

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, PEC 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 assegni 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.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	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	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	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°
		Notaio Tavolaccini Paolo	05/10/1999	248660
				Raccolta N°
				13155
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		BIELLA	29/10/1999	9991
				Reg. part.
				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 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, stiroeria, 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.

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 m² Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario 0,98 proprietà 1/1
- Foglio 14 particella 961 Qualità Prato di prima classe, superficie 445 m² 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, 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.

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 condominale 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 m² Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario 0,98 proprietà 1/1
- Foglio 14 particella 961 Qualità Prato di prima classe, superficie 445 m² 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							
Ubicazione:	Tavigliano (BI) - VIA COPASSO 49						
Diritto reale:	Proprietà						
Tipologia immobile:	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;">Quota</th> <th style="width: 40%;">1/1</th> </tr> <tr> <th style="width: 60%;">Superficie</th> <th style="width: 40%;">212,31 mq</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> 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 Terreni Foglio 14 particella 960 Qualità Prato di prima classe, superficie 380 m² Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario 0,98 proprietà 1/1 Foglio 14 particella 961 Qualità Prato di prima classe, superficie 445 m² Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario 0,98 proprietà 1/1 </td> </tr> </tbody> </table>	Quota	1/1	Superficie	212,31 mq	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 Terreni Foglio 14 particella 960 Qualità Prato di prima classe, superficie 380 m ² Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario 0,98 proprietà 1/1 Foglio 14 particella 961 Qualità Prato di prima classe, superficie 445 m ² Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario 0,98 proprietà 1/1	
Quota	1/1						
Superficie	212,31 mq						
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 Terreni Foglio 14 particella 960 Qualità Prato di prima classe, superficie 380 m ² Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario 0,98 proprietà 1/1 Foglio 14 particella 961 Qualità Prato di prima classe, superficie 445 m ² Reddito Dominicale € 1,37 Reddito Agrario 0,98 proprietà 1/1							
Stato conservativo:	L'immobile, di recente costruzione, si trova in buono stato di conservazione.						
Descrizione:	<p>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.</p> <p>Area pertinenziale condominiale censita in NCEU al Foglio 507, Particella 781 ENTE URBANO</p> <p>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</p>						
Vendita soggetta a IVA:	SI						
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI						
Stato di occupazione:	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]

