
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. geometra Luca BASSO, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2016 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

INCARICO

All'udienza del 18/05/2017, il sottoscritto geometra Luca BASSO, con studio in Via Eugenio Bona, 7 - Biella (BI), email geobax@email.it, PEC luca.basso@geopec.it, Tel. 015 21785, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mosso (BI) - Frazione Marchetto, 17 (Coord. Geografiche: 45°39'5.79"N 8° 8'13.12"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mosso (BI) - Frazione Marchetto, snc (Coord. Geografiche: 45°39'6.33"N 8° 8'13.48"E)
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Mosso (BI) - Frazione Marchetto, snc (Coord. Geografiche: 45°39'6.33"N 8° 8'13.48"E)
- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mosso (BI) - Frazione Marchetto (Coord. Geografiche: 45°39'5.64"N 8° 8'10.54"E)
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mosso (BI) - Frazione Gili (Coord. Geografiche: 45°39'10.20"N 8° 8'6.55"E)
- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Mosso (BI) - Frazione Campazzo (Coord. Geografiche: 45°39'15.19"N 8° 8'13.24"E)
- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Mosso (BI) - Frazione Campazzo (Coord. Geografiche: 45°39'9.50"N 8° 8'0.74"E)

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mosso (BI) - Frazione Marchetto, 17

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare esecutato si trova nel comune di Mosso, nato nel 1999 dalla fusione di Mosso Santa Maria e Pistolesa, con una popolazione complessiva di circa milleseicento abitanti. Ubicato a circa seicentotrenta metri di quota sul livello del mare, fa parte dell'omonima comunità montana con altri venticinque comuni tra cui: Ailoche, Bioglio, Callabiana, Camandona, Caprile, Casapinta, Coggiola, Crevacuore, Curino, Lessona, Mosso, Pettinengo, Piatto, Portula, Pray, Selve Marcone, Soprana, Sostegno, Strona, Trivero, Valdengo, Vallanzengo, Valle Mosso, Valle San Nicolao, Veglio e Vigliano Biellese, per complessivi circa quarantamila abitanti, che consorziandosi tendono a sopperire alle mancanze strutturali del singolo comune e ad offrire servizi adeguati sia qualitativamente che quantitativamente. Il comune di Mosso, comunque, dispone di maggiori risorse autonome mettendo a disposizione oltre ai servizi essenziali (casa comunale, chiesa parrocchiale, sportelli postali e bancari e simili), anche strutture per l'istruzione scolastica dall'asilo infantile alla scuola secondaria di secondo grado, con un paio di indirizzi di specializzazione. Dal punto di vista delle attività commerciali, prevale ancora la dimensione medio-piccola adatta alla realtà dei luoghi, afflitti dalla crisi economica che ha investito l'industria tessile biellese fiorita proprio in valli come questa a partire dal secondo dopoguerra.

Gli immobili si trovano in Borgata Marchetto, posta a circa seicento metri in linea d'aria a nord della piazzetta comunale, in zona prettamente residenziale e panoramica, come affacciata verso le pianure del biellese e vercellese, raggiungibile percorrendo la strada comunale non molto larga, ma mediamente mantenuta, che prosegue verso nord a collegare la limitrofa Borgata Campazzo, dove si trova il terreno di cui al lotto cinque.

Il lotto uno è costituito da casa di civile abitazione a quattro piani fuori terra, oltre al sottotetto e giardino pertinenziale; l'epoca di costruzione si può far risalire congruamente ai primi del Novecento, come si riscontra dalle mappe catastali d'impianto del 1935 che già lo rappresentano. L'esposizione è esclusivamente rivolta a sud e ad ovest, solo una porta di servizio accede al cortile nord, verso il lotto due. La superficie lorda complessiva è di circa trecento metri quadrati distribuita sui cinque piani suddetti; essendo prettamente sviluppata in verticale, sconta una distribuzione frammentaria dei locali e collegamenti verticali frequenti e non sempre agevoli, ma gode di una vista panoramica di indubbio effetto a circa centoottanta gradi da sud ad ovest. L'area pertinenziale occupa la porzione sud della particella n. 735 (ospitante) per circa novanta metri quadrati (riscontrabili dalla planimetria catastale), oltre a circa centodieci metri quadrati della particella n. 118 occupata, per la restante porzione di cinquanta metri quadrati circa, da passaggio comune utile al lotto due e a fabbricati limitrofi di proprietà di terzi.

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili esecutati sono di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, in forza di atto notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739.

CONFINI

Il lotto uno è costituito da fabbricato urbano e terreno pertinenziale, dichiarato tale già nel rogito di provenienza “[...] appezzamento di terreno pertinenziale al fabbricato abitativo [...] formante con esso un unico corpo inscindibile [...]”, nel dettaglio:

-fabbricato civile entrostante la porzione sud della particella n. 735 del foglio n. 11 NCT;

-giardino identificato al fg. 11 NCT – p.lla n. 118.

Il tutto formante un sol corpo così coerenziato da nord in senso orario: p.lle nn. 115, 735 (parte), 120, strada comunale e p.lla n. 478.

Preciso che l'esclusività delle aree scoperte entrostanti l'attuale particella n. 735 è definita nell'elaborato planimetrico di cui al prot. 142756 del 28/11/2007 degli atti catastali, come allegato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	22,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,40 m	T
Cantina	22,00 mq	30,00 mq	0,25	7,50 mq	2,40 m	T
Abitazione	44,00 mq	60,00 mq	1,05	63,00 mq	2,50 m	1
Abitazione	46,00 mq	60,00 mq	1,10	66,00 mq	2,30 m	2
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,55	3,85 mq	0,00 m	2
Abitazione	46,00 mq	60,00 mq	0,81	48,60 mq	2,30 m	3

Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,58	3,48 mq	0,00 m	3
Soffitta	50,00 mq	60,00 mq	0,29	17,40 mq	1,00 m	4
Giardino	200,00 mq	200,00 mq	0,15	30,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				269,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				269,83 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'ingresso principale è affacciato a sud, al civico 17 della strada comunale di frazione Marchetto; in tal senso i piani di sviluppo dovrebbero esprimersi dal piano terreno al piano quarto e non dal piano seminterrato al piano terzo, come catastalmente indicato. Il piano terreno (piano strada) ospita un disimpegno con scala a salire, un servizio igienico e due cantine; il piano primo un disimpegno con collegamento verticale, cucina e soggiorno; il piano secondo un disimpegno con rampa scala, due camere ed un bagno; il piano terzo un ampio vano scala e due locali a ripostiglio e il quarto piano è integralmente occupato da soffitta accessibile a nudo tetto. Il tutto è corredato da circa duecento metri quadrati di area pertinenziale a giardino.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali corrispondono ai titolari di diritti reali, come desumibili dalle note trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella. Per quanto riguarda la storicità catastale, ci si riferisca alle visure storiche allegate in calce alla presente ed esaustive nel 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
	11	735	1		A/4	2	8,5 vani		€ 329,24	s1/T/1/2/3	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
11	118				Prato	1	00.01.60	€ 0,58	€ 0,41		

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, fatta salva l'indicazione di piano che, visto il posizionamento dell'ingresso principale, dovrebbe partire dal piano terreno al piano quarto e la presenza di un piccolo ripostiglio sottoscala al piano primo (secondo fuori terra): vedasi in tal senso elaborato grafico allegato. Solo la seconda difformità può influire, ai sensi dell'art. 19 Legge 122/2010, come accolto dalle circolari catastali nn. 2/2010, 3/2010, sulla consistenza catastale (attualmente di vani 8,5).

Dal computo effettuato dallo scrivente (cantine 2, bagni 2, disimpegni/ripostigli 6, vani utili 4, soffitte 1), la consistenza attuale si dimostra capiente anche in aggiunta del sottoscala. In tal senso, fatta salva una necessità di congruente rappresentazione planimetrica, non è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale agli atti.

PRECISAZIONI

Come da descrizione precedente, il lotto uno è costituito da fabbricato urbano e terreno pertinenziale, dichiarato tale già nel rogito di provenienza "[...] appezzamento di terreno pertinenziale al fabbricato abitativo [...] formante con esso un unico corpo inscindibile [...]". Preciso che l'esclusività delle aree scoperte entrostanti l'attuale particella n. 735 è definita nell'elaborato planimetrico di cui al prot. 142756 del 28/11/2007 degli atti catastali, come allegato.

PATTI

Il rogito d'acquisto notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 alla lettera c) riporta testualmente "appezzamento di terreno pertinenziale al fabbricato abitativo meglio descritto al precedente punto 1a) (lotto uno) del presente atto e formante con esso un unico corpo inscindibile, così censito alla partita 1838 del NCT del comune di Mosso Santa Maria: fg. 11, mappale 118, prato [...]". In tal senso, lo scrivente ha mantenuto inalterata tale condizione di pertinenzialità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile abitativo e la porzione di giardino ad esso pertinenziale si presentano in buono stato di conservazione strutturale ed impiantistico, pur evidenziando che l'impianto di riscaldamento, posteriore all'acquisto, serve solo i piani primo e secondo (secondo e terzo fuori terra).

PARTI COMUNI

Nessuna osservazione da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù trascritte a favore/contro di uno di entrambi i lotti, ma da sopralluogo condotto e da sovrapposizione dell'estratto catastale ad ortofoto satellitare (vedasi allegato), si evidenzia che la particella n. 118, facente parte del lotto uno, è occupata, per una porzione ovest di circa cinquanta metri quadrati, da passaggio carraio asfaltato necessario per l'accesso al lotto due ed ai fabbricati di cui alle particelle nn. 113, 743 e 115.

Inoltre, vista l'indicazione metrica rappresentata sull'elaborato planimetrico catastale con assegnazione di area esclusiva ai rispettivi subalterni, lotti distinti nella presente, segnalo che i piedritti in legno posti a sostegno del terrazzamento a corredo del lotto due ricadono entro l'area esclusiva assegnata al subalterno e lotto 1: in questo senso, sarebbe necessario prevedere una servitù di passaggio a favore del lotto due contro il lotto uno, atta a permettere opere di manutenzione ordinaria/straordinaria alla struttura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in esame risale ai primi del Novecento: è caratterizzato da una pianta approssimativamente quadrata con sviluppo su cinque piani fuori terra, il piano terreno, a mezza costa, è accessibile a valle dal piano strada, mentre il lato a nord è contro terra.

La superficie lorda, costante su tutti i piani, è di circa sessanta metri quadrati, mentre quella netta risente parecchio delle murature perimetrali in pietra e mattoni che, al piano terreno, si aggira intorno ai quarantaquattro metri quadrati, equamente divisi tra ingresso, bagno e due cantine: il primo pavimentato in piastrelle di cotto rettangolari posate a spina di pesce, il secondo in piastrelle quadrate di ceramica smaltata disposte diagonalmente ed i restanti in marmette di cotto disposte ad "elle". La cantina di nord-est, ospitante autoclave e sistema di pompaggio acque, è allo stato rustico mentre i restanti locali hanno pareti e soffitti, a volta, intonacati e tinteggiati; il bagno ha pareti rivestite con piastrelle di ceramica smaltata a tutt'altezza ed è dotato di lavabo, tazza e doccia. I serramenti sono in legno massello e doppio vetro, con persiane a libro in legno come scuri, tranne la finestra lato ingresso che ne è priva. L'altezza netta interna è compresa tra metri 1,90 e metri 2,70.

Una scala in muratura e pedate in lastre di granito bocciardato conduce al piano superiore (primo e secondo fuori terra) in un ampio disimpegno, poco meno dieci metri quadrati, interamente pavimentato in lastre di pietra; dallo stesso si accede autonomamente a soggiorno e cucina, comunque intercomunicanti, ed alla rampa scala al secondo piano, sotto il pianerottolo della quale è ricavato un piccolo ripostiglio. Il soggiorno occupa circa diciotto metri quadrati pavimentati in piastrelle di cotto la pari di quelle all'ingresso sottostante; le pareti verticali sono rivestite in perline in legno di color scuro, a riprendere il colore delle travi a soffitto che ne intervallano la pannellatura in legno chiaro. La cucina abitabile si sviluppa su circa dodici metri quadrati pavimentati con quadrotti di graniglia di marmo; le pareti nord ed ovest sono rivestite parzialmente con piastrelle quadrate di ceramica bianca smaltata. Due ampie finestre, in legno massello con meccanismo a doppia apertura e vetro doppio, rendono l'ambiente luminoso ed accogliente. L'altezza interna è di circa metri 2,50.

La scala al piano superiore (secondo e terzo f.t.) è leggermente più ripida e meno comoda della sottostante: ha pedate ed alzate in legno e conduce ad un disimpegno, pavimentato in stesso materiali a listelloni, proiettato sul sottostante per circa undici metri quadrati. Su quest'ultimo si affacciano due camere (non intercomunicanti come potrebbe apparire dalla planimetria catastale) di circa venticinque metri quadrati complessivi ed un bagno completo di quasi sei metri quadrati. Tutto il piano è omogeneamente pavimentato, senza condizionamenti per destinazione; il bagno ha pareti rivestite con perlinature di legno color noce chiaro, mentre le camere sono tinteggiate in colori pastello, al pari dei soffitti intervallati dalle travature in legno poste all'intradosso. I serramenti sono, al pari di quelli al piano sottostante, il legno massello e doppio vetro. In esterno, accessibile dal balcone, un piccolo ripostiglio (ex w.c.) ospita la caldaia murale alimentata a gas metano ed un bollitore con accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto di riscaldamento, allo stato attuale, alimenta anche il l'unità abitativa di cui al lotto due. L'altezza interna è di circa metri 2,30, tranne nel bagno ove è ridotta a metri 1,90.

Il terzo piano (quarto f.t.) è collegato una rampa scala in legno delle stesse caratteristiche di quella precedentemente descritta; il locale di sbarco è identico a quello sottostante, ma più ampio, inglobando anche la porzione che al secondo piano, è occupata dal bagno, ovvero circa diciassette metri quadrati. Due ampi locali, oggi destinati a ripostigli, si affacciano sul suddetto disimpegno, al pari delle camere al piano sottostante e per la medesima superficie (circa venticinque metri quadrati

complessivi); il tutto è pavimentato in listelloni di legno, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, serramenti in legno massello e doppio vetro. Quanto descritto, in mediocri condizioni di manutenzione sia dal punto di vista delle finiture che degli impianti: quello termico è assente. L'altezza interna è circa di metri 2,30.

Il quarto piano (quinto f.t.) si raggiunge da rampa scala posta in parallelo alle precedenti ed è occupato da un unico locale a soffitta esteso per circa cinquanta metri quadrati pavimentati con listelli in legno, copertura a vista in legno con disposizione alla lombarda e manto di copertura in tegole marsigliesi in laterizio. Sono presenti l'impianto elettrico e quello di ricezione del segnale televisivo: entrambi a vista.

L'approvvigionamento di acqua potabile, tramite l'impianto suddescritto al piano terreno, non avviene dall'acquedotto comunale, ma da una sorgente posta a monte del fabbricato e di cui usufruiscono altre quattro famiglie. Le altezze interne sono comprese tra metri 0,40 e metri 2,20 circa.

Il fabbricato, nel complesso, non è mai stato oggetto di una ristrutturazione complessiva, ma è stato mantenuto progressivamente nel tempo mediante piccole/medie opere di ordinaria/straordinaria manutenzione, tra cui spiccano la sostituzione dei serramenti, il rifacimento dell'impianto elettrico e di riscaldamento risalenti a fine anni Novanta.

Il terreno pertinenziale, esteso per circa duecento metri quadrati complessivi in lieve declivio verso la strada comunale, è ben curato e mantenuto a giardino arredato con piante da frutto e, in genere, a basso fusto ed una siepe lungo i lati ovest e sud.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati stabilmente dal sig. **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****; il primo debitore esecutato e la seconda, coniuge in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1958 al 22/04/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/04/1959		1548
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella		8	391		
Dal 22/04/1988 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Testamento olografo notaio Tavolaccini di Biella rep. 179261 del 29/10/1988	22/04/1988		

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	06/12/1989		7299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	22/10/1988	47	553
Dal 23/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lavioso di Biella	23/12/1998	51305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	31/12/1998	10602	7739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	07/01/1999	61W			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I lotti identificati sono ad oggi di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, in forza di compravendita a rogito notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739, contro i sigg.ri **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 11/09/1937 -**** Omissis ****-, **** Omissis **** nata a Mosso Santa Maria il 05/05/1932 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 02/08/1943 -**** Omissis ****. Questi ultimi divennero comproprietari degli immobili oggetto della presente per la complessiva quota di ¼ ciascuno in data 06/10/1958 alla morte di **** Omissis ****, come da successione registrata a Cossato al n. 8/391 trascritta il 10/04/1959 part. n. 1548 e n. 10/558 trascritta il 18/08/1990 al part. 5025. Il restante quarto di proprietà pervenne a **** Omissis ****, come sopra generalizzato, in forza di successione testamentaria (testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Tavolaccini di Biella il 19/10/1988 rep. 179261) in morte di **** Omissis ****, deceduta il 22/04/1988 (vol. 553 n. 47 reg.ta presso l'U.R. di Cossato il 22/10/1988) trascritta a Biella il 06/12/1989 al part. n. 7299.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 23/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
Iscritto a Biella il 19/12/2012
Reg. gen. 9560 - Reg. part. 928
Quota: 1/1
Importo: € 60.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Felli di Gattinara
Data: 10/12/2012
N° repertorio: 319
N° raccolta: 210
Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
Iscritto a Biella il 19/12/2012
Reg. gen. 9559 - Reg. part. 927
Quota: 1/1
Importo: € 60.500,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Felli di Gattinara
Data: 10/12/2012
N° repertorio: 319
N° raccolta: 210
Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
Iscritto a Biella il 19/12/2012
Reg. gen. 9562 - Reg. part. 930
Quota: 1/1
Importo: € 33.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Felli di Gattinara
Data: 10/12/2012
N° repertorio: 320
N° raccolta: 211
Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di

Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
Iscritto a Biella il 19/12/2012
Reg. gen. 9561 - Reg. part. 929
Quota: 1/1
Importo: € 33.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: notaio Felli di Gattinara
Data: 10/12/2012
N° repertorio: 320
N° raccolta: 211
Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
Iscritto a Biella il 02/09/2013
Reg. gen. 7182 - Reg. part. 642
Quota: 1/2
Importo: € 246.719,01
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 23/07/2013
N° repertorio: 1035
Note: La suddetta ipoteca è iscritta anche contro il sig. **** Omissis **** (soggetto terzo) nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/07/1949 - **** Omissis **** - su quote di comproprietà di immobili estranei alla procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 13/11/2013
Reg. gen. 8960 - Reg. part. 806
Quota: 1/2
Importo: € 202.875,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 20/12/2012
N° repertorio: 2996
- **Ipoteca legale in base a ruoli esattoriali** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Biella il 30/09/2016
Reg. gen. 7626 - Reg. part. 891
Quota: 1/2
Importo: € 119.522,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione SpA
Data: 29/09/2016

N° repertorio: 372

N° raccolta: 13216

Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 11/10/2016

Reg. gen. 7956 - Reg. part. 6163

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: Il tutto in forza di verbale di pignoramento immobiliare dei Tribunale di Biella del 01/08/2016 rep. 1444.

Oneri di cancellazione

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

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 6163/2016 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca legale part. n. 891/2016 per complessivi € 692, di cui € 598,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 3) cancellazione ipoteca giudiziale part. 806/2013 per complessivi € 1.109, di cui € 1.015,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 4) cancellazione ipoteca giudiziale part. 642/2013 per complessivi € 1.328, di cui € 1.234,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 5) cancellazione ipoteca volontaria part. 930/2012 per complessivi € 294, di cui € 200,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento e comunque non inferiore ad € 200,00), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 6) cancellazione ipoteca volontaria part. 929/2012 per complessivi € 294, di cui € 200,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento e comunque non inferiore ad € 200,00), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 7) cancellazione ipoteca volontaria part. 928/2012 per complessivi € 397, di cui € 303,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento e comunque non inferiore ad € 200,00), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 8) cancellazione ipoteca volontaria part. 927/2012 per complessivi € 397, di cui € 303,00 di imposta

ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento e comunque non inferiore ad € 200,00), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria.

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura di € 4.805, determinati nelle ipotesi puntualmente segnalate.

Alla data del 23/08/2017, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli. A differenza del certificato notarile redatto dal notaio Cederna di Sondrio in data 7 novembre 2016, il suesposto elenco non riporta le ipoteche iscritte a Biella ai n.ri 10603/1844 del 31/12/1998 e 6106/1062 del 06/07/2001 in quanto cancellate in data 26/06/2017.

NORMATIVA URBANISTICA

Sia il terreno di cui alla particella n. 118 del foglio n. 11 NCT (per cui di rimanda al C.d.U. rilasciato dallo Sportello Unico Edilizia di Trivero il 20/07/2017 ed allegato) che il fabbricato, ricadente sulla porzione sud della particella n. 735 stesso foglio, sono ricompresi in Nucleo di Antica Formazione (N.A.F.), ovvero in usi residenziali, definiti dall'art. 3.2.1 delle norme tecniche quali agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia. Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale (comprese le pertinenze), commercio al dettaglio, uffici, attrezzature turistiche e ricettive.

Il fabbricato abitativo è assoggettabile ad interventi di ristrutturazione edilizia di tipo 1 (RE1), normata dall'art. 2.1.5 delle NTA, ovvero interventi di sostituzione di parti anche strutturali dell'edificio mantenendone inalterati caratteri architettonici, volume, prospetto, impronta planimetrica. Il terreno, ai sensi dell'art. 3.5.8 delle NTA sulle aree di contenimento, limitrofo al nucleo di antica formazione è destinabile a giardino, orto, prato, frutteto con la possibilità di realizzarvi costruzioni accessorie a servizio del limitrofo fabbricato preesistente, sempre che l'eventuale lotto ad esso pertinenziale non sia capace di ospitarlo.

Sussiste vincolo idrogeologico di classe 2, per cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate con l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a norma del DM 11/03/1988 e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nelle immediate vicinanze.

Non sono presenti vincoli di natura storica/artistica/ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile, ma non se n'è riscontrato il certificato.

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi presso il comune di Mosso, per archivi fino al 2013, e presso il comune di Trivero, per archivi dopo il 2013, effettuato il 25 luglio 2017, sono in grado di esporre quanto segue.

Il fabbricato di cui al lotto uno risale, come già al paragrafo "dati generali", ai primi del Novecento e

non sono risultati agli atti autorizzazioni edilizie posteriori inerenti le manutenzioni ordinarie e straordinarie cui, evidentemente, è stato oggetto, specialmente a far data dal rogito di acquisto (1998). Ad un esame della pratica edilizia n. 104/2000, in realtà incentrata sul lotto due, si rileva essere coinvolto anche il lotto uno che, in forza della concessione edilizia n. 8/2001 (già n. 5487/99) come rilasciata il 29/01/2001, vede tramutata in porta-finestra una preesistente finestra affacciata a nord dal soggiorno al piano primo e realizzata una recinzione a definirne l'area pertinenziale ricadente parte sulla particella n. 735 e parte sulla limitrofa n. 118. L'inizio dei lavori fu comunicato nel giorno 10/04/2001, senza ulteriore comunicazione di fine lavori anche se le opere in essa trattate furono riprese nel permesso di costruire n. 7/2008, di cui si dirà trattando del lotto due.

Non rinvenendo alcuna situazione planimetrica utile al raffronto con lo stato di fatto attuale, si procede riferendosi alla planimetria catastale del 01/06/2015 e già aggiornata nell'intervento al piano primo di cui al paragrafo precedente: in tal senso, l'unica difformità è quella relativa al ripostiglio posto nel sottoscala al piano primo, come già evidenziata nell'ambito delle incongruenze catastali.

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 rinvenendo alcuna situazione planimetrica utile al raffronto con lo stato di fatto attuale, si procede riferendosi alla planimetria catastale del 01/06/2015 e già aggiornata nell'intervento al piano primo di cui al paragrafo precedente: in tal senso, l'unica difformità è quella relativa al ripostiglio posto nel sottoscala al piano primo, come già evidenziata nell'ambito delle incongruenze catastali.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mosso (BI) - Frazione Marchetto, snc
- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Mosso (BI) - Frazione Marchetto, snc

DESCRIZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Il compendio immobiliare esecutato si trova nel comune di Mosso, nato nel 1999 dalla fusione di Mosso Santa Maria e Pistolesa, con una popolazione complessiva di circa milleseicento abitanti. Ubicato a circa seicentotrenta metri di quota sul livello del mare, fa parte dell'omonima comunità montana con altri venticinque comuni tra cui: Ailoche, Bioglio, Callabiana, Camandona, Caprile, Casapinta, Coggiola, Crevacuore, Curino, Lessona, Mosso, Pettinengo, Piatto, Portula, Pray, Selve Marcone, Soprana, Sostegno, Strona, Trivero, Valdengo, Vallanzengo, Valle Mosso, Valle San Nicolao, Veglio e Vigliano Biellese, per complessivi circa quarantamila abitanti, che consorzandosi tendono a sopperire alle mancanze strutturali del singolo comune e ad offrire servizi adeguati sia qualitativamente che quantitativamente. Il comune di Mosso, comunque, dispone di maggiori risorse autonome mettendo a disposizione oltre ai servizi essenziali (casa comunale, chiesa parrocchiale, sportelli postali e bancari e simili), anche strutture per l'istruzione scolastica dall'asilo infantile alla scuola secondaria di secondo grado, con un paio di indirizzi di specializzazione. Dal punto di vista delle attività commerciali, prevale ancora la dimensione medio-piccola adatta alla realtà dei luoghi, afflitti dalla crisi economica che ha investito l'industria tessile biellese fiorita proprio in valli come questa a partire dal secondo dopoguerra.

Gli immobili si trovano in Borgata Marchetto, posta a circa seicento metri in linea d'aria a nord della piazzetta comunale, in zona prettamente residenziale e panoramica, come affacciata verso le pianure del biellese e vercellese, raggiungibile percorrendo la strada comunale non molto larga, ma mediamente mantenuta, che prosegue verso nord a collegare la limitrofa Borgata Campazzo, dove si trova il terreno di cui al lotto cinque.

Il lotto due è costituito da ex fabbricato accessorio del lotto uno, oggetto di opere di recupero in seguito a crollo dell'originaria struttura, a partire dall'anno 2000 per poi volgere alla civilizzazione nell'anno 2008 (vedasi paragrafo di regolarità edilizia). Alla data del sopralluogo, si riscontra uno sviluppo su tre piani per circa ottanta metri quadrati lordi per piano: il piano terreno è destinato ad autorimessa, il primo piano ospita locali abitativi (soggiorno, angolo cottura, bagno e disimpegno con rampa scala al piano superiore) e un piano secondo ancora allo stato rustico, nonostante la previsione progettuale di ospitare la zona notte della porzione abitativa sottostante. Dal cortile esclusivo di circa trenta metri quadrati, si accede al piano primo mediante una scala esterna coperta che, immettendo su un ampio terrazzo esclusivo, consente l'ingresso all'unità abitativa.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Il compendio immobiliare esecutato si trova nel comune di Mosso, nato nel 1999 dalla fusione di Mosso Santa Maria e Pistolesa, con una popolazione complessiva di circa milleseicento abitanti. Ubicato a circa seicentotrenta metri di quota sul livello del mare, fa parte dell'omonima comunità

montana con altri venticinque comuni tra cui: Ailoche, Bioglio, Callabiana, Camandona, Caprile, Casapinta, Coggiola, Crevacuore, Curino, Lessona, Mosso, Pettinengo, Piatto, Portula, Pray, Selve Marcone, Soprana, Sostegno, Strona, Trivero, Valdengo, Vallanzengo, Valle Mosso, Valle San Nicolao, Veglio e Vigliano Biellese, per complessivi circa quarantamila abitanti, che consorzandosi tendono a sopperire alle mancanze strutturali del singolo comune e ad offrire servizi adeguati sia qualitativamente che quantitativamente. Il comune di Mosso, comunque, dispone di maggiori risorse autonome mettendo a disposizione oltre ai servizi essenziali (casa comunale, chiesa parrocchiale, sportelli postali e bancari e simili), anche strutture per l'istruzione scolastica dall'asilo infantile alla scuola secondaria di secondo grado, con un paio di indirizzi di specializzazione. Dal punto di vista delle attività commerciali, prevale ancora la dimensione medio-piccola adatta alla realtà dei luoghi, afflitti dalla crisi economica che ha investito l'industria tessile biellese fiorita proprio in valli come questa a partire dal secondo dopoguerra.

Gli immobili si trovano in Borgata Marchetto, posta a circa seicento metri in linea d'aria a nord della piazzetta comunale, in zona prettamente residenziale e panoramica, come affacciata verso le pianure del biellese e vercellese, raggiungibile percorrendo la strada comunale non molto larga, ma mediamente mantenuta, che prosegue verso nord a collegare la limitrofa Borgata Campazzo, dove si trova il terreno di cui al lotto cinque.

Il lotto due è costituito da ex fabbricato accessorio del lotto uno, oggetto di opere di recupero in seguito a crollo dell'originaria struttura, a partire dall'anno 2000 per poi volgere alla civilizzazione nell'anno 2008 (vedasi paragrafo di regolarità edilizia). Alla data del sopralluogo, si riscontra uno sviluppo su tre piani per circa ottanta metri quadrati lordi per piano: il piano terreno è destinato ad autorimessa, il primo piano ospita locali abitativi (soggiorno, angolo cottura, bagno e disimpegno con rampa scala al piano superiore) e un piano secondo ancora allo stato rustico, nonostante la previsione progettuale di ospitare la zona notte della porzione abitativa sottostante. Dal cortile esclusivo di circa trenta metri quadrati, si accede al piano primo mediante una scala esterna coperta che, immettendo su un ampio terrazzo esclusivo, consente l'ingresso all'unità abitativa.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

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

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

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

TITOLARITÀ

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili eseguiti sono di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, in forza di atto notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili eseguiti sono di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, in forza di atto notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739.

CONFINI

BENE N° 2 - GARAGE UBIcato A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Il lotto due è costituito dall'ex fabbricato rurale (punto 1b del rogito di provenienza) di cui alle particelle nn. 116, 117, ora accorpate alla particella n. 735, di cui occupa la porzione a notte così coerenziata da nord in senso orario: p.lle nn. 82, 120, 735 (parte), 118 e 115.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Il lotto due è costituito dall'ex fabbricato rurale (punto 1b del rogito di provenienza) di cui alle particelle nn. 116, 117, ora accorpate alla particella n. 735, di cui occupa la porzione a notte così coerenziata da nord in senso orario: p.lle nn. 82, 120, 735 (parte), 118 e 115.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	55,00 mq	75,00 mq	0,75	56,25 mq	2,95 m	T
Cortile	30,00 mq	30,00 mq	0,09	2,70 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				58,95 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				58,95 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato, ex accessorio, si sviluppa per circa duecentoventicinque metri quadrati distribuiti su tre piani fuori terra, oltre a circa venticinque metri quadrati di balcone e terrazzo scoperto. Un cortile pertinenziale di circa trenta metri quadrati è destinato a spazio di manovra. Come già descritto, il piano terreno è destinato ad autorimessa.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	75,00 mq	1,05	78,75 mq	2,70 m	1
Terrazza	25,00 mq	25,00 mq	0,32	8,00 mq	0,00 m	1
Sottotetto civilizzabile	65,00 mq	75,00 mq	0,55	41,25 mq	2,40 m	2
Totale superficie convenzionale:				128,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				128,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il fabbricato, ex accessorio, si sviluppa per circa duecentoventicinque metri quadrati distribuiti su tre piani fuori terra, oltre a circa venticinque metri quadrati di balcone e terrazzo scoperto. Un cortile pertinenziale di circa trenta metri quadrati è destinato a spazio di manovra. Come già descritto, il piano terreno è destinato ad autorimessa; dal piano cortile diparte unica rampa scala all'ampio terrazzo che permette l'accesso all'abitazione al piano primo suddivisa in ampio locale soggiorno, angolo cottura, ripostiglio, bagno completo disimpegno e vano scala al piano secondo, ad oggi sottotetto rustico.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Gli intestatari catastali corrispondono ai titolari di diritti reali, come desumibili dalle note trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella.

Per quanto riguarda la storicità catastale, ci si riferisca alle visure storiche allegate in calce alla presente ed esaustive nel merito.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Gli intestatari catastali corrispondono ai titolari di diritti reali, come desumibili dalle note trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella.

Per quanto riguarda la storicità catastale, ci si riferisca alle visure storiche allegate in calce alla presente ed esaustive nel merito.

DATI CATASTALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	735	2		F/4					T/1/2	

Corrispondenza catastale

Non esiste planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto censita in categoria speciale F4 (in corso di definizione) ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) del DM 28/98, ovvero ai soli fini dell'inventariazione con rappresentazione della sola sagoma nell'elaborato planimetrico del 28/11/2007, ai sensi della circolare catastale 9/2001.

Due i fattori d'incoerenza con lo stato dei luoghi:

-il piano terreno è destinato ad autorimessa e, quindi, costituisce unità immobiliare autonoma secondo l'art. 2 comma 1 DM 28/98;

-il piano primo e secondo sono attualmente censibili quali unità abitativa con superiore soffitta pertinenziale, non avendo quest'ultima potenzialità di autonomia funzionale e reddituale come richiesto dalla normativa succitata.

Tali difformità, oltre alla distribuzione interna dei locali, vanno sanate anche dal punto di vista urbanistico-edilizio come si dirà meglio in seguito.

Le incongruenze rilevate hanno riflessi sul classamento e sulla consistenza catastale dell'immobile in esame per cui, ai sensi dell'art. 19 L. 122/2010 è necessario l'aggiornamento delle planimetrie e degli archivi catastali.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	735	2		F/4					T/1/2	

Corrispondenza catastale

Non esiste planimetria catastale dell'unità immobiliare, in quanto censita in categoria speciale F4 (in corso di definizione) ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera a) del DM 28/98, ovvero ai soli fini dell'inventariazione con rappresentazione della sola sagoma nell'elaborato planimetrico del 28/11/2007, ai sensi della circolare catastale 9/2001.

Due i fattori d'incoerenza con lo stato dei luoghi:

-il piano terreno è destinato ad autorimessa e, quindi, costituisce unità immobiliare autonoma secondo l'art. 2 comma 1 DM 28/98;

-il piano primo e secondo sono attualmente censibili quali unità abitativa con superiore soffitta pertinenziale, non avendo quest'ultima potenzialità di autonomia funzionale e reddituale come richiesto dalla normativa succitata.

Tali difformità, oltre alla distribuzione interna dei locali, vanno sanate anche dal punto di vista urbanistico-edilizio come si dirà meglio in seguito.

Le incongruenze rilevate hanno riflessi sul classamento e sulla consistenza catastale dell'immobile in esame per cui, ai sensi dell'art. 19 L. 122/2010 è necessario l'aggiornamento delle planimetrie e degli archivi catastali.

PRECISAZIONI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Preciso che l'esclusività delle aree scoperte entrostanti l'attuale particella n. 735 è definita nell'elaborato planimetrico di cui al prot. 142756 del 28/11/2007 degli atti catastali, come allegato.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Nulla da segnalare.

PATTI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Nulla da segnalare.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

L'autorimessa è allo stato rustico, senza finiture e/o serramenti: si presenta dunque in sufficienti condizioni di conservazione per l'uso cui è deputata.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

L'unità abitativa si dimostra in buone condizioni di conservazione strutturale ed impiantistica; il piano superiore, civilizzabile, è accessibile con scala interna in muratura e si presenta allo stato rustico.

PARTI COMUNI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Nessuna osservazione da segnalare.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Nessuna osservazione da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Non risultano servitù trascritte a favore/contro di uno di entrambi i lotti, ma da sopralluogo condotto e da sovrapposizione dell'estratto catastale ad ortofoto satellitare (vedasi allegato), si evidenzia che la particella n. 118, facente parte del lotto uno, è occupata, per una porzione ovest di circa cinquanta metri quadrati, da passaggio carraio asfaltato necessario per l'accesso al lotto due ed ai fabbricati di cui alle particelle nn. 113, 743 e 115.

Inoltre, vista l'indicazione metrica rappresentata sull'elaborato planimetrico catastale con assegnazione di area esclusiva ai rispettivi subalterni, lotti distinti nella presente, segnalo che i piedritti in legno posti a sostegno del terrazzamento a corredo del lotto due ricadono entro l'area esclusiva assegnata al subalterno e lotto 1: in questo senso, sarebbe necessario prevedere una servitù di passaggio a favore del lotto due contro il lotto uno, atta a permettere opere di manutenzione ordinaria/straordinaria alla struttura.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Non risultano servitù trascritte a favore/contro di uno di entrambi i lotti, ma da sopralluogo condotto e da sovrapposizione dell'estratto catastale ad ortofoto satellitare (vedasi allegato), si evidenzia che la particella n. 118, facente parte del lotto uno, è occupata, per una porzione ovest di circa cinquanta metri quadrati, da passaggio carraio asfaltato necessario per l'accesso al lotto due ed ai fabbricati di cui alle particelle nn. 113, 743 e 115.

Inoltre, vista l'indicazione metrica rappresentata sull'elaborato planimetrico catastale con assegnazione di area esclusiva ai rispettivi subalterni, lotti distinti nella presente, segnalo che i piedritti in legno posti a sostegno del terrazzamento a corredo del lotto due ricadono entro l'area esclusiva assegnata al subalterno e lotto 1: in questo senso, sarebbe necessario prevedere una servitù di passaggio a favore del lotto due contro il lotto uno, atta a permettere opere di manutenzione ordinaria/straordinaria alla struttura.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Il fabbricato di cui al lotto due, ex accessorio di quello di cui al lotto uno, è stato oggetto di opere di demolizione e ricostruzione dai primi anni Duemila e, ad oggi, è destinato ad autorimessa al piano terreno ed abitazione al piano primo, con accessi autonomi e indipendenti dal cortile esclusivo, cui si accede mediante passaggio, di cui già al paragrafo "servitù", totalmente asfaltato.

L'autorimessa, a piano cortile, è priva di qualunque serramento e finitura: il pavimento è in battuto di calcestruzzo, le pareti verticali in cemento armato non sono intonacate ed il soffitto, piano, mostra i pannelli termoisolanti-fonoassorbenti posti all'intradosso, al fine di contenere le dispersioni termiche dall'alloggio al piano superiore. L'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico, con impianto di illuminazione posto sulla parete a mattina ed accensione comandata da sensore di movimento.

La superficie netta è di circa cinquantacinque metri quadrati, sviluppati per circa metri 2,95 di altezza libera.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Il fabbricato di cui al lotto due, ex accessorio di quello di cui al lotto uno, è stato oggetto di opere di demolizione e ricostruzione dai primi anni Duemila e, ad oggi, è destinato ad autorimessa al piano terreno ed abitazione al piano primo, con accessi autonomi e indipendenti dal cortile esclusivo, cui si accede mediante passaggio, di cui già al paragrafo "servitù", totalmente asfaltato.

Al piano superiore, si accede da scala in legno coperta dipartente dal cortile e posta a ridosso del muro di confine ad est. Si giunge, così, su un ampio terrazzo coperto con tappeto verde sintetico a congiungersi al balcone su cui si affaccia il soggiorno, con una parete quasi totalmente finestrata con ampia porta-finestra scorrevole centrale. L'ampio locale si sviluppa a forma di "T" rovesciata: sulla sinistra il soggiorno, sulla destra la sala da pranzo e centralmente, sul fondo, un angolo cottura; il tutto in una superficie complessiva di poco meno di quaranta metri quadrati, distribuita rispettivamente in diciassette, tredici e dieci metri quadrati. Sull'ampio locale si aprono un ripostiglio di circa due metri quadrati, un anti-bagno e bagno per circa sei metri quadrati e un disimpegno con rampa scala ad "U" al piano superiore di circa undici metri quadrati. I locali della zona giorno, l'antibagno, il ripostiglio e il disimpegno sono pavimentati in listelloni di legno, mentre il bagno si presenta in piastrelle rettangolari di color grigio e venature con pareti tinteggiate e rivestite, sino a 1,70 metri di altezza, con piastrelle in ceramica smaltata; la dotazione di servizi, in ceramica bianca smaltata, è completa di lavabo, tazza-wc, bidet e doccia oltre ad uno scaldasalviette verticale posto all'accesso sulla parete di destra. I restanti locali ha pareti rivestite con perlinature in legno chiaro, come anche il soffitto interrotto da travature ortogonali alla listellatura. Sono presenti gli impianti tecnologici tradizionali: elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento, derivati dalla abitazione di cui al lotto uno, ma comunque ispezionabili, nei punti di derivazione, attraverso al ripostiglio a lato dell'angolo cottura. L'altezza interna è di metri 2,65 circa.

Il piano secondo, accessibile tramite scala in legno e totalmente allo stato rustico con chiusure solo parziali, è suscettibile di civilizzazione, come risulta dal progetto dell'anno 2007 (cfr. paragrafo "regolarità edilizia"). Il tetto, oggetto di ricostruzione totale, si sviluppa in due falde con geometria "a

capanna”, rivestite all’intradosso da listelli in legno atti anche a racchiuderne il pacchetto isolante. Gli impianti sono già predisposti in risalita dal piano inferiore. Le altezze nette sono comprese tra metri 1,75 e metri 3,70, circa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Gli immobili sono occupati stabilmente dal sig. **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****; il primo debitore esecutato e la seconda, coniuge in regime di separazione dei beni.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Gli immobili sono occupati stabilmente dal sig. **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****; il primo debitore esecutato e la seconda, coniuge in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1958 al 22/04/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/04/1959		1548
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella		8	391		
Dal 22/04/1988 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Testamento olografo notaio Tavolaccini di Biella rep. 179261 del 29/10/1988	22/04/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	06/12/1989		7299		

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	22/10/1988	47	553
Dal 23/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lavioso di Biella	23/12/1998	51305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	31/12/1998	10602	7739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	07/01/1999	61W	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I lotti identificati sono ad oggi di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, in forza di compravendita a rogito notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739, contro i sigg.ri **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 11/09/1937 -**** Omissis ****-, **** Omissis **** nata a Mosso Santa Maria il 05/05/1932 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 02/08/1943 -**** Omissis ****. Questi ultimi divennero comproprietari degli immobili oggetto della presente per la complessiva quota di ¼ ciascuno in data 06/10/1958 alla morte di **** Omissis ****, come da successione registrata a Cossato al n. 8/391 trascritta il 10/04/1959 part. n. 1548 e n. 10/558 trascritta il 18/08/1990 al part. 5025. Il restante quarto di proprietà pervenne a **** Omissis ****, come sopra generalizzato, in forza di successione testamentaria (testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Tavolaccini di Biella il 19/10/1988 rep. 179261) in morte di **** Omissis ****, deceduta il 22/04/1988 (vol. 553 n. 47 reg.ta presso l'U.R. di Cossato il 22/10/1988) trascritta a Biella il 06/12/1989 al part. n. 7299.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

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

Dal 06/10/1958 al 22/04/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/04/1959		1548
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella		8	391		
Dal 22/04/1988 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Testamento olografo notaio Tavolaccini di Biella rep. 179261 del 29/10/1988	22/04/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	06/12/1989		7299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	22/10/1988	47	553		
Dal 23/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lavioso di Biella	23/12/1998	51305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	31/12/1998	10602	7739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	07/01/1999	61W			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

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

I lotti identificati sono ad oggi di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, in forza di compravendita a rogito notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739, contro i sigg.ri **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 11/09/1937 -**** Omissis ****-, **** Omissis **** nata a Mosso Santa Maria il 05/05/1932 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 02/08/1943 -**** Omissis ****. Questi ultimi divennero comproprietari degli immobili oggetto della presente per la complessiva quota di ¼ ciascuno in data 06/10/1958 alla morte di **** Omissis ****, come da successione registrata a Cossato al n. 8/391 trascritta il 10/04/1959 part. n. 1548 e n. 10/558 trascritta il 18/08/1990 al part. 5025. Il restante quarto di proprietà pervenne a **** Omissis ****, come sopra generalizzato, in forza di successione testamentaria (testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Tavolaccini di Biella il 19/10/1988 rep. 179261) in morte di **** Omissis ****, deceduta il 22/04/1988 (vol. 553 n. 47 reg.ta presso l'U.R. di Cossato il 22/10/1988) trascritta a Biella il 06/12/1989 al part. n. 7299.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 23/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
 Iscritto a Biella il 19/12/2012
 Reg. gen. 9560 - Reg. part. 928
 Quota: 1/1
 Importo: € 60.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Rogante: notaio Felli di Gattinara
 Data: 10/12/2012
 N° repertorio: 319
 N° raccolta: 210
 Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
 Iscritto a Biella il 19/12/2012
 Reg. gen. 9559 - Reg. part. 927
 Quota: 1/1
 Importo: € 60.500,00
 A favore di **** Omissis ****

- Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Rogante: notaio Felli di Gattinara
Data: 10/12/2012
N° repertorio: 319
N° raccolta: 210
Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
Iscritto a Biella il 19/12/2012
Reg. gen. 9562 - Reg. part. 930
Quota: 1/1
Importo: € 33.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Rogante: notaio Felli di Gattinara
Data: 10/12/2012
N° repertorio: 320
N° raccolta: 211
Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.
 - **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
Iscritto a Biella il 19/12/2012
Reg. gen. 9561 - Reg. part. 929
Quota: 1/1
Importo: € 33.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Rogante: notaio Felli di Gattinara
Data: 10/12/2012
N° repertorio: 320
N° raccolta: 211
Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
Iscritto a Biella il 02/09/2013
Reg. gen. 7182 - Reg. part. 642
Quota: 1/2
Importo: € 246.719,01
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 23/07/2013
N° repertorio: 1035
Note: La suddetta ipoteca è iscritta anche contro il sig. **** Omissis **** (soggetto terzo) nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/07/1949 - **** Omissis **** - su quote di comproprietà di immobili estranei alla procedura.
 - **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 13/11/2013
Reg. gen. 8960 - Reg. part. 806

Quota: 1/2
Importo: € 202.875,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 20/12/2012
N° repertorio: 2996

- **Ipoteca legale in base a ruoli esattoriali** derivante da Atto amministrativo

Iscritto a Biella il 30/09/2016
Reg. gen. 7626 - Reg. part. 891

Quota: 1/2
Importo: € 119.522,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione SpA

Data: 29/09/2016

N° repertorio: 372

N° raccolta: 13216

Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 11/10/2016

Reg. gen. 7956 - Reg. part. 6163

Quota: 1/2

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

Contro **** Omissis ****

Note: Il tutto in forza di verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Biella del 01/08/2016 rep. 1444.

Oneri di cancellazione

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

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 6163/2016 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca legale part. n. 891/2016 per complessivi € 692, di cui € 598,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 3) cancellazione ipoteca giudiziale part. 806/2013 per complessivi € 1.109, di cui € 1.015,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 4) cancellazione ipoteca giudiziale part. 642/2013 per complessivi € 1.328, di cui € 1.234,00 di

imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

5) cancellazione ipoteca volontaria part. 930/2012 per complessivi € 294, di cui € 200,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento e comunque non inferiore ad € 200,00), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

6) cancellazione ipoteca volontaria part. 929/2012 per complessivi € 294, di cui € 200,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento e comunque non inferiore ad € 200,00), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

7) cancellazione ipoteca volontaria part. 928/2012 per complessivi € 397, di cui € 303,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento e comunque non inferiore ad € 200,00), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

8) cancellazione ipoteca volontaria part. 927/2012 per complessivi € 397, di cui € 303,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento e comunque non inferiore ad € 200,00), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria.

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura di € 4.805, determinati nelle ipotesi puntualmente segnalate.

Alla data del 23/08/2017, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli. A differenza del certificato notarile redatto dal notaio Cederna di Sondrio in data 7 novembre 2016, il suesposto elenco non riporta le ipoteche iscritte a Biella ai n.ri 10603/1844 del 31/12/1998 e 6106/1062 del 06/07/2001 in quanto cancellate in data 26/06/2017.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 23/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria

Iscritto a Biella il 19/12/2012

Reg. gen. 9560 - Reg. part. 928

Quota: 1/1

Importo: € 60.500,00

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

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Rogante: notaio Felli di Gattinara

Data: 10/12/2012

N° repertorio: 319

N° raccolta: 210

Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
 Iscritto a Biella il 19/12/2012
 Reg. gen. 9559 - Reg. part. 927
 Quota: 1/1
 Importo: € 60.500,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
 Rogante: notaio Felli di Gattinara
 Data: 10/12/2012
 N° repertorio: 319
 N° raccolta: 210
 Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
 Iscritto a Biella il 19/12/2012
 Reg. gen. 9562 - Reg. part. 930
 Quota: 1/1
 Importo: € 33.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
 Rogante: notaio Felli di Gattinara
 Data: 10/12/2012
 N° repertorio: 320
 N° raccolta: 211
 Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
 Iscritto a Biella il 19/12/2012
 Reg. gen. 9561 - Reg. part. 929
 Quota: 1/1
 Importo: € 33.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
 Rogante: notaio Felli di Gattinara
 Data: 10/12/2012
 N° repertorio: 320
 N° raccolta: 211
 Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
 Iscritto a Biella il 02/09/2013
 Reg. gen. 7182 - Reg. part. 642
 Quota: 1/2
 Importo: € 246.719,01
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis **** , **** Omissis ****
 Rogante: Tribunale di Biella
 Data: 23/07/2013
 N° repertorio: 1035

Note: La suddetta ipoteca è iscritta anche contro il sig. **** Omissis **** (soggetto terzo) nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/07/1949 - **** Omissis **** - su quote di comproprietà di immobili estranei alla procedura.

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 13/11/2013
Reg. gen. 8960 - Reg. part. 806
Quota: 1/2
Importo: € 202.875,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 20/12/2012
N° repertorio: 2996
- **Ipoteca legale in base a ruoli esattoriali** derivante da Atto amministrativo
Iscritto a Biella il 30/09/2016
Reg. gen. 7626 - Reg. part. 891
Quota: 1/2
Importo: € 119.522,86
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Equitalia Servizi di Riscossione SpA
Data: 29/09/2016
N° repertorio: 372
N° raccolta: 13216
Note: La nota di iscrizione non riporta nel quadro B la particella n. 118 del foglio 11 NCT di Mosso, pertinenziale al fabbricato entrostante la particella n. 735 stesso foglio e con esso formante l'intero lotto uno descritto nella presente relazione.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 11/10/2016
Reg. gen. 7956 - Reg. part. 6163
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il tutto in forza di verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Biella del 01/08/2016 rep. 1444.

Oneri di cancellazione

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

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 6163/2016 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca legale part. n. 891/2016 per complessivi € 692, di cui € 598,00 di imposta

- ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 3) cancellazione ipoteca giudiziale part. 806/2013 per complessivi € 1.109, di cui € 1.015,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 4) cancellazione ipoteca giudiziale part. 642/2013 per complessivi € 1.328, di cui € 1.234,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 5) cancellazione ipoteca volontaria part. 930/2012 per complessivi € 294, di cui € 200,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento e comunque non inferiore ad € 200,00), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 6) cancellazione ipoteca volontaria part. 929/2012 per complessivi € 294, di cui € 200,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento e comunque non inferiore ad € 200,00), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 7) cancellazione ipoteca volontaria part. 928/2012 per complessivi € 397, di cui € 303,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento e comunque non inferiore ad € 200,00), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 8) cancellazione ipoteca volontaria part. 927/2012 per complessivi € 397, di cui € 303,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento e comunque non inferiore ad € 200,00), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria.

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura di € 4.805, determinati nelle ipotesi puntualmente segnalate.

Alla data del 23/08/2017, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli. A differenza del certificato notarile redatto dal notaio Cederna di Sondrio in data 7 novembre 2016, il suesposto elenco non riporta le ipoteche iscritte a Biella ai n.ri 10603/1844 del 31/12/1998 e 6106/1062 del 06/07/2001 in quanto cancellate in data 26/06/2017.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Il fabbricato di cui al lotto due ricade anch'esso in NAF con destinazione residenziale e compatibili, come definite all'art. 3.2.1 delle NTA. Il fabbricato è assoggettabile al solo intervento di demolizione con ricostruzione con l'obbligo di allineamento piano volumetrico con l'edificio di cui alla limitrofa particella n. 120; tale tipologia d'intervento è definita all'art. 2.1.7 delle NTA quale demolizione con successiva riedificazione secondo il volume e la sagoma preesistenti, anche se è ammesso l'incremento volumetrico nel rispetto di indici ed indicazioni di piano.

Al pari del limitrofo lotto uno, sussiste vincolo idrogeologico di classe 2, ovvero di moderata pericolosità.

Non sono presenti vincoli di natura storica/artistica/ambientale.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Il fabbricato di cui al lotto due ricade anch'esso in NAF con destinazione residenziale e compatibili, come definite all'art. 3.2.1 delle NTA. Il fabbricato è assoggettabile al solo intervento di demolizione con ricostruzione con l'obbligo di allineamento piano volumetrico con l'edificio di cui alla limitrofa particella n. 120; tale tipologia d'intervento è definita all'art. 2.1.7 delle NTA quale demolizione con successiva riedificazione secondo il volume e la sagoma preesistenti, anche se è ammesso l'incremento volumetrico nel rispetto di indici ed indicazioni di piano.

Al pari del limitrofo lotto uno, sussiste vincolo idrogeologico di classe 2, ovvero di moderata pericolosità.

Non sono presenti vincoli di natura storica/artistica/ambientale.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per l'immobile non è stato rilasciato certificato di agibilità in seguito alla ristrutturazione.

Il fabbricato di cui al lotto due, originariamente accessorio al lotto uno, può essere fatto risalire alla medesima epoca di prima costruzione, cui ne è succeduta la demolizione nel 1985 circa, come risulta dall'istanza di intervento urgente di cui al prot. 5334 del 21/11/2000 con cui i sigg. Lazzarotto Paolo e Bozzalla Susanna (p.lla n. 735 nord, ex p.lle nn. 116, 117) ed il sig. Mezzera Giuseppe (p.lla n. 120) denunciano il crollo parziale del muro a confine di proprietà limitrofe. L'intervento di messa in sicurezza viene inglobato nella concessione n. 8/01 del 29/01/2001, già n. 54887 del 10/12/1999, avente oggetto "la ricostruzione di fabbricato per ricavo di autorimessa, legnaia, sottotetto e passaggio coperto, oltre a recinzione in rete metallica", cui viene dato inizio in data 10/04/2001, come da comunicazione prot. 1818 del 11/04/2001; non risulta agli atti alcuna comunicazione di fine lavori.

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.

Il passaggio coperto è stato realizzato difformemente da quanto previsto, ovvero con scala esterna, riparata da sovrastante tettoia per l'accesso al piano superiore, a sostituzione della scala interna come progettata; inoltre, la copertura non è stata realizzata inclinata, bensì piana a costituire terrazzamento a corredo dell'unità al primo piano di successiva civilizzazione.

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

Il fabbricato di cui al lotto due, originariamente accessorio al lotto uno, può essere fatto risalire alla medesima epoca di prima costruzione, cui ne è succeduta la demolizione nel 1985 circa, come risulta dall'istanza di intervento urgente di cui al prot. 5334 del 21/11/2000 con cui i sigg. Lazzarotto Paolo e Bozzalla Susanna (p.lla n. 735 nord, ex p.lle nn. 116, 117) ed il sig. Mezzera Giuseppe (p.lla n. 120) denunciano il crollo parziale del muro a confine di proprietà limitrofe. L'intervento di messa in sicurezza viene inglobato nella concessione n. 8/01 del 29/01/2001, già n. 54887 del 10/12/1999, avente oggetto "la ricostruzione di fabbricato per ricavo di autorimessa, legnaia, sottotetto e passaggio coperto, oltre a recinzione in rete metallica", cui viene dato inizio in data 10/04/2001, come da comunicazione prot. 1818 del 11/04/2001; non risulta agli atti alcuna comunicazione di fine lavori. In data 31/01/2008, infatti, viene rilasciato il permesso di costruire n. 7/08 (pratica edilizia n. 167/2007) avente oggetto "civilizzazione di fabbricato accessorio" finalizzato, come si legge nella relazione tecnica allegata, alla "realizzazione di una nuova unità immobiliare da destinare ad abitazione del figlio". Non risulta allegata alla pratica alcuna comunicazione di inizio lavori.

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 sussiste completa corrispondenza tra lo stato di fatto ed il progetto allegato alle autorizzazioni edilizie elencate; in tal senso, ci si riferisca all'elaborato grafico allegato a riassumere quanto segue:

- Il passaggio coperto è stato realizzato difformemente da quanto previsto, ovvero con scala esterna, riparata da sovrastante tettoia per l'accesso al piano superiore, a sostituzione della scala interna come progettata; inoltre, la copertura non è stata realizzata inclinata, bensì piana a costituire terrazzamento a corredo dell'unità al primo piano di successiva civilizzazione, in difformità dalla concessione n. 8/01;

- le opere autorizzate con pdc n. 7/08 risultano incompiute (il piano sottotetto è al rustico) e parzialmente difformi da quanto rappresentato nelle planimetrie allegate al progetto suesposto: il vano ripostiglio a sud dell'antibagno non era previsto e l'ingresso era concepito dal passaggio acciottolato a nord, ad oggi chiaramente in disuso da tempo (si confronti la planimetria generale riportata alla tavola n° 2); inoltre, la rampa scala al piano superiore, pur nella stessa posizione e tipologia, è stata realizzata con verso di salita opposto al progetto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 3 - FABBRICATO CIVILE UBIcato A MOSSO (BI) - FRAZIONE MARCHETTO, SNC

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Terreno ubicato a Mosso (BI) - Frazione Marchetto

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare esecutato si trova nel comune di Mosso, nato nel 1999 dalla fusione di Mosso Santa Maria e Pistolesa, con una popolazione complessiva di circa milleseicento abitanti. Ubicato a circa seicentotrenta metri di quota sul livello del mare, fa parte dell'omonima comunità montana con altri venticinque comuni tra cui: Ailoche, Bioglio, Callabiana, Camandona, Caprile, Casapinta, Coggiola, Crevacuore, Curino, Lessona, Mosso, Pettinengo, Piatto, Portula, Pray, Selve Marcone, Soprana, Sostegno, Strona, Trivero, Valdengo, Vallanzengo, Valle Mosso, Valle San Nicolao, Veglio e Vigliano Biellese, per complessivi circa quarantamila abitanti, che consorziandosi tendono a sopperire alle mancanze strutturali del singolo comune e ad offrire servizi adeguati sia qualitativamente che quantitativamente. Il comune di Mosso, comunque, dispone di maggiori risorse autonome mettendo a disposizione oltre ai servizi essenziali (casa comunale, chiesa parrocchiale, sportelli postali e bancari e simili), anche strutture per l'istruzione scolastica dall'asilo infantile alla scuola secondaria di secondo grado, con un paio di indirizzi di specializzazione. Dal punto di vista delle attività commerciali, prevale ancora la dimensione medio-piccola adatta alla realtà dei luoghi, afflitti dalla crisi economica che ha investito l'industria tessile biellese fiorita proprio in valli come questa a partire dal secondo dopoguerra.

Gli immobili si trovano in Borgata Marchetto, posta a circa seicento metri in linea d'aria a nord della piazzetta comunale, in zona prettamente residenziale e panoramica, come affacciata verso le pianure del biellese e vercellese, raggiungibile percorrendo la strada comunale non molto larga, ma mediamente mantenuta, che prosegue verso nord a collegare la limitrofa Borgata Campazzo, dove si trova il terreno di cui al lotto cinque.

Il lotto tre è formato da un terreno continuo, di tre particelle catastali distinte, compreso tra la strada comunale a monte ed una strada privata a valle, esteso per circa milletrentasei metri quadrati (fonte catastale) sviluppati su un unico declivio a pendenza moderata posto poco a sud dei lotti uno e due.

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili esecutati sono di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, in forza di atto notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739.

CONFINI

Il lotto tre è un tutt'uno contiguo, coltivato a frutteto, avente le seguenti coerenze da nord in senso orario: p.lle nn.653, 105, 106, 110, strada comunale e p.lle nn. 190, 693 e 694.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1036,00 mq	1036,00 mq	0,70	725,20 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				725,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				725,20 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Il terreno si sviluppa in unica soluzione di continuità poco a sud del fabbricato di cui al lotto uno, entro la porzione compresa tra la via comunale di frazione Marchetto a monte ed una via privata a valle, verso cui degrada costantemente. Attualmente, i terreni sono coltivati a frutteto.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali corrispondono ai titolari di diritti reali, come desumibili dalle note trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella.

Per quanto riguarda la storicità catastale, ci si riferisca alle visure storiche allegate in calce alla presente ed esaustive nel merito.

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
11	111				Prato	1	00.00.86	€ 0,31	€ 0,22	
11	186				Prato	1	00.03.10	€ 1,12	€ 0,80	
11	187				Prato	1	00.06.40	€ 2,31	€ 1,65	

Corrispondenza catastale

La qualità colturale non coincide con la reale coltivazione praticata sul terreno.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

I terreni così identificati sono coltivati a frutteto e mantenuti in ottime condizioni dagli attuali proprietari.

PARTI COMUNI

Nessuna osservazione da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno in area residenziale, attualmente destinato a frutteto. Per maggiori dettagli ci si riferisca al paragrafo dedicato, al certificato di destinazione urbanistica ed alla documentazione allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sono coltivati e mantenuti dal debitore esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1958 al 22/04/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/04/1959		1548
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella		8	391
Dal 22/04/1988 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Testamento olografo notaio Tavolaccini di Biella rep. 179261 del 29/10/1988	22/04/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	06/12/1989		7299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	22/10/1988	47	553
Dal 23/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lavioso di Biella	23/12/1998	51305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	31/12/1998	10602	7739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	07/01/1999	61W	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I lotti identificati sono ad oggi di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, in forza di compravendita a rogito notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739, contro i sigg.ri **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 11/09/1937 -**** Omissis ****-, **** Omissis **** nata a Mosso Santa Maria il 05/05/1932 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 02/08/1943 -**** Omissis ****. Questi ultimi divennero comproprietari degli immobili oggetto della presente per la complessiva quota di ¼ ciascuno in data 06/10/1958 alla morte di **** Omissis ****, come da successione registrata a Cossato al n. 8/391 trascritta il 10/04/1959 part. n. 1548 e n. 10/558 trascritta il 18/08/1990 al part. 5025. Il restante quarto di proprietà pervenne a **** Omissis ****, come sopra generalizzato, in forza di successione testamentaria (testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Tavolaccini di Biella il 19/10/1988 rep. 179261) in morte di **** Omissis ****, deceduta il 22/04/1988 (vol. 553 n. 47 reg.ta presso l'U.R. di Cossato il 22/10/1988) trascritta a Biella il 06/12/1989 al part. n. 7299.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 23/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
Iscritto a Biella il 02/09/2013
Reg. gen. 7182 - Reg. part. 642
Quota: 1/2
Importo: € 246.719,01
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 23/07/2013
N° repertorio: 1035
Note: La suddetta ipoteca è iscritta anche contro il sig. **** Omissis **** (soggetto terzo) nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/07/1949 - **** Omissis **** - su quote di comproprietà di immobili estranei alla procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 13/11/2013
Reg. gen. 8960 - Reg. part. 806

Quota: 1/2
Importo: € 202.875,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 20/12/2012
N° repertorio: 2996

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 11/10/2016
Reg. gen. 7956 - Reg. part. 6163
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il tutto in forza di verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Biella del 01/08/2016 rep. 1444.

Oneri di cancellazione

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

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 6163/2016 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca giudiziale part. 806/2013 per complessivi € 1.109, di cui € 1.015,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 3) cancellazione ipoteca giudiziale part. 642/2013 per complessivi € 1.328, di cui € 1.234,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria.

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura di € 2.731, determinati nelle ipotesi puntualmente segnalate.

Alla data del 23/08/2017, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli. A differenza del certificato notarile redatto dal notaio Cederna di Sondrio in data 7 novembre 2016, il suesposto elenco non riporta le ipoteche iscritte a Biella ai n.ri 10603/1844 del 31/12/1998 e 6106/1062 del 06/07/2001 in quanto cancellate in data 26/06/2017.

NORMATIVA URBANISTICA

Le particelle NCT costituenti il lotto tre: nn. 111, 186 e 187 del foglio n. 11 ricadono in aree edificate ad uso residenziale ed in classe 2 di pericolosità geomorfologica, come risulta dal c.d.u. rilasciato dal

S.U.E. di Trivero in data 20/07/2017. A norma dell'art. 3.5.8, le suddette aree sono destinabili a giardino, orto, prato, frutteto con la possibilità di realizzarvi costruzioni accessorie a servizio del limitrofo fabbricato preesistente, sempre che l'eventuale lotto ad esso pertinenziale non sia capace di ospitarlo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nulla da segnalare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Mosso (BI) - Frazione Gili

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare esecutato si trova nel comune di Mosso, nato nel 1999 dalla fusione di Mosso Santa Maria e Pistolesa, con una popolazione complessiva di circa milleseicento abitanti. Ubicato a circa seicentotrenta metri di quota sul livello del mare, fa parte dell'omonima comunità montana con altri venticinque comuni tra cui: Ailoche, Bioglio, Callabiana, Camandona, Caprile, Casapinta, Coggiola, Crevacuore, Curino, Lessona, Mosso, Pettinengo, Piatto, Portula, Pray, Selve Marcone, Soprana, Sostegno, Strona, Trivero, Valdengo, Vallanzengo, Valle Mosso, Valle San Nicolao, Veglio e Vigliano Biellese, per complessivi circa quarantamila abitanti, che consorziandosi tendono a sopperire alle mancanze strutturali del singolo comune e ad offrire servizi adeguati sia qualitativamente che quantitativamente. Il comune di Mosso, comunque, dispone di maggiori risorse autonome mettendo a disposizione oltre ai servizi essenziali (casa comunale, chiesa parrocchiale, sportelli postali e bancari e simili), anche strutture per l'istruzione scolastica dall'asilo infantile alla scuola secondaria di secondo grado, con un paio di indirizzi di specializzazione. Dal punto di vista delle attività commerciali, prevale ancora la dimensione medio-piccola adatta alla realtà dei luoghi, afflitti dalla crisi economica che ha investito l'industria tessile biellese fiorita proprio in valli come questa a partire dal secondo dopoguerra.

Trattasi di terreno isolato di forma allungata. Esteso per circa duemilacenti metri quadrati (fonte catastale) ed interamente boscato, è posizionato a nord-ovest dei lotti uno, due e tre e ad sud-ovest del successivo lotto cinque.

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili esecutati sono di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in forza di atto notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739.

CONFINI

Le coerenze da nord in senso orario sono: p.lle nn. 255, 256, 257, altro foglio di mappa, p.lle nn. 272, 271, torrente Tolera.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2100,00 mq	2100,00 mq	0,40	840,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				840,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				840,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi terreno isolato di forma allungata. Esteso per circa duemilacento metri quadrati (fonte catastale) ed interamente boscato, è posizionato a nord-ovest dei lotti uno, due e tre e ad sud-ovest del successivo lotto cinque.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali corrispondono ai titolari di diritti reali, come desumibili dalle note trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella.

Per quanto riguarda la storicità catastale, ci si riferisca alle visure storiche allegate in calce alla presente ed esaustive nel merito.

DATI CATASTALI

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
9	273				Prato	1	00.21.00	€ 7,59	€ 5,42	

Corrispondenza catastale

La qualità colturale non coincide con la reale coltivazione praticata sul terreno.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

I terreni così individuati sono incolti ed abbandonati alla vegetazione spontanea, prevalentemente di alto fusto.

PARTI COMUNI

Nessuna osservazione da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno in zona agricola, attualmente destinato a bosco. Per maggiori dettagli ci si riferisca al paragrafo dedicato, al certificato di destinazione urbanistica ed alla documentazione allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1958 al 22/04/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/04/1959		1548

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella		8	391
Dal 22/04/1988 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Testamento olografo notaio Tavolaccini di Biella rep. 179261 del 29/10/1988	22/04/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	06/12/1989		7299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	22/10/1988	47	553		
Dal 23/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lavioso di Biella	23/12/1998	51305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	31/12/1998	10602	7739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	07/01/1999	61W			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I lotti identificati sono ad oggi di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, in forza di compravendita a rogito notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739, contro i sigg.ri **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 11/09/1937 -**** Omissis ****-, **** Omissis **** nata a Mosso Santa Maria il

05/05/1932 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 02/08/1943 -**** Omissis ****. Questi ultimi divennero comproprietari degli immobili oggetto della presente per la complessiva quota di ¼ ciascuno in data 06/10/1958 alla morte di **** Omissis ****, come da successione registrata a Cossato al n. 8/391 trascritta il 10/04/1959 part. n. 1548 e n. 10/558 trascritta il 18/08/1990 al part. 5025. Il restante quarto di proprietà pervenne a **** Omissis ****, come sopra generalizzato, in forza di successione testamentaria (testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Tavolaccini di Biella il 19/10/1988 rep. 179261) in morte di **** Omissis ****, deceduta il 22/04/1988 (vol. 553 n. 47 reg.ta presso l'U.R. di Cossato il 22/10/1988) trascritta a Biella il 06/12/1989 al part. n. 7299.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 23/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
Iscritto a Biella il 02/09/2013
Reg. gen. 7182 - Reg. part. 642
Quota: 1/2
Importo: € 246.719,01
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 23/07/2013
N° repertorio: 1035
Note: La suddetta ipoteca è iscritta anche contro il sig. **** Omissis **** (soggetto terzo) nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/07/1949 - **** Omissis **** - su quote di comproprietà di immobili estranei alla procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 13/11/2013
Reg. gen. 8960 - Reg. part. 806
Quota: 1/2
Importo: € 202.875,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 20/12/2012
N° repertorio: 2996

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 11/10/2016
Reg. gen. 7956 - Reg. part. 6163
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Il tutto in forza di verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Biella del 01/08/2016 rep. 1444.

Oneri di cancellazione

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

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 6163/2016 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca giudiziale part. 806/2013 per complessivi € 1.109, di cui € 1.015,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 3) cancellazione ipoteca giudiziale part. 642/2013 per complessivi € 1.328, di cui € 1.234,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria.

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura di € 2.731, determinati nelle ipotesi puntualmente segnalate.

Alla data del 23/08/2017, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli. A differenza del certificato notarile redatto dal notaio Cederna di Sondrio in data 7 novembre 2016, il suesposto elenco non riporta le ipoteche iscritte a Biella ai n.ri 10603/1844 del 31/12/1998 e 6106/1062 del 06/07/2001 in quanto cancellate in data 26/06/2017.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da c.d.u. rilasciato dal S.U.E. di Trivero in data 20/07/2017, il terreno (fg.9 NCT p.lla n. 273) è azionato quale area agricola parte in classe 3A e parte in classe 3A1; è inoltre soggetto a vincolo ambientale a norma del D.Lgs. 42/2004. La porzione ricadente in classe geomorfologica 3A è tale da essere inidonea a nuovi insediamenti, la porzione in classe 3A1 è caratterizzata da instabilità dei versanti ed azione diretta dei corsi d'acqua.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nulla da segnalare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Mosso (BI) - Frazione Campazzo

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare esecutato si trova nel comune di Mosso, nato nel 1999 dalla fusione di Mosso Santa Maria e Pistolesa, con una popolazione complessiva di circa milleseicento abitanti. Ubicato a circa seicentotrenta metri di quota sul livello del mare, fa parte dell'omonima comunità montana con altri venticinque comuni tra cui: Ailoche, Bioglio, Callabiana, Camandona, Caprile, Casapinta, Coggiola, Crevacuore, Curino, Lessona, Mosso, Pettinengo, Piatto, Portula, Pray, Selve Marcone, Soprana, Sostegno, Strona, Trivero, Valdengo, Vallanzengo, Valle Mosso, Valle San Nicolao, Veglio e Vigliano Biellese, per complessivi circa quarantamila abitanti, che consorziandosi tendono a sopperire alle mancanze strutturali del singolo comune e ad offrire servizi adeguati sia qualitativamente che quantitativamente. Il comune di Mosso, comunque, dispone di maggiori risorse autonome mettendo a disposizione oltre ai servizi essenziali (casa comunale, chiesa parrocchiale, sportelli postali e bancari e simili), anche strutture per l'istruzione scolastica dall'asilo infantile alla scuola secondaria di secondo grado, con un paio di indirizzi di specializzazione. Dal punto di vista delle attività commerciali, prevale ancora la dimensione medio-piccola adatta alla realtà dei luoghi, afflitti dalla crisi economica che ha investito l'industria tessile biellese fiorita proprio in valli come questa a partire dal secondo dopoguerra.

Trattasi di terreno di forma sufficientemente regolare, esteso per circa millequattrocentottanta metri quadrati (fonte catastale), interamente boscato e ricompreso tra un nucleo residenziale ad ovest ed il torrente Venalba ad est. E' posizionato a nord dei lotti uno, due e tre, a nord-est del lotto quattro.

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili eseguiti sono di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in forza di atto notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739.

CONFINI

Il terreno è coerenziato da nord in senso orario: p.lla n. 239, torrente Venalba, p.lle nn. 285, 249 e 284.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1480,00 mq	1480,00 mq	0,70	1036,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1036,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1036,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno di forma sufficientemente regolare, esteso per circa millequattrocentottanta metri quadrati (fonte catastale), interamente boscato e ricompreso tra un nucleo residenziale ad ovest ed il torrente Venalba ad est. E' posizionato a nord dei lotti uno, due e tre, a nord-est del lotto quattro.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali corrispondono ai titolari di diritti reali, come desumibili dalle note trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella.

Per quanto riguarda la storicità catastale, ci si riferisca alle visure storiche allegate in calce alla presente ed esaustive nel merito.

DATI CATASTALI

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
9	247				Bosco ceduo	2	00.14.80	€ 1,07	€ 0,54	

Corrispondenza catastale

La qualità colturale coincide con la reale coltivazione praticata sul terreno.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

I terreni così individuati sono incolti ed abbandonati alla vegetazione spontanea, prevalentemente di alto fusto.

PARTI COMUNI

Nessuna osservazione da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno in zona agricola, attualmente destinato a bosco. Per maggiori dettagli ci si riferisca al paragrafo dedicato, al certificato di destinazione urbanistica ed alla documentazione allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1958 al 22/04/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/04/1959		1548
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella		8	391
Dal 22/04/1988 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Testamento olografo notaio Tavolaccini di Biella rep. 179261 del 29/10/1988	22/04/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	06/12/1989		7299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	22/10/1988	47	553
Dal 23/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lavioso di Biella	23/12/1998	51305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	31/12/1998	10602	7739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	07/01/1999	61W			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I lotti identificati sono ad oggi di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, in forza di compravendita a rogito notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739, contro i sigg.ri **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 11/09/1937 -**** Omissis ****-, **** Omissis **** nata a Mosso Santa Maria il 05/05/1932 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 02/08/1943 -****

Omissis ****. Questi ultimi divennero comproprietari degli immobili oggetto della presente per la complessiva quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno in data 06/10/1958 alla morte di **** Omissis ****, come da successione registrata a Cossato al n. 8/391 trascritta il 10/04/1959 part. n. 1548 e n. 10/558 trascritta il 18/08/1990 al part. 5025. Il restante quarto di proprietà pervenne a **** Omissis ****, come sopra generalizzato, in forza di successione testamentaria (testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Tavolaccini di Biella il 19/10/1988 rep. 179261) in morte di **** Omissis ****, deceduta il 22/04/1988 (vol. 553 n. 47 reg.ta presso l'U.R. di Cossato il 22/10/1988) trascritta a Biella il 06/12/1989 al part. n. 7299.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 23/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
Iscritto a Biella il 02/09/2013
Reg. gen. 7182 - Reg. part. 642
Quota: 1/2
Importo: € 246.719,01
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 23/07/2013
N° repertorio: 1035
Note: La suddetta ipoteca è iscritta anche contro il sig. **** Omissis **** (soggetto terzo) nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/07/1949 - **** Omissis **** - su quote di comproprietà di immobili estranei alla procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 13/11/2013
Reg. gen. 8960 - Reg. part. 806
Quota: 1/2
Importo: € 202.875,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 20/12/2012
N° repertorio: 2996

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 11/10/2016
Reg. gen. 7956 - Reg. part. 6163
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Note: Il tutto in forza di verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale di Biella del 01/08/2016 rep. 1444.

Oneri di cancellazione

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

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 6163/2016 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca giudiziale part. 806/2013 per complessivi € 1.109, di cui € 1.015,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 3) cancellazione ipoteca giudiziale part. 642/2013 per complessivi € 1.328, di cui € 1.234,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria.

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura di € 2.731, determinati nelle ipotesi puntualmente segnalate.

Alla data del 23/08/2017, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli. A differenza del certificato notarile redatto dal notaio Cederna di Sondrio in data 7 novembre 2016, il suesposto elenco non riporta le ipoteche iscritte a Biella ai n.ri 10603/1844 del 31/12/1998 e 6106/1062 del 06/07/2001 in quanto cancellate in data 26/06/2017.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da c.d.u. rilasciato dal S.U.E. di Trivero in data 20/07/2017, il terreno (fg. 9 NCT p.lla n. 247) è azzonato quale area agricola parte classe 2, parte in classe 3A e parte in classe 3A1, soggetto a vincolo ambientale a norma del D.Lgs. 42/2004 e parte in zona di rispetto di impianti urbani (serbatoi ed acquedotti). La porzione in classe 2 di pericolosità geomorfologica è caratterizzata da pericolosità moderata e da condizioni superabili con contenuti accorgimenti tecnici in accordo al DM 11/03/1988; al contrario le porzioni in classe 3A e 3A1 sono le prime inidonee a nuovi insediamenti, le seconde caratterizzate da inabilità dei versanti ed azione diretta di corsi d'acqua.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nulla da segnalare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 6

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Mosso (BI) - Frazione Campazzo

DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare esecutato si trova nel comune di Mosso, nato nel 1999 dalla fusione di Mosso Santa Maria e Pistolesa, con una popolazione complessiva di circa milleseicento abitanti. Ubicato a circa seicentotrenta metri di quota sul livello del mare, fa parte dell'omonima comunità montana con altri venticinque comuni tra cui: Ailoche, Bioglio, Callabiana, Camandona, Caprile, Casapinta, Coggiola, Crevacuore, Curino, Lessona, Mosso, Pettinengo, Piatto, Portula, Pray, Selve Marcone, Soprana, Sostegno, Strona, Trivero, Valdengo, Vallanzengo, Valle Mosso, Valle San Nicolao, Veglio e Vigliano Biellese, per complessivi circa quarantamila abitanti, che consorziandosi tendono a sopperire alle mancanze strutturali del singolo comune e ad offrire servizi adeguati sia qualitativamente che quantitativamente. Il comune di Mosso, comunque, dispone di maggiori risorse autonome mettendo a disposizione oltre ai servizi essenziali (casa comunale, chiesa parrocchiale, sportelli postali e bancari e simili), anche strutture per l'istruzione scolastica dall'asilo infantile alla scuola secondaria di secondo grado, con un paio di indirizzi di specializzazione. Dal punto di vista delle attività commerciali, prevale ancora la dimensione medio-piccola adatta alla realtà dei luoghi, afflitti dalla crisi economica che ha investito l'industria tessile biellese fiorita proprio in valli come questa a partire dal secondo dopoguerra.

Trattasi di terreno isolato posto a sud-ovest rispetto al lotto quattro e ad ovest dei lotti uno due e tre. E' ricoperto da bosco per l'intera estensione, pari a circa millenovecentoottanta metri quadrati (fonte catastale).

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 1/2)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni

Gli immobili esecutati sono di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis **** e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739.

CONFINI

Il terreno è così coerenziato da nord in senso orario: p.lle nn. 242, 245, 265, 266, 491, 261 e 392.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	1980,00 mq	1980,00 mq	0,40	792,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				792,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				792,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di terreno isolato posto a sud-ovest rispetto al lotto quattro e ad ovest dei lotti uno due e tre. E' ricoperto da bosco per l'intera estensione, pari a circa millenovecentoottanta metri quadrati (fonte catastale).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Gli intestatari catastali corrispondono ai titolari di diritti reali, come desumibili dalle note trascritte presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella.

Per quanto riguarda la storicità catastale, ci si riferisca alle visure storiche allegate in calce alla presente ed esaustive nel merito.

DATI CATASTALI

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
8	264				Prato	2	00.19.80	5,11	4,6	

Corrispondenza catastale

La qualità colturale non coincide con la reale coltivazione praticata sul terreno.

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

I terreni così individuati sono incolti ed abbandonati alla vegetazione spontanea, prevalentemente di alto fusto.

PARTI COMUNI

Nessuna osservazione da segnalare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di terreno in zona agricola, attualmente destinato a bosco. Per maggiori dettagli ci si riferisca al paragrafo dedicato, al certificato di destinazione urbanistica ed alla documentazione allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/10/1958 al 22/04/1988	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			06/10/1958		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/04/1959		1548
		Registrazione			

		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella		8	391
Dal 22/04/1988 al 23/12/1998	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Testamento olografo notaio Tavolaccini di Biella rep. 179261 del 29/10/1988	22/04/1988		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	06/12/1989		7299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	22/10/1988	47	553
Dal 23/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Lavioso di Biella	23/12/1998	51305	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	31/12/1998	10602	7739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	07/01/1999	61W			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I lotti identificati sono ad oggi di proprietà dei sigg.ri **** Omissis **** nato a Bassano del Grappa (VI) il 02/12/1951 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nata a Trivero il 01/08/1954 - **** Omissis ****, coniugi nel regime di separazione dei beni, per la quota di ½ ciascuno, in forza di compravendita a rogito notaio Lavioso di Biella del 23/12/1998 rep. 51305, registrato a Biella il 07/01/1999 al n. 61 serie W e trascritto a Biella il 31/12/1998 ai n.ri 10602/7739, contro i sigg.ri **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 11/09/1937 -**** Omissis ****-, **** Omissis **** nata a Mosso Santa Maria il 05/05/1932 - **** Omissis ****- e **** Omissis **** nato a Mosso Santa Maria il 02/08/1943 -****

Omissis ****. Questi ultimi divennero comproprietari degli immobili oggetto della presente per la complessiva quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno in data 06/10/1958 alla morte di **** Omissis ****, come da successione registrata a Cossato al n. 8/391 trascritta il 10/04/1959 part. n. 1548 e n. 10/558 trascritta il 18/08/1990 al part. 5025. Il restante quarto di proprietà pervenne a **** Omissis ****, come sopra generalizzato, in forza di successione testamentaria (testamento olografo pubblicato con verbale a rogito notaio Tavolaccini di Biella il 19/10/1988 rep. 179261) in morte di **** Omissis ****, deceduta il 22/04/1988 (vol. 553 n. 47 reg.ta presso l'U.R. di Cossato il 22/10/1988) trascritta a Biella il 06/12/1989 al part. n. 7299.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 23/08/2017, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Scrittura privata a garanzia cambiaria
Iscritto a Biella il 02/09/2013
Reg. gen. 7182 - Reg. part. 642
Quota: 1/2
Importo: € 246.719,01
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 23/07/2013
N° repertorio: 1035
Note: La suddetta ipoteca è iscritta anche contro il sig. **** Omissis **** (soggetto terzo) nato a Bassano del Grappa (VI) il 07/07/1949 - **** Omissis **** - su quote di comproprietà di immobili estranei alla procedura.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 13/11/2013
Reg. gen. 8960 - Reg. part. 806
Quota: 1/2
Importo: € 202.875,23
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale di Biella
Data: 20/12/2012
N° repertorio: 2996

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 11/10/2016
Reg. gen. 7956 - Reg. part. 6163
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: Il tutto in forza di verbale di pignoramento immobiliare dei Tribunale di Biella del 01/08/2016 rep. 1444.

Oneri di cancellazione

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

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 6163/2016 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca giudiziale part. 806/2013 per complessivi € 1.109, di cui € 1.015,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 3) cancellazione ipoteca giudiziale part. 642/2013 per complessivi € 1.328, di cui € 1.234,00 di imposta ipotecaria (pari allo 0,50% del totale di ipoteca, sino a che questo sia inferiore all'importo del decreto di trasferimento), € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria.

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura di € 2.731, determinati nelle ipotesi puntualmente segnalate.

Alla data del 23/08/2017, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli. A differenza del certificato notarile redatto dal notaio Cederna di Sondrio in data 7 novembre 2016, il suesposto elenco non riporta le ipoteche iscritte a Biella ai n.ri 10603/1844 del 31/12/1998 e 6106/1062 del 06/07/2001 in quanto cancellate in data 26/06/2017.

NORMATIVA URBANISTICA

Come da c.d.u. rilasciato dal S.U.E. di Trivero in data 20/07/2017, il terreno (fg. 8 p.la n. 264) è azzonato quale area agricola in classe 3A di pericolosità geomorfologica, inidonea a nuovi insediamenti, soggetta a vincolo ambientale D.Lgs. 42/2004 e vincolo idrogeologico a norma della L.R. 45/89.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Nulla da segnalare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. Per quanto detto, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla costituzione di sei lotti distinti, differenziandone il valore unitario, attribuito per unità di superficie.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Mosso (BI) - Frazione Marchetto, 17

Il lotto uno è costituito da casa di civile abitazione a quattro piani fuori terra, oltre al sottotetto e giardino pertinenziale; l'epoca di costruzione si può far risalire congruamente ai primi del Novecento, come si riscontra dalle mappe catastali d'impianto del 1935 che già lo rappresentano. L'esposizione è esclusivamente rivolta a sud e ad ovest, solo una porta di servizio accede al cortile nord, verso il lotto due. La superficie lorda complessiva è di circa trecento metri quadrati distribuita sui cinque piani suddetti; essendo prettamente sviluppata in verticale, sconta una distribuzione frammentaria dei locali e collegamenti verticali frequenti e non sempre agevoli, ma gode di una vista panoramica di indubbio effetto a circa centoottanta gradi da sud ad ovest. L'area pertinenziale occupa la porzione sud della particella n. 735 (ospitante) per circa novanta metri quadrati (riscontrabili dalla planimetria catastale), oltre a circa centodieci metri quadrati della particella n. 118 occupata, per la restante porzione di cinquanta metri quadrati circa, da passaggio comune utile al lotto due e a fabbricati limitrofi di proprietà di terzi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 735, Sub. 1, Categoria A/4; oltre a giardino pertinenziale di cui al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 118, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 75.600,00; Valore assoggettato a pignoramento: € 37.800,00

Il valore complessivo, calcolato in euro 75.552,40, viene arrotondato ai cento euro superiori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Mosso (BI) - Frazione Marchetto, 17	269,83 mq	280,00 €/mq	€ 75.600,00	50%	€ 37.800,00
				Valore di stima:	€ 37.800,00

Valore pignorato: € 37.800,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 32.130,00

Il valore finale di stima è determinato mediante l'applicazione della percentuale di riduzione del prezzo, come indicato al punto L) lettera c) del mandato conferitomi in data 06/06/2017.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mosso (BI) - Frazione Marchetto, snc

Il lotto due è costituito da ex fabbricato accessorio del lotto uno, oggetto di opere di recupero in seguito a crollo dell'originaria struttura, a partire dall'anno 2000 per poi volgere alla civilizzazione nell'anno 2008 (vedasi paragrafo di regolarità edilizia). Alla data del sopralluogo, si riscontra uno sviluppo su tre piani per circa ottanta metri quadrati lordi per piano: il piano terreno è destinato ad autorimessa, il primo piano ospita locali abitativi (soggiorno, angolo cottura, bagno e disimpegno con rampa scala al piano superiore) e un piano secondo ancora allo stato rustico, nonostante la previsione progettuale di ospitare la zona notte della porzione abitativa sottostante. Dal cortile esclusivo di circa trenta metri quadrati, si accede al piano primo mediante una scala esterna coperta che, immettendo su un ampio terrazzo esclusivo, consente l'ingresso all'unità abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 735, Sub. 2, Categoria F4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 11.800,00; Valore assoggettato a pignoramento: € 5.900,00

Il valore complessivo, calcolato in euro 11.790,00, viene arrotondato ai cento euro superiori.

- **Bene N° 3** - Fabbricato civile ubicato a Mosso (BI) - Frazione Marchetto, snc

Il lotto due è costituito da ex fabbricato accessorio del lotto uno, oggetto di opere di recupero in seguito a crollo dell'originaria struttura, a partire dall'anno 2000 per poi volgere alla civilizzazione nell'anno 2008 (vedasi paragrafo di regolarità edilizia). Alla data del sopralluogo, si riscontra uno sviluppo su tre piani per circa ottanta metri quadrati lordi per piano: il piano terreno è destinato ad autorimessa, il primo piano ospita locali abitativi (soggiorno, angolo cottura, bagno e disimpegno con rampa scala al piano superiore) e un piano secondo ancora allo stato rustico, nonostante la previsione progettuale di ospitare la zona notte della porzione abitativa sottostante. Dal cortile esclusivo di circa trenta metri quadrati, si accede al piano primo mediante una scala esterna coperta che, immettendo su un ampio terrazzo esclusivo, consente l'ingresso all'unità abitativa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 735, Sub. 2, Categoria F/4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 41.000,00; Valore assoggettato a pignoramento: € 20.500,00

Il valore complessivo, calcolato in euro 40.960,00, viene arrotondato ai cento euro superiori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Mosso (BI) - Frazione Marchetto, snc	58,95 mq	200,00 €/mq	€ 11.800,00	50%	€ 5.900,00
Bene N° 3 - Fabbricato civile Mosso (BI) - Frazione Marchetto, snc	128,00 mq	320,00 €/mq	€ 41.000,00	50%	€ 20.500,00
Valore di stima:					€ 26.400,00

Valore di stima: € 26.400,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 22.440,00

Il valore finale di stima è determinato mediante l'applicazione della percentuale di riduzione del prezzo, come indicato al punto L) lettera c) del mandato conferitomi in data 06/06/2017.

LOTTO 3

Bene N° 4 - Terreno edificabile ubicato a Mosso (BI) - Frazione Marchetto

Il lotto tre è formato da un terreno continuo, di tre particelle catastali distinte, compreso tra la strada comunale a monte ed una strada privata a valle, esteso per circa milletrentasei metri quadrati (fonte catastale) sviluppati su un unico declivio a pendenza moderata posto poco a sud dei lotti uno e due.

Identificato al catasto Terreni

- Fg. 11, Part. 111, Qualità Prato
- Fg. 11, Part. 186, Qualità Prato
- Fg. 11, Part. 187, Qualità Prato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 7.300,00; Valore assoggettato a pignoramento: € 3.650,00

Il valore complessivo, calcolato in euro 7.252,00, viene arrotondato ai cento euro superiori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Terreno edificabile Mosso (BI) - Frazione Marchetto	725,20 mq	10,00 €/mq	€ 7.300,00	50%	€ 3.650,00
				Valore di stima:	€ 3.650,00

Valore di stima: € 3.650,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 3.102,50

Il valore finale di stima è determinato mediante l'applicazione della percentuale di riduzione del prezzo, come indicato al punto L) lettera c) del mandato conferitomi in data 06/06/2017.

LOTTO 4

Bene N° 5 - Terreno ubicato a Mosso (BI) - Frazione Gili

Trattasi di terreno isolato di forma allungata. Esteso per circa duemilacento metri quadrati (fonte catastale) ed interamente boscato, è posizionato a nord-ovest dei lotti uno, due e tre e ad sud-ovest del successivo lotto cinque.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 273, Qualità Prato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 840,00; Valore assoggettato a pignoramento: € 420,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Mosso (BI) - Frazione Gili	840,00 mq	1,00 €/mq	€ 840,00	50,00	€ 420,00
				Valore di stima:	€ 420,00

Valore di stima: € 420,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 357,00

Il valore finale di stima è determinato mediante l'applicazione della percentuale di riduzione del prezzo, come indicato al punto L) lettera c) del mandato conferitomi in data 06/06/2017.

LOTTO 5

- **Bene N° 6** - Terreno ubicato a Mosso (BI) - Frazione Campazzo

Trattasi di terreno di forma sufficientemente regolare, esteso per circa millequattrocentottanta metri quadrati (fonte catastale), interamente boscato e ricompreso tra un nucleo residenziale ad ovest ed il torrente Venalba ad est. E' posizionato a nord dei lotti uno, due e tre, a nord-est del lotto quattro.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 9, Part. 247, Qualità Bosco ceduo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 1.050,00; Valore assoggettato a pignoramento: € 525,00

Il valore complessivo, calcolato in euro 1.036,00, viene arrotondato ai cinquanta euro superiori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Terreno Mosso (BI) - Frazione Campazzo	1036,00 mq	1,00 €/mq	€ 1.050,00	50%	€ 525,00
Valore di stima:					€ 525,00

Valore di stima: € 525,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 446,25

Il valore finale di stima è determinato mediante l'applicazione della percentuale di riduzione del prezzo, come indicato al punto L) lettera c) del mandato conferitomi in data 06/06/2017.

LOTTO 6

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Mosso (BI) - Frazione Campazzo

Trattasi di terreno isolato posto a sud-ovest rispetto al lotto quattro e ad ovest dei lotti uno due e tre. E' ricoperto da bosco per l'intera estensione, pari a circa millenovecentottanta metri quadrati (fonte catastale).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 264, Qualità Prato
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 800,00; Valore assoggettato a pignoramento: € 400,00

Il valore complessivo, calcolato in euro 792,00, viene arrotondato ai cinquanta euro superiori.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Terreno Mosso (BI) - Frazione Campazzo	792,00 mq	1,00 €/mq	€ 800,00	50%	€ 400,00
				Valore di stima:	€ 400,00

Valore di stima: € 400,00

Deprezzamento del 15,00 %

Valore finale di stima: € 340,00

Il valore finale di stima è determinato mediante l'applicazione della percentuale di riduzione del prezzo, come indicato al punto L) lettera c) del mandato conferitomi in data 06/06/2017.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Segnalo che la divisione tra lotto uno e due è fattibile nella pratica, pur dovento verificare l'eventuale dipendenza impiantistica del secondo dal primo. Dal punto di vista catastale è necessaria la predisposizione di atti di aggiornamento, oltre che del Catasto Fabbricati di cui si è già detto ai paragrafi dedicati, anche del Nuovo Catasto Terreni: infatti la particella n. 735 del foglio 11, come previsto dall'art. 5 d.P.R. 650/72, deve essere frazionata prima di poter esser trasferita nelle porzioni suddescritte. Resta sottinteso che, nel caso di vendita contestuale dei lotti 1 e 2, tale procedura non è necessaria.

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 30/08/2017

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 2 Altri allegati - Allegati A e B (Aggiornamento al 30/08/2017)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 14/06/2017)
- ✓ Altri allegati - Documentazione ipotecaria (Aggiornamento al 23/08/2017)
- ✓ Atto di provenienza
- ✓ Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 20/07/2017)
- ✓ Altri allegati - Documentazione edilizia (Aggiornamento al 25/07/2017)
- ✓ Foto (Aggiornamento al 27/06/2017)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Elaborati grafici del CTU (Aggiornamento al 27/06/2017)