 65 mq e del sub. 9 di 50 mq quest'ultimo gravato di diritto di passaggio per il Lotto 3.



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: 01/06/2013
- Scadenza contratto: 31/05/2025

Stato della causa in corso per il rilascio

L'immobile è occupato con titolo opponibile alla procedura in quanto il contratto, registrato prima della trascrizione del pignoramento, si è rinnovato tacitamente prima dell'avvio della presente procedura in quanto lo stesso avrebbe potuto essere disdettato con preavviso di un anno rispetto alla scadenza (termine inderogabile ex art 28 L 392/78 che , come tale, prevale su quello del contratto).

Canoni di locazione

Canone mensile: € 343,19

Canone annuo nel primo contratto 4.118,28 €

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1978	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/11/1978	20940	2853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23/11/1978	7588	6425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/1990	**** Omissis ****	Compravendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/05/1990	49144	3184
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cossato	25/05/1990	4163	2952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,61 %
Rogante:]
Data: 21/01/2005
N° repertorio: 130088
N° raccolta: 16713
Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n.



10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito

Iscritto a Biella il 10/10/2008

Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,27 %

Rogante:

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597

Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278

Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro

generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro

generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:]

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN



10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree per Insediamenti di tipo produttivo esistenti D1, Art. 41 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Salone Principale

Permesso Edilizio 28/83

Concessione Edilizia 25/84

Permesso in Sanatoria 662/S del 04.10.2007

Salone retrostante

Condominio 326/2003

Permesso in Sanatoria 664/S del 30.10.2000

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76

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:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Edificio in via dei Pioppi 67: l'immobile confina a nord con terreni Foglio 14 part. 357, a est part. 361, a sud con part. 722, part. 1228 sub. 5 e sub. 9, a ovest part. 1226 tutte dello stesso Foglio di mappa 14.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	129,07 mq	136,48 mq	1	136,48 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				136,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,48 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'unità immobiliare è costituita da un locale uso deposito. Nel lotto sono compresi 919,45 mq di terreno proveniente dal frazionamento della part. 1228 sub. 4 ad uso esclusivo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	1228	3		C2	U	123	132 mq	273,15 €	T	SI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	1228	10			Ente Urbano		1010 mq			SI

Corrispondenza catastale

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



In data 13.10.2025 è stato autorizzato il frazionamento della particella 1228 ed il sub. 4 è stato frazionato in nuovi sub. identificati con i numeri 5-6-7-8-9-10. Il sub. 5 è classificato come Bene Comune non censibile e si riferisce alla strada in comune lato sud-est. Il sub. 9 è gravato di Diritto di passaggio per il Lotto 3. Dopo l'aggiudicazione dovrà essere effettuata la fusione con il sub. 3

STATO CONSERVATIVO

Mediocre.

PARTI COMUNI

In data 13.10.2025 è stato autorizzato il frazionamento della particella 1228 ed il sub. 4 è stato frazionato in nuovi sub. identificati con i numeri 5-6-7-8-9-10. Il sub. 5 è classificato come Bene Comune non censibile e si riferisce alla strada in comune lato sud-est.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Come da atto di acquisto del 7.11.1978 notaio servitù a favore per passaggio carraio e pedonale, posa e transito di condutture aeree e sotterranee sulle particelle Fg 358/sub.Cc e 359/sub.C nella striscia di confine a ovest larghezza 6,00 m; i fondi serventi risultano essere le part.lle 358/a e 358/b ora individuate come part.lle 635 e 358.

A seguito dell'avvenuto frazionamento del sub. 4 in data 13.10.2025 sono presenti le seguenti servitù:

Sub. 5 : B.C.N.C. lotti 1-2-3

Sub. 6 : gravato di diritto di passaggio per il Lotto 2

Sub. 9 : gravato di diritto di passaggio per il Lotto 3

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un immobile con struttura in legno ad uso magazzino indipendente da cielo a terra, in via dei Pioppi 67 Candelo, con terreno circostante, a un piano con accesso in comune con altri 2 fabbricati, individuato al C.F. al Fg 14 part. 1228 sub. 3, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228, Ente Urbano di 3.390 mq; l'immobile confina a nord con terreni Foglio 14 part. 357, a est part. 361, a sud con part. 722, part. 1228 sub. 5 e sub. 9, a ovest part. 1226 tutte dello stesso Foglio di mappa 14. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree Edificate con Insediamenti di tipo residenziale B1, Art. 35 N.T.A. La zona, nell'area sud ovest di Candelo, è di tipo misto con alcuni capannoni ad uso artigianale e aree residenziali, con tantissime zone a verde nelle vicinanze, servizi e negozi lungo la via Sandigliano, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'accesso carraio avviene da via dei Pioppi 67, attraverso area comune con i lotti 1 e 2 (foto n. 4 tratto pavimentato in autobloccanti).

Al termine del tratto comune ai 3 lotti vi è un cancello da cui avviene l'ingresso all'area, con tratto in comune con il lotto 2 (foto n. 5).

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in pilasti e travi in legno con tamponamento lato est in lastre di fibro cemento (potrebbero essere anche in cemento amianto, ma non è stata fatta l'analisi e non risulta un registro amianto); gli altri lati hanno tamponamenti in muratura, in legno.



L'immobile è in mediocre stato sia all'esterno che internamente.
La copertura è in tegole marsigliesi con assito in legno (foto n. 8-11-12-14).
Il locale è unico ed ha una superficie netta di circa 129 mq; il pavimento è in battuto di cemento e terra; il locale è completamente privo di impianti.
Sono altresì presenti nel lotto di terreno 3 locali tettoia in parte con pareti privi di autorizzazione edilizia.
La superficie lorda di tutto l'immobile è a di 136,48 mq (netta 129,07 mq) con altezza al colmo di 3,00 m ed all'imposta di 2,70.
Completa il lotto - dopo il frazionamento -il sub. 6 di 1010 mq con destinazione urbanistica di Area edificata.
A seguito del frazionamento del sub. 4 si è ottenuto: sub. 5 B.NC.N.C. strada in comune tra il lotti 1-2-3; Sub. 10 di superficie 1010 mq; inoltre il lotto 3 ha diritto di passaggio sul sub. 9.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1978	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/11/1978	20940	2853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23/11/1978	7588	6425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/05/1990	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			03/05/1990	49144	3184
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Cossato	25/05/1990	4163	2952
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,61 %
Rogante:
Data: 21/01/2005
N° repertorio: 130088
N° raccolta: 16713
Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito
Iscritto a Biella il 10/10/2008
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Interessi: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,27 %



Rogante: Notaio

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597

Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278

Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro

generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro

generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è l

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del



pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree per Insediamenti di tipo produttivo esistenti D1, Art. 41 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Condomo 325/2003

Permesso in Sanatoria 662/S del 04.10.2007

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le altre 2 tettoie esistenti, con struttura in legno, nell'area dovranno essere demolite in quanto non hanno autorizzazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

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

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

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

TITOLARITÀ

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Appartamento: confinante a nord con cortile comune Fg. 81 part. 81, a est appartamento sub. 20, a sud appartamento sub 18, a ovest cortile comune tutte dello stesso Foglio di mappa 81.

Cantina: confinante a nord con cantine a - v, a ovest corridoio comune, a sud cantina t, a est autorimessa sub. 25.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Autorimessa: confinante a nord con autorimessa D, a est cantina di proprietà U, a sud autorimessa F, a ovest cortile comune tutti dello stesso Foglio di mappa 81.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	109,05 mq	129,91 mq	1	129,91 mq	2,90 m	4
Terrazza	9,40 mq	9,40 mq	0,25	2,35 mq	2,90 m	4
Cantina	4,90 mq	5,54 mq	0,20	1,11 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				133,37 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				133,37 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento al 4°P costituito da ingresso con corridoio, cucina abitabile, salotto, 3 camere, disimpegno, 2 bagni, cantina.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,79 mq	16,85 mq	1	16,85 mq	2,97 m	S1
Totale superficie convenzionale:				16,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,85 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

DATI CATASTALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	911	19	1	A2	2	6	125 mq	836,66 €	4-S1	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste perfetta corrispondenza catastale in quanto è stata modificata la zona giorno con la realizzazione di una camera.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	81	911	25	1	C6	4	15	17 mq	68,17 €	S1	



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° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

L'alloggio e il condominio in cui è sito, si trovano in buono stato di conservazione.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Lo stato conservativo dell'autorimessa è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

le parti comuni sono quelle di pertinenza condominiale.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Le parti comuni sono quelle condominiali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un appartamento al piano quarto in viale Venezia 4, in un condominio a 6 piani fuori terra oltre seminterrato per cantine e autorimesse, individuato al C.F. al Fg 81 part. 911 sub. 19, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Biella al foglio 81 particella 911 ente urbano di 950 mq; appartamento confinante a nord con cortile comune Fg. 81 part. 81, a est appartamento sub. 20, a sud appartamento sub 18, a cortile comune tutte dello stesso Foglio di mappa 81. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Biella come Zone consolidate prevalentemente residenziali RC/3 Art. 20 N.T.A. La zona nel quartiere di Biella Chiavazza, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi non lontani, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'accesso al condominio avviene dall'atrio di viale Venezia 4 (foto n. 4-5-6)) con atrio con pavimento in marmo che porta al vano scala ed all'ascensore condominiale.

La facciata del condominio (fino al piano primo con rivestimento in lastre di pietra, dal 1°P. al 4°P. in laterizio e intonaco tinteggiato, al 5°P. in intonaco tinteggiato) è in discreto stato di conservazione.

L'alloggio è composto da ingresso con corridoio, cucina abitabile, salotto, 3 camere, disimpegno zona notte e 2 bagni; completano l'appartamento il terrazzo e la cantina.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in cemento armato con struttura a telaio e



tamponamento in laterizio, i solai sono in latero cemento la copertura è in tegole.

Il condominio è stato realizzato tra il 1965 e il 1966 e, per l'epoca, era un immobile costruito con particolari e finiture di pregio.

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti in legno con vetro camera, e tapparelle; l'ingresso ha pavimento in travertino e pareti in tappezzeria (foto n. 7 -8), il soggiorno ha pavimento in piastrelle e pareti in tappezzeria (foto n. 9-10-11), la cucina ha pavimento in piastrelle, 4 pareti rivestite in piastrelle fino ad 1,80 m (foto n. 14-15), la camera ex sala ha pavimento in legno e pareti in tappezzeria (foto n. 12-13); dal salotto si esce sul terrazzo posizionato verso ovest.

Dal corridoio si accede ad una prima camera da letto con disimpegno ricavato dividendo la ex sala con un'armadiatura, la camera da letto ha pavimento in legno e pareti in parte in tappezzeria ed in parte tinteggiate (foto n. 16 -17).

Alla zona notte si accede attraverso un disimpegno, vi sono 2 bagni entrambi con finestra il bagno 1 con doccia (foto n. 18-19), il bagno 2 con vasca (foto 20-21) entrambi i bagni hanno pareti e pavimento in piastrelle.

La camera da letto matrimoniale - di ampie dimensioni - ha pavimento in legno, pareti in tappezzeria(foto n. 22 - 23).

Completano l'immobile la cantina (foto n. 25 -25) e l'autorimessa con accesso dal cortile e comunicante con la cantina (foto n. 26-27-28)

Vi sono alcune irregolarità non autorizzate che riguardano modifiche interne con la costruzione di un muro che ha diviso il precedente salone in due camere e la positone delle finestre dei bagni che è leggermente diversa dalla concessione 4433 del 1965.

La superficie lorda dell'immobile è al 4° P di 129,91 mq (netta 109,05 mq) con altezza di 2,90 m oltre a un terrazzo di 9,40mq e ad una cantina di 5,54 mq (netta 4,90 mq) con altezza di 2,40 m. L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento centralizzato. La cucina è alimentata a gas metano. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa in condominio in viale Venezia 4, in un condominio a 6 piani fuori terra oltre seminterrato per cantine e autorimesse, individuato al C.F. al Fg 81 part. 911 sub. 25, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Biella al foglio 81 particella 911 ente urbano di 950 mq; autorimessa confinante a nord con autorimessa D, a est cantina di proprietà U, a sud autorimessa F, a ovest cortile comune tutti dello stesso Foglio di mappa 81. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Biella come Zone consolidate prevalentemente residenziali RC/3 Art. 20 N.T.A. La zona nel quartiere di Biella Chiavazza, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi non lontani, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'accesso all'autorimessa avviene dal cortile, il portone di accesso è in metallo e deve essere riparato, pavimento in battuto di cls e impianto luce.

La superficie lorda è di 16,85 mq (netta 15,79 mq) con altezza di 2,97 m

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 03/07/2021
- Scadenza contratto: 14/07/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 350,00

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/05/2002	120108	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/05/2002	4904	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/05/2002	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			14/05/2002	120108	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/05/2002	4904	3456
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 16/05/2002
Reg. gen. 4905 - Reg. part. 965
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 130.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %



Rogante: Notaio

Data: 14/05/2002

N° repertorio: 120109

Note: ISCRIZIONE presentata il 11/04/2022 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 386

Registro generale n. 3050 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **Ipoteca volontaria rinnovo** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 11/04/2022

Reg. gen. 3050 - Reg. part. 386

Quota: 1/1

Importo: € 260.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 130.000,00

Rogante: Notaio

Data: 14/05/2002

N° repertorio: 120109

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale dell'ipoteca volontaria (1), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (2), importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.3050/386) bollo virtuale 35,00 €; per totali 35,00 € 2) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €. Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 329,00 €. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.



BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 16/05/2002
Reg. gen. 4905 - Reg. part. 965
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Spese: € 130.000,00
Percentuale interessi: 6,25 %
Rogante: Notaio |
Data: 14/05/2002
N° repertorio: 120109
Note: ISCRIZIONE presentata il 11/04/2022 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 386
Registro generale n. 3050 Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
- **Ipoteca volontaria rinnovo** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 11/04/2022
Reg. gen. 3050 - Reg. part. 386
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Rogante: Notaio |
Data: 14/05/2002
N° repertorio: 120109

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 19/02/2025
Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN



IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale dell'ipoteca volontaria (1), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (2), importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.3050/386) bollo virtuale 35,00 €; per totali 35,00 € 2) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €. Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 329,00 €. Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Biella come Zone consolidate prevalentemente residenziali RC/3 Art. 20 N.T.A.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Biella come Zone consolidate prevalentemente residenziali RC/3 Art. 20 N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Licenza edilizia n. 433 del 1965 Condominio

Licenza edilizia n. 1577 del 17.09.1966 Autorimesse

Abitabilità n. 67 del 1966

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione Licenza edilizia n. 433 del 1965 Condominio in quanto vi sono delle varianti interne e, sembrerebbe piccoli spostamenti della posizione della finestra del bagno.

BENE N° 5 - GARAGE UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Licenza edilizia n. 1577 del 17.09.1966 Autorimesse
Abitabilità n. 67 del 1966

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 4 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIALE VENEZIA 4

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.600,00

In particolare dai documenti consegnati dall'amministratore **** Omissis **** si evince che: 1- Sussistono i seguenti debiti: gestione 2023/204 saldo Euro 1.216,16 al 30.04.2024; gestione 2024/2025 4.823,99 Euro a tutto il 30.04.2025



LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

TITOLARITÀ

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Appartamento: l'alloggio confina a nord con la corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 2, a sud cortile comune, a ovest cortile comune.
Cantina: la cantina confina a nord con il cortile comune, a est locale autoclave, a sud corridoio comune, a ovest cantina sub. 2

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con Foglio 6 part. 429 - 13, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 10

CONSISTENZA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	66,82 mq	94,37 mq	1	94,37 mq	3,27 m	T
Cantina	3,58 mq	4,20 mq	0,20	0,84 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,21 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,21 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento al P.T. composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, 2 camere e bagno, cantina.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	31,94 mq	35,63 mq	1	35,63 mq	3,43 m	T
Totale superficie convenzionale:				35,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				35,63 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa è un box singolo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

DATI CATASTALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	1		A3	U	5	99 mq	374,43 €	T	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste una reale corrispondenza catastale in quanto vi sono lievi difformità nelle dimensione delle camere tra quanto rilevato e risulta dalla planimetria catastale

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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



	6	636	9		C6	2	28	33 mq	122,92 €	T	SI
--	---	-----	---	--	----	---	----	-------	----------	---	----

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 GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo è discreto, causa umidità alle pareti.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Discreto.

PARTI COMUNI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Dott. Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. I trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. ,



trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not.

trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott. _____, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Dott.

trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Dott.

Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not.

trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not.

trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not.

trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not.

trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott.

_____, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Dott.

trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 1, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 2, a sud cortile comune, a ovest cortile comune. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.



L'accesso al complesso immobiliare denominato Residenza la Cascina avviene da cancello carraio di via Trossi 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls (foto n. 1-2).

L'alloggio si affaccia a sud ha facciata rifinita in pietra lavorata a vista, serramenti in legno con vetri camera (foto n. 3).

Sulla facciata ovest e sud sono evidenti macchie con umidità di risalita (foto n. 4-5)

L'appartamento al P.T. è composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, 2 camere e bagno, cantina.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, il soffitto è a volta di mattoni a vista.

Il complesso immobiliare, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest.

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti esterni in legno con vetro camera e serramenti interni in legno; ingresso/soggiorno, cucina e disimpegno zona notte hanno tutti lo stesso pavimento in piastrelle, le due camere da letto hanno il pavimento in legno. l'ingresso/soggiorno ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 6-7), la cucina ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco e tinta (foto n. 8-9).

Alla zona notte si accede attraverso un disimpegno (foto n. 12) che immette nelle camere da letto; la camera da singola ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 10-11). la camera da letto matrimoniale ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 13-14); il bagno è finestrato con doccia, lavabo, bidet e vaso e attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle (foto n. 15-16).

Completa l'immobile la cantina (foto n. 17)

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni di alcune camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006

La superficie lorda dell'alloggio è di 94,37 mq (netta 66,82 mq) con altezza di 3,27 m (soffitto a volta).

La superficie lorda della cantina è di 4,20 mq (netta 3,58 mq) con altezza di 2,40 m

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'immobile in cui è posizionato l'alloggio presenta perdite dalla copertura che necessita di un ripasso.

L'alloggio non ha l'abitabilità.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 9, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con Foglio 6 part. 429 - 13, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 10

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'autorimessa è un box singolo con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi.

La superficie lorda è di 35,63 mq, netta di 31,94 mq h max 3,43 m.



STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/10/2019
- Scadenza contratto: 30/09/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 500,00

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			



24/04/2001		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	1	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00



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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante: Notaio

Data: 21/01/2005

N° repertorio: 130088

N° raccolta: 16713

Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito

Iscritto a Biella il 10/10/2008

Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,27 %

Rogante: Notaio

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597 Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278 Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/05/2005



N° repertorio: 130088
Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 25/01/2005

Reg. gen. 737 - Reg. part. 233

Quota: 1/1



Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante: Notaic

Data: 21/01/2005

N° repertorio: 130088

N° raccolta: 16713

Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito

Iscritto a Biella il 10/10/2008

Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,27 %

Rogante: Notaio l

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597 Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278 Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/05/2005



N° repertorio: 130088
Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 6 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permisso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006

PE 112-2007 Cantine P.C. 12/2008 del 19.03.2008

PE 37-2008 Variante P.C. 12/2008 del 19.03.2008

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni di alcune camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura e spese dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

BENE N° 14 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 24-2007 P.C. 8/2007 del 25.05.2007

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

TITOLARITÀ

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Appartamento: l'alloggio confina a nord con la corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con Foglio 6 part. 13 e 32, a sud cortile comune, a ovest con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 1.

Cantina: la cantina confina a nord con il cortile comune, a est cantina sub 1, a sud corridoio comune, a ovest cantina sub. 3

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 10, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 12.

CONSISTENZA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	69,47 mq	90,10 mq	1	90,10 mq	3,30 m	T
Cantina	3,58 mq	4,20 mq	0,20	0,84 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				90,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				90,94 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'appartamento al P.T. è composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, 2 camere e bagno, cantina.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,53 mq	22,87 mq	1	22,87 mq	3,43 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,87 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.
L'autorimessa è un box singolo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

DATI CATASTALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	2		A3	U	5	96 mq	374,43 €	T	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste una reale corrispondenza catastale in quanto vi sono lievi difformità nelle dimensione delle camere tra quanto rilevato e risulta dalla planimetria catastale

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	11		C6	2	20	22 mq	87,8 €	T	SU



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° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo è discreto, causa umidità alle pareti.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo del box è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Dott.

Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not.]

trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not.

trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not.]

trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not.

trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio



6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott. , trascritta
in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Dott.
trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp.
581).

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Dott. l
Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in
Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not.
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al
foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not.
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio
6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not.
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al
foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not.
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio
6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott. , trascritta
in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Dott.
trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp.
581).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato
completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 2, entrostante
area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq;
l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con Foglio 6 part. 13 e 32, a
sud cortile comune, a ovest con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 1.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate
B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore
storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente
residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'accesso al complesso immobiliare denominato Residenza la Cascina avviene da cancello carraio di via Trossi
144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile
condominale pavimentato in autobloccanti in cls (foto n. 1-2).

L'alloggio si affaccia a sud ha facciata rifinita in intonaco colore bianco, serramenti in legno con vetri camera
(foto n. 3).



L'appartamento al P.T. è composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, 2 camere e bagno, cantina.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, il soffitto è in piano.

Il complesso immobiliare, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest.

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti esterni in legno con vetro camera e serramenti interni in legno; ingresso/soggiorno, cucina e disimpegno zona notte hanno lo stesso pavimento in piastrelle, le due camere da letto hanno il pavimento in legno. l'ingresso/soggiorno ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 4-5-6-7-8), la cucina ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco e tinta (foto n. 6-7).

Alla zona notte si accede attraverso un disimpegno (foto n. 11) che immette nelle camere da letto; la camera da singola ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 9 -10). la camera da letto matrimoniale ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 13-14); il bagno è cieco con doccia, lavabo, bidet e vaso e attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle (foto n. 12).

Completa l'immobile la cantina (foto n. 15)

Vi sono alcune irregolarità che riguardano la posizione del muro tra soggiorno e la zona che è arretrato, le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006

La superficie lorda dell'alloggio è di 90,10 mq (netta 69,47 mq) con altezza di 3,05 m.

La superficie lorda della cantina è di 4,20 mq (netta 3,58 mq) con altezza di 2,40 m.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano (è del 2006) Al momento del sopralluogo la caldaia era rotta. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'alloggio è privo di abitabilità.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 13, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 12, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 14.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'autorimessa è un box singolo con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi.

La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile risulta libero



BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		l l	27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:



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

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,61 %
Rogante: Notaio
Data: 21/01/2005
N° repertorio: 130088
N° raccolta: 16713
Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito
Iscritto a Biella il 10/10/2008
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,27 %

Rogante: Notaio

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597

Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278

Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro

generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro

generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante: Pierlevino Rajani

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,61 %
Rogante: Notai
Data: 21/01/2005
N° repertorio: 130088
N° raccolta: 16713
Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito
Iscritto a Biella il 10/10/2008
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,27 %

Rogante: Notaio

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597

Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278

Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro

generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro

generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:]

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore precedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.



Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 7 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni di alcune camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

BENE N° 15 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

LOTTO 7

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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



BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

TITOLARITÀ

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Appartamento: l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 2; a est con Foglio 6 part. 29 e 30, a sud alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 4, a ovest cortile comune.

Cantina: la cantina confina a nord con il cortile comune, a est cantina sub 2, a sud corridoio comune, a ovest cantina sub. 5.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 11, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 13.



CONSISTENZA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione P.T.	42,11 mq	57,97 mq	1	57,97 mq	2,70 m	T
Abitazione	40,48 mq	57,97 mq	1	57,97 mq	2,56 m	1
Area cortile ad uso esclusivo	20,89 mq	20,89 mq	0,10	2,09 mq	0,00 m	T
Cantina	3,28 mq	4,03 mq	0,20	0,81 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				118,84 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				118,84 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento su due livelli: al P.T. accesso da area ad uso esclusivo, composto da ingresso su soggiorno, cucina, bagno e scala di accesso al 1°P; al 1°P 2 camere disimpegno e bagno; cantina.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,53 mq	22,87 mq	1	22,87 mq	3,43 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa è un box singolo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144



Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

DATI CATASTALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	3		A3	U	5,5	99 mq	411,87 €	T-1	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste una reale corrispondenza catastale in quanto vi sono lievi difformità nelle dimensione delle camere tra quanto rilevato e risulta dalla planimetria catastale

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	12		C6	2	20	23 mq	87,8 €	T	SI

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 GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo è discreto, causa umidità alle pareti.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo del box è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Dott. Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. , stato, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione 'di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott. Comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Dott. Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).



BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Dott. Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 Not. , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Dott. unale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 io Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è una alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 3, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 2; a est con Foglio 6 part. 29 e 30, a sud alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 4, a ovest cortile comune.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'accesso al complesso immobiliare denominato Residenza la Cascina avviene da cancello carraio di via Trossi 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominale pavimentato in autobloccanti in cls (foto n. 1-2).

L'alloggio si affaccia a ovest ha facciata rifinita in intonaco colore bianco, serramenti in legno con vetri camera (foto n. 3).

L'appartamento è su due livelli: al P.T. accesso da area ad uso esclusivo, composto da ingresso su soggiorno, cucina, bagno e scala di accesso al 1°P; al 1°P mansardato 2 camere, disimpegno e bagno; completa l'unità la cantina.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante e solai in latero-cemento, il soffitto è in piano.

Il complesso immobiliare, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4



nel lato ovest.

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti esterni in legno con vetro camera e serramenti interni in legno; al Piano Terreno ingresso/soggiorno, cucina hanno lo stesso pavimento in piastrelle, al Piano Primo mansardato le due camere da letto hanno il pavimento in legno. l'ingresso/soggiorno ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 4-5-6), la cucina ha pavimento in piastrelle e sia pareti in intonaco e tinta sia piastrellate sino ai pensili (foto n. 9-10); il bagno è cieco con doccia, lavabo, bidet e vaso e attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle (foto n. 7-8)

Alla zona notte, al 1°P. mansardato, si accede attraverso la scala (foto n. 5-6-13) che immette nel disimpegno su cui si affacciano il bagno e le camere da letto; la camera da letto matrimoniale ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato e prende luce da un velux sulla falda ovest (foto n. 16-17); la camera da singola ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato e prende luce da un velux sulla falda ovest (foto n. 18-19); il bagno è cieco con doccia, lavabo, bidet e vaso, pareti e pavimento in piastrelle (foto n. 14-15).

Completa l'immobile la cantina (foto n. 20-21)

Vi sono alcune irregolarità che riguardano la camera da letto matrimoniale che ha 1 velux contro i due del P.C. la camera da letto singola che ha un velux diverso da quello indicato in P.C. le dimensioni delle camere che – sia al P.T. che al 1°P. sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006; sono anche diverse le altezze delle camere al 1°P.

Si evidenzia che è necessario il ripasso della copertura in coppi in quanto vi sono punti di perdita.

La superficie lorda dell'alloggio è di 115,94 mq (netta 82,59 mq) con altezza di 2,70 m a P.T. e al 1°P mansardato varia da 1,48 m a 2,56 m a 1,65 m.

Aree esterne di uso esclusivo: quella ad ovest superficie di 11,30 mq, ad est 9,59 mq.

La superficie lorda della cantina è di 4,03 mq (netta 3,28 mq) con altezza di 2,40 m.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 12, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 11, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 13.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'autorimessa è un box singolo con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi.

La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:



- Registrazione contratto: 16/07/2015
- Scadenza contratto: 30/06/2027

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/01/2021
- Scadenza contratto: 14/02/2029

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimenti			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00



Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/01/2005

N° repertorio: 130088

N° raccolta: 16713

Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito

Iscritto a Biella il 10/10/2008

Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,27 %

Rogante:

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597 Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278 Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 25/01/2005

Reg. gen. 737 - Reg. part. 233

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00



Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/01/2005

N° repertorio: 130088

N° raccolta: 16713

Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito

Iscritto a Biella il 10/10/2008

Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,27 %

Rogante:

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597 Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278 Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA



BENE N° 8 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006

PE 112-2007 Cantine P.C. 12/2008 del 19.03.2008

PE 37-2008 Variante P.C. 12/2008 del 19.03.2008

Vi sono alcune irregolarità che riguardano la camera da letto matrimoniale che ha 1 velux contro i due del P.C. la camera da letto singola che ha un velux diverso da quello indicato in P.C. le dimensioni delle camere che – sia al P.T. che al 1°P. – sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006; sono anche diverse le altezze delle camere al 1°P.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura e spese dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

BENE N° 16 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.



LOTTO 8

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

TITOLARITÀ

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Appartamento: l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 3; a est con Foglio 6 part. 29 e 30, a sud alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 5, a ovest cortile comune.

Cantina: la cantina confina a nord con appartamento sub. 2, est appartamento sub. 2, a sud cortile comune, a ovest scala 1°P.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 9, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 11

CONSISTENZA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	58,71 mq	79,35 mq	1	79,35 mq	2,70 m	T
Abitazione	55,49 mq	70,65 mq	1	70,65 mq	2,80 m	1
Sottotetto (autonomo)	55,55 mq	69,48 mq	0,20	13,90 mq	2,00 m	2
Balcone scoperto	8,97 mq	8,97 mq	0,25	2,24 mq	0,00 m	1
Aree esterna uso esclusivo	19,36 mq	19,36 mq	0,10	1,94 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				168,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				168,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento su due livelli: al P.T. accesso da area ad uso esclusivo, composto da ingresso su soggiorno, cucina, antibagno, bagno e scala di accesso al 1°P; al 1°P 2 camere, bagno e balcone; sottotetto con accesso da botola; cantina.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,53 mq	22,87 mq	1	22,87 mq	3,43 m	T



Totale superficie convenzionale:	22,87 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	22,87 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa è un box singolo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

DATI CATASTALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	4		A3	U	6	172 mq	449,32 €	T-1-2	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste una reale corrispondenza catastale in quanto vi sono lievi difformità nelle dimensione delle camere tra quanto rilevato e risulta dalla planimetria catastale



BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	13		C6	2	20	23 mq	87,8 €	T	SI

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° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo è discreto, causa umidità alle pareti.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo del box è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);



- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 I le, trascritta
in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 unale,
trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376
Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 ale, trascritta
in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 unale,
trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 4, entrostante



area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 3; a est con Foglio 6 part. 29 e 30, a sud alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 5, a ovest cortile comune.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'accesso al complesso immobiliare denominato Residenza la Cascina avviene da cancello carraio di via Trossi 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls (foto n. 1-2).

L'alloggio si affaccia a ovest ha facciata rifinita in intonaco tinteggiato, serramenti in legno con vetri camera (foto n. 3).

L'appartamento è su due livelli: al P.T. accesso da area ad uso esclusivo, composto da ingresso su soggiorno, cucina, antibagno, bagno e scala di accesso al 1°P; al 1°P 2 camere, bagno e balcone; sottotetto con accesso da botola; completa l'unità la cantina.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante e solai in latero-cemento, il soffitto di copertura del P.T. è in volte su putrelle.

Il complesso immobiliare, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest.

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti esterni in legno con vetro camera e serramenti interni in legno; al Piano Terreno ingresso/soggiorno, cucina hanno lo stesso pavimento in piastrelle, al Piano Primo le due camere da letto hanno il pavimento in legno. l'ingresso/soggiorno ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 4-5), la cucina ha pavimento in piastrelle e sia pareti in intonaco e tinta sia piastrellate sino ai pensili (foto n. 6-7); il bagno è finestrato con doccia, lavabo, bidet e vaso e attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle (foto n. 8-9)

Alla zona notte, al 1°P. si accede attraverso la scala (foto n.5-10) che immette nel grande disimpegno (trasformato in camera matrimoniale) su cui si affacciano il bagno e la camera da letto; la camera da letto matrimoniale (ex disimpegno) ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato, con affaccio sul balcone (foto n. 11-12); la camera ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato affaccio sul balcone (foto n. 14-15-16).; il bagno è cieco con doccia, lavabo, bidet e vaso, pareti e pavimento in piastrelle (foto n. 13).

Completa l'immobile la cantina (foto n. 17-18)

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che - sia al P.T. che al 1°P. sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006.

Si evidenzia che è necessario il ripasso della copertura in coppi in quanto vi sono punti di perdita.

La superficie lorda dell'alloggio è di 150,00 mq (netta 114,20 mq) con altezza di 2,70 m a P.T. e al 1°P di 2,80m; il balcone ha superficie di 8,97 m; la soffitta ha superficie lorda di 69,48 mq (netta 55,55 mq); le aree esterne ad uso esclusivo sono di 15,07 mq e 4,29 mq.

La superficie lorda della cantina è di 5,41 mq (netta 4,34 mq) con altezza di 2,40 m.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'alloggio non ha l'abitabilità

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 13, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 12, a sud con



corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 14.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'autorimessa è un box singolo con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi.

La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 11/02/2021
- Scadenza contratto: 31/01/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/07/2021
- Scadenza contratto: 30/06/2029

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 26/01/1987 al	**** Omissis ****	Modifica patti sociali



27/01/2005		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
		Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.



BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,61 %
Rogante:
Data: 21/01/2005
N° repertorio: 130088
N° raccolta: 16713
Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito
Iscritto a Biella il 10/10/2008
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Interessi: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,27 %
Rogante:
Data: 03/10/2008
N° repertorio: 139645
N° raccolta: 21347
Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597 Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278 Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO



ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:]

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,61 %
Rogante: |
Data: 21/01/2005
N° repertorio: 130088
N° raccolta: 16713
Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito
Iscritto a Biella il 10/10/2008
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Interessi: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,27 %
Rogante:
Data: 03/10/2008
N° repertorio: 139645
N° raccolta: 21347
Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597 Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278 Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO



ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 9 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 47-2005 DIA del 13.05.2005

PE 64-2006 Variante DIA 47-2005 del 31.07.2005

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dalla Variante DIA 47-2005 del 31.07.2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura e spese dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

BENE N° 17 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.



PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006
PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

LOTTO 9

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

TITOLARITÀ

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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



- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Appartamento: l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 4; a est con Foglio 6 part. 50 e 51, a sud con via Felice Trossi, a ovest cortile comune.

Cantina: la cantina confina a nord con il cortile comune, a est cantina sub 3, a sud corridoio comune, a ovest cantina sub. 6.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 9, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 11.

CONSISTENZA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,36 mq	104,35 mq	1	104,35 mq	2,70 m	T
Aree esterne ad uso esclusivo	19,38 mq	19,38 mq	0,1	1,94 mq	0,00 m	T
Cantina	3,42 mq	4,05 mq	0,20	0,81 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				107,10 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,10 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento al P.T. accesso da area ad uso esclusivo, composto da ingresso su soggiorno e cucina, disimpegno, 2 camere da letto e bagno; cantina

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,53 mq	22,87 mq	1	22,87 mq	3,43 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa è un box singolo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

DATI CATASTALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	5		A3	U	4	111 mq	299,55 €	T	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste completa corrispondenza catastale in quanto il bagno e il disimpegno sono leggermente diversi.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	10		C6	2	20	23 mq	87,8 €	T	SI

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° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo è discreto, causa umidità alle pareti.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo del box è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144



Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644), trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644), trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644), trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 , trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644), trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644), trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644), trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644), trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);



- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Comunale,
trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 5, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 4; a est con Foglio 6 part. 50 e 51, a sud con via Felice Trossi, a ovest cortile comune.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'accesso al complesso immobiliare denominato Residenza la Cascina avviene da cancello carraio di via Trossi 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls (foto n. 1-2).

L'alloggio si affaccia a ovest ha facciata rifinita in intonaco colorato serramenti in legno con vetri camera (foto n. 3-4).

L'appartamento è al P.T. accesso da area ad uso esclusivo, composto da ingresso su soggiorno e cucina, disimpegno, 2 camere da letto e bagno; completa l'unità la cantina

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, il soffitto è in voltini in mattone. Il complesso immobiliare, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest.

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti esterni in legno con vetro camera e serramenti interni in legno; ingresso/soggiorno/cucina e disimpegno zona notte e le due camere da letto hanno lo stesso pavimento in piastrelle, l'ingresso/soggiorno/cucina ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tintecciato (foto n. 5-6-7).

Alla zona notte si accede attraverso un disimpegno che immette nelle camere da letto e nel bagno; la camera doppia ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tintecciato (foto n. 8-9); la camera da letto singola ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tintecciato (foto n. 12); il bagno è dotato di finestra, ha doccia, lavabo, bidet e vaso, pareti e pavimento in piastrelle (foto n. 10-11).

Completa l'immobile la cantina (foto n. 15-16)

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse Variante DIA 47-2005 del 31.07.2005

La superficie lorda dell'alloggio è di 104,35 mq (netta 75,36 mq) con altezza di 3,05 m; le aree esterne ad uso esclusivo sono di 12,84 mq e 6,54 mq

La superficie lorda della cantina è di 4,05 mq (netta 3,42 mq) con altezza di 2,40 m.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'alloggio è privo di abitabilità.



BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 10, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 9, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 11. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'autorimessa è un box singolo con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi; le dimensioni dell'autorimessa rispetto a quelle catastali sono leggermente diverse. La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 10/07/2021
- Scadenza contratto: 31/12/2028

Canoni di locazione

Canone mensile: € 550,00

Appartamento Sub 5, ora occupato con titolo non opponibile all'aggiudicatario, ma stipulato dal Custode.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711



		Rajani			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		]	27/01/2005	130148	16738
		]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Biella il 25/01/2005
 Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 1.500.000,00
 Spese: € 1.500.000,00
 Percentuale interessi: 3,61 %
 Rogante:
 Data: 21/01/2005
 N° repertorio: 130088
 N° raccolta: 16713
 Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito
 Iscritto a Biella il 10/10/2008
 Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570
 Quota: 1/1
 Importo: € 800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 400.000,00
 Interessi: € 400.000,00
 Percentuale interessi: 6,27 %
 Rogante: |
 Data: 03/10/2008
 N° repertorio: 139645



N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597

Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278

Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante: Pierlevino Rajani

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €;per totali



70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,61 %
Rogante:
Data: 21/01/2005
N° repertorio: 130088
N° raccolta: 16713
Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito
Iscritto a Biella il 10/10/2008
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Interessi: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,27 %
Rogante:
Data: 03/10/2008
N° repertorio: 139645
N° raccolta: 21347



Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597 Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO
ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278 Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO
ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO
ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore precedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo



virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 10 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 47-2005 DIA del 13.05.2005

PE 64-2006 Variante DIA 47-2005 del 31.07.2005

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dalla Variante DIA 47-2005 del 31.07.2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura e spese dell'acquirente per ottenere l'agibilità.



BENE N° 18 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

LOTTO 10

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144



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

TITOLARITÀ

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Appartamento: l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 7, a sud cortile comune, a ovest cortile comune.

Cantina: la cantina confina a nord con il cortile comune, a est cantina sub 5, a sud corridoio comune, a ovest



cantina sub. 7.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 16, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 1 part. 703 sub. 2.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 17/Foglio 1 part. 703 sub. 1, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con Foglio 1 part. 580.

CONSISTENZA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,58 mq	91,83 mq	1	91,83 mq	2,71 m	1
Balcone scoperto	19,23 mq	19,23 mq	0,25	4,81 mq	0,00 m	1
Cantina	3,42 mq	4,00 mq	0,20	0,80 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				97,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				97,44 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento al 1°P. composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno e balcone; cantina.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,53 mq	22,87 mq	1	22,87 mq	3,43 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,87 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa è un box singolo.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,53 mq	23,34 mq	1	23,34 mq	3,43 m	T
Totale superficie convenzionale:				23,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,34 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa è un box singolo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

DATI CATASTALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144



Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	6		A3	U	5	101 mq	374,43 €	1	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste una reale corrispondenza catastale in quanto vi sono lievi difformità nelle dimensione delle camere tra quanto rilevato e quanto risulta dalla planimetria catastale

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	17		C6	2	25	28 mq	109,75 €	T	SI

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'autorimessa ha misure leggermente diverse.

L'autorimessa è anche individuata al Fg 1 part. 703 sub. 1

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	703	2		C6	2	26	31 mq	114,14 €	T	SI



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'autorimessa ha misure leggermente diverse.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo è discreto, causa infiltrazione dalla copertura in alcuni punti dell'alloggio.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo del box è buono.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo del box è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376

Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in



Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
Comunale, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
Comunale, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
Comunale, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
Comunale, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438
Comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467
Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376
Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
Comunale, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
Comunale, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
Comunale, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
Comunale, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438
Comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467
Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376
Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in



Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);

- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438
in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);

- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467
in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 6, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 7, a sud cortile comune, a ovest cortile comune. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'accesso al complesso immobiliare denominato Residenza la Cascina avviene da cancello carraio di via Trossi 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls (foto n. 1-2).

L'alloggio si affaccia a sud ha facciata a sud rifinita in mattoni lavorati a vista e intonaco, a nord in pietra lavorata a vista; serramenti in legno con vetri camera (foto n. 3-4).

L'appartamento è al 1°P. composto da ingresso su soggiorno/pranzo, cucina, disimpegno, 2 camere, bagno e balcone; cantina.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, il soffitto piano è in laterocemento.

Il complesso immobiliare, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest.

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti esterni in legno con vetro camera e serramenti interni in legno; ingresso/soggiorno/pranzo, cucina e disimpegno zona notte hanno tutti lo stesso pavimento in piastrelle, le due camere da letto hanno il pavimento in legno. l'ingresso/soggiorno ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tintecciato (foto n. 7-8), la cucina ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco e tinta (foto n. 9-10).



Alla zona notte si accede attraverso un disimpegno che immette nelle camere da letto; la camera da letto matrimoniale ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 11-12); la camera ragazzi ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 15-16); il bagno è finestrato con doccia, lavabo, bidet e vaso e attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle (foto n. 13-14).

Le camere a sud si affacciano sul balcone.

Completa l'immobile la cantina (foto n. 17)

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006.

Sono presenti delle perdite in alcuni punti della copertura è necessario un ripasso del tetto in coppi.

La superficie lorda dell'alloggio è di 91,83 mq (netta 68,58 mq) con altezza di 2,71 m; il balcone ha superficie di 19,23 mq.

La superficie lorda della cantina è di 4,00 mq (netta 3,42 mq) con altezza di 2,40 m

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano. Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'alloggio non ha l'abitabilità.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 17 / Fg. 1 part. 703 sub. 1, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; ; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 16, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 1 part. 703 sub. 2.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'autorimessa è un box singolo con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi; l'autorimessa ha misure leggermente diverse rispetto a quanto risulta a catasto.

La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 1 part. 703 sub. 2, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 1 particella 703 ente urbano; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 17/Foglio 1 part. 703 sub. 1, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con Foglio 1 part. 580.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'autorimessa è un box singolo con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi; le dimensioni dell'autorimessa rispetto a quelle catastali sono leggermente diverse.



La superficie lorda è di 23,34 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/12/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2029

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Appartamento Sub 6, ora occupato con titolo non opponibile all'aggiudicatario, ma stipulato dal Custode.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile risulta libero

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 30/12/2021
- Scadenza contratto: 30/11/2029

Autorimessa Sub 2, ora occupato con titolo non opponibile all'aggiudicatario, ma stipulato dal Custode



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/08/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			1/01/2005	130086	16711



		Rajani			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto d trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2004	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		,	21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		]	27/01/2005	130148	16738
		]			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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



- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
 Iscritto a Biella il 25/01/2005
 Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
 Quota: 1/1
 Importo: € 3.000.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 1.500.000,00
 Spese: € 1.500.000,00
 Percentuale interessi: 3,61 %
 Rogante:
 Data: 21/01/2005
 N° repertorio: 130088
 N° raccolta: 16713
 Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito
 Iscritto a Biella il 10/10/2008
 Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570
 Quota: 1/1
 Importo: € 800.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
 Capitale: € 400.000,00
 Interessi: € 400.000,00
 Percentuale interessi: 6,27 %



Rogante: _____

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597

Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278

Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro

generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro

generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante: _____

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore precedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del



pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,61 %
Rogante:
Data: 21/01/2005
N° repertorio: 130088
N° raccolta: 16713
Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito
Iscritto a Biella il 10/10/2008
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Interessi: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,27 %
Rogante:



Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597

Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278

Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro

generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro

generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare,



per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,61 %
Rogante:
Data: 21/01/2005
N° repertorio: 130088
N° raccolta: 16713
Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito
Iscritto a Biella il 10/10/2008
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 400.000,00
Interessi: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,27 %
Rogante:
Data: 03/10/2008



N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597

Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278

Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro

generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro

generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286)



bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 11 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006

PE 112-2007 Cantine P.C. 12/2008 del 19.03.2008

PE 37-2008 Variante P.C. 12/2008 del 19.03.2008

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni di alcune camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura e spese dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

BENE N° 19 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 112-2007 P.C. 12/2008 del 19.03.2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

BENE N° 20 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 112-2007 P.C. 12/2008 del 19.03.2008

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

LOTTO 11

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

TITOLARITÀ

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Appartamento: l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con Foglio 6 part. 13 e 32, a sud cortile comune e alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 3, a ovest con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 6.
Cantina: la cantina confina a nord con il cortile comune, a est cantina sub 6, a sud corridoio comune, a ovest Fg. 6 part. 563.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 13, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 15.

CONSISTENZA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	70,82 mq	92,56 mq	1	92,56 mq	2,71 m	1
Balcone scoperto	2,42 mq	2,42 mq	0,20	0,48 mq	0,00 m	1
Cantina	3,79 mq	4,31 mq	0,20	0,86 mq	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale:				93,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				93,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento al 1°P. composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno 2 camere e bagno; balcone, cantina.



BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,53 mq	22,87 mq	1	22,87 mq	3,43 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa è un box singolo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

DATI CATASTALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	7		A3	U	5	95 mq	374,43 €	T	SI

Corrispondenza catastale



Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste una reale corrispondenza catastale in quanto vi sono lievi difformità nelle dimensione delle camere tra quanto rilevato e risulta dalla planimetria catastale

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	14		C6	2	20	23 mq	87,8 €	T	SI

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° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo è discreto, causa alcune tracce di infiltrazione dalla copertura.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo del box è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.



SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 I Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 , trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 Comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 7, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con Foglio 6 part. 13 e 32, a sud cortile comune, a ovest con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 6.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'accesso al complesso immobiliare denominato Residenza la Cascina avviene da cancello carraio di via Trossi 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls (foto n. 1-2).

L'alloggio si affaccia a sud ha facciata rifinita in intonaco colore bianco, serramenti in legno con vetri camera (foto n. 3).

L'appartamento è al 1°P. composto da ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno 2 camere e bagno; balcone, cantina.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante, il soffitto è in piano.

Il complesso immobiliare, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest.

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti esterni in legno con vetro camera e serramenti interni in legno; ingresso/soggiorno, cucina e disimpegno zona notte hanno lo stesso pavimento in piastrelle, le due camere da letto hanno il pavimento in legno. l'ingresso/soggiorno ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 4-5), la cucina ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco e tinta (foto n. 5).

Alla zona notte si accede attraverso un disimpegno (foto n. 10) che immette nelle camere da letto; la camera da letto ragazzi ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 8-9). la camera da letto matrimoniale ha pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 6-7); il bagno è finestrato con doccia, lavabo, bidet e vaso e attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle (foto n. 11-12).

Completa l'immobile la cantina (foto n. 13)

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006

La superficie lorda dell'alloggio è di 92,56 mq (netta 70,82 mq) con altezza di 2,71 m; il balcone ha superficie di 2,42 mq.

La superficie lorda della cantina è di 4,31 mq (netta 3,79 mq) con altezza di 2,40 m.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano (è del 2006). Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'alloggio è privo di abitabilità.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 14, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 13, a sud con



corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 15.
L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone. L'autorimessa è un box singolo con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi.
La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 03/01/2022
- Scadenza contratto: 02/01/2030

Canoni di locazione

Canone mensile: € 400,00

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,61 %
Rogante: |
Data: 21/01/2005
N° repertorio: 130088
N° raccolta: 16713
Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito
Iscritto a Biella il 10/10/2008
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Interessi: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,27 %
Rogante: |
Data: 03/10/2008
N° repertorio: 139645
N° raccolta: 21347
Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597 Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278 Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO
- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 05/12/2024
Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286



Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,61 %
Rogante:]
Data: 21/05/2005
N° repertorio: 130088
Note: Il creditore precedente è]

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; taxa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,61 %
Rogante:
Data: 21/01/2005
N° repertorio: 130088
N° raccolta: 16713
Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO
- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito
Iscritto a Biella il 10/10/2008
Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570
Quota: 1/1
Importo: € 800.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 400.000,00
Interessi: € 400.000,00
Percentuale interessi: 6,27 %
Rogante: l
Data: 03/10/2008
N° repertorio: 139645
N° raccolta: 21347
Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597 Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278 Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO
- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 05/12/2024
Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00
Percentuale interessi: 3,61 %
Rogante: I
Data: 21/05/2005
N° repertorio: 130088
Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale ed ilizio.



BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 12 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni di alcune camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006 e non risulta autorizzata la finestra del bagno.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

BENE N° 21 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

LOTTO 12

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

TITOLARITÀ

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Appartamento: l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 4; a est con Foglio 6 part. 50 e 51, a sud con via Felice Trossi, a ovest cortile comune.

Cantina: la cantina confina a nord – est - sud con il cortile comune, a ovest con Fg. 6 part. 563

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 14, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 16.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 15, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 17.



CONSISTENZA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	81,65 mq	105,61 mq	1	105,61 mq	2,72 m	1
Balcone scoperto	8,06 mq	8,06 mq	0,25	2,02 mq	0,00 m	1
Mansarda non abitabile	18,84 mq	23,14 mq	0,50	11,57 mq	2,16 m	2
Soffitta	36,74 mq	44,60 mq	0,33	14,72 mq	2,16 m	2
Terrazzo	10,42 mq	13,66 mq	0,20	2,73 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				136,65 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				136,65 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Appartamento al 1°P. composto da ingresso su soggiorno cucina, disimpegno 2 camere, 2 bagni, balcone, scala accesso sottotetto, mansarda, soffitta, terrazzo; cantina.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,53 mq	22,87 mq	1	22,87 mq	3,43 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				22,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa è un box singolo.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	20,53 mq	22,87 mq	1	22,87 mq	3,43 m	T
Totale superficie convenzionale:				22,87 mq		



Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	22,87 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'autorimessa è un box singolo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento è la visura catastale storica allegata ed esaustiva in merito.

DATI CATASTALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	8		A3	U	5	150 mq	374,43 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste completa corrispondenza catastale in quanto vi sono misure delle camere leggermente diverse e nel sottotetto non c'è il velux.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	15		C6	2	20	23 mq	87,8 €	T	SI

Corrispondenza catastale

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

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	636	16		C6	2	20	23 mq	87,8 €	T	SI

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° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo è discreto, causa infiltrazioni dalla copertura.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo del box è buono.



BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Lo stato conservativo del box è buono.

PARTI COMUNI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Le parti comuni con le altre unità immobiliari sono quelle proprie dei condomini, le coperture, il cortile, gli accessi al cortile, la cinta muraria.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 o, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 l, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 l, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 l, trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 comunale, trascritta in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Comunale, trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).



BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376 l
Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 o,
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 o,
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 o,
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 l,
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 comunale, trascritta
in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Comunale,
trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Sono presenti:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 31 gennaio 2006 rep. 1376
Comunale, trascritta in data 1 marzo 2006 ai nn. 2296/1440 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 l,
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8082/5310 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 l,
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8083/5311 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 l,
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8084/5312 (servitù di distanza a favore del terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- costituzione di diritti reali a titolo oneroso del 3 luglio 2006 rep. 135644 o,
trascritta in data 14 luglio 2006 ai nn. 8085/5313 (servitù di distanza a carico dei terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10-345-346-563-526-347 e foglio 1 mapp. 581);
- convenzione amministrativa del 14 maggio 2007 rep. 1438 comunale, trascritta
in data 13 giugno 2007 ai nn. 6757/3982 (riguarda terreno in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10);
- convenzione amministrativa del 22 febbraio 2008 rep. 1467 Comunale,
trascritta in data 21 marzo 2008 ai nn. 2428/1707 (riguarda terreni in Gaglianico al foglio 6 mapp. 10 e mapp. 581).



BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 8, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 4; a est con Foglio 6 part. 50 e 51, a sud con via Felice Trossi, a ovest cortile comune.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

L'accesso al complesso immobiliare denominato Residenza la Cascina avviene da cancello carraio di via Trossi 144, che immette sul lato sinistro entrando nel blocco cantine e successivamente in un grande cortile condominiale pavimentato in autobloccanti in cls (foto n. 1-2).

L'alloggio si affaccia a ovest ha facciata rifinita in intonaco tinteggiato, serramenti in legno con vetri camera (foto n. 3).

L'appartamento è su due livelli: l'accesso al P.T. avviene da scala esclusiva che sbarca al 1°P. composto da ingresso su soggiorno cucina, disimpegno 2 camere, 2 bagni, balcone, scala accesso sottotetto, mansarda, soffitta, terrazzo; completa l'unità la cantina.

La struttura portante verticale dell'immobile è realizzata in muratura portante e solai in latero-cemento, il soffitto di copertura del P.T. è in volte su putrelle.

Il complesso immobiliare, a forma di L, è stato realizzato tra il 2005 ed il 2008 con una completa ristrutturazione di una cascina esistente e la formazione di 8 unità immobiliari, 4 posizionate nel lato sud e 4 nel lato ovest.

L'alloggio si trova in buono stato di conservazione generale, con serramenti esterni in legno con vetro camera e serramenti interni in legno; al Piano Terreno ingresso da scala (foto 4) al 1°P. ingresso su soggiorno/cucina con pavimento in piastrelle; il disimpegno zona notte e le due camere da letto hanno il pavimento in legno. l'ingresso/soggiorno/cucina ha pavimento in piastrelle e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 5-6-7), dietro la cucina vi è un bagno finestrato con doccia, lavabo, bidet e vaso e attacco lavatrice, pareti e pavimento in piastrelle (foto n. 16-17); sul disimpegno zona notte si affacciano la camera da letto matrimoniale con pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato e doppia altezza ed evidenti tracce di umidità dovute all'acqua che percola dalla copertura (foto n. 8-9-10-11), il bagno e la camera da letto ragazzi con pavimento in legno e pareti in intonaco tinteggiato (foto n. 12-13); il bagno è finestrato con doccia, lavabo, bidet e vaso, pareti e pavimento in piastrelle (foto n. 14-15)

Alla mansarda – non autorizzata in quanto risulta essere una soffitta – si accede attraverso la scala (foto n. 18) che immette nel locale mansardato trasformato in soggiorno che affaccia su un terrazzino non dotato di porta finestra (foto n. 23-24); il locale ha pavimento in legno e pareti in parte rivestite in legno e in parte in intonaco tinteggiato (foto n. 19-20); completa il sottotetto una zona rustica (foto n. 25).

Completa l'immobile la cantina (foto n. 29-30)

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dal permesso di costruire 39/2006 del 24.10.2006, ma soprattutto la mansarda resa abitabile e licenziata come deposito.

Si evidenzia che è necessario il ripasso della copertura in coppi in quanto vi sono tantissimi punti di perdita che, quando piove portano notevoli quantità di acqua in casa (foto n. 21-22-2526-28)

La superficie lorda dell'alloggio è al 1°P di 105,61 mq (netta 81,65 mq) con altezza di 2,77 m a 1°P. di 67,74 mq (netta 55,58 mq) con altezza variabile tra 2,08 e 2,16; il balcone al 1°P. ha superficie di 8,06 m; la soffitta ha superficie lorda di 69,48 mq (netta 55,55 mq) e terrazzino di 13,66 mq lordi (netti 10,42 mq).

La superficie lorda della cantina è di 10,56 mq (netta 6,36 mq) con altezza di 2,73 m.

L'immobile è dotato di impianti: elettrico, idrico-sanitario, impianto a radiatori e riscaldamento autonomo con caldaia a gas metano a limitata efficienza energetica (è del 2006). La cucina è alimentata a gas metano. Non



sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.
L'alloggio non ha l'abitabilità.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 15, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 14, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 16.

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone. L'autorimessa è un box singolo con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi.

La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 16, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 15, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 17. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone. L'autorimessa è un box singolo con accesso da corsia di scorrimento in autobloccanti all'aperto, portone metallico, struttura in cemento armato, tamponamenti in blocchi di cls, copertura con struttura in legno, soffitto perlinato e copertura in coppi. La superficie lorda è di 22,87 mq, netta di 20,53 mq h max 3,43 m.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 13/11/2017
- Scadenza contratto: 30/11/2025



Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'immobile risulta libero

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		l	27/01/2005	130148	16738



		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 26/01/1987 al 27/01/2005	**** Omissis ****	Modifica patti sociali			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			26/01/1987	39185	13040
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/02/1987	1547	1158
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/01/1998 al 24/04/2001	**** Omissis ****	Decreto di trasferimento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Biella	14/01/1998	38	
		Trascrizione			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/02/1998	749	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/01/1998	15	4
Dal 24/04/2001 al 21/05/2005	**** Omissis ****	Dichiarazione Successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ufficio del Registro di Biella	04/07/2002	33	728
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/02/2003	1152	808
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/01/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/01/2005	130086	16711
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	735	401
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			21/05/2005	130087	16712
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/01/2005	736	402
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			



		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			27/01/2005	130148	16738
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02/02/2005	1135	602
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Risulta sussistere, verificata la certificazione notarile sostitutiva, la continuità delle trascrizioni ma, con riferimento ai beni pignorati siti nel Comune di Gaglianico fg 6 part. 636 sub. da 1 a 17, non risulta indicato il primo atto di provenienza tra vivi ante ventennio.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario
Iscritto a Biella il 25/01/2005
Reg. gen. 737 - Reg. part. 233
Quota: 1/1
Importo: € 3.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.500.000,00
Spese: € 1.500.000,00



Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/01/2005

N° repertorio: 130088

N° raccolta: 16713

Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito

Iscritto a Biella il 10/10/2008

Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,27 %

Rogante:]

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597 Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278

Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 25/01/2005

Reg. gen. 737 - Reg. part. 233

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00



Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/01/2005

N° repertorio: 130088

N° raccolta: 16713

Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito

Iscritto a Biella il 10/10/2008

Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,27 %

Rogante:

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597 Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278 Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 08/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 25/01/2005

Reg. gen. 737 - Reg. part. 233

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00



Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/01/2005

N° repertorio: 130088

N° raccolta: 16713

Note: Rinnovo Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 05/12/2024 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1286 Registro generale n. 10863 Tipo di atto: 0677 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO EDILIZIO

- **Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia apertura di credito

Iscritto a Biella il 10/10/2008

Reg. gen. 9298 - Reg. part. 1570

Quota: 1/1

Importo: € 800.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 400.000,00

Interessi: € 400.000,00

Percentuale interessi: 6,27 %

Rogante:

Data: 03/10/2008

N° repertorio: 139645

N° raccolta: 21347

Note: ANNOTAZIONE presentata il 10/07/2012 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 597 Registro generale n. 5250 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 04/10/2013 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 1278 Registro generale n. 7717 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 25/09/2014 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 861 Registro generale n. 6886 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO ANNOTAZIONE presentata il 09/10/2018 Servizio di P.I. di BIELLA Registro particolare n. 692 Registro generale n. 7785 Tipo di atto: 0800 - MODIFICA A CONTRATTO DI APERTURA DI CREDITO

- **Rinnovo Ipoteca volontaria** derivante da Garanzia Mutuo Fondiario

Iscritto a Biella il 05/12/2024

Reg. gen. 10863 - Reg. part. 1286

Quota: 1/1

Importo: € 3.000.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.500.000,00

Spese: € 1.500.000,00

Percentuale interessi: 3,61 %

Rogante:

Data: 21/05/2005

N° repertorio: 130088

Note: Il creditore procedente è

Trascrizioni



- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 19/02/2025

Reg. gen. 1427 - Reg. part. 1158

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: IL PIGNORAMENTO E' IN RETTIFICA ALLA FORMALITA' GIA' ESEGUITA IL 05/12/2024 AI NN 10862/8725 E RETTIFICATA IL 17/02/2025 AI NN 1348/1102 PER LA MANCATA INDICAZIONE DI UN IMMOBILE RIPORTATO IN ATTO RILEVATO DAL G.E. SU INDICAZIONE DI CTU (CANDELO FG 14 MAPP 1228 SUB 4) SI PRECISA CHE L'IMMOBILE IN GAGLIANICO INDICATO IN ATTO AL FG 1 MAPP 703 SUB 1 RISULTA IN REALTA' CENSITO COME SEGUE: CF FG 1 MAP P 703 SUB 1 GRAFFATO AL FG 6 MAPP 636 SUB 17 BOX C/6 MQ 25 PIANO T VIA CARLO FELICE TROSSI 144. SI ESONERA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA'.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale delle ipoteche volontarie (1-2), nella cancellazione del pignoramento immobiliare (3) importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione ipoteca volontaria (Reg.10863/1286) bollo virtuale 35,00 €; 2) cancellazione ipoteca volontaria (Reg. 9298/1570) bollo virtuale 35,00 €; per totali 70,00 € 3) cancellazione pignoramento immobiliare (reg. 1427/1158); imposta ipotecaria fissa 200,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 294,00 €.

Per un totale di oneri di annotazione a margine pari a 1.198,00€.

Il presente calcolo riassuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta alla procedura.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144



L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 13 - APPARTAMENTO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 47-2005 DIA del 13.05.2005

PE 64-2006 Variante DIA 47-2005 del 31.07.2005

Vi sono alcune irregolarità che riguardano le dimensioni delle camere che sono leggermente diverse dalla Variante DIA 47-2005 del 31.07.2005

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura e spese dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

BENE N° 22 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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



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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

BENE N° 23 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI 144

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

PE 96-2005 Permesso di Costruire PRMCS 16/2006 del 06.02.2006

PE 65-2006 Variante a PE 95-2006 del 06.02.2006 P.C. 39/2006 del 24.10.2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Mancano tutte le Dichiarazioni di Conformità degli impianti che dovranno essere redatte a cura dell'acquirente per ottenere l'agibilità.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



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

LOTTO 1

- Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76
L'unità immobiliare oggetto della perizia è un immobile ad uso magazzino indipendente da cielo a terra, in via dei Pioppi 67 Candelo, con terreno circostante, a un piano con accesso in comune con altri 2 fabbricati, individuato al C.F. al Fg 14 part. 1228 sub. 1, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228, Ente Urbano di 3.390 mq; l'immobile confina a nord con terreni Foglio 14 part. 1228 sub. 2 e sub. 8, a est part. 1228 sub. 5, a sud con part. 358, a ovest part. 1242 e part. 1228 sub. 7 tutte dello stesso Foglio di mappa 14. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree per Insediamenti di tipo produttivo esistenti D1, Art. 41 N.T.A. La zona, nell'area sud ovest di Candelo, è di tipo misto con alcuni capannoni ad uso artigianale e aree residenziali, con tantissime zone a verde nelle vicinanze, servizi e negozi lungo la via Sandigliano, le possibilità di parcheggio sono buone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1228, Sub. 1, Categoria C2, Graffato Si al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 1228, Sub. 6, Qualità E.U., Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 56.500,00
In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Candelo il valore per tutta l'area periferica dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo depositi in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 165,00 e max. €/mq. 220,00; il valore medio di vendita di altri immobili ad uso magazzino-laboratorio in vendita nella zona varia tra i 120,00 €/mq e i 250,00 €/mq . il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 180,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, del valore del terreno ad uso comune con gli immobili adiacenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Magazzino Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76	313,91 mq	180,00 €/mq	€ 56.503,80	100,00%	€ 56.500,00
Valore di stima:					€ 56.500,00

Valore di stima: € 56.500,00

Valore finale di stima: € 56.500,00

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76
L'unità immobiliare oggetto della perizia è un capannone ad uso artigianale indipendente da cielo a



terra, in via dei Pioppi 67 Candelo, con terreno circostante, a un piano con accesso in comune con altri 2 fabbricati, individuato al C.F. al Fg 14 part. 1228 sub. 2, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228, Ente Urbano di 3.390 mq; l'immobile confina a nord con terreni Foglio 14 part. 1226, part. 1228 sub. 3 e sub. 10, a est part. 1228 sub. 5 e sub. 1, a sud con part. 1228 sub. 1 e sub. 6, a ovest part. 1242 tutte dello stesso Foglio di mappa 14. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree per Insediamenti di tipo produttivo esistenti D1, Art. 41 N.T.A. La zona, nell'area sud ovest di Candelo, è di tipo misto con alcuni capannoni ad uso artigianale e aree residenziali, con tantissime zone a verde nelle vicinanze, servizi e negozi lungo la via Sandigliano, le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1228, Sub. 2, Categoria C3, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 1228, Sub. 7, Qualità Ente Urbano, Graffato SI - Fg. 14, Part. 1228, Sub. 8, Qualità Ente Urbano, Graffato SI - Fg. 14, Part. 1228, Sub. 9, Qualità Ente Urbano, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 63.000,00

In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Candelo il valore per tutta l'area periferica dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo artigianale in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 165,00 e max. €/mq. 220,00; il valore medio di vendita di altri immobili ad uso magazzino-laboratorio in vendita nella zona varia tra i 120,00 €/mq e i 250,00 €/mq . il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 140,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, del valore del terreno ad uso comune con gli immobili adiacenti.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Magazzino Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76	451,20 mq	140,00 €/mq	€ 63.168,00	100,00%	€ 63.000,00
Valore di stima:					€ 63.000,00

Valore di stima: € 63.000,00

Valore finale di stima: € 63.000,00

LOTTO 3

- Bene N° 3** - Magazzino ubicato a Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76
L'unità immobiliare oggetto della perizia è un immobile con struttura il legno ad uso magazzino indipendente da cielo a terra, in via dei Pioppi 67 Candelo, con terreno circostante, a un piano con accesso in comune con altri 2 fabbricati, individuato al C.F. al Fg 14 part. 1228 sub. 3, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Candelo al foglio 14 particella 1228, Ente Urbano di 3.390 mq ; l'immobile confina a nord con terreni Foglio 14 part. 357, a est part. 361, a sud con part. 722, part. 1228 sub. 5 e sub. 9, a ovest part. 1226 tutte dello stesso Foglio di mappa 14. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Candelo Aree Edificate con Insediamenti di tipo residenziale B1, Art. 35 N.T.A. La zona, nell'area sud ovest di Candelo, è di tipo misto con alcuni capannoni ad uso



artigianale e aree residenziali, con tantissime zone a verde nelle vicinanze, servizi e negozi lungo la via Sandigliano, le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 1228, Sub. 3, Categoria C2, Graffato SI al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 1228, Sub. 10, Qualità Ente Urbano, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 21.150,00

In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Candelo il valore per tutta l'area periferica dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo deposito in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 165,00 e max. €/mq. 220,00; il valore medio di vendita di altri immobili ad uso magazzino-laboratorio in vendita nella zona varia tra i 120,00 €/mq e i 250,00 €/mq. il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 150,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile pur non in buone condizioni ha un suo valore in quanto: ha una volumetria ed una superficie riutilizzabili per edilizia residenziale, vi è un'area ad uso esclusivo di 919,45 mq, area classificata dal PRG di Candelo Aree Edificate come Insediamenti di tipo residenziale B1, Art. 35 N.T.A. il valore del solo immobile è di 80,00 €/mq il valore del terreno 12,00 €/mq; del valore del terreno ad uso comune con gli immobili adiacenti, dei costi di demolizione delle baracche non regolari a carico acquirente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Magazzino Candelo (BI) - Via dei Pioppi n. 76	136,48 mq	155,00 €/mq	€ 21.154,40	100,00%	€ 21.150,00
Valore di stima:					€ 21.150,00

Valore di stima: € 21.150,00

Valore finale di stima: € 21.150,00

LOTTO 4

- Bene N° 4** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4
L'unità immobiliare oggetto della perizia è un appartamento al piano quarto in viale Venezia 4, in un condominio a 6 piani fuori terra oltre seminterrato per cantine e autorimesse, individuato al C.F. al Fg 81 part. 911 sub. 19, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Biella al foglio 81 particella 911 ente urbano di 950 mq; appartamento confinante a nord con cortile comune Fg. 81 part. 81, a est appartamento sub. 20, a sud appartamento sub 18, a cortile comune tutte dello stesso Foglio di mappa 81. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Biella come Zone consolidate prevalentemente residenziali RC/3 Art. 20 N.T.A. La zona nel quartiere di Biella Chiavazza, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi non lontani, le possibilità di parcheggio sono buone
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 911, Sub. 19, Zc. 1, Categoria A2, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 82.650,00



In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Biella il valore per tutta l'area centrale dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo civile in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 590,00 e max. €/mq. 790,00; il valore medio di vendita di altre case in vendita nella zona varia tra 445,00 €/mq e 830,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 620,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, che vi sono opere non autorizzate all'interno della casa con relativi costi per la sanatoria.

- Bene N° 5 - Garage ubicato a Biella (BI) - Viale Venezia 4**
L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa in condominio in viale Venezia 4, in un condominio a 6 piani fuori terra oltre seminterrato per cantine e autorimesse, individuato al C.F. al Fg 81 part. 911 sub. 25, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Biella al foglio 81 particella 911 ente urbano di 950 mq; autorimessa confinante a nord con autorimessa D, a est cantina di proprietà U, a sud autorimessa F, a ovest cortile comune tutti dello stesso Foglio di mappa 81. L'intero immobile è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Biella come Zone consolidate prevalentemente residenziali RC/3 Art. 20 N.T.A. La zona nel quartiere di Biella Chiavazza, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi non lontani , le possibilità di parcheggio sono buone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 81, Part. 911, Sub. 25, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 6.750,00
In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Biella il valore per tutta l'area centrale dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per le autorimesse in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 480,00 e max. €/mq. 670,00; il valore medio di vendita di altre autorimesse in vendita nella zona varia tra 350,00 €/mq e 550,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 620,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'autorimessa è in discrete condizioni, che va riparato il portone metallico.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Appartamento Biella (BI) - Viale Venezia 4	133,37 mq	620,00 €/mq	€ 82.689,40	100,00%	€ 82.650,00
Bene N° 5 - Garage Biella (BI) - Viale Venezia 4	16,85 mq	400,00 €/mq	€ 6.740,00	100,00%	€ 6.750,00
Valore di stima:					€ 89.400,00

Valore di stima: € 89.400,00

Valore finale di stima: € 89.400,00



- **Bene N° 6** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 1, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 2, a sud cortile comune, a ovest cortile comune. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 2, Categoria A3, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 74.300,00

In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico il valore per tutta l'area centrale dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo civile in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 480,00 e max. €/mq. 710,00; il valore medio di vendita di altre case simili in vendita nella zona varia tra 645,00 €/mq e 900,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 800,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, anche se vi è presenza di umidità su alcune pareti, che vi sono opere non autorizzate all'interno della casa con relativi costi per la sanatoria. A parte sono valutati il costo del rifacimento della copertura, dei controlli sugli impianti per il rilascio delle Di.Co. per ottenere l'agibilità.

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 9, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con Foglio 6 part. 429 - 13, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 10 L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 9, Categoria C6, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 11.750,00

In relazione a quanto stimato come valore degli alloggi del compendio immobiliare, ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico, il valore di un box in relazione alle sue dimensioni varia tra il 50 % e il 60% del valore a mq dell'immobile; il valore medio di vendita di box auto - più piccoli - in vendita nella zona è di circa 550,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima pari a 330,00 €/mq; il valore tiene conto delle dimensioni, di una maggior difficoltà di accesso rispetto agli altri box, del fatto che l'autorimessa è in buone condizioni.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Appartamento Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	95,21 mq	780,00 €/mq	€ 74.263,80	100,00%	€ 74.300,00
Bene N° 14 - Garage Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	35,63 mq	330,00 €/mq	€ 11.757,90	100,00%	€ 11.750,00
Valore di stima:					€ 86.050,00

Valore di stima: € 86.050,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro costo per ripasso della copertura a carico dell'unità immobiliare per alloggio e cantina	9000,00	€
Altro costo da sostenere per la mancanza delle Dichiarazioni di Conformità degli Impianti per il rilascio Abitabilità	3000,00	€

Valore finale di stima: € 74.050,00

LOTTO 6

- Bene N° 7** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 2, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con Foglio 6 part. 13 e 32, a sud cortile comune, a ovest con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 1. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 2, Categoria A3, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 72.750,00
In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico il valore per tutta l'area centrale dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo civile in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 480,00 e max. €/mq. 710,00; il valore medio di vendita di altre case simili in vendita nella zona varia tra 645,00 €/mq e 900,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 800,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, che vi sono opere non autorizzate all'interno della casa con relativi costi per la sanatoria. A parte sono valutati il costo del rifacimento della copertura, della sostituzione della caldaia a gas non funzionante, dei controlli sugli



impianti per il rilascio delle Di.Co. per ottenere l’agibilità.

- Bene N° 15** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
L’immobile oggetto della perizia è un’autorimessa all’interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 11, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l’autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 10, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 12. L’intero complesso immobiliare è ubicato all’interno dell’area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 11, Categoria C6, Graffato SU
L’immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.000,00
In relazione a quanto stimato come valore degli alloggi del compendio immobiliare, ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell’Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico, il valore di un box in relazione alle sue dimensioni varia tra il 50 % e il 60% del valore a mq dell’immobile; il valore medio di vendita di box auto – più piccoli - in vendita nella zona è di circa 550,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima pari a 480,00 €/mq; il valore tiene conto delle dimensioni, del fatto che l’autorimessa è in buone condizioni e degli oneri di cancellazione a carico acquirente .

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Appartamento Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	90,94 mq	800,00 €/mq	€ 72.752,00	100,00%	€ 72.750,00
Bene N° 15 - Garage Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	22,87 mq	480,00 €/mq	€ 10.977,60	100,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 83.750,00

Valore di stima: € 83.750,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro da sostenere per sostituzione caldaia e la mancanza delle Dichiarazioni di Conformità degli Impianti per il rilascio Abitabilità	3000,00	€
Altro per ripasso della copertura a carico dell’unità immobiliare per alloggio e cantina	8400,00	€

Valore finale di stima: € 72.350,00



- **Bene N° 8** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

L'immobile oggetto della perizia è una alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 3, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 2; a est con Foglio 6 part. 29 e 30, a sud alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 4, a ovest cortile comune. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 3, Categoria A3, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 92.700,00

In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico il valore per tutta l'area centrale dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo civile in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 480,00 e max. €/mq. 710,00; il valore medio di vendita di altre case simili in vendita nella zona varia tra 645,00 €/mq e 900,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 780,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, che vi sono opere non autorizzate all'interno della casa con relativi costi per la sanatoria. A parte sono valutati il costo del rifacimento della copertura, dei controlli sugli impianti per il rilascio delle Di.Co. per ottenere l'agibilità.

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 12, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 11, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 13. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 12, Categoria C6, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

In relazione a quanto stimato come valore degli alloggi del compendio immobiliare, ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico, il valore di un box in relazione alle sue dimensioni varia tra il 50 % e il 60% del valore a mq dell'immobile; il valore medio di vendita di box auto - più piccoli - in vendita nella zona è di circa 550,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima pari a 480,00 €/mq; il valore tiene conto delle dimensioni, del fatto che l'autorimessa è in buone condizioni.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Appartamento Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	118,84 mq	780,00 €/mq	€ 92.695,20	100,00%	€ 92.700,00
Bene N° 16 - Garage Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	22,87 mq	480,00 €/mq	€ 10.977,60	100,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	€ 103.700,00

Valore di stima: € 103.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro per ripasso della copertura a carico dell'unità immobiliare per alloggio e cantina	11100,00	€
Altro da sostenere per la mancanza delle Dichiarazioni di Conformità degli Impianti per il rilascio Abitabilità	3000,00	€

Valore finale di stima: € 89.600,00

LOTTO 8

- Bene N° 9** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 4, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 3; a est con Foglio 6 part. 29 e 30, a sud alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 5, a ovest cortile comune. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 4, Categoria A3, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 134.500,00
In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico il valore per tutta l'area centrale dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo civile in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 480,00 e max. €/mq. 710,00; il valore medio di vendita di altre case simili in vendita nella zona varia tra 645,00 €/mq e 900,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 800,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, che vi sono opere non autorizzate all'interno della casa con relativi costi per la sanatoria. A parte sono valutati il costo del



refacimento della copertura, dei controlli sugli impianti per il rilascio delle Di.Co. per ottenere l'agibilità.

- Bene N° 17** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 13, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 9, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 11. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 13, Categoria C6, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.000,00
In relazione a quanto stimato come valore degli alloggi del compendio immobiliare, ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico, il valore di un box in relazione alle sue dimensioni varia tra il 50 % e il 60% del valore a mq dell'immobile; il valore medio di vendita di box auto – più piccoli - in vendita nella zona è di circa 550,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima pari a 480,00 €/mq; il valore tiene conto delle dimensioni, del fatto che l'autorimessa è in buone condizioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 9 - Appartamento Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	168,08 mq	800,00 €/mq	€ 134.464,00	100,00%	€ 134.500,00
Bene N° 17 - Garage Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	22,87 mq	480,00 €/mq	€ 10.977,60	100,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 145.500,00

Valore di stima: € 145.500,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro per ripasso della copertura a carico dell'unità immobiliare per alloggio	13000,00	€
Altro da sostenere per la mancanza delle Dichiarazioni di Conformità degli Impianti per il rilascio Abitabilità	3000,00	€

Valore finale di stima: € 129.500,00



- **Bene N° 10** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 5, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 4; a est con Foglio 6 part. 50 e 51, a sud con via Felice Trossi, a ovest cortile comune. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 5, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 85.700,00

In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico il valore per tutta l'area centrale dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo civile in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 480,00 e max. €/mq. 710,00; il valore medio di vendita di altre case simili in vendita nella zona varia tra 645,00 €/mq e 900,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 800,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, che vi sono opere non autorizzate all'interno della casa con relativi costi per la sanatoria. A parte sono valutati il costo del rifacimento della copertura, dei controlli sugli impianti per il rilascio delle Di.Co. per ottenere l'agibilità.

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 10, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 9, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 11. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 10, Categoria C6, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

In relazione a quanto stimato come valore degli alloggi del compendio immobiliare, ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico, il valore di un box in relazione alle sue dimensioni varia tra il 50 % e il 60% del valore a mq dell'immobile; il valore medio di vendita di box auto - più piccoli - in vendita nella zona è di circa 550,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima pari a 480,00 €/mq; il valore tiene conto delle dimensioni, del fatto che l'autorimessa è in buone condizioni.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 10 - Appartamento Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	107,10 mq	800,00 €/mq	€ 85.680,00	100,00%	€ 85.700,00
Bene N° 18 - Garage Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	22,87 mq	480,00 €/mq	€ 10.977,60	100,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 96.700,00

Valore di stima: € 96.700,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro per ripasso della copertura a carico dell'unità immobiliare per alloggio e cantina	10300,00	€
Altro da sostenere per la mancanza delle Dichiarazioni di Conformità degli Impianti per il rilascio Abitabilità	3000,00	€

Valore finale di stima: € 83.400,00

LOTTO 10

- Bene N° 11** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 6, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 7, a sud cortile comune, a ovest cortile comune. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 6, Categoria A3, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 78.900,00
In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico il valore per tutta l'area centrale dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo civile in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 480,00 e max. €/mq. 710,00; il valore medio di vendita di altre case simili in vendita nella zona varia tra 645,00 €/mq e 900,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 810,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, che vi sono opere non autorizzate all'interno della casa con relativi costi per la sanatoria e degli oneri di cancellazione a carico acquirente. A parte sono valutati il costo del rifacimento della copertura, dei controlli sugli impianti per



il rilascio delle Di.Co. per ottenere l'agibilità.

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 17 / Fg. 1 part. 703 sub. 1, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; ; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 16, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 1 part. 703 sub. 2. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 17, Categoria C6, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

In relazione a quanto stimato come valore degli alloggi del compendio immobiliare, ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico, il valore di un box in relazione alle sue dimensioni varia tra il 50 % e il 60% del valore a mq dell'immobile; il valore medio di vendita di box auto – più piccoli - in vendita nella zona è di circa 550,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima pari a 480,00 €/mq; il valore tiene conto delle dimensioni, del fatto che l'autorimessa è in buone condizioni.

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 1 part. 703 sub. 2, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 1 particella 703 ente urbano; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 17/Foglio 1 part. 703 sub. 1, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con Foglio 1 part. 580. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 703, Sub. 2, Categoria C6, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

In relazione a quanto stimato come valore degli alloggi del compendio immobiliare, ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico, il valore di un box in relazione alle sue dimensioni varia tra il 50 % e il 60% del valore a mq dell'immobile; il valore medio di vendita di box auto – più piccoli - in vendita nella zona è di circa 550,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima pari a 470,00 €/mq; il valore tiene conto delle dimensioni, del fatto che l'autorimessa è in buone condizioni, della posizione di testata.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 11 - Appartamento Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	97,44 mq	810,00 €/mq	€ 78.926,40	100,00%	€ 78.900,00
Bene N° 19 - Garage Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	22,87 mq	480,00 €/mq	€ 10.977,60	100,00%	€ 11.000,00
Bene N° 20 - Garage Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	23,34 mq	470,00 €/mq	€ 10.969,80	100,00%	€ 11.000,00
				Valore di stima:	€ 100.900,00

Valore di stima: € 100.900,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro per ripasso della copertura a carico dell'unità immobiliare per alloggio e cantina	8800,00	€
Altro da sostenere per la mancanza delle Dichiarazioni di Conformità degli Impianti per il rilascio Abitabilità	3000,00	€

Valore finale di stima: € 89.100,00

LOTTO 11

- Bene N° 12** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 7, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord con corsia di scorrimento autorimesse area comune; a est con Foglio 6 part. 13 e 32, a sud cortile comune, a ovest con alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 6. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 7, Categoria A3, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 74.200,00
In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico il valore per tutta l'area centrale dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo civile in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 480,00 e max. €/mq. 710,00; il valore medio di vendita di altre case simili in vendita nella zona varia tra 645,00 €/mq e 900,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 790,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, che vi sono opere non



autorizzate all'interno della casa con relativi costi per la sanatoria. A parte sono valutati il costo del rifacimento della copertura, dei controlli sugli impianti per il rilascio delle Di.Co. per ottenere l'agibilità.

- Bene N° 21** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144
L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 14, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 13, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 15. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 14, Categoria C6, Graffato SI
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 11.000,00
In relazione a quanto stimato come valore degli alloggi del compendio immobiliare, ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico, il valore di un box in relazione alle sue dimensioni varia tra il 50 % e il 60% del valore a mq dell'immobile; il valore medio di vendita di box auto - più piccoli - in vendita nella zona è di circa 550,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima pari a 480,00 €/mq; il valore tiene conto delle dimensioni, del fatto che l'autorimessa è in buone condizioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 12 - Appartamento Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	93,90 mq	790,00 €/mq	€ 74.181,00	100,00%	€ 74.200,00
Bene N° 21 - Garage Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	22,87 mq	480,00 €/mq	€ 10.977,60	100,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 85.200,00

Valore di stima: € 85.200,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro per ripasso della copertura a carico dell'unità immobiliare per alloggio e cantina	8400,00	€
Altro da sostenere per la mancanza delle Dichiarazioni di Conformità degli Impianti per il rilascio Abitabilità	3000,00	€

Valore finale di stima: € 73.800,00



- **Bene N° 13** - Appartamento ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

L'immobile oggetto della perizia è un alloggio all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 8, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'alloggio confina a nord alloggio Foglio 6 part. 636 sub. 4; a est con Foglio 6 part. 50 e 51, a sud con via Felice Trossi, a ovest cortile comune. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 8, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 110.700,00

In relazione ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico il valore per tutta l'area centrale dove è ubicato l'edificio oggetto della valutazione, per gli immobili di tipo civile in stato di conservazione "Normale", viene indicata una forbice di valori pari a min. €/mq. 480,00 e max. €/mq. 710,00; il valore medio di vendita di altre case simili in vendita nella zona varia tra 645,00 €/mq e 900,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima di 810,00 €/mq; il valore tiene conto del fatto che l'immobile è in buone condizioni, che vi sono opere non autorizzate all'interno della casa con relativi costi per la sanatoria. A parte sono valutati il costo del rifacimento della copertura, dei controlli sugli impianti per il rilascio delle Di.Co. per ottenere l'agibilità.

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 15, entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 14, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 16. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 15, Categoria C6, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

In relazione a quanto stimato come valore degli alloggi del compendio immobiliare, ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico, il valore di un box in relazione alle sue dimensioni varia tra il 50 % e il 60% del valore a mq dell'immobile; il valore medio di vendita di box auto - più piccoli - in vendita nella zona è di circa 550,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima pari a 480,00 €/mq; il valore tiene conto delle dimensioni, del fatto che l'autorimessa è in buone condizioni.

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144

L'immobile oggetto della perizia è un'autorimessa all'interno di un complesso immobiliare ristrutturato completamente tra il 2005 e il 2008, in via Trossi 144, individuato al C.F. al Fg 6 part. 636 sub. 16,



entrostante area distinta al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al foglio 6 particella 636 ente urbano di 1.577 mq; l'autorimessa confina a nord Foglio 1 part. 263; a est con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 15, a sud con corsia di scorrimento area comune, a ovest con autorimessa Foglio 6 part. 636 sub. 17. L'intero complesso immobiliare è ubicato all'interno dell'area classificata dal PRG di Gaglianico Aree Edificate B1 con prescrizioni particolari come Intervento n° 8 Art. 52 N.T.A. Nuclei minori o Unità Edilizie di valore storico, ambientale edilizio. La zona vicina al centro storico di Gaglianico, è di tipo prevalentemente residenziale, con aree a verde nelle vicinanze, con servizi e negozi, le possibilità di parcheggio sono buone.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 636, Sub. 16, Categoria C6, Graffato SI

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

Valore di stima del bene: € 11.000,00

In relazione a quanto stimato come valore degli alloggi del compendio immobiliare, ai riscontri semestrali 2024 secondo semestre ricavati dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio delle compravendite di immobili suddivise per comune e per zona, nel comune di Gaglianico, il valore di un box in relazione alle sue dimensioni varia tra il 50 % e il 60% del valore a mq dell'immobile; il valore medio di vendita di box auto – più piccoli - in vendita nella zona è di circa 550,00 €/mq. Pertanto il sottoscritto ritiene di indicare un valore di stima pari a 480,00 €/mq; il valore tiene conto delle dimensioni, del fatto che l'autorimessa è in buone condizioni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Appartamento Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	136,65 mq	810,00 €/mq	€ 110.686,50	100,00%	€ 110.700,00
Bene N° 22 - Garage Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	22,87 mq	480,00 €/mq	€ 10.977,60	100,00%	€ 11.000,00
Bene N° 23 - Garage Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi 144	22,87 mq	480,00 €/mq	€ 10.977,60	100,00%	€ 11.000,00
Valore di stima:					€ 132.700,00

Valore di stima: € 132.700,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro per ripasso della copertura a carico dell'unità immobiliare per alloggio	8500,00	€
Altro da sostenere per la mancanza delle Dichiarazioni di Conformità degli Impianti per il rilascio Abitabilità	3000,00	€

Valore finale di stima: € 121.200,00



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.

Biella, li 13/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Giletti Emanuele





*Allegato A al n° 10993
N. raccolto*

-1-

167

REGOLAMENTO

DELLA CASA IN CONDOMINIO DENOMINATA "CONDOMINIO IL CEDRO", SITA IN BIELLA CHIAVAZZA, VIALE VENEZIA CIVICO NUMERO A DESTINARE .

=°=°=

Art. 1° - Oggetto

La casa ad uso civile abitazione di cui é oggetto il presente Regolamento é situata in Biella Chiavazza in fregio al lato di ponente del Viale Venezia, confinando a giorno con la proprietà , ed a sera ed a notte con la proprietà

La casa é costituita da un unico corpo di forma rettangolare avente cinque piani fuori terra, oltre sottotetto rustico e un piano seminterrato adibito a cantine, autorimesse e magazzino.

I locali della casa nei diversi piani possono essere destinati ad abitazioni civili, uffici e studi professionali con i permessi e divieti specificati nei successivi articoli.

La parte dell'area non coperta dal fabbricato é interamente destinata a cortile comune .

Art. 2° - Proprietà

A tutti gli effetti, i valori della proprietà dei singoli condomini ragguagliati a quello dell'intero edificio , espressi in millesimi, sono riportati nel-

la tabella all'egata al presente regolamento sotto la lettera A; detti valori, corrispondenti alle singole quote di comproprietà delle cose comuni, servono in particolare per la ripartizione delle spese generali .

Sono di proprietà individuale gli alloggi (con relativa cantina), le autorimesse ed i magazzini, come risulta dal presente regolamento di acquisto.

Sono comuni ed in comproprietà in modo indivisibile ed inalienabile a favore di tutti i condomini della casa, nella proporzione dei rispettivi millesimi, le parti comuni dell'edificio, come sono indicate nell'art. 17 del Codice di procedura civile e sono:

a) Il suolo coperto dall'edificio e dall'atrio di ingresso, le fondazioni, i muri maestri, il tetto, la scala, l'atrio di ingresso, i cancelli di ingresso, le recinzioni sui lati di ponente e mezzanotte, ed in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.

b) Il sottotetto ed i locali ad uso comune nel seminterrato, nonché i locali per l'ascensore e per il riscaldamento centrale.

c) In genere tutte le opere, le installazioni ed i manufatti di qualunque natura che servono all'uso e godimento comune, come l'ascensore, gli impianti per l'acqua, per il riscaldamento centrale, per



l'energia elettrica, per il telefono, per la televisione, per la fognatura, e simili fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini, in quanto non siano di proprietà delle società fornitrici .

d) Le canne della spazzatura, la canna fumaria del termosifone .

Art. 3° - Divieti

E' vietato :

a) Destinare locali della casa ad uso ristorante, agenzia di pegni, casa da tè, circoli, scuola di canto, musica e ballo, sale da ballo, laboratori comunque rumorosi, fare depositi sia pure nel seminterrato di sostanze esplosive od infiammabili o che abbiano esalazioni nocive e sgradevoli, fare comunque dei locali uso contrario alla decenza, all'igiene ed alla tranquillità.

b) Battere tappeti od altro prima delle ore 7,30 e dopo le ore 10; suonare con pianoforti od altri strumenti e molestare con apparecchi radiofonici o fare comunque rumori prima delle ore 8 e dopo le ore 23, dare feste da ballo senza preventivo permesso dell'amministratore .

c) Tenere allevamenti di animali; è permesso tenere animali di compagnia salvo revoca da parte dell'ammi-

nistratore nel caso in cui si verificassero inconvenienti .

d) Spaccare legna, rompere carbone od altro negli alloggi, sulle scale, sui balconi .

e) Collocare vasi di fiori o piante sui balconi, e sulle finestre, senza che siano muniti di ripari fissi e di recipienti che impediscano lo stillicidio; ed in ogni caso formare truogoli per piante e collocare vasi eccedenti un ventesimo di metro cubo.

f) Occupare permanentemente o con eccessiva frequenza i locali di uso comune .

g) Interrompere canne da camino provenienti dai piani sottostanti; usare canne destinate ad altri piani, erigere nuove costruzioni ed in genere eseguire opere e fare varianti all'immobile che possano danneggiare la stabilità, la visuale e l'estetica; arrecare comunque molestia o danno immediato o conseguente agli altri condomini .

h) Apportare modifiche agli elementi divisorii fra le proprietà dei diversi condomini senza il consenso scritto dei condomini interessati .

i) Alienare i soli locali del seminterrato, salvo che ne siano compratori i condomini; alienare gli alloggi restando proprietari di locali del seminterrato .

Art. 4° - Obblighi

E' obbligatorio per ogni condomino eseguire nei locali di sua proprietà le riparazioni la cui omissione possa danneggiare altri condomini, o compromettere la stabilità, l'uniformità esteriore ed il decoro dell'edificio.

Art. 5° - Permessi

E' permesso :

- a) L'affitto ed il subaffitto; il permesso potrà essere revocato dall'Amministratore in caso di uso contrario alla decenza, all'igiene ed alla tranquillità.
- b) La modifica dell'interno degli appartamenti fermi restando i divieti dell'Art.3°.
- c) Lo scambio di locali fra i condomini con conseguenti variazioni delle tabelle dei millesimi.
- d) L'apposizione di targhe all'esterno del fabbricato purché di foglia omogenea come misura, aspetto e caratteri di struttura.

Art. 6° - Spese generali

Verranno ripartite fra la totalità dei condomini, secondo la tabella dei millesimi, le spese generali e cioè :

- a) le spese di illuminazione dell'ingresso, della scala e dei locali di uso comune, del cortile;
- b) le spese per il consumo dell'acqua potabile per i

servizi comuni della casa ;

c) le spese per la retribuzione del personale di servizio addetto alla casa;

d) le spese di assicurazione delle parti comuni della casa contro l'incendio e la responsabilità civile;

e) le imposte e tasse inerenti all'intero fabbricato ed indivisibili;

f) le spese di manutenzione, riparazione e ricostruzione di tutte le parti in comune di cui all'art. 2 del presente Regolamento ;

g) tutte le spese in genere, anche se qui non direttamente specificate necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni e quelle a cui per legge o per le disposizioni dell'atto costitutivo devono obbligatoriamente partecipare tutti i condomini .

Art. 7°- Spese per il riscaldamento

a) Le spese di ordinaria manutenzione e di funzionamento del termosifone saranno ripartite in proporzione alla cubatura dei locali, secondo la tabella (allegato I) al presente regolamento .

b) L'impianto di riscaldamento funzionerà normalmente dal 1° novembre al 31 marzo ; qualora la maggioranza dei condomini lo richiedesse, si potrà disporre per un più lungo periodo di funzionamento .

c) Il numero dei radiatori e degli elementi di ciascun radiatore esistenti in ciascun locale non potrà essere modificato senza il preventivo consenso dell'assemblea dei condomini .

d) Il funzionamento dell'impianto di riscaldamento non potrà essere sospeso se non con deliberazione all'unanimità di tutti i condomini .

e) Le spese di manutenzione straordinaria saranno ripartite in proporzione ai millesimi di proprietà.

Art. 8° - Spese per l'ascensore

a) Le spese di ordinaria manutenzione e di funzionamento dell'ascensore saranno ripartite fra i piani serviti in proporzione dell'altezza suddividendo la spesa in proporzione ai millesimi di proprietà nell'ambito dei singoli piani, secondo la tabella allegata sub.C al presente regolamento .

b) Le spese di straordinaria manutenzione saranno ripartite in proporzione ai millesimi di proprietà.

Art. 9° - Spese individuali

Saranno a carico di ciascun condomino :

a) Le imposte, le tasse, i contributi , i canoni, le indennità ed ogni altra imposizione, sia ordinaria che straordinaria, che venisse a gravare sui locali in proprietà esclusiva ed in dipendenza di essi.

b) Le spese inerenti alla conservazione e manutenzio-

ne della parti interne dei locali in proprietà esclusiva, e cioè muri divisorii, impianti ed apparecchi idraulici, igienici, termici, elettrici, davanziali, ringhiere dei balconi e terrazzi, serramenti interni ed esterni, persiane avvolgibili, portoncini di ingresso agli appartamenti, ecc.

c) Le spese di manutenzione dei pavimenti, dei solai, dei soffitti affacciati sui locali in proprietà esclusiva; con applicazione di quanto disposto dall'art. 1125 Cod.Civ.per la ricostruzione dei solai .

d) Le spese per gli eventuali danni o guasti arrecati comunque all'edificio e suoi annessi, sia per fatto proprio che per negligenza o imperizia di persone alle sue dipendenze o di inquilini .

(Le spese per i locali e le parti comuni con altri condomini saranno ripartite in parti eguali fra gli interessati o con altra equa forma di ripartizione in casi particolari).

e) Tutte le spese che riguardano il suo interesse esclusivo .

Art. 10° - Assemblea - Amministrazione

Valgono le norme contenute nel Codice Civile agli art. 1129 -1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-

1138 per tutto quanto si riferisce alla nomina e revoca dell'Amministratore ; alle sue attribuzioni, al-

la sua rappresentanza legale; al dissenso dei condomini riguardo alle liti, ai provvedimenti presi dall'Amministratore, alle spese fatte dal condominio; alle attribuzioni dell'assemblea dei condomini; alla costituzione dell'assemblea; alla validità ed impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea; alla revisione del Regolamento.

In aggiunta a quanto sopra si precisa quanto segue:

a) L'assemblea ordinaria deve essere convocata dall'amministratore entro tre mesi dalla fine dell'esercizio finanziario con avviso scritto diramato a tutti i condomini almeno dieci giorni prima di quello stabilito.

b) L'esercizio finanziario si chiude il 31 dicembre di ogni anno e la ripartizione delle spese si farà entro i tre mesi successivi e la liquidazione entro quindici giorni dalla ripartizione.

c) L'Amministrazione può richiedere il versamento di fondi necessari per le spese di manutenzione e amministrazione.

Tale versamento deve essere fatto entro quindici giorni dalla ripartizione stabilita e dalla richiesta ed i morosi potranno essere chiamati in giudizio dall'amministratore che resta autorizzato a valersi del procedimento ingiunzionale di legge, per il rispar-

cimento di tutte indistintamente le spese e i danni che dalla loro inadempienza fossero derivati e ciò senza pregiudizio degli interessi legali e dalla multa del 3% per ogni mese o frazione di mese, che decorreranno in ogni caso sulle somme non versate a partire dal 16° giorno dalla data della richiesta. Nel caso in cui il pagamento delle quote si protrasse oltre sei mesi, l'amministratore può sospendere ai condomini morosi l'utilizzazione dei servizi che sono suscettibili di godimento separato.

d) Nei preventivi delle spese annuali e nei rendiconti le spese saranno classificate oltre che per destinazione anche secondo il criterio di ripartizione. L'amministratore dovrà trasmettere copia dei preventivi e dei rendiconti ad ogni condomino almeno dieci giorni prima di quello fissato per l'assemblea e per lo stesso periodo dovrà tenere a disposizione dei condomini documenti e giustificativi di cassa.

e) Le eccedenze che l'assemblea non decidesse rimborsare saranno accantonate e iscritte alle seguenti riserve :

a) riserva generale per le spese da dividere in parte proporzionali ai valori dei millesimi ;

b) riserva particolare per le spese relative all'esercizio del riscaldamento centrale ;

c) riserva particolare per le spese relative all'esercizio dell'ascensore .

A tali riserve si imputeranno gli eventuali crediti inesigibili verso i condomini e le eventuali multe applicate ai condomini per le infrazioni al presente regolamento.

f) L'Amministratore può emanare un regolamento interno della casa e fare eseguire gli ordini alle persone addette ai servizi, le quali non possono riceverne da nessun'altra persona che non sia debitamente autorizzata da lui .

g) L'amministratore potrà ispezionare, in caso di guasti al fabbricato e di lamentati inconvenienti, l'interno degli alloggi, senza che l'occupante possa opporsi .

h) L'assemblea potrà deliberare con l'assenso dei 4/5 dei condomini (eventuali aggiunte, modifiche o soppressioni alle disposizioni contenute nel presente regolamento .

Art. 11° - Norme generali

a) Tutti i condomini si vincolano per sé, eredi, successori, inquilini ed aventi causa, a bene osservare il presente Regolamento, per le cui deficienze, omissioni, aggiunte, varianti, valgono le norme di legge .

b) Agli effetti del presente Regolamento il domicilio dei singoli condomini si intende eletto nei rispettivi locali della casa .

c) Il condominio ha il domicilio legale presso l'Amministratore nella sua abituale dimora .

d) Qualunque controversia fra condomini e condominio nonché fra i condomini medesimi, dipendente dal rapporto di condominio, dovrà essere rimessa al giudizio inappellabile di un collegio arbitrale composto di tre arbitri amichevoli compositori , nominato dall'assemblea o, in difetto, dal Presidente del Tribunale di Biella, su ricorso della parte più diligente, ma sentite, anche le altre .
E' stabilita in ogni caso, la competenza esclusiva dell'Autorità Giudiziaria di Biella.

ROBERTO