
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Grotto Matteo,

Esecuzione Immobiliare 15/2023 del R.G.E.

VERSIONE PRIVACY



promossa da:

****** omissis ******

contro:

****** omissis ******

****** omissis ******

G.E.

Dott. Emanuele Migliore



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	5
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali	6
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione	9
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Normativa urbanistica	11
Regolarità edilizia	11
Stima / Formazione lotti	13
Riepilogo bando d'asta	15
Lotto Unico	22
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 15/2023 del R.G.E.	16
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 99.996,80	16
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	18



INCARICO

All'udienza del 01/06/2023, il sottoscritto **Arch. Grotto Matteo**, con studio in Viale G. Matteotti, 8 - 13900 - Biella (BI), e-mail studio@grotto.it; PEC matteo.grotto@archiworldpec.it, Tel. 015 2520938, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - via Villa 133
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - via Villa 133

(Coordinate Geografiche dell'immobile: 45°33'00.1"N 8°01'24.4"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE IN OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Edificio per civile abitazione di tipo A/3 ("abitazioni di tipo economico") ubicato al civico n. 133 di via Villa in Occhieppo inferiore (BI). L'immobile è inserito nel nucleo di antica formazione nel centro del paese ed è caratterizzato da due prospetti: uno principale affacciato sulla via Villa e un secondario dal quale si accede dall'autorimessa tramite una corte comune il cui accesso si ha da Vicolo Angelone, piccola traversa di via Villa.

L'alloggio oggetto di stima è così costituito:

- **AL PIANO SEMINTERRATO:** cantina con scala di collegamento interna ai piani superiori.
- **AL PIANO TERRENO:** ingresso, ampia camera e disimpegno con scala di collegamento interna ai piani seminterrato e superiori.
- **AL PIANO PRIMO:** vano scala, soggiorno, cucina, camera, bagno, corridoio, locale caldaia. Sono inoltre presenti due verande e un balcone.
- **AL PIANO SECONDO:** vano scala interno e sottotetto e tre ampie soffitte. È presente un corridoio che disimpegna i locali e conduce inoltre ad un piccolo bagno.

L'immobile è intercluso in una cortina di altri edifici di genesi coeva, in un comparto urbanistico in discreto stato di conservazione.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

NOTA SULL'ACCESSO - Si precisa che un primo infruttuoso tentativo di accesso all'immobile è stato effettuato in data 27.07.2023. Successivamente, in data 08.09.2023, è stato eseguito un secondo tentativo di accesso dalla corte retrostante dove è stato individuato un portone in metallo e vetro risultato aperto; da tale punto, è stato agevolmente possibile penetrare all'interno dell'immobile, tramite l'autorimessa, senza necessità di forzare alcuna delle serrature esistenti.

Tuttavia, in ossequio al precetto di buona custodia, si è comunque provveduto alla sostituzione del cilindro della serratura relativa al citato portone sul retro; le chiavi sono state consegnate al CTU/Esperto Estimatore e quindi al Custode.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Autorimessa di tipo C/6 inserita in edificio per civile abitazione di cui al paragrafo precedente.
L'autorimessa oggetto di stima è così costituito:

- AL PIANO TERRENO: ampio locale con doppio accesso; uno interno dall'immobile principale e il secondo, carraio dalla corte comune su Vicolo Angelone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

* Si veda la NOTA SULL'ACCESSO al paragrafo precedente.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - via Villa 133
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - via Villa 133

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa per entrambi i beni indicati.

TITOLARITÀ

Entrambi gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- ****omissis****
- ****omissis****

Entrambi gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- ****omissis****
- ****omissis****

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.



CONFINI

Bene N° 1 e 2 - Fabbricato civile in Occhieppo Inferiore (BI) - via Villa 133

Gli immobili sono interclusi in una cortina di edifici di genesi presumibilmente coeva.

- A NORD: l'edificio confina con altro edificio di cui al N.C.T. Foglio 4, mappale 950.
- A SUD: l'edificio confina con altro edificio di cui al N.C.T. Foglio 4, mappale 827.
- EST: l'edificio confina con altro edificio di cui al N.C.T. Foglio 4, mappale 824 e con la corte comune di cui al N.C.T. Foglio 4, mappale 821.
- A OVERST: l'edificio confina con la pubblica via Villa di Occhieppo Inferiore.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	24,00 mq	33,00 mq	0,20	6,60 mq	2,20 m	Seminterrato
Abitazione	45,00 mq	51,00 mq	1	51,00 mq	2,70 m	Terreno
Abitazione	85,00 mq	92,00 mq	1	92,00 mq	2,70 m	Primo
Veranda	16,50 mq	16,50 mq	0,4	6,40 mq	2,70 m	Primo
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	2,70 m	Primo
Soffitta	95,00 mq	100,00 mq	0,5	52,50 mq	110,00 m	Primo
Totale superficie convenzionale:				210,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				210,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	50,00 mq	56,00 mq	1	56,00 mq	2,90 m	Terreno
Totale superficie convenzionale:				56,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



NOTA: si segnala che all'interno dell'autorimessa è stato rinvenuto un autoveicolo FIAT modello 500, presumibilmente risalente agli anni Novanta. Il mezzo non è funzionante e si trova in uno stato di avanzato degrado. Tuttavia, è ancora presente la targa pertanto si lascia al Custode la definizione della corretta procedura per la sua rimozione.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 E 2 - FABBRICATO CIVILE IN OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Per entrambi i Beni gli intestatari catastali **corrispondono a quelli reali**, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento sono le visure catastali storiche allegate alla perizia e pienamente esaustive in merito.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	823	3		A3	1	7 vani	211 mq	433,82 €	ST-T-1-2	

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

NOTA 1: si segnala che l'immobile oggetto della presente relazione era precedentemente identificato presso il N.C.E.U. di Occhieppo Inferiore al Foglio 509, mappale 143, sub 3 sottoposto successivamente a modifica per l'attuale identificazione attraverso allineamento mappe numero 6698.2/2007 datato 26.06/2007.

NOTA 2: si segnala che NON sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Lo scrivente ha infatti rilevato l'assenza di un setto murario al piano terreno a divisione dall'autorimessa (sub 4, di cui al punto seguente) in difformità alle planimetrie esistenti e a quanto cartografato a catasto.

Tale discrepanza non è rilevante e non influisce sulla possibilità di cessione del bene, tuttavia sarà necessaria l'attivazione di una pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare l'immobile.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	823	3		C6	2	56	56 mq	193,77 €	T	



Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale.

NOTA 1: si segnala che l'immobile oggetto della presente relazione era precedentemente identificato presso il N.C.E.U. di Occhieppo Inferiore al Foglio 509, mappale 143, sub 4 sottoposto successivamente a modifica per l'attuale identificazione attraverso allineamento mappe numero 6698.2/2007 datato 26.06/2007.

NOTA 2: si segnala che NON sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Lo scrivente ha infatti rilevato la diversa conformazione dei setti murari al piano terreno e la presenza di un piccolo bagno nel locale invece autorizzato come semplice ripostiglio, il tutto difformemente alle planimetrie esistenti e a quanto cartografato a catasto.

Tale discrepanza non è rilevante e non influisce sulla possibilità di cessione del bene, tuttavia sarà necessaria l'attivazione di una pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare l'immobile.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Trattasi di fabbricato di genesi rurale/economica anche se negli anni assoggettato a ristrutturazioni, caratterizzato da vetustà e significativi segni di usura. Lo stato di conservazione attuale è mediocre, con particolare riferimento a finiture interne ed esterne e all'impiantistica obsoleta.

- PAVIMENTI: i pavimenti dell'alloggio sono in piastrelle di ceramica di varia tipologia e qualità: in alcuni locali mostrano segni di usura evidenti.
- SCALA: la struttura della scala, in apposito vano, è in legno mentre la sola porzione tra il piano terreno e il piano primo è in muratura, rivestita in pietra (serizzo).
- PARETI: le pareti dell'alloggio sono in discreto stato generale, pur presentando puntualmente problematiche localizzate (segni di umidità, macchie, cavillature, distacchi dei rivestimenti obsoleti).
- PORTE: le porte dell'alloggio, di varia tipologia, sono in legno. In alcuni casi, sono presenti problemi di chiusura o apertura non fluida. Il portoncino di ingresso, al P.T. è in metallo e vetro singolo, elettrificato.
- FINESTRE: la maggior parte delle finestre sono elementi standard risalenti presumibilmente agli anni '80 del secolo scorso. Sono in legno con doppio vetro (di scarso valore in riferimento agli standard attuali) e parziali persiane anch'esse lignee; talune sono più vecchie e presentano vetro singolo (camera/cucina al P.T.). Verande e piano sottotetto sono dotate di serramenti metallici e Velux.
- BAGNI: i bagni dell'alloggio mostrano evidenti segni di vetustà e richiedono interventi di manutenzione. Gli apparecchi sanitari sono da sostituire; sono presenti allacci "estemporanei" e modificazioni non professionali per adattare varie funzionalità evidentemente non presenti in origine.
- IMPIANTISTICA: l'impiantistica generale dell'alloggio (impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento) risente del processo di vetustà con un rischio potenziale di malfunzionamenti e perdite. Ad un primo esame tutti i sistemi richiedono ampia manutenzione e la loro messa a norma. Il contatore dell'acqua è in cantina.

NOTA: nel locale bagno al P.1° è stata rinvenuta una caldaia murale di marca RIELLO, presumibilmente non codificata al catasto impianti o comunque priva di riferimenti in tal senso.

PER TUTTI GLI IMPIANTI - non è stato possibile verificarne il funzionamento, causa distacco delle forniture.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

La porzione di immobile relativa all'autorimessa si trova in mediocre stato di conservazione.

- PAVIMENTI: i pavimenti dell'autorimessa sono in piastrelle di ceramica.



- PARETI: le pareti dell'autorimessa sono intonacate ed è presente un parziale rivestimento in pietra.
- IMPIANTISTICA: l'impiantistica dell'autorimessa (impianto elettrico e idraulico) risente del processo di vetustà con un rischio potenziale di malfunzionamenti e perdite. Ad un primo esame tutti i sistemi richiedono ampia manutenzione e la loro messa a norma. Si precisa l'esistenza di un lavandino (con soprastante boiler elettrico) e, nel locale accatastato come "ripostiglio", di un piccolo gabinetto.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 E 2 - FABBRICATO CIVILE IN OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Non sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 E 2 - FABBRICATO CIVILE IN OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Si segnala che l'accesso alla parte retrostante del fabbricato (sub 3) tramite l'autorimessa (sub 4) avviene attraverso una **corte comune** di circa 300 mq distinta al N.C.T. di Occhieppo Inferiore al foglio 4 Particella 821 con annotazione: "*comune ai numeri 822, 823, 824, 825, 826 e 872 del foglio 4 e ad enti urbani*".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE IN OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

La presente sezione descrive le **caratteristiche costruttive prevalenti** del fabbricato in oggetto, con riferimento alle informazioni ottenibili attraverso valutazioni visuali, indagini non demolitive e accesso sicuro.

- POSIZIONE E ACCESSO: il fabbricato è situato in Occhieppo Inferiore, con ingresso pedonale primario al numero civico 133 di via Villa; è inoltre accessibile anche attraverso la autorimessa accessoria (dotata di proprio subalterno e di cui al Bene 2) affacciata sulla corte interna comune, raggiungibile da vicolo Angelone.
- ESPOSIZIONE: il fabbricato è inserito nel N.A.F. ed è intercluso su due lati da altri edifici che si affacciano sulla predetta corte comune. I due fronti liberi presentano un affaccio a est (sulla corte) e uno a ovest (sulla pubblica via Villa).
- FONDAZIONI: non è stato possibile verificare la tipologia di fondazione. Tuttavia, l'assenza di evidenti dissesti fa supporre che le fondazioni siano in buono stato di conservazione.
- SRUTTURA: l'edificio presenta una genesi presumibilmente risalente alla fine dell'Ottocento, con varie modifiche successive che hanno portato alla configurazione attuale. La struttura portante è in muratura, con integrazioni ipotizzate in latero-cemento.
- ORIZZONTAMENTI E SOLAI: i solai sono realizzati in laterocemento.
- VOLTE E SOFFITTI: i soffitti sono di tipo piano e intonacati.
- SCALE: è presente una scala dedicata che collega il fabbricato dalla cantina al sottotetto; in parte è in muratura rivestita in pietra e in parte è in legno. Anche l'accesso al fabbricato dalla via Villa si ha tramite una piccola scala esterna che si alza di tre gradini dal piano stradale.
- COPERTURA: il tetto è realizzato in legno con una copertura in coppi; la struttura appare in buone condizioni tuttavia non è stato possibile verificare la presenza di strati coibenti e/o guaine impermeabili. Non si sono evidenziate infiltrazioni
- PAVIMENTI: i pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica di qualità ordinaria e varie tipologie. La sola cantina presenta un pavimento in cemento.
- RIVESTIMENTI: l'immobile presenta finiture standard per l'epoca, tra cui intonaci e piastrelle.



- ESTERNI: sono presenti due verande e un piccolo balcone. I pavimenti di questi locali sono realizzati in ceramica, mentre i serramenti delle verande sono in metallo.
- IMPIANTO ELETTRICO: l'impianto elettrico non è a norma e la sua funzionalità non è verificabile.
- IMPIANTO IDRICO-SANITARIO E BAGNI: l'impianto idrico-sanitario non è a norma e la sua funzionalità non è verificabile. I bagni presentano uno stato di conservazione mediocre.
- IMPIANTO TERMICO: l'impianto termico non è a norma e la sua funzionalità non è verificabile. È presente una caldaia murale nel bagno al piano primo.
- ALTRI IMPIANTI: n.d.
- CANTINE E SOTTOTETTI: il fabbricato comprende una cantina, accessibile dalla scala interna in uno stato semi-rustico, parzialmente occupata da materiale vario. Il piano secondo è caratterizzato da un sottotetto civilizzato, collegato all'abitazione principale senza soluzioni di continuità. Questi spazi presentano pavimenti in piastrelle, soffitto perlinato con finestre, n. 2 Velux e pareti intonacate al civile.
- PERTINENZE: non sono presenti pertinenze.

BENE N° 2 - GARAGE IN OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Trattandosi di locale intercluso nel fabbricato principale si faccia riferimento alla sezione precedente.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 E 2 - FABBRICATO CIVILE IN OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 E 2 - FABBRICATO CIVILE IN OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/1989 al 16/11/2005	****omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio BARBERA Piero	19/06/1989	77701	15453
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			15/07/1989	6279	4649
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/2005 al 22/09/2023	****omissis****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Carlo Scola	16/11/2005	79153	6477
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



			29/10/2008	9860	6862
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		UU sede di Biella	23/11/2005	3886	

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.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 E 2 - FABBRICATO CIVILE IN OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 22/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
 Iscritto a Biella il 24/11/2005
 Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2781
 Quota: 1/1
 Importo: € 172.500,00
 A favore di ****omissis****
 Contro ****omissis****
 Capitale: € 115.000,00 - Interessi: € 57.500,00
 Rogante: Notaio SCOLA Carlo
 Data: 16/11/2005
 N° repertorio: 79154
 N° raccolta: 6478

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
 Trascritto a Biella il 17/04/2023
 Reg. gen. 3593 - Reg. part. 2964
 Quota: 1/1
 A favore di ****omissis****
 Contro ****omissis****



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 E 2 - FABBRICATO CIVILE IN OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Variante Parziale n°3 al Piano Regolatore Generale Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii, in vigore con la pubblicazione sul BUR in data 18/04/2019:

- Tavola PR2 e PR3.1 - immobile cartografato tra gli "Addensamenti Storici Rilevanti A1" (ex DGR n. 59-10831 del 24.03.2006).
- Tavola PR4 Normativa Geo/idraulica - immobile cartografato in "Classe 2. Fianchi collinari, pericolosità moderata"
- Tavola PR5 Nuclei Antica Formazione - immobile compreso nel N.A.F. ex art. 3.3.1 delle N.T.A. - Nuclei di antica formazione.

È permessa: **Ristrutturazione edilizia di tipo B**

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 E 2 - FABBRICATO CIVILE IN OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

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

A seguito di accesso agli atti presso gli archivi dell'U.T.C. del Comune di Occhieppo Inferiore avvenuto in data 15.07.2023 è stata visionata la seguente documentazione:

1. Concessione gratuita per opere edili n. 172/94 del 16.12.1994 intestato a ****omissis**** per costruzione di terrazza e pensilina;
 2. Permesso di costruire in sanatoria n. 12/2004 del 10.12.2004 prto. 8309 intestato a ****omissis**** per costruzione di veranda;
- NON ESISTE ulteriore documentazione presso gli archivi comunali e pertanto lo stato lecito risulta quello desumibile dai premessi titoli.
 - NON ESISTE piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi, lo stato lecito valido e la rappresentazione catastale.
 - NON è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Si segnala che NON sussiste la piena regolarità edilizia. Lo scrivente perito ha infatti rilevato:

BENE 1 (residenza): presenza di un setto murario al piano terreno a divisione dall'autorimessa (sub. 4) in difformità alle planimetrie presenti agli atti e a quanto riportato nelle planimetrie catastali.



BENE 2 (autorimessa): la presenza di modificazione ai setti murari e la presenza di un gabinetto nel locale indicato come ripostiglio, in difformità alle planimetrie presenti agli atti e a quanto cartografato a catasto.

Tali discrepanze non sono tuttavia rilevanti e non influisce sulla possibilità di cessione del bene; sarà tuttavia necessario attivare una pratica edilizia in sanatoria al fine di regolarizzare l'immobile.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

▪ **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - via Villa 133**

Edificio per civile abitazione di tipo A/3 (abitazioni di tipo economico) ubicato al civico n. 133 di via Villa in Occhieppo inferiore. L'immobile è inserito nel nucleo di antica formazione nel centro del paese ed è dotato di due prospetti: A) principale affacciato sulla via Villa e B) secondario dal quale si accede all'autorimessa tramite una corte comune il cui accesso si ha da Vicolo Angelone, traversa di via Villa. L'alloggio oggetto di stima è così costituito: ■ AL PIANO SEMINTERRATO: cantina con scala di collegamento interna ai piani superiori; ■ AL PIANO TERRENO: ingresso, ampia camera e disimpegno con scala di collegamento interna ai piani seminterrato e superiori. ■ AL PIANO PRIMO: vano scala, soggiorno, cucina, camera, bagno, corridoio, locale caldaia. Sono inoltre presenti due verande e un balcone. ■ AL PIANO SECONDO: vano scala interno e sottotetto e tre ampie soffitte. È presente un corridoio che disimpegna i locali e conduce inoltre ad un piccolo bagno. L'immobile è intercluso in una cortina di altri edifici di genesi coeva, in un comparto urbanistico in discreto stato di conservazione. Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 4, Part. 823, Sub. 3, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 94.500,00

▪ **Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - via Villa 133**

Autorimessa di tipo C/6 inserita in edificio per civile abitazione. L'autorimessa oggetto di stima è così costituito: ampio locale al piano terreno del fabbricato, con accesso interno dall'immobile principale e ingresso carraio dalla corte comune su Vicolo Angelone. Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 4, Part. 823, Sub. 3, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 8.400,00

I valori parametrici alla base della stima sono desunti da:

1. "Rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili in provincia di Biella" edito dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte (Biella e Vercelli, Novara, Verbano Cusio Ossola) per l'anno 2022): ZONA 6 - Bassa Cintura di Biella 1.
2. "Rilevazione OMI - Agenzia delle Entrate - Occhieppo Inferiore, Fascia/zona: Centrale/Centro Storico, B1, Abitazioni civili - stato normale.

Nota: i valori presi a riferimento sono inoltre stati verificati dallo scrivente con personale indagine di mercato con riferimento ad immobili simili posti in vendita, tenuto inoltre conto dello stato reale dell'immobile oggetto di valutazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Occhieppo Inferiore (BI) - via Villa 133	210,00 mq	450,00 €/mq	€ 94.500,00	100,00%	€ 94.500,00
Bene N° 2 - Garage Occhieppo Inferiore (BI) - via Villa 133	56,00 mq	150,00 €/mq	€ 8.400,00	100,00%	€ 8.400,00
Valore di stima:					€ 102.900,00

Valore di stima totale: € 102.900,00



Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica *	2.903,20	€

VALORE FINALE DI STIMA: € 99.996,80

* NOTA: Sono stati computati presunti oneri di regolarizzazione come indicato:

- Spese tecniche per pratica edilizia (CILA/SCIA in sanatoria): € 1.268,80
- Spese per oneri e sanzioni: € 1.000
- Spese tecniche per revisione dei dati catastali: € 634,40

(inclusa IVA 22% e casse previdenziali 4%).

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 25/09/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Grotto Matteo



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - via Villa 133

Edificio per civile abitazione di tipo A/3 (abitazioni di tipo economico) ubicato al civico n. 133 di via Villa in Occhieppo inferiore. L'immobile è inserito nel nucleo di antica formazione nel centro del paese ed è dotato di due prospetti: A) principale affacciato sulla via Villa e B) secondario dal quale si accede all'autorimessa tramite una corte comune il cui accesso si ha da Vicolo Angelone, traversa di via Villa.

L'alloggio oggetto di stima è così costituito: ■ AL PIANO SEMINTERRATO: cantina con scala di collegamento interna ai piani superiori; ■ AL PIANO TERRENO: ingresso, ampia camera e disimpegno con scala di collegamento interna ai piani seminterrato e superiori. ■ AL PIANO PRIMO: vano scala, soggiorno, cucina, camera, bagno, corridoio, locale caldaia. Sono inoltre presenti due verande e un balcone. ■ AL PIANO SECONDO: vano scala interno e sottotetto e tre ampie soffitte. È presente un corridoio che disimpegna i locali e conduce inoltre ad un piccolo bagno. L'immobile è intercluso in una cortina di altri edifici di genesi coeva, in un comparto urbanistico in discreto stato di conservazione.

Confini: A NORD: l'edificio confina con altro edificio di cui al N.C.T. Foglio 4, mappale 950; A SUD: l'edificio confina con altro edificio di cui al N.C.T. Foglio 4, mappale 827; EST: l'edificio confina con altro edificio di cui al N.C.T. Foglio 4, mappale 824 e con la corte comune di cui al N.C.T. Foglio 4, mappale 821; A OVEST: l'edificio confina con la pubblica via Villa di Occhieppo Inferiore.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 4, Part. 823, Sub. 3, Categoria A3

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

Destinazione urbanistica: Variante Parziale n°3 al Piano Regolatore Generale Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii vigore con la pubblicazione sul BUR in data 18/04/2019: Tavola PR2 e PR3.1 - immobile cartografato tra gli "Addensamenti Storici Rilevanti A1" (ex DGR n. 59-10831 del 24.03.2006) Tavola PR4 Normativa Geo/idraulica - immobile cartografato in "Classe 2. Fianchi collinari, pericolosità moderata" Tavola PR5 Nuclei Antica Formazione - immobile compreso nel N.A.F. ex art. 3.3.1 delle N.T.A. - Nuclei di antica formazione È permessa: Ristrutturazione edilizia di tipo B

Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - via Villa 133

Autorimessa di tipo C/6 inserita in edificio per civile abitazione. L'autorimessa oggetto di stima è così costituito: ampio locale al piano terreno del fabbricato, con accesso interno dall'immobile principale e ingresso carraio dalla corte comune su Vicolo Angelone.

Confini: A NORD: l'edificio confina con altro edificio di cui al N.C.T. Foglio 4, mappale 950; A SUD: l'edificio confina con altro edificio di cui al N.C.T. Foglio 4, mappale 827; EST: l'edificio confina con altro edificio di cui al N.C.T. Foglio 4, mappale 824 e con la corte comune di cui al N.C.T. Foglio 4, mappale 821; A OVEST: l'edificio confina con la pubblica via Villa di Occhieppo Inferiore.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 4, Part. 823, Sub. 3, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: Variante Parziale n°3 al Piano Regolatore Generale Comunale, ai sensi dell'art. 17 comma 5 della L.R. 56/1977 e ss.mm.ii vigore con la pubblicazione sul BUR in data 18/04/2019: Tavola PR2 e PR3.1 - immobile cartografato tra gli "Addensamenti Storici Rilevanti A1" (ex DGR n. 59-10831 del 24.03.2006) Tavola PR4 Normativa Geo/idraulica - immobile cartografato in "Classe 2. Fianchi collinari, pericolosità moderata" Tavola PR5 Nuclei Antica Formazione - immobile compreso nel N.A.F. ex art. 3.3.1 delle N.T.A. - Nuclei di antica formazione È permessa: Ristrutturazione edilizia di tipo B

PREZZO BASE D'ASTA: € 99.996,80



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 15/2023 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 99.996,80

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Occhieppo Inferiore (BI) - via Villa 133		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 823, Sub. 3, Categoria A3	Superficie	210,00 mq
Stato conservativo:	<p>L'edificio si trova in mediocre stato di conservazione con particolare riferimento a coperture e finiture interne ed esterne. Trattasi di fabbricato di genesi rurale/economica anche se negli anni assoggettato a ristrutturazioni, caratterizzato da vetustà e significativi segni di usura. - PAVIMENTI: i pavimenti dell'alloggio sono in piastrelle di ceramica di varia tipologia, qualità ed età; in alcuni locali mostrano segni di usura. La scala interna è realizzata in legno mentre la sola porzione tra il piano terreno e il piano primo è in muratura, rivestita in pietra (serizzo). - PARETI: le pareti dell'alloggio sono in discreto stato generale, pur presentando puntualmente problematiche localizzate (segni di umidità, macchie, cavillature, distacchi dei rivestimenti obsoleti). - PORTE: le porte dell'alloggio, di varia tipologia, sono in legno. In alcuni casi, sono presenti problemi di chiusura o apertura non fluida. Il portoncino di ingresso, al P.T. è in metallo e vetro singolo, elettrificato. - FINESTRE: la maggior parte delle finestre sono elementi standard risalenti presumibilmente agli anni '90 del secolo scorso. Sono in legno con doppio vetro (di scarso valore in riferimento agli standard attuali); talune sono più vecchie con vetro singolo (camera/cucina al P.T.). Verande e piano sottotetto presentano serramenti metallici e due Velux. - BAGNI: i bagni dell'alloggio mostrano segni di vetustà e richiedono interventi di manutenzione. Gli apparecchi sanitari presentano segni di usura; sono presenti allacci "estemporanei" e modificazioni non professionali per adattare varie funzionalità evidentemente non presenti all'origine. - IMPIANTISTICA: l'impiantistica generale dell'alloggio (impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento) risentono del processo di vetustà con un rischio potenziale di malfunzionamenti, perdite. Ad un primo esame tutti i sistemi richiedono ampia manutenzione e la loro messa a norma; si consiglia pertanto di eseguire un'analisi dettagliata di tali impianti valutando la necessità di aggiornamenti, riparazioni o sostituzioni di componenti. NOTA: nel locale bagno al P.1° è stata rinvenuta una caldaia murale di marca RIELLO, presumibilmente NON codificata al catasto impianti. PER TUTTI GLI IMPIANTI - non è stato possibile verificarne il funzionamento, causa distacco delle forniture.</p>		
Descrizione:	<p>Edificio per civile abitazione di tipo A/3 (abitazioni di tipo economico) ubicato al civico n. 133 di via Villa in Occhieppo inferiore. L'immobile è inserito nel nucleo di antica formazione nel centro del paese ed è dotato di due prospetti: A) principale affacciato sulla via Villa e B) secondario dal quale si accede all'autorimessa tramite una corte comune il cui accesso si ha da Vicolo Angelone, traversa di via Villa. L'alloggio oggetto di stima è così costituito: ? AL PIANO SEMINTERRATO: cantina con scala di collegamento interna ai piani superiori; ? AL PIANO TERRENO: ingresso, ampia camera e disimpegno con scala di collegamento interna ai piani seminterrato e superiori. ? AL PIANO PRIMO: vano scala, soggiorno, cucina, camera, bagno, corridoio, locale caldaia. Sono inoltre presenti due verande e un balcone. ? AL PIANO SECONDO: vano scala interno e sottotetto e tre ampie soffitte. E' presente un corridoio che disimpegna i locali e conduce inoltre ad un piccolo bagno. L'immobile è intercluso in una cortina di altri edifici di genesi coeva, in un comparto urbanistico in discreto stato di conservazione.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Occhieppo Inferiore (BI) - via Villa 133		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 823, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	56,00 mq
Stato conservativo:	La porzione di immobile in oggetto (autorimessa) si trova in mediocre stato di conservazione con particolare riferimento a coperture e finiture interne ed esterne. - PAVIMENTI: i pavimenti dell'autorimessa sono in piastrelle di ceramica. - PARETI: le pareti dell'autorimessa sono intonacate ed è presente un parziale rivestimento in pietra. - IMPIANTISTICA: l'impiantistica dell'autorimessa (impianto elettrico e idraulico) risentono del processo di vetustà con un rischio potenziale di malfunzionamenti, perdite. Ad un primo esame tutti i sistemi richiedono ampia manutenzione e la loro messa a norma; si consiglia pertanto di eseguire un'analisi dettagliata di tali impianti valutando la necessità di aggiornamenti, riparazioni o sostituzioni di componenti. Si precisa l'esistenza di un lavandino (con soprastante boiler elettrico) e, nel locale accatastato come "ripostiglio" un gabinetto.		
Descrizione:	Autorimessa di tipo C/6 inserita in edificio per civile abitazione. L'autorimessa oggetto di stima è così costituito: ampio locale al piano terreno del fabbricato, con accesso interno dall'immobile principale e ingresso carraio dalla corte comune su Vicolo Angelone.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 E 2 - FABBRICATO CIVILE IN OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA VILLA 133

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Biella il 24/11/2005
Reg. gen. 12428 - Reg. part. 2781
Quota: 1/1
Importo: € 172.500,00
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****
Capitale: € 115.000,00
Interessi: € 57.500,00
Rogante: Notaio SCOLA Carlo
Data: 16/11/2005
N° repertorio: 79154
N° raccolta: 6478

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobile**
Trascritto a Biella il 17/04/2023
Reg. gen. 3593 - Reg. part. 2964
Quota: 1/1
A favore di ****omissis****
Contro ****omissis****

