
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****

