

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Paola Martinelli, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2024 del R.G.E.

Promossa da

Contro



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Descrizione beni.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati catastali.....	5
Cronistoria catastale bene 1 – APPARTAMENTO.....	5
Cronistoria catastale bene 2 – AUTORIMESSA.....	8
Cronistoria catstale bene 3 – EX LOCALE CALDAIA.....	12
Stato conservativo.....	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	16
Provenienze ventennali beni 1-2-3.....	16
Formalità pregiudizievoli.....	19
Regolarità edilizia BENI 1-2-3.....	19
Stima/Formazione dei lotti.....	20
Lotto 1.....	20
Riepilogo bando d'asta.....	22
Lotto 1.....	22
Scehama riassuntivo esecuzione immobiliare 36/2024 del R.G.E.....	23
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	24



INCARICO

In data 06/06/2024, la sottoscritta Martinelli Geom. Paola, con studio in Biella – Via Pollone 16 – mail martpa@libero.it PEC paola.martinelli@geopec.it , tel 3203425472, veniva nominata esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 27/02/2024 accettava l'incarico tramite GIURAMENTO TELEMATICO, tramite deposito a PCT.

PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla seguente consistenza immobiliare in comune di Occhieppo Inferiore:

VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4

- BENE N. 1 – appartamento al piano primo con accesso da scala esterna al piano terreno, composto da ingresso, cucina, soggiorno, quattro camere, 2 bagni, ripostiglio disimpegno, balcone a nord ovest, balcone e terrazzo a sud est, sottotetto rustico al terzo piano e legnaia al piano primo.
- BENE N. 2 – autorimessa al piano terreno
- BENE N. 3 – ex locale caldaia al piano terreno

DESCRIZIONE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che per quanto riguarda la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa come da certificazione notarile sostitutiva redatta dal notaio Nicolo' Tiecco in Perugia.

DESCRIZIONE BENI

In fabbricato bifamiliare, costruito ante 1967, costituito da 3 piani fuori terra oltre al piano sottotetto:

BENE N. 1 – appartamento al piano primo con accesso da scala esterna al piano terreno, composto da ingresso, cucina, soggiorno, quattro camere, 2 bagni, ripostiglio disimpegno, balcone a nord ovest, balcone e terrazzo a sud est, sottotetto rustico al terzo piano e legnaia al piano primo.

BENE N. 2 – autorimessa al piano terreno

BENE N. 3 – ex locale caldaia al piano terreno

TITOLARITA'

Alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione sono così intestate:

- ----- nato il ----- in ----- - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
- ----- nata il ----- in ----- proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----



CONFINI

Coerenze BENE 1 - Appartamento

Nord Ovest – muri perimetrali con affaccio su mappale 36

Nord Est – muri perimetrali su mappali 187 - 339

Sud Est – muri perimetrali

Sud Ovest – scala e muri perimetrali, affaccio su mappale 36

Coerenze BENE 2 – Autorimessa

Nord Ovest – mappale 42

Nord Est – mappale 187

Sud Est – altra proprietà su mappale 36

Sud Ovest – mappale 36 area di pertinenza

Coerenze BENE 3 – ex locale caldaia

Nord Ovest – altra proprietà su mappale 36

Nord Est – mappale 187

Sud Est – altra unità immobiliare

Sud Ovest – mappale 36 area di pertinenza

corrispondenza N.C.T. Foglio 5 mappale 36

CONSISTENZA

BENE N. 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	109,45	137,00	1	137,00	3,00 m	1
Balcone + terrazzo	32,00	32,00	0,25	8,00	---- m	1
Legnaia	10,00	11,30	0,20	2,26	2,80 m	1
Sottotetto	46,00	55,00	0,20	11,00	2,02 m	3
Totale superficie convenzionale				158,26 mq		
Superficie convenzionale complessiva				158,26 mq		

BENE N. 2

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Autorimessa	14,00	15,00	1	15,00	2,40 m	T
Totale superficie convenzionale				15,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva				15,00 mq		



BENE N. 3

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
EX LOCALE CADAIA	9,00	9,00	0,2	1,80	1,84 m	T
Totale superficie convenzionale				1,80 mq		
Superficie convenzionale complessiva				1,80 mq		

DATI CATASTALI**BENE N.1**

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	5	36	11		A/3	2	8 vani	Totale mq 159 totale escl. aree scoperte 150 mq	€ 578,43	T-1-3
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4										

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non rappresenta lo stato dei luoghi, relativamente al sottotetto, manca una tramezzatura che divide il sottotetto in due locali.

Per la regolarizzazione catastale si presume un costo pratica circa € 400,00.

CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 1 - APPARTAMENTO

- Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/1987
Variazione del 17/04/1987 in atti dal 29/08/1991 – Frazionamento (n. 2610,1/1987)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	G	30	3							T-1-3
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – interno 3 – Piano T-1-3										

- Situazione degli intestati dal 17/04/1987
----- - proprietà 1/2
----- proprietà 1/2



----- Usufrutto 1/3

- Situazione degli intestati dal 13/12/1990
----- Da verificare
compr. Per 1/3 in com. leg con -----
----- nato a ----- proprietà 1/3
----- nato a -----
Da verificare copr. Per 1/3 in com. leg. Con -----
- Situazione dell'unità immobiliare dal 18/03/1991
Variazione del 18/03/1991 in atti dal 29/08/1991 - Frazionamento (n. 1429.11991)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	G	30	11		A/3	2	8 vani		L. 1.968	T-1-3
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – Piano T-1-3										

- Situazione degli intestati dal 18/03/1991
----- Da verificare
compr. Per 1/3 in com. leg con -----
----- proprietà 1/3
- -----
Da verificare copr. Per 1/3 in com. leg. -----
- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992
Variazione del 01/01/1992 – variazione del quadro tariffario

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	G	30	11		A/3	2	8 vani		L. 1.120.000	T-1-3
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – Piano T-1-3										

- Situazione degli intestati dal 12/02/1993
----- Da verificare
compr. Per 1/3 in com. leg con -----

Da verificare copr. Per 1/3 in com. leg. -----
----- proprietà 1/3



- Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/1993
Variazione del 12/02/1993 – rinumerazione foglio da G a 506 (n. 102007,1/1993)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	506	30	11		A/3	2	8 vani		€ 578,43 L. 1.120.000	T-1-3
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – Piano T-1-3										

- Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/2003
Variazione toponomastica del 03/04/2003 pratica n. 39636 in atti dal 03/04/2003 (n. 14994,1/2003)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	506	30	11		A/3	2	8 vani		€ 578,43	T-1-3
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – Piano T-1-3										

- Situazione degli intestati dal 21/11/2006

proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni con-----
----- – proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni
con-----
- Situazione degli intestati dal 22/01/2008
----- – proprietà 2/6
- Situazione degli intestati dal 06/02/2008
----- – proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

----- - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015
variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	506	30	11		A/3	2	8 vani	Totale mq 159 totale escl. aree scoperte 150 mq	€ 578,43	T-1-3
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4										



- Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2018
Variazione toponomastica del 20/11/2018 pretica BI0060818 in atti dal 20/11/2018 – Variazione di toponomastica – variazione toponomastica d'ufficio (n. 35180.1/2018)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
-	506	30	11		A/3	2	8 vani	Totale mq 159 totale escl. aree scoperte 150 mq	€ 578,43	T-1-3	
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4											

- Unità immobiliare dal 09/07/2020
variazione del 09/07/2020 pratica BI0016439 in atti dal 09/07/2020 bonifica identificativo catastale (9179.1/2020)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
-	5	36	11		A/3	2	8 vani	Totale mq 159 totale escl. aree scoperte 150 mq	€ 578,43	T-1-3	
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4											

- Situazione degli intestati dal 09/07/2020
----- proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

----- - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con

BENE N. 2

CATASTO FABBRICATI (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
-	5	36	7		C/6	2	10 mq	Totale 12 mq	€ 34,60	T	
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T											

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non rappresenta precisamente lo stato dei luoghi, la porta di accesso sul lato sinistro presenta una finestra, pertanto è leggermente più piccola, e sono presenti alcune nicchie disegnate in modo non corretto, dette difformità di poco conto non modificano la rendita catastale. La planimetria potrebbe essere lasciata invariata, volendo ripresentare la planimetria per una corretta rappresentazione grafica si presume un costo della pratica pari a 250,00 €.



CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 2 - autorimessa

- Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/1987
Variazione del 17/04/1987 in atti dal 29/08/1981 – frazionamento (n. 2610.1/1987)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	G	30	7		C/6	2	10 mq		L. 96	T
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T – interno R/3										

- Situazione degli intestati dal 17/04/1987
----- - proprietà 1/2
----- proprietà 1/2
----- – Usufrutto 1/3
- Situazione degli intestati dal 13/12/1990
----- – Da verificare
compr. Per 1/3 in com. leg con -----
----- – proprietà 1/3

Da verificare coprop. Per 1/3 in com. leg. Con -----
- Situazione dell'unità immobiliare dal 13/12/1990
Istrumento atto pubblico del 13/12/1990 in atti dal 29/08/1991 compravendita (n. 718.1/1991)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	G	30	7		C/6	2	10 mq		L. 96	T
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T										

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992
variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	G	30	7		C/6	2	10 mq		L. 67.000	T
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T										

- Situazione degli intestati dal 12/02/1993
----- Da verificare
compr. Per 1/3 in com. leg con -----



Da verificare copropr. Per 1/3 in com. leg. -----

----- proprietà 1/3

- Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/1993
variazione del 12/02/1993 in atti dal 23/02/1993 rinumerazione foglio da G a 506 (n. 102003.1/1993)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	506	30	7		C/6	2	10 mq		€ 34,60 L. 67.000	T
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T										

- Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/2003
Variazione toponomastica del 03/04/2003 pratica 39632 in atti dal 03/04/2003 variazione di toponomastica (n. 14990.1/2003)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	506	30	7		C/6	2	10 mq		€ 34,60	T
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T										

- Situazione degli intestati dal 21/11/2006
----- – proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni con -----
----- – proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni con -----
- Situazione degli intestati dal 22/01/2008
----- – proprietà 2/6
- Situazione degli intestati dal 06/02/2008
----- – proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
----- - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015
variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	506	30	7		C/6	2	10 mq	Totale 12 mq	€ 34,60	T
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T										



- Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2018
Variazione toponomastica del 20/11/2018 Pratica n. BI0060814 in atti dal 20/11/2018 – Variazione di toponomastica d'ufficio (n. 35176.1/2018)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	506	30	7		C/6	2	10 mq	Totale 12 mq	€ 34,60	T
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T										

- Situazione degli intestati dal 09/07/2020
----- - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
----- - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2020
Variazione del 09/07/2020 pratica BI0016439 in atti dal 09/07/2020 Bonifica identificativo catastale (n. 9175.1/2020)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	36	7		C/6	2	10 mq	Totale 12 mq	€ 34,60	T
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T										

BENE N. 3

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	5	36	10		C/2	U	9 mq	Totale 9 mq	€ 19,99	T
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T										

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non rappresenta lo stato dei luoghi, il locale è unico, mentre nella planimetria sono rappresentati due locali.

La variazione catastale si presuppone avrà un costo pari a 250,00 €.



CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 3 – ex locale caldaia

- Situazione degli intestati dal 17/04/1987

----- - proprietà 1/2
 ----- proprietà 1/2
 ----- - Usufrutto 1/3

- Situazione dell'unità immobiliare dal 17/04/1987

Variazione del 17/04/1987 in atti dal 29/08/1991 frazionamento (2610.1/1987)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	G	30	2							
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T – INTERNO 2										

- Situazione degli intestati dal 18/03/1991

----- - proprietà 1/2
 ----- proprietà 1/2
 ----- - Usufrutto 1/3

- Situazione dell'unità immobiliare dal 18/03/1991

Variazione del 18/03/1991 in atti dal 29/08/1991 frazionamento (n. 1428.1/1991)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	G	30	10		C/2	U	9 mq		L. 64	
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T – INTERNO 2										

- Situazione degli intestati dal 17/05/1991

-----PROPRIETA'



- Situazione dell'unità immobiliare dal 17/05/1991
Istrumento atto pubblico del 17/05/1991 in atti dal 17/03/1992 permuta (n.5966.1/1991)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	G	30	10		C/2	U	9 mq		L. 64	
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T – INTERNO 2										

- Situazione degli intestati dal 17/05/1991
----- – Da verificare
compr. Per 1/3 in com. leg con -----
----- – proprietà 1/3

Da verificare coprop. Per 1/3 in com. leg. -----

- Situazione dell'unità immobiliare dal 12/02/1993
Variazione del 12/02/1993 in atti dal 23/02/1993 rinumerazione foglio da G a 506 (n. 102006.1/1993)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	506	30	10		C/2	U	9 mq		€ 19,99 L. 64	
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T										

- Situazione degli intestati dal 12/02/1993
----- – Da verificare
compr. Per 1/3 in com. leg con -----
----- – proprietà 1/3

Da verificare coprop. Per 1/3 in com. leg. -----
- Situazione dell'unità immobiliare dal 03/04/2003
Variazione toponomastica del 03/04/2003 Pratica n. 39635 (n. 14993.1/2003)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	506	30	10		C/2	U	9 mq		€ 19,99	
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T										

- Situazione degli intestati dal 21/11/2006

proprietà 1/6 in regime di comunione dei beni con -----
----- – proprietà 1/6 in regime di comunione dei
beni con -----



- Situazione degli intestati dal 22/01/2008
----- - proprietà 2/6
- Situazione degli intestati dal 06/02/2008
----- - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
----- - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015
Variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	506	30	10		C/2	U	9 mq	Totale 9 mq	€ 19,99	
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T										

- Situazione dell'unità immobiliare dal 20/11/2018
Variazione toponomastica d'ufficio del 20/11/2018 Pratica n. BI0060817 in atti dal 20/11/2018 (n. 35179.1/2018)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	506	30	10		C/2	U	9 mq	Totale 9 mq	€ 19,99	
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T										

- Situazione degli intestati dal 09/07/2020
----- - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
----- - proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con -----
- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/07/2020
Variazione del 09/07/2020 pratica BI0016439 in atti dal 09/07/2020 – Bonifica identificativo catastale (n. 9178.1/2020)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	506	30	10		C/2	U	9 mq	Totale 9 mq	€ 19,99	
VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 4 – piano T										



STATO CONSERVATIVO

I beni si presentano in mediocre stato conservativo.

L'area di pertinenza comune si presenta in normale stato conservativo.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non presenti

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fabbricato costruito ante 1 settembre 1967 costituito da tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto.

Il fabbricato è a confine con il Comune di Biella, dal centro della città dista circa 4/5 km.

La tipologia costruttiva è quella caratteristica degli anni 50/60, nel corso degli anni non sono state apportate rilevanti migliorie, salvo alcuni lavori di manutenzione ordinaria.

A Nord Ovest è presente scala esterna che dà l'accesso al vano scala comune al primo piano.

Sempre a Nord Ovest è presente corpo di fabbrica a due piani fuori terra, costruito in aderenza al corpo principale, mentre sul lato Sud Est, verso la Via Martiri della Libertà è presente un corpo di fabbrica ad un piano fuori terra, nel cui interno viene svolta attività artigianale/commerciale.

All'area di pertinenza delle unità abitative e dei rispettivi accessori si accede tramite cancello carraio e pedonale posto lungo la via Oropa.

ALLOGGIO AL PIANO PRIMO

L'unità abitativa è costituita dai seguenti locali:

- ingresso, soggiorno, cucina, quattro camere, due bagni, corridoi, ripostiglio due balconi ed un terrazzo
- all'esterno è presente un locale legnaia rustico sopra l'autorimessa.
- Al terzo piano porzione di sottotetto rustico

Le rifiniture dell'appartamento sono anni 60 e sono le seguenti:

- ingresso, cucina e camera su ingresso pavimenti in pezzature di pietra/marmo alla palladiana;
- soggiorno e camere pavimenti in legno posati a spina di pesce;
- bagno n. 1 con lavabo, wc, doccia, con piastrelle di rivestimento in ceramica alle pareti, pavimento con piastrelle di ceramica di vecchia posa;
- bagno 2 con lavabo, wc e doccia con piastrelle di rivestimento in ceramica e pavimento con piastrelle di ceramica.
- Ripostiglio con pavimento di marmo;
- corridoio con pavimento in piastrelle di ceramica;
- balcone a nord ovest piastrellato, con accesso tramite cancelletto dalla pianerottolo della scala esterna;
- balcone a sud est senza piastrelle, terrazzo con piccole piastrelle in ceramica con copertura in materiale traslucido;
- porte interne in legno con specchiatura in vetro;
- serramenti esterni in metallo con doppio vetro;
- tapparelle in plastica;
- grate alle finestre sul lato nord ovest;
- Caldaietta murale posata nel ripostiglio e radiatori in ghisa;
- Impianto elettrico non certificato;

SOTTOTETTO AL PIANO TERZO

Porzione di sottotetto rustico con tetto a vista, costituito da due locali aventi altezza minima mt. 1,13 ed altezza massima mt. 2,91, pavimento rustico in cls.



LEGNAIA AL PIANO PRIMO

Piccola porzione di sottotetto rustico sopra l'autorimessa, avente in pianta le stesse dimensioni dell'autorimessa. Il locale è chiuso da un reticolato in legno.

AUTORIMESSA AL PIANO TERRENO

Sull'area cortilizia comune autorimessa avente larghezza media mt. 2,96 e lunghezza pari a mt. 4,61, l'ingresso è costituito da porta avente larghezza 2,05.

Porta in ferro con vetri singoli a sinistra della porta d'avanzale in muratura per finestra avente le stesse caratteristiche della porta, pavimento in battuto di cemento e muri e soffitto intonacati.

EX LOCALE CALDAIA AL PIANO TERRENO

Locale di deposito unico con porta di accesso in ferro, pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitto intonacati.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare al momento è libera, è però ancora presente l'arredamento in tutti i locali.

PROVENIENZE VENTENNALI BENI N. 1-2-3

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 06/02/2008	[REDACTED] propr. 1/2 in regime di com dei beni con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] propr. 1/2 in regime di com dei beni con [REDACTED]	ATTO DI COMPRAVENDITA (beni 1-2-3)			
		Rogante	Data	Repertorio N.	Raccolta N.
		Notaio PIERLEVINO RAJANI COSSATO	06/02/2008	138666	20663
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Biella	15/02/2008	1287	864
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N.	Vol. N.

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 22/01/2008	[REDACTED] proprietà per 1/3 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] propr. 1/3 in regime di comunione dei	ATTO DI SCIoglimento PER MUTUO CONSENSO DI DONAZIONE DI QUOTA (beni 1-2-3)			
		Rogante	Data	Repertorio N.	Raccolta N.
		Notaio PIERLEVINO RAJANI COSSATO	22/01/2008	138595	20614
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Biella	29/01/2008	827	597
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N.	Vol. N.



	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>proprietà per 1/3</p>				
--	--	--	--	--	--

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 13/12/1990	<p>[REDACTED]</p> <p>propr. 1/3 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>propr. 1/3 in regime di comunione dei beni con di [REDACTED] o [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>proprietà per 1/3</p>	ATTO DI COMPRAVENDITA particella 3 sub 7-3 (beni 1-2)			
		Rogante	Data	Repertorio N.	Raccolta N.
		Notaio PIETRO GELPI – BIELLA	13/12/1990	45859	3427
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Biella	20/12/1990	10284	7480
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N.	Vol. N.

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto del pignoramento

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



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Biella, aggiornate al 25/09/2024 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**
iscritto a Biella il 15/02/2008
Reg. gen. 1288– Reg. Part. 226
quota 1/1
importo € 195.000,00
a favore [REDACTED]
contro [REDACTED]
Capitale € 130.000,00
Interessi € -----
Spese € -----
rogante notaio PIERLEVINO RAJANI
data 06/02/2008
Rep. 138667/20664

TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare
trascritto a Biella il 09/04/2024
Reg. Gen. 3737 – Reg. Part. 2974
quota 1/1
a favore [REDACTED]
contro [REDACTED]
data 09/04/2024
Rep. 454/2024

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato costruito ante 1 settembre 1967 ed è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza n. 88/1964 – Costruzione di locale deposito al piano terreno con relativa abitabilità del 03/12/1964;
- Licenza n. 3/1973 – Costruzione di fabbricato accessorio (commerciale)
- Licenza n. 82/1977 – Sostituzione di tettoia in legno

Nel 1986 sono stati presentati tre condoni edilizi, a cui sono seguite le relative Concessioni edilizie in sanatoria, la pratica riferita agli immobili oggetto della presente perizia è la seguente:

- Domanda di condono edilizio Legge 47/1985 prot. 7863 del 31/12/1986 con Concessione Edilizia rilasciata in data 12/12/1985 – Costruzione locale caldaia con sopra ripostiglio e balcone, autorimessa e ampliamento.

la situazione rilevata non corrisponde a quanto licenziato per le seguenti difformità:

BENE N. 1 – APPARTAMENTO PIANO PRIMO

- nell'ingresso esecuzione di chiusura del sottoscala e apertura di porta di accesso al soggiorno, chiusura di porta di comunicazione con la cucina;
- nella camera di fronte all'ingresso pilastature e nicchie non indicate e chiusura porta di comunicazione con la cucina;
- porta tra corridoio e camera da letto spostata e formazione di nicchia per armadio tra soggiorno e



- corridoio;
- perimetrazione locale Doccia difforme;
- SOTTOTETTO: non è indicata tramezzatura che divide la porzione i due locali.
- Verifica del corretto posizionamento delle finestre/porte;

BENE N. 2 – AUTORIMESSA

- La porta di accesso non ha larghezza pari a quella dell'autorimessa a sinistra (guardando la porta dall'esterno) è presente davanzale in muratura con sovrastante finestra.

BENE N. 3 – EX LOCALE CALDAIA

- il locale è stato trasformato in un locale di deposito e all'interno è stato demolito il tramezzo trasformandolo in un unico vano

Dalle informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Strona, è possibile sanare le difformità sopra elencate con una CILA IN SANATORIA, la cui sanzione è pari a 1.000,00 € e con diritti di segreteria per la presentazione pari a 30,00 €, oltre alle spese professionali.

L'area di P.R.G. su cui insiste il fabbricato è USI RESIDENZIALI - AREE EDIFICATE

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità dell'unità immobiliare

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

STIMA /FORMAZIONE DEI LOTTI

Valutati tutti gli elementi quali il posizionamento, la consistenza e lo stato del bene pignorato, la scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto così composto:

LOTTO 1

Consistenza immobiliare sita in Occhieppo Inferiore – Via Martiri della Libertà 4

BENE N. 1

- Unità immobiliare civile posta al primo piano di fabbricato bifamiliare così costituita:
Ingresso, soggiorno, cucina, corridio, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, due balconi, un terrazzo, sottotetto rustico al piano terzo e legnaia a nudo tetto al primo piano

identificato al catasto fabbricati – Foglio 5 particella 36 sub 11

BENE N. 2

- Autorimessa posta al piano terreno

Identificata al catasto fabbricati – Foglio 5 particella 36 sub 7

BENE N. 3

- Ex locale caldaia, ora locale di sgombero al piano terreno

identificato al catasto fabbricati – Foglio 5 particella 36 sub. 10



La consistenza viene posta in vendita per il diritto di proprietà 1/1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE N.1 alloggio al piano primo	158,26 mq	500,00 €/mq	€ 79.130,00	100,00	€ 79.130,00
BENE N. 2 autorimessa	15,00 mq	A corpo	€ 5.000,00	100,00	€ 5.000,00
BENE N. 3 ex locale caldaia	1,80 mq	A corpo	€ 700,00	100,00	€ 700,00
Valore di stima					€ 84.830,00

Valore di stima € 84.830,00 (valore piena proprietà)

Deprezzamento dovuto allo stato di manutenzione mediocre dell'immobile 25%

84.830,00 x 0,75 = € 63.622,50

a cui dedurre spese di sanatoria

CILA IN SANATORIA € 1.030,00

VARIAZIONI CATASTALI € 900,00

VALORE DI VENDITA € .61.692,50

a cui restano da detrarre le spese professionali per la presentazione della pratica edilizia e della variazione catastale per due unità immobiliari.

La scrivente CTU sulla base delle considerazioni sopra esposte ha applicato all'immobile valori ricavati dalle tabelle OMI, valore abitazioni normali – area periferica Comune di Occhieppo Inferiore.

Per quanto riguarda l'autorimessa valutata a corpo sono stati applicati i valori del listino prezzi della Camera di Commercio.

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

Biella, 20/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Paola Martinelli



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO N. 1

In comune di Occhieppo Inferiore – Via Martiri della Libertà 4 – individuato al N.C.T. foglio 5 mapp. 36

Consistenza immobiliare così composta:

BENE N. 1

- Unità immobiliare civile posta al primo piano di fabbricato bifamiliare così costituita:
Ingresso, soggiorno, cucina, corridio, quattro camere, due bagni, un ripostiglio, due balconi, un terrazzo, sottotetto rustico al piano terzo e legnaia a nudo tetto al primo piano

identificato al catasto fabbricati – Foglio 5 particella 36 sub 11

BENE N. 2

- Autorimessa posta al piano terreno

Identificata al catasto fabbricati – Foglio 5 particella 36 sub 7

BENE N. 3

- Ex locale caldaia, ora locale di sgombero al piano terreno

Prezzo base d'asta: € 61.692,50



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 – PREZZO BASE D'ASTA: € 61.692,50

UNITA' CIVILE AL PIANO PRIMO, LEGNAIA AL PIANO PRIMO SOTTOTETTO AL PIANO TERZO E AUTORIMESSA E LOCALE DI SGOMBERO AL PIANO TERRENO			
Ubicazione:	Occhieppo Inferiore – Via Martiri della Libertà 4		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	BENE N. 1,2, 3 Unità immobiliari: identificate al Catasto Fabbricati Foglio 5 particella 36 sub. 11 Foglio 5 particella 36 sub 10 Foglio 5 particella 36 sub 7	Superficie	Alloggio p. 1 legnaia p. 1 sottotetto p. 3 mq 158,26 Autorimessa p. T mq. 15,00 Locale di sgombero p.T mq. 9,00
Stato Conservativo	Mediocre stato conservativo		
Descrizione	<ul style="list-style-type: none"> • ALLOGGIO AL PIANO PRIMO DI FABBRICATO BIFAMILIARE: Ingresso, cucina, soggiorno, quattro camere, due bagni, ripostiglio, corridoio, due balconi e terrazzo, sottotetto rustico la piano terzo e legnaia al piano primo • AUTORIMESSA AL PIANO TERRENO • LOCALE DI SGOMBERO AL P.T. 		
Vendita soggetta ad IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI		
Stato di occupazione	Libero		



FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**
iscritto a Biella il 15/02/2008
Reg. gen. 1288– Reg. Part. 226
quota 1/1
importo € 195.000,00
a favore [REDACTED]
contro [REDACTED]
Capitale € 130.000,00
Interessi € -----
Spese € -----
rogante notaio PIERLEVINO RAJANI
data 06/02/2008
Rep. 138667/20664

TRASCRIZIONI

- Verbale di Pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare
trascritto a Biella il 09/04/2024
Reg. Gen. 3737 – Reg. Part. 2974
quota 1/1
a favore [REDACTED]
contro [REDACTED]
data 09/04/2024
Rep. 454/2024

