

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vercellotti Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.

promossa da

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

contro

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



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 1/2023 del R.G.E.....	14
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.478,70</b> .....	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	15



## INCARICO

---

All'udienza del 15/02/2023, il sottoscritto Ing. Vercellotti Lorenzo, con studio in Via P. Gobetti, 1 - 13900 - Biella (BI), email [ing.lorenzo@studiovercellotti.191.it](mailto:ing.lorenzo@studiovercellotti.191.it), PEC [lorenzo.vercellotti@ingpec.eu](mailto:lorenzo.vercellotti@ingpec.eu), Tel. 339 6273346, Fax 0152385, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49

## DESCRIZIONE

---

Villetta a schiera, di testata, elevata a due piani fuori terra oltre a interrato, di recente

costruzione, sita in Via Copasso 49, censita in NCEU al Foglio 507, Particella 778, Sub 1, Sub 2 e Sub 3, composta da:

- al piano terreno: ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e antibagno, scala di collegamento ai piani superiore e inferiore;
- al piano primo: scala di accesso, disimpegno, stireria, camera e bagno;
- al piano interrato: scala di accesso, due cantine, lavanderia e bagno.

Completano il compendio immobiliare, al piano terreno, un deposito e un'autorimessa, con accesso dal giardino esterno di proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:



- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

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

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

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

## CONFINI

La villetta in oggetto è ubicata in NCT al Foglio 14, Particella 778 e confina da nord, in senso orario con le Particelle:

781, 779, 774, 777, 586.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,30 mq	85,88 mq	1,00	85,88 mq	2,70 m	T
Abitazione	43,46 mq	56,37 mq	1,00	56,37 mq	3,80 m	1
Taverna, wc e lavanderia	64,36 mq	78,25 mq	0,50	39,13 mq	2,40 m	-1
Portico	8,70 mq	8,70 mq	0,40	3,48 mq	3,95 m	T
Balcone	3,60 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	1
Autorimessa	20,00 mq	25,20 mq	0,50	12,60 mq	3,20 m	T
Deposito	23,00 mq	27,90 mq	0,50	13,95 mq	3,20 m	T



<b>Totale superficie convenzionale:</b>	<b>212,31 mq</b>	
<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>212,31 mq</b>	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche dell'immobile allegate alla presente.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	507	778	1		A7	U	6.5	176.0 mq	772,1 €	S1, T, 1	
	507	778	2		C2	U	22	27 mq	37,49 €	T	
	507	778	3		C6	U	20	23 mq	53,71 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	778				ENTE URBANO		8 50 mq			

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano interrato, il locale più grande, indicato come cantina, risulta essere una tavernetta, dotata di impianto di riscaldamento, elettrico e finiture di civile abitazione.



## PRECISAZIONI

---

### Precisazione n. 1

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è garantito attraverso una strada privata di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di pignoramento, censita in NCT al Foglio 14 Particelle 960 e 961.

### Precisazione n. 2

L'accesso all'autorimessa e al deposito avviene attraverso l'area comune alle altre due villette costituenti il complesso immobiliare, censita in NCT al Foglio 14 Particella 781, che risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 2/6, ma non oggetto di pignoramento.

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile, di recente costruzione, si trova in buono stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

La villetta in oggetto presenta struttura mista in muratura e cemento armato, con tamponamenti in laterizio; la copertura è in legno lamellare con manto in laterizio.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

I locali al piano interrato hanno altezza utile di 2.40 m, quelli al piano terra hanno altezza di 2.70 m e i locali al piano primo presentano altezza variabile da 3.60 m a 4.30 m al colmo del tetto.

Le pareti sono intonacate ed imbiancate, i pavimenti sono in ceramica al piano interrato e terra, mentre sono in legno al piano primo. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni in legno con vetrocamera e persiane in cattivo stato di conservazione, il portoncino di ingresso è in legno di tipo blindato.

L'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente un impianto di allarme del quale non è stato possibile testare la funzionalità

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia murale posta nel locale ripostiglio al piano terreno, i radiatori sono in alluminio con tubazioni sotto traccia, non esiste impianto di condizionamento estivo; l'impianto idrosanitario completo di adduzioni, scarichi e sanitari sono in ottimo stato di conservazione.

L'unità abitativa nel suo complesso è in buono stato di conservazione.

Il terreno circostante è adibito a giardino, ben curato.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 31/07/2025
- Scadenza disdetta: 30/04/2025

### *Stato della causa in corso per il rilascio*

L'immobile è occupato da un affittuario in forza di contratto di affitto della durata di anni 4+4 a partire dal 01/08/2021 con scadenza al 31/07/2025 per un canone annuo di € 2400,00 da corrispondere anticipatamente per ogni annualità.

Tale canone di locazione non appare adeguato al reale valore di mercato, che lo scrivente ritiene essere invece pari a 550,00 €/mese.

### *Canoni di locazione*

Canone mensile: € 200,00

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1999	**** Omissis ****	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tavolaccini Paolo	05/10/1999	248660	13155
		Trascrizione			



Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
BIELLA	29/10/1999	9991	7130
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il citato atto di provenienza è riferito ai terreni siti in Tavigliano, censiti in NCT al foglio 14 Particelle 471, 472, 592, costituenti un unico corpo; sulla Particella 592, da cui ha originato l'attuale Particella 778, è stato costruito il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, con concessione edilizia intestata ai precedenti proprietari.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VILONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BIELLA il 09/11/2016  
Reg. gen. 8747 - Reg. part. 1082  
Importo: € 189.740,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 15/02/2021  
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 113  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 04/08/2021  
Reg. gen. 7431 - Reg. part. 769  
Importo: € 7.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 04/08/2021  
Reg. gen. 7430 - Reg. part. 768  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO  
Iscritto a BIELLA il 28/06/2022  
Reg. gen. 5759 - Reg. part. 745  
Importo: € 950.489,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 13/10/2017  
Reg. gen. 7721 - Reg. part. 5986  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 02/05/2019  
Reg. gen. 3367 - Reg. part. 2665  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 02/01/2023  
Reg. gen. 6 - Reg. part. 4  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Si evidenzia che in merito alle formalità pregiudizievoli il pignoramento trascritto ai numeri 7721/5986 a favore di [REDACTED] è stato estinto in data 25/09/2018 ex art 629 cpc e il pignoramento iscritto ai numeri 3367/2665 a favore di [REDACTED] è stato estinto ex art 526 cpc in data 10/09/2021, ma non ne risultano trascritte le relative ordinanze di cancellazione.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile insiste su un terreno censito in NCT al Fg 14 particella 778, ENTE URBANO, che risulta classificato nel vigente PRGC fra le Aree Edificate.

L'area è parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 in quanto rientra fra le Aree Boscate.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

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

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata mediante Concessione edilizia n.57/99 del 13/10/1999 e successiva Variante in corso d'opera di cui alla DIA n.13/01 del 25/07/2001.

Rispetto alla planimetria in atti si riscontra una difformità nello sbarco della scala al piano terreno, proveniente dal piano interrato, consistente nella chiusura della scala con un vano e non a giorno come indicato nel progetto approvato.

L'immobile è dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Tavigliano in data 02/01/2006, relativo alla schiera di cui l'immobile in esame fa parte.

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

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

Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono esistenti e citate nel Certificato di agibilità, ma al sottoscritto non sono state fornite copie.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, essendo il pignoramento riferito ad un edificio di civile abitazione, con annessa autorimessa pertinenziale e deposito indivisi al piano interrato, correlato da giardino privato.

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49

Villetta a schiera, di testata, elevata a due piani fuori terra oltre a interrato, di recente costruzione, sita in Via Copasso 49, censita in NCEU al Foglio 507, Particella 778, Sub 1, Sub 2 e Sub 3, composta da: - al piano terreno: ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e antibagno, scala di collegamento ai piani superiore e inferiore; - al piano primo: scala di accesso, disimpegno, stireria, camera e bagno; - al piano interrato: scala di accesso, due cantine, lavanderia e bagno. Completano il compendio immobiliare, al piano terreno, un deposito e un'autorimessa, con accesso dal giardino esterno di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 507, Part. 778, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 507, Part. 778, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 507, Part. 778, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 778, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 163.478,70

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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza alle risultanze degli accessi agli atti effettuati presso l'ufficio tecnico di Tavigliano, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, nonché il consulto online dei dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare Comune di Tavigliano - Zona Centrale/CENTRO URBANO B1- secondo



semestre 2022) e di quelli risultanti dalla Rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili in Provincia di Biella, Tabella 8 - Bassa Valle Cervo hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nello specifico si è tenuto conto del fatto che l'immobile si trova in un contesto prettamente residenziale, circondato da terreno pertinenziale di proprietà, nei pressi della viabilità principale comunale, non distante dai principali servizi (scuola primaria, chiesa, ufficio postale, negozio di generi alimentari, municipio...)

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU ha ritenuto di assumere il valore di €/mq. 770.00, pari al valore massimo indicato per le abitazioni in villino.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49	212,31 mq	770,00 €/mq	€ 163.478,70	100,00%	€ 163.478,70
				Valore di stima:	€ 163.478,70

Valore di stima: € 163.478,70

**Valore finale di stima: € 163.478,70**

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 28/04/2023



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Vercellotti Lorenzo



## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione ipotecaria - n. 8 formalità (Aggiornamento al 27/04/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto NCT (Aggiornamento al 21/02/2023)
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Planimetrie dei 3 Subalterni oggetto di pignoramento (Aggiornamento al 27/02/2023)
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visure storiche (Aggiornamento al 26/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità
- ✓ N° 2 Concessione edilizia - Concessione edilizia originaria e DIA in variante
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di locazione dell'immobile



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49

Villetta a schiera, di testata, elevata a due piani fuori terra oltre a interrato, di recente costruzione, sita in Via Copasso 49, censita in NCEU al Foglio 507, Particella 778, Sub 1, Sub 2 e Sub 3, composta da: - al piano terreno: ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e antibagno, scala di collegamento ai piani superiore e inferiore; - al piano primo: scala di accesso, disimpegno, stireria, camera e bagno; - al piano interrato: scala di accesso, due cantine, lavanderia e bagno. Completano il compendio immobiliare, al piano terreno, un deposito e un'autorimessa, con accesso dal giardino esterno di proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 507, Part. 778, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 507, Part. 778, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 507, Part. 778, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 778, Qualità ENTE URBANO L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile insiste su un terreno censito in NCT al Fg 14 particella 778, ENTE URBANO, che risulta classificato nel vigente PRGC fra le Aree Edificate. L'area è parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 in quanto rientra fra le Aree Boscate.

**Prezzo base d'asta: € 163.478,70**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.478,70**

<b>Bene N° 1 - Villetta</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 507, Part. 778, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 507, Part. 778, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 507, Part. 778, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 778, Qualità ENTE URBANO	<b>Superficie</b>	212,31 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, di recente costruzione, si trova in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta a schiera, di testata, elevata a due piani fuori terra oltre a interrato, di recente costruzione, sita in Via Copasso 49, censita in NCEU al Foglio 507, Particella 778, Sub 1, Sub 2 e Sub 3, composta da: - al piano terreno: ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e antibagno, scala di collegamento ai piani superiore e inferiore; - al piano primo: scala di accesso, disimpegno, stireria, camera e bagno; - al piano interrato: scala di accesso, due cantine, lavanderia e bagno. Completano il compendio immobiliare, al piano terreno, un deposito e un'autorimessa, con accesso dal giardino esterno di proprietà.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VILONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BIELLA il 09/11/2016  
Reg. gen. 8747 - Reg. part. 1082  
Importo: € 189.740,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 15/02/2021  
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 113  
Importo: € 90.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 04/08/2021  
Reg. gen. 7430 - Reg. part. 768  
Importo: € 10.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 04/08/2021  
Reg. gen. 7431 - Reg. part. 769  
Importo: € 7.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO  
Iscritto a BIELLA il 28/06/2022  
Reg. gen. 5759 - Reg. part. 745  
Importo: € 950.489,08  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

### *Trascrizioni*

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 13/10/2017  
Reg. gen. 7721 - Reg. part. 5986  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a BIELLA il 02/05/2019

Reg. gen. 3367 - Reg. part. 2665

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

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

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a BIELLA il 02/01/2023

Reg. gen. 6 - Reg. part. 4

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

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



Studio Legale [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Tel. [REDACTED]

[REDACTED]

## TRIBUNALE DI BIELLA

R.G.E. 1/2023 – dott. Migliore

## Memoria di costituzione

Per

[REDACTED], rappresentato e difeso, in virtù di procura speciale in calce al presente atto, dall'Avv. [REDACTED] C.F. [REDACTED] PEC [REDACTED] ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in [REDACTED] via [REDACTED] ed alla predetta P.E.C. alla quale ed in subordine al fax [REDACTED], ai sensi dell'art. 136, commi 2 e 3, c.p.c., il difensore chiede di ricevere le comunicazioni;

-debitore esecutato-

[REDACTED], come sopra rappresentato e difeso, si costituisce nel presente giudizio e, con riferimento alla perizia ricevuta in data 4 maggio 2023, rileva che nella stessa non sono rappresentati i sussistenti profili di problematiche edilizie e urbanistiche dell'immobile sito nel Comune di Tavigliano (Bi), via Copasso, n. 49, insistente sull'area distinta al NCEU, Foglio 507, particella 778, oggetto dell'esecuzione riferiti: (i) alla parziale collocazione dell'immobile su area non edificabile; (ii) alla presenza di un muro di contenimento privo di titolo edilizio e insistente su area non edificabile; (iii) alla difformità per dimensioni del portico; (iv) alla difformità per dimensioni del sottotetto.

L'odierno esponente rileva altresì che, come correttamente indicato nella perizia, l'accesso all'immobile avviene attraverso area in comproprietà dell'esecutato e non oggetto di pignoramento.

[REDACTED]  
Avvocato  
10.05.2023  
10:51:46  
GMT+00:00



Studio Legal [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

TRIBUNALE DI BIELLA

R.G.E. 1/2023 – dott. Migliore

Nota di deposito documenti

Per

[redacted], rappresentato e difeso dall'Avv.

[redacted]

-debitore esecutato-

[redacted] a seguito dell'indicazione delle problematiche edilizie e urbanistiche dell'immobile sito nel Comune di Tavigliano (Bi), via Copasso, n. 49, evidenziate nell'atto di costituzione in data 10 maggio 2023, deposita la Relazione redatta dal geom. [redacted] in data 28 settembre 2023 la quale espone le difformità dell'immobile.

Torino, 10 ottobre 2023

Avv. [redacted]

[redacted]  
Avvocato  
11.10.2023 17:21:44  
GMT+01:00



Studio Tecnico

Geom. [REDACTED]

Cod. Fisc. [REDACTED] - P.IVA [REDACTED]

Via [REDACTED]

**OGGETTO: RELAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA'  
FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO IN  
TAVIGLIANO - REGIONE OREGGIA - VIA COPASSO .**

Il sottoscritto Geom. [REDACTED] con studio in [REDACTED] [REDACTED] premesso che su incarico del Sig. [REDACTED] mi sono recato presso il fabbricato residenziale di proprietà in data 19/09/2023, consistenza immobiliare ubicata nel Comune di Tavigliano (BI) - Regione Oreggia - Via Copasso e censita nel N.C.T. al Fog. 507 - Mapp. 778.

In sede di sopralluogo ho eseguito il rilievo della porzione delle unità immobiliari di proprietà licenziate con Concessione Edilizia n. 57/99 del 13/10/1999 e successiva variante del 2001, riscontrando delle evidenti difformità rispetto a quanto concesso in origine:

Premesso che il lotto originario in cui è stato edificato l'intero complesso immobiliare consentiva la realizzazione massima di 1.200 mc. come da indicazioni di Piano Regolatore Comunale.

La volumetria totale autorizzata in variante (anno 2001) è risultata pari a mc. 1.193,85, ammessa in quanto inferiore alla consentita. Il tutto meglio rappresentato nella tavola allegata con la lettera "A".

Si precisa che nella singola proprietà Sig. [REDACTED] (evidenziata in colore rosso nella suddetta tavola grafica "A" e nel dettaglio "B/B1" - "C/C1").

a fronte del rilievo effettuato, si evidenziano le seguenti difformità:

1) *Piano terreno:*

- Altezze maggiori nel locale cucina  
 $H \max = \text{mt. } 3,50 + 0,20 / H \min = \text{mt. } 2,70 + 0,20$   
 $H \max = \text{mt. } 4,25 + 0,20 / H \min = \text{mt. } 3,55 + 0,20$

2) *Piano primo:*

- nelle licenze viene indicata una soletta piana ad un'altezza di mt. 2,70.  
 $H \max = \text{mt. } 4,20 + 0,20 / H \min. = \text{mt. } 3,40 + 0,20$

a fronte dei calcoli effettuati si ha una volumetria in eccedenza pari a mc. 72,45.  
Inoltre, si rilevano ulteriori difformità nell'altezza media dei bassi fabbricati con una eccedenza di 0,50 mt. In quanto al momento dell'autorizzazione e nel PRG vigente l'altezza media massima per i bassi fabbricati è di 2,70, si precisa che la porzione adibita a bassi fabbricati sono stati realizzati con un h med pari a mt. 3,20

- Altezze maggiori nel basso fabbricato (h media 2,70 mt.)

$$H_{\max} = \text{mt. } 3,08 + 0,20 / H_{\min} = \text{mt. } 2,90 + 0,20 / H_{\min} = \text{mt. } 2,80 + 0,20$$

altra difformità riscontrata riguarda le dimensioni del portico:

- Dimensioni autorizzate del portico = mt. 1,60 x mt. 5,30  
Dimensioni reali del portico = mt. 3,10 x mt. 5,30

tali dimensioni portano il portico ad insistere sulla zona in fascia protetta da vincolo paesaggistico/ambientale di tipologia V4, non consente la realizzazione di alcun manufatto. Dentro tale vincolo si riscontra la presenza di muro di contenimento avente altezza media pari a mt. 5,00, spessore di circa mt. 0,50 e una lunghezza pari a circa mt. 35,00 realizzato in C.A. la cui parete a vista è rivestita in pietra a spacco.

## CONCLUSIONI

Le difformità sopra evidenziate non sono sanabili, in quanto in eccedenza alla volumetria massima consentita, alle altezze medie maggiori consentite e al vincolo ambientale sussistente, pertanto per poter procedere alla conformità dell'immobile sono necessari interventi di demolizione, per riportare l'immobile allo stato licenziato.

La demolizione del muro di contenimento va a compromettere la staticità, oltre alle zone verdi a giardino, anche del fabbricato residenziale di proprietà (portico e abitazione) in quanto collocato a ridosso del muro stesso come meglio evidenziato dal rilievo e dagli allegati presenti nella relazione a firma dal Geom. ~~\_\_\_\_\_~~.

Cossato, il 28/09/2023

Il Tecnico



[REDACTED]

Geom. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

P.I. [REDACTED]

OGGETTO: RILIEVO TOPOGRAFICO DI IMMOBILE E RELATIVO LOTTO DI PROPRIETA'

Il sottoscritto [REDACTED] geom. [REDACTED], con studio in [REDACTED], in data 18-09-2023, veniva incaricato dal sig. [REDACTED] di eseguire rilievo topografico dell'immobile di sua proprietà, censito al C.E.U. del comune di Tavigliano al Fg.507 mapp.778. Si precisa che è stata utilizzata la seguente strumentazione topografica:

Gps – Leica gg04  
Stazione topografica – Leica Ts02

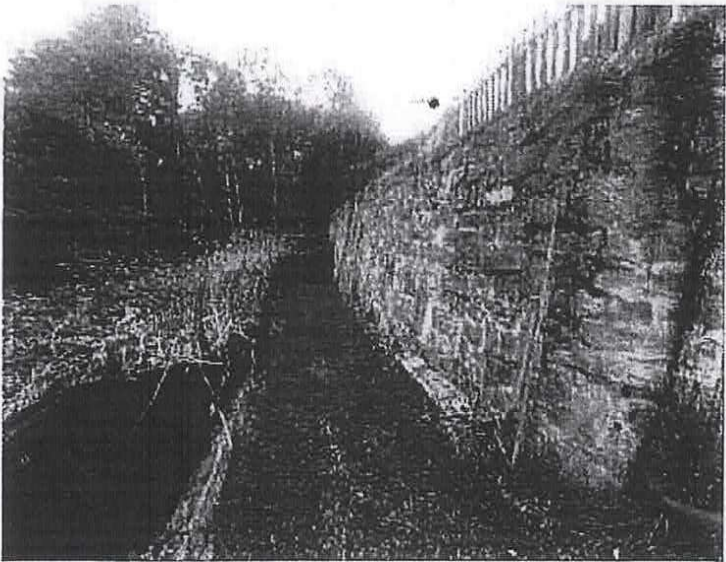
---

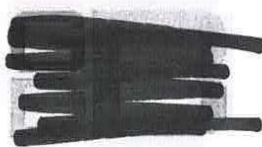
**RELAZIONE DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE.**

---

Ho proceduto alla collimazione di spigoli di fabbricati presenti in loco, recinzioni e muretti. Graficamente (nelle tavole allegate) le linee rappresentate sono così identificate:

- Linea verde – Recinzione
- Linea Marrone – Muro di contenimento di seguito rappresentato con documentazione fotografica, che sostiene l'intero prato e l'abitazione





Geom. [redacted]  
[redacted]  
[redacted]

C.F.: [redacted] P.I. [redacted]

- Linea fucsia – muretto
- Linea Blu – sagoma dei fabbricati
- Crocetta rossa – punto di collimazione topografico

Il rilievo è stato sovrapposto all'estratto di mappa (TAV.1) e all'estratto di piano regolatore (TAV.2).

---

### **IDENTIFICAZIONE DELLE CRITICITA' EMERSE**

---

Estratto di mappa:

- L'immobile risulta rappresentato nell'estratto di mappa catastale in maniera corretta;
- La recinzione a Nord risulta realizzata all'interno del lotto di proprietà e non sul confine catastale. La recinzione Sud e Est ricade sui mappali 774 e 778 ;
- Il muretto identificato con linea fucsia è realizzato sul confine catastale.
- Il muro di contenimento (linea marrone) è localizzato all'interno della proprietà.

Estratto P.r.g.c.:

- La rappresentazione della sagoma del fabbricato sul piano regolatore è indicata in maniera errata rispetto alla situazione rilevata in loco;
- Una parte di porzione dell'abitazione, del portico, del garage, della recinzione e dei muri di contenimento del terreno, ricadono in vincolo V4.

Il tutto come meglio rappresentato nelle tavole grafiche allegate.

Cavaglià, li 18/09/2023

Geom. [redacted]  
Consiglio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Sicilia  
[redacted]  
[redacted]

**TRIBUNALE DI BIELLA**

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. 1/2023 G.E.: Dott. Migliore Emanuele**

**MEMORIA AUTORIZZATA DEL DEL CTU**

A seguito della memoria depositata da parte dell'esecutato [REDACTED] a firma del geom. [REDACTED] il sottoscritto CTU rispetto alle conclusioni indicate dal tecnico di parte osserva quanto segue:

1) In merito alle descritte difformità urbanistiche relative ad un aumento di volume di 72,45 m<sup>3</sup> rispetto a quanto autorizzato con variante al Permesso di Costruire pari a 1193,85 m<sup>3</sup>, lo scrivente rileva che le stesse risultano sanabili in base alla LR 16/2018 che rende permanente il "Piano casa" introdotto con Dlgs 112/2008 consentendo un aumento volumetrico pari al 20% della volumetria esistente consentendo un aumento di volume pari a 238,77 m<sup>3</sup> ben superiore alla volumetria calcolata in difformità.

2) In merito alla presunta errata indicazione in mappa dell'edificio all'interno del PRGC comportante il ricadere dell'immobile in zona di vincolo paesaggistico di cui all'art 4.2.1 delle NTA con la conseguente non sanabilità delle difformità, il sottoscritto CTU rileva che immobile è stato regolarmente autorizzato con concessione edilizia n. 57/99 del 13/10/1999, successiva DIA di variante in corso d'opera n 13/01 del 2001 e conseguente comunicazione di fine lavori in data 13/11/2002.

La normativa paesaggistica, contenuta nel "Codice dei beni e del paesaggio" ai sensi del Dlgs 42/2004 prevede, agli artt. 146, comma 4, e 167, comma 4, lett. a), che la sanatoria *"non può essere rilasciata successivamente alla realizzazione anche parziale degli interventi"*; nel caso in esame gli interventi in parola sono stati realizzati **prima** dell'entrata in vigore della normativa e pertanto non risultano assoggettabili ad essa. Se così non fosse





risulterebbe necessario procedere alla demolizione di ogni edificio, anche di antica realizzazione, che a seguito della definizione delle fasce di rispetto paesaggistico, si trovasse all'interno di esse.

Con ossequio.

Biella, li 30/11/2023

Il CTU

Ing. Lorenzo Vercellotti

[REDACTED]



[REDACTED]



**TRIBUNALE DI BIELLA**

**R.G.E. 1/2023 – dott. Migliore**

**Memoria autorizzata**

[redacted] rappresentato e difeso dall'avv. [redacted]  
-debitore esecutato-

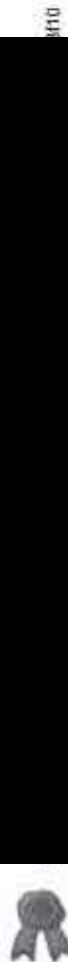
[redacted] svolge le proprie considerazioni in ordine allo stato edilizio e urbanistico dell'immobile oggetto dell'esecuzione, con particolare riferimento alla sua regolarizzazione, sulla base della situazione dello stesso così come risulta dalla relazione del geom. [redacted] del 28 settembre 2023 agli atti del giudizio, nella quale sono evidenziate difformità dell'opera realizzata rispetto a quella in progetto che non sono state contestate dal consulente tecnico nominato dal Giudice, il quale anzi le ha sostanzialmente confermate.

1. La "sanatoria" dell'abuso edilizio è disciplinata dal D.P.R. n. 380 del 2001 (*"Testo Unico Edilizia"*), articolo 36 (*"Accertamento di conformità"*) il quale prevede che sia possibile "ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda".

Occorre pertanto in primo luogo verificare se sussista nel caso di specie la cosiddetta doppia conformità (ormai da tempo ritenuta anche dalla giurisprudenza amministrativa presupposto imprescindibile della sanatoria).

A tal proposito si rileva:

- (i) la volumetria che avrebbe potuto essere realizzata nell'area sulla quale è presente l'immobile oggetto di esecuzione, in virtù delle norme urbanistiche vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire e della realizzazione dell'opera, era pari a 1200 mc;
- (ii) la volumetria indicata nei titoli edilizi del 1999 e del 2001, è pari a 193,85 mc;



(iii) la volumetria effettivamente realizzata è eccedente rispetto a quella autorizzata di 72,45 mc, sicchè supera di 66,30 mc quella consentita dagli strumenti urbanistici vigenti al momento della realizzazione dell'opera.

Tale circostanza di per sé sola impedisce di affermare che l'immobile possa essere sanato.

2. Il CTU, a tal proposito, ritiene che la difformità potrebbe essere sanata sulla base della L.R. Piemonte 4 ottobre 2018, n. 16; il riferimento è all'art. 5 della predetta L.R., così come sostituito dalla L.R. Piemonte n. 7 del 2022, art. 7, comma 1, ove è tuttavia previsto che il cosiddetto "piano casa", che consente l'aumento della volumetria o della superficie oggi fino a un massimo del 25%, è applicabile esclusivamente nei casi di ristrutturazione edilizia *"riferiti ad edifici esistenti ... e legittimi all'atto di presentazione della domanda di intervento"*. La possibilità di ampliamento degli edifici residenziali è pertanto limitata agli immobili che siano stati legittimamente realizzati (così come non è nel nostro caso) con la conseguenza che la norma speciale non risulta applicabile nell'ambito di un procedimento di sanatoria (in tal senso, da ultimo, Cons. Stato, Sez. VII, Sent., 14 giugno 2023, n. 5864).

Si aggiunga che la giurisprudenza amministrativa pacificamente ritiene che non può essere accolta la domanda di sanatoria che preveda la parziale rimozione delle difformità.

4. In merito alla parziale collocazione dell'immobile in area interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 4.2.1. delle NTA, il CTU afferma che, poiché l'edificio è stato realizzato anteriormente all'entra in vigore del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, non potrebbe trovare applicazione l'art. 167, comma 4, lett. a) della medesima legge, che esclude l'autorizzazione paesaggistica postuma per gli abusi che comportino ampliamenti; tale norma prevede infatti che la compatibilità paesaggistica degli immobili realizzati senza l'autorizzazione paesaggistica possa essere accettata solamente per i lavori *"che non abbiano determinato creazioni di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati"*.

L'affermazione è condivisibile ma, nel caso in esame, pare priva di rilievo.



Ai fini della verifica della doppia conformità occorre rilevare infatti che l'area sulla quale insiste la porzione dell'immobile eseguita in difformità dai titoli edilizi era già oggetto di vincolo di inedificabilità al momento della costruzione dell'edificio; ma ciò che più rileva, a tal proposito, è che tale area ricade nella zona urbanistica indicata nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore come zona 4.2.1 (*"Aree di valore ambientale e paesaggistico"*) la cui disciplina prevede: *"Si tratta di parte del territorio con particolare pregio ambientale e paesistico; nell'ambito delle aree così classificate sono vietate le nuove costruzioni, le modifiche di destinazione d'uso del suolo ...le nuove recinzioni ed ogni altro manufatto ... per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia"*.

5. Si aggiunga infine che il compendio staggito comprende anche un muro di contenimento avente altezza media pari a 5 metri, spessore di circa 0,50 metri e lunghezza di 35 metri, realizzato, in assenza di titolo edilizio, dopo l'entrata in vigore del D.lgs. n. 42 del 2004, in cemento armato e rivestito in pietra, interamente collocato in un'area rientrante nella predetta zona classificata dalle N.T.A. del P.R.G. come area 4.2.1, con le previsioni di inedificabilità sopra indicate.

[REDACTED]  
Avvocato  
19.12.2023 17:52:36 CET



Avv. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Tel. [REDACTED]

**Tribunale di Biella**

**R.G. n. 1/2003 - Dott. Migliore**

**Memoria Autorizzata -integrazione**

per

[REDACTED] rappresentato dall'Avv. [REDACTED], debitore  
esecutato -

[REDACTED], a integrazione della memoria già depositata in data 19 dicembre, nel rispetto del termine disposto dal Giudice (10 giorni dal 13 dicembre 2023), data di comunicazione dell'ordinanza) espone le ulteriori considerazioni.

L'edificio oggetto di esecuzione è difforme da titolo edilizio anche per quanto riguarda le altezze dei fabbricati pertinenziali (autorimessa e deposito).

Come rappresentato nella relazione del geom. [REDACTED] tali porzioni dell'immobile, di superficie pari a circa 50 mq, hanno un'altezza media di 3,20 m. mentre nei progetti approvati la medesima altezza era indicata in m. 2,70.

L'aumento di volume dato da tale difformità non incide sulla cubatura consentita sulla base indice sull'indice fondiario in quanto relativa a pertinenze della residenza alla quale quest'ultimo è invece riferito.

Tuttavia l'altezza realizzata di m, 3,20 si pone in contrasto con le previsioni che del P.R.G. vigente al momento della realizzazione dell'opera e tutt'oggi che prevede il limita massimo di tale dimensione in m. 2,70.



Avv. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Tel. [REDACTED]

Per il principio della "doppia conformità", anche per le ragioni sopra esposte  
l'immobile non può usufruire della sanatoria prevista dall'art. 36 del D.P.R n.  
380 del 2001.

[REDACTED]  
Avvocato  
25.12.2023-17:56:10 CET



# TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

## INTEGRAZIONE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vercellotti Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 1/2023 riunita alla 44/2023 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]

*Partita IVA:* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

contro

[REDACTED]  
*Codice fiscale:* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	5
Cronistoria Dati Catastali.....	5
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	9
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	12
Lotto Unico.....	12
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 1/2023 e 44/2023 del R.G.E.....	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 159.438,000.....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	14





## INCARICO

All'udienza del 15/02/2023, il sottoscritto Ing. Vercellotti Lorenzo, con studio in Via P. Gobetti, 1 - 13900 - Biella (BI), email [ing.lorenzo@studiovercellotti.191.it](mailto:ing.lorenzo@studiovercellotti.191.it), PEC [lorenzo.vercellotti@ingpec.eu](mailto:lorenzo.vercellotti@ingpec.eu), Tel. 339 6273346, Fax 0152385, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/02/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente veniva riunito alla presente procedura l'Esecuzione 44/2023 del R.G.E.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 4

### PER L'INTERO

Immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Tavigliano (BI) come segue:

**foglio 507 particella 778 subalterno 1**, via Copasso, piani S1-T-1, cat. A/7, cl. U, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 176, R.C. Euro 772,10;

**foglio 507 particella 778 subalterno 2**, via Copasso, piano T, cat. C/2, cl. U, mq. 22, superficie catastale totale mq. 27, R.C. Euro 37,49;

**foglio 507 particella 778 subalterno 3**, via Copasso, piano T, cat. C/6, cl. U, mq. 20, superficie catastale totale mq. 23, R.C. Euro 53,71.

- **Bene n. 2** - terreno nel Comune di TAVIGLIANO (BI), VIA COPASSO

### PER LA QUOTA DI 2/6

Area urbana di mq. 380 (costituzione del 05/07/2002 pratica n. 49470 in atti dal 05/07/2002 costituzione (n. 549.1/2002)

Detta unità immobiliare è censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Tavigliano (BI) come segue: **foglio 507 particella 781 (già particella 592)**, via Copasso, piano T, cat. F/1, area urbana di mq. 380, senza rendita ed è censita nel Catasto Terreni al Foglio 14 con la particella 781 (già particella 592) ente urbano di mq. 380

- **Bene n. 3 e 4** - terreni nel Comune di TAVIGLIANO (BI), VIA COPASSO

### PER L'INTERO

Due terreni censiti nel Catasto Terreni del Comune di Tavigliano (BI) come segue:

**foglio 14 particella 960 (già particella 956)** prato di classe prima di mq. 380, r.d. euro 1,37, r.a. euro 0,98

**foglio 14 particella 961 (già particella 956)** prato di classe prima di mq. 445, r.d. euro 1,61, r.a. euro 1,15

## DESCRIZIONE

Villetta a schiera, di testata, elevata a due piani fuori terra oltre a interrato, di recente costruzione, sita in Via Copasso 49, censita in NCEU al Foglio 507, Particella 778, Sub 1, Sub 2 e Sub 3, composta da:

- al piano terreno: ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e antibagno, scala di collegamento ai piani superiore e inferiore;

- al piano primo: scala di accesso, disimpegno, stileria, camera e bagno;



- al piano interrato: scala di accesso, due cantine, lavanderia e bagno.

Completano il compendio immobiliare, al piano terreno, un deposito e un' autorimessa, con accesso dal giardino esterno di proprietà.

Fanno parte del compendio immobiliare la strada di accesso alla proprietà (mappali 960 e 961) oltre al mappale 781 di accesso al deposito e autorimessa, quest'ultimo terreno risulta essere in comproprietà con i proprietari delle altre due villette a schiera che formano il compendio immobiliare (censite al NCT al foglio 14 mappali 779 e 780)

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49
- **Bene n. 2** – terreno nel Comune di Tavigliano - VIA COPASSO
- **Bene n. 3 e 4** – terreni nel Comune di Tavigliano - VIA COPASSO

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

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

- Beni 1, 3, e 4 [REDACTED] (Proprietà 1/1)
- Bene 2 - [REDACTED] (Proprietà 2/6)

si sottolinea che tali beni non risultano divisibili, inoltre il Bene 2 è area di fatto condominiale nonostante il condominio non sia costituito, che permette l'accesso alle autorimesse ed ai depositi assegnati alle altre due unità residenziali del complesso immobiliare.

## CONFINI

La villetta ed i terreni oggetto della presente sono ubicati in NCT al Foglio 14, Particelle 778, 781, 960 e 961 confinano da nord, in senso orario con le Particelle:

586, 388, 789, 787, 957, 958, 959, 1039, strada comunale via Copasso, 689, 477, 792, 793, 774, e 777.



## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	68,30 mq	85,88 mq	1,00	85,88 mq	2,70 m	T
Abitazione	43,46 mq	56,37 mq	1,00	56,37 mq	3,80 m	1
Taverna, wc e lavanderia	64,36 mq	78,25 mq	0,50	39,13 mq	2,40 m	-1
Portico	8,70 mq	8,70 mq	0,40	3,48 mq	3,95 m	T
Balcone	3,60 mq	3,60 mq	0,25	0,90 mq	0,00 m	1
Autorimessa	20,00 mq	25,20 mq	0,50	12,60 mq	3,20 m	T
Deposito	23,00 mq	27,90 mq	0,50	13,95 mq	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				212,31 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				212,31 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche dell'immobile allegate alla presente.

## DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	507	778	1		A7	U	6,5	176,0 mq	772,1 €	S1, T, 1	
	507	778	2		C2	U	22	27 mq	37,49 €	T	
	507	778	3		C6	U	20	23 mq	53,71 €	T	

Foglio	Dati identificativi			Catasto terreni (CT)							
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
14	778				ENTE URBANO		850				
14	960				prato		380	1,37	0,98		
14	961				prato		445	1,61	1,15		
14	781				ENTE URBANO		380				

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al piano interrato, il locale più grande, indicato come cantina, risulta essere una tavernetta, dotata di impianto di riscaldamento, elettrico e finiture di civile abitazione.

## PRECISAZIONI

### Precisazione n. 1

L'accesso all'immobile oggetto di pignoramento è garantito attraverso una strada privata di proprietà dell'esecutato, censita in NCT al Foglio 14 Particelle 960 e 961 anch'esse oggetto di pignoramento di cui alla esecuzione RGE 44/2023 unita alla presente

### Precisazione n. 2



L'accesso all'autorimessa e al deposito avviene attraverso l'area comune alle altre due villette costituenti il complesso immobiliare, censita in NCT al Foglio 14 Particella 781, che risulta di proprietà dell'esecutato per la quota di 2/6 oggetto di pignoramento di cui alla RGE 44/2023 unita alla presente.

## STATO CONSERVATIVO

L'immobile, di recente costruzione, si trova in buono stato di conservazione.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La villetta in oggetto presenta struttura mista in muratura e cemento armato, con tamponamenti in laterizio; la copertura è in legno lamellare con manto in laterizio.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate.

I locali al piano interrato hanno altezza utile di 2.40 m, quelli al piano terra hanno altezza di 2.70 m e i locali al piano primo presentano altezza variabile da 3.60 m a 4.30 m al colmo del tetto.

Le pareti sono intonacate ed imbiancate, i pavimenti sono in ceramica al piano interrato e terra, mentre sono in legno al piano primo. Le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni in legno con vetrocamera e persiane in cattivo stato di conservazione, il portoncino di ingresso è in legno di tipo blindato.

L'impianto elettrico è sotto traccia ed è presente un impianto di allarme del quale non è stato possibile testare la funzionalità

L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia murale posta nel locale ripostiglio al piano terreno, i radiatori sono in alluminio con tubazioni sotto traccia, non esiste impianto di condizionamento estivo; l'impianto idrosanitario completo di adduzioni, scarichi e sanitari sono in ottimo stato di conservazione.

L'unità abitativa nel suo complesso è in buono stato di conservazione.

Il terreno circostante è adibito a giardino, ben curato.

## STATO DI OCCUPAZIONE

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Scadenza contratto: 31/07/2025
- Scadenza disdetta: 30/04/2025

### ***Stato della causa in corso per il rilascio***

L'immobile è occupato da un affittuario in forza di contratto di affitto della durata di anni 4+4 a partire dal 01/08/2021 con scadenza al 31/07/2025 per un canone annuo di € 2400,00 da corrispondere anticipatamente per ogni annualità.

Tale canone di locazione non appare adeguato al reale valore di mercato, che lo scrivente ritiene essere invece pari a 550,00 €/mese.

### ***Canoni di locazione***

Canone mensile: € 200,00



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1999	[REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/1. Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tavolaccini Paolo	05/10/1999	248660	13155
		Presso	Data	Trascrizione	
		BIELLA	29/10/1999	9991	Reg. gen. 7130
		Presso	Data	Registrazione	
				Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

Il citato atto di provenienza è riferito ai terreni siti in Tavigliano, censiti in NCT al foglio 14 Particelle 471, 472, 592, costituenti un unico corpo; sulla Particella 592, da cui ha originato l'attuale Particella 778, è stato costruito il compendio immobiliare oggetto di pignoramento, con concessione edilizia intestata ai precedenti proprietari.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 27/04/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BIELLA il 09/11/2016  
Reg. gen. 8747 - Reg. part. 1082  
Importo: € 189.740,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 15/02/2021  
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 113  
Importo: € 90.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 04/08/2021  
Reg. gen. 7431 - Reg. part. 769  
Importo: € 7.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]



- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 04/08/2021  
Reg. gen. 7430 - Reg. part. 768  
Importo: € 10.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO  
Iscritto a BIELLA il 28/06/2022  
Reg. gen. 5759 - Reg. part. 745  
Importo: € 950.489,08  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

#### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 13/10/2017  
Reg. gen. 7721 - Reg. part. 5986  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 02/05/2019  
Reg. gen. 3367 - Reg. part. 2665  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 02/01/2023  
Reg. gen. 6 - Reg. part. 4  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

Si evidenzia che in merito alle formalità pregiudizievoli sopra descritte, il pignoramento trascritto ai numeri 7721/5986 a favore di [REDACTED] è stato estinto in data 25/09/2018 ex art 629 cpc e il pignoramento trascritto ai numeri 3367/2665 a favore di [REDACTED] è stato estinto ex art 526 cpc in data 10/09/2021, ma non ne risultano trascritte le relative ordinanze di cancellazione.

#### NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile insiste su un terreno censito in NCT al Fg 14 particella 778, ENTE URBANO, che risulta classificato nel vigente PRGC fra le Aree Edificate.

L'area è parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 in quanto rientra fra le Aree Boscate.

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

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

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata mediante Concessione edilizia n. 57/99 del 13/10/1999 e successiva Variante in corso d'opera di cui alla DIA n. 13/01 del 25/07/2001.



Rispetto alla planimetria in atti si riscontra una difformità nello sbarco della scala al piano terreno, proveniente dal piano interrato, consistente nella chiusura della scala con un vano e non a giorno come indicato nel progetto approvato.

L'immobile è dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Tavigliano in data 02/01/2006, relativo alla schiera di cui l'immobile in esame fa parte.

In fase di udienza è stata prodotta da parte dell'esecutato perizia a firma del geom. [REDACTED] che evidenziava la sussistenza di difformità delle opere realizzate rispetto alla geometria dell'immobile ed alla presunta non sanabilità delle opere in relazione alla esistenza del vincolo paesaggistico,

In seguito sono state depositate due memorie a firma del sottoscritto CTU e, per conto del debitore esecutato, a firma dell'Avv. [REDACTED] sempre in merito alle succitate difformità non sanabili.

Nel corso dell'udienza del 12/12/2023 il G.E. Invitava il sottoscritto CTU di a verificare, ove possibile previa interlocuzione con i competenti uffici del comune ove è situato l'immobile, la possibilità di sanatoria delle eventuali irregolarità lamentata dalla parte debitrice esecutata.

Con comunicazione PEC in data 15/04/2024 il comune di Tavigliano comunicava quanto in appresso:

*"Comune di Tavigliano*

*Prot...0000985*

*Con riferimento alla richiesta di cui all'oggetto la Commissione Edilizia Comunale si riconduce a quanto autorizzato con le concessioni edilizie del 1999 e 2001, aggiungendo che l'immobile è stato inserito nella categoria aree edificate quando è stato edificato e in questa categoria urbanistica è consentito l'ampliamento.*

*Nel caso in esame trattasi di ampliamento di entità esigua da non presupporre la non sanabilità.*

*Anche per quanto riguarda il vincolo paesaggistico al momento della realizzazione dell'opera non era presente, ora con il PPR una piccola parte ricade in vincolo ma trattasi di area adibita e prato e giardino e non sicuramente area di pregio perché definita "boscata".*

*Tale situazione può essere superata facilmente tramite apposita dichiarazione."*

Per quanto sopra è quindi possibile dichiarare la sanabilità delle opere difformi auto-denunciate da parte del debitore esecutato e pertanto la conseguente commerciabilità dell'immobile stesso.

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

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

Le dichiarazioni di conformità degli impianti sono esistenti e citate nel Certificato di agibilità, ma al sottoscritto non sono state fornite copie.

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

L'acquirente beneficerà dei diritti e sarà gravato dagli obblighi risultanti dai seguenti atti, relativamente all'immobile oggetto di vendita:

\*\* atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Tavolaccini di Biella in data 5 ottobre 1999,



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, essendo il pignoramento riferito ad un edificio di civile abitazione, con annessa autorimessa pertinenziale e deposito indivisi al piano interrato, correlato da giardino privato.

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

- **Bene N° 1 e 2 - Villetta ubicata a Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49**

Villetta a schiera, di testata, elevata a due piani fuori terra oltre a interrato, di recente costruzione, sita in Via Copasso 49, censita in NCEU al Foglio 507, Particella 778, Sub 1, Sub 2 e Sub 3, composta da: - al piano terreno: ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e antibagno, scala di collegamento ai piani superiore e inferiore; - al piano primo: scala di accesso, disimpegno, stireria, camera e bagno; - al piano interrato: scala di accesso, due cantine, lavanderia e bagno. Completano il compendio immobiliare, al piano terreno, un deposito e un'autorimessa, con accesso dal giardino esterno di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 507, Part. 778, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 507, Part. 778, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 507, Part. 778, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 778, Qualità ENTE URBANO

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

Valore di stima del bene: € 163.478,70

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, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza alle risultanze degli accessi agli atti effettuati presso l'ufficio tecnico di Tavigliano, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, nonché il consulto online dei dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare Comune di Tavigliano - Zona Centrale/CENTRO URBANO B1- secondo semestre 2022) e di quelli risultanti dalla Rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili in Provincia di Biella, Tabella B - Bassa Valle Cervo hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Nello specifico si è tenuto conto del fatto che l'immobile si trova in un contesto prettamente residenziale, circondato da terreno pertinenziale di proprietà, nei pressi della viabilità principale comunale, non distante dai principali servizi (scuola primaria, chiesa, ufficio postale, negozio di generi alimentari, municipio...)

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU ha ritenuto di assumere il valore di €/mq. 770.00, pari al valore massimo indicato per le abitazioni in villino.

Tale valutazione comprende anche la valorizzazione delle aree di accesso alla proprietà censite al Foglio 14 particella 781 che risultano aree condominiali e pertanto comprese nel valore assegnato all'immobile.





## Bene N° 3 e 4- Terreni in Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49

La particella censita numero 960 e 961 del Fg 14 risultano prato di prima classe, per la valutazione è stato fatto riferimento ai valori dei terreni agricoli della Provincia di Biella determinati dalla Commissione Provinciale Espropri della Provincia di Biella, validi per l'anno 2024 e pari a €/ha 5448.

I terreni sono così identificati al NCT

- Foglio 14 particella 960 Qualità Prato di prima classe, superficie 380 m<sup>2</sup> Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario 0,98 proprietà 1/1
- Foglio 14 particella 961 Qualità Prato di prima classe, superficie 445 m<sup>2</sup> Reddito Dominicale € 1,61 Reddito Agrario 1,15 proprietà 1/1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 e 2- Villetta Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49	212,31 mq	770,00 €/mq	€ 163.478,70	100,00%	€ 163.478,70
Bene N° 3 terreno in Tavigliano	380 mq	0,5548 €/mq	€ 210,82	100,00%	€ 210,82
Bene N° 4 terreno in Tavigliano	445 mq	0,5548 €/mq	€ 248,55	100,00%	€ 248,55
				Valore di stima:	€ 163.938,07

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore
Sanzioni per regolarizzazione urbanistica	1000
Spese tecniche per regolarizzazione urbanistica e paesaggistica	3500
Totale	4500

**Valore finale di stima: € 159.438,00**

L'immobile oggetto di stima risulta gravato da difformità in merito alla diversa geometria dei locali e alla presenza di opere secondarie realizzate nel giardino di proprietà. Al fine della regolarizzazione delle stesse sarà necessario procedere alla presentazione di sanatoria urbanistica e paesaggistica il cui valore, comprensivo di sanzioni, è valutabile a a parere del sottoscritto in € 4.500,00

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

Biella, li 20/05/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Vercellotti Lorenzo



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

### LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 e 2 - Villetta ubicata a Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49**

Villetta a schiera, di testata, elevata a due piani fuori terra oltre a interrato, di recente costruzione, sita in Via Copasso 49, censita in NCEU al Foglio 507, Particella 778, Sub 1, Sub 2 e Sub 3, composta da: - al piano terreno: ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e antibagno, scala di collegamento ai piani superiore e inferiore; - al piano primo: scala di accesso, disimpegno, stireria, camera e bagno; - al piano interrato: scala di accesso, due cantine, lavanderia e bagno. Completano il compendio immobiliare, al piano terreno, un deposito e un'autorimessa, con accesso dal giardino esterno di proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 507, Part. 778, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 507, Part. 778, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 507, Part. 778, Sub. 3, Categoria C6 al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 778, Qualità ENTE URBANO

Area condominiale Fg. 507, Part. 781 area urbana di pertinenza dell'immobile in quota 2/6

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

Destinazione urbanistica: L'immobile insiste su un terreno censito in NCT al Fg 14 particella 778, ENTE URBANO, che risulta classificato nel vigente PRGC fra le Aree Edificate. L'area è parzialmente sottoposta a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004 in quanto rientra fra le Aree Boscate.

- **Bene N° 3 e 4 – terreni in Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49**

I terreni sono così identificati al NCT

- Foglio 14 particella 960 Qualità Prato di prima classe, superficie 380 m<sup>2</sup> Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario 0,98 proprietà 1/1
- Foglio 14 particella 961 Qualità Prato di prima classe, superficie 445 m<sup>2</sup> Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario 0,98 proprietà 1/1

**Prezzo base d'asta: € 159.438,00**

- *Allegati: visure storiche*



**SCHEMA RIASSUNTIVO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE 1/2023 E 44/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 159.438,000**

Bene N° 1 - 2 - Villetta			
<b>Ubicazione:</b>	Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Villetta	<b>Superficie</b>	212,31 mq
	Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 507, Part. 778, Sub. 1, Categoria A7 - Fg. 507, Part. 778, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 507, Part. 778, Sub. 3, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 14, Part. 778, Qualità ENTE URBANO		
	Terreni  Foglio 14 particella 960 Qualità Prato di prima classe, superficie 380 m <sup>2</sup> Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario 0,98 proprietà 1/1  Foglio 14 particella 961 Qualità Prato di prima classe, superficie 445 m <sup>2</sup> Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario 0,98 proprietà 1/1		
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile, di recente costruzione, si trova in buono stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Villetta a schiera, di testata, elevata a due piani fuori terra oltre a interrato, di recente costruzione, sita in Via Copasso 49, censita in NCEU al Foglio 507, Particella 778, Sub. 1, Sub. 2 e Sub. 3, composta da: - al piano terreno: ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e antibagno, scala di collegamento ai piani superiore e inferiore; - al piano primo: scala di accesso, disimpegno, stieria, camera e bagno; - al piano interrato: scala di accesso, due cantine, lavanderia e bagno. Completano il compendio immobiliare, al piano terreno, un deposito e un'autorimessa, con accesso dal giardino esterno di proprietà.		
	Area pertinenziale condominiale censita in NCEU al Foglio 507, Particella 781 ENTE URBANO  Terreni in Tavigliano censiti al NCT Foglio 14 particella 960 Prato di classe 1 RD € 1,37 e RA € 0,98 e Foglio 14 particella 961 Prato di classe 1 RD € 1,61 e RA € 1,15		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a BIELLA il 09/11/2016  
Reg. gen. 8747 - Reg. part. 1082  
Importo: € 189.740,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 15/02/2021  
Reg. gen. 1308 - Reg. part. 113  
Importo: € 90.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 04/08/2021  
Reg. gen. 7430 - Reg. part. 768  
Importo: € 10.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
Iscritto a BIELLA il 04/08/2021  
Reg. gen. 7431 - Reg. part. 769  
Importo: € 7.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **IPOTECA DELLA RISCOSSIONE** derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO  
Iscritto a BIELLA il 28/06/2022  
Reg. gen. 5759 - Reg. part. 745  
Importo: € 950.489,08  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]

### Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 13/10/2017  
Reg. gen. 7721 - Reg. part. 5986  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]
- **PIGNORAMENTO**  
Trascritto a BIELLA il 02/05/2019  
Reg. gen. 3367 - Reg. part. 2665  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]



- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a BIELLA il 02/01/2023

Reg. gen. 6 - Reg. part. 4

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



**LORENZO VERCELLOTTI**  
**INGEGNERE**

ABITAZIONE: VIA TRENTO N. 2, 13900 BIELLA – TEL. 015 351014  
STUDIO: VIA P. GOBETTI N. 1, 13900 BIELLA – TEL. 015 34889 FAX 015 2451399  
E-MAIL: ING.LORENZO@STUDIOVERCELLOTTI.191.IT

Biella, 24/05/2024

Alla c.a.  
Tribunale di Biella  
Sezione esecuzioni immobiliari  
**Ill. mo Giudice Emanuele Migliore**

Oggetto: R.G.E. 1/2023 e 44/2023  
Deposito documentazione

Con la presente il sottoscritto CTU ing. Lorenzo Vercellotti, a seguito dell'udienza in data 24/05/2024, deposita quanto trasmesso al comune di Tavigliano in merito alla richiesta di possibile sanabilità rispetto alle irregolarità evidenziate da parte esecutata.

Il sottoscritto sottolinea che il comune di Tavigliano, e nello specifico la Commissione edilizia, ha preso visione di quanto prodotto da parte esecutata con memoria a firma del Geom. [REDACTED] nella quale venivano evidenziate, non solo le irregolarità relative all'edificio, ma anche quelle relative al muro di contenimento (vedi "conclusioni" a pag. 2 della relazione) e pertanto alle problematiche di tipo paesaggistico. Tale muro è inoltre bene evidenziato a pagina 1 della relazione di rilievo a firma del Geom. [REDACTED].

Oltre alla relazione sopracitata il sottoscritto, a scanso di equivoci, ha trasmesso al comune di Tavigliano la propria memoria e quella dell'Avv. [REDACTED] così da rendere edotta la commissione edilizia su quali fossero le irregolarità "auto-denunciate" da parte esecutata senza nulla tralasciare.

Allegata alla presente per quanto sopra si trasmette:

- Mail al Comune di Tavigliano a seguito dei colloqui con l'UT tendente ad ottenere parere da parte della commissione edilizia e relativi allegati;
- Relazione dello stato di fatto dell'immobile di proprietà a firma Geom. [REDACTED] e allegata relazione di rilievo topografico a firma del Geom. [REDACTED];
- Memoria autorizzata del CTU



- Memoria dell'Avv. ██████████
- File mail originale di quanto trasmesso al Comune di Tavigliano
- Risposta a mezzo PEC del comune di Tavigliano

Sicuro di aver chiarito ogni dubbio in merito a quanto richiesto al sottoscritto con l'occasione porgo cordiali saluti restando a disposizione per ogni ulteriore richiesta.



Studio Legale [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
Tel. [redacted]  
[redacted]

**TRIBUNALE DI BIELLA**

**R.G.E. 1/2023 – dott. Migliore**

**Memoria**

Per [redacted], rappresentato e difeso dall'avv. [redacted]

-debitore esecutato-

Dalle relazioni del perito e dagli atti dallo stesso depositati in corso di causa, compresi quelli del Comune, non emerge la presenza del muro di contenimento, insistente sulle particelle ricomprese nel compendio staggiato; manufatto descritto nella perizia del geom. [redacted] avente altezza media pari a 5 metri, spessore di circa 0,50 metri e lunghezza di 35 metri, realizzato, in assenza di titolo edilizio, dopo l'entrata in vigore dell'attuale formulazione dell'art. 167 del D.lgs. n. 42 del 2004, in cemento armato e rivestito in pietra, interamente collocato in un'area interessata dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 4.2.1 delle N.T.A. del P.R.G.; vincolo preesistente all'epoca della realizzazione del muro.

Tale opera è stata realizzata quando già esisteva il vincolo paesaggistico sicché l'eventuale sanatoria ai sensi dell'art. 167 del D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, ove fosse assentita, comporterebbe il pagamento di una somma pari al doppio del costo di costruzione del muro.

Biella 10 luglio 2024

 [redacted]  
Avvocato  
10.07.2024  
18:46:47  
GMT+01:00





N. R.G.E. 1 / 2023



**TRIBUNALE di BIELLA**

\*\*\*

All'udienza del 12.7.2024, ore 11.00 innanzi al G.E., sono comparsi:

per parte creditrice procedente l'avv. [REDACTED] per delega orale avv. [REDACTED]

per parte creditrice intervenuta [REDACTED] procuratore speciale [REDACTED]

per parte creditrice intervenuta [REDACTED] l'avv. [REDACTED] per delega orale avv. [REDACTED]

per parte debitrice l'avv. [REDACTED]

per il custode l'avv. Arduino

per l'esperto ing. Vercellotti

L'esperto si richiama alla documentazione depositata.

L'avv. [REDACTED] insiste per la vendita vista la documentazione depositata dall'esperto.

Parti creditrici intervenute si associano alla richiesta della creditrice procedente.

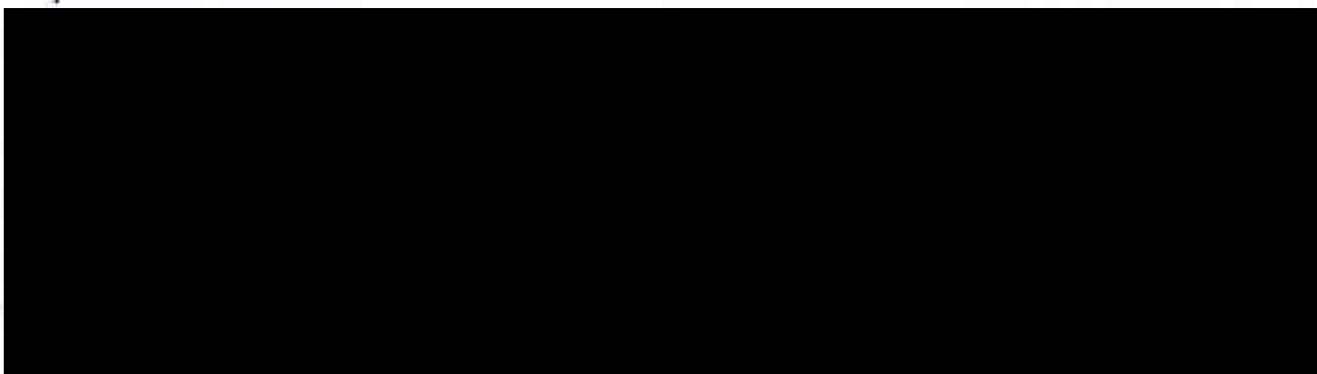
L'avv. [REDACTED] per parte debitrice esecutata si richiama alla memoria depositata circa le problematiche del muro di contenimento e che pertanto nella valutazione del compendio occorre tenere conto dell'esistenza di tale manufatto.

Il custode giudiziario si rimette in ordine alle valutazioni dell'esperto stimatore.

L'esperto stimatore evidenzia che la risposta del comune rispetto al muro sia esaustiva avendo risposto con riferimento ai riscontri della relazione depositata da parte debitrice esecutata; rispetto alla data di valutazione dell'immobile, rileva quanto indicato nella relazione di stima circa la realizzazione del muro in data coeva alla casa, anche per la stessa prospettazione della parte debitrice esecutata; quanto al calcolo della sanzione, è rimessa alla determinazione del comune, di solito attestandosi su circa € 1.000,00; rileva che comunque la situazione in esame è sanabile, come indicato nella risposta al comune; evidenzia che come indicato nella risposta al comune, è stato dato atto che non è area di pregio "perché definita boscata".

Il custode ipotizza che nell'avviso di vendita siano indicate le valutazioni dell'esperto e della difesa

di parte debitrice eseguita.



Il G.E.

Visto quanto sopra, dispone in ordine alla vendita del cespite come da separato provvedimento;

dispone che negli avvisi di vendita sia dato atto della documentazione depositata dall'esperto e dalla parte debitrice eseguita in relazione alle problematiche del muro;



Il G.E.

(dott. Emanuele Migliore)

