
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vercellotti Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 71/2021 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

<u>Incarico.....</u>	<u>4</u>
<u>Premessa.....</u>	<u>4</u>
<u>Descrizione.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-T-3.....</u>	<u>4</u>
<u>Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-1-3.....</u>	<u>5</u>
<u>Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-2-3.....</u>	<u>5</u>
<u>Lotto 1.....</u>	<u>6</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>6</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>6</u>
<u>Confini.....</u>	<u>7</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>7</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>7</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>8</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>8</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>8</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>8</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>9</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>9</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>10</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>10</u>
<u>Lotto 2.....</u>	<u>11</u>
<u>Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>11</u>
<u>Titolarità.....</u>	<u>11</u>
<u>Confini.....</u>	<u>12</u>
<u>Consistenza.....</u>	<u>12</u>
<u>Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>12</u>
<u>Dati Catastali.....</u>	<u>12</u>
<u>Stato conservativo.....</u>	<u>12</u>
<u>Parti Comuni.....</u>	<u>12</u>
<u>Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>13</u>
<u>Stato di occupazione.....</u>	<u>13</u>
<u>Provenienze Ventennali.....</u>	<u>14</u>
<u>Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>14</u>
<u>Normativa urbanistica.....</u>	<u>15</u>
<u>Regolarità edilizia.....</u>	<u>15</u>



<u>Lotto 3.....</u>	<u>16</u>
<u> Completezza documentazione ex art. 567.....</u>	<u>16</u>
<u> Titolarità.....</u>	<u>16</u>
<u> Confini.....</u>	<u>16</u>
<u> Consistenza.....</u>	<u>17</u>
<u> Cronistoria Dati Catastali.....</u>	<u>17</u>
<u> Dati Catastali.....</u>	<u>17</u>
<u> Precisazioni.....</u>	<u>17</u>
<u> Stato conservativo.....</u>	<u>18</u>
<u> Parti Comuni.....</u>	<u>18</u>
<u> Caratteristiche costruttive prevalenti.....</u>	<u>18</u>
<u> Stato di occupazione.....</u>	<u>18</u>
<u> Provenienze Ventennali.....</u>	<u>19</u>
<u> Formalità pregiudizievoli.....</u>	<u>19</u>
<u> Normativa urbanistica.....</u>	<u>20</u>
<u> Regolarità edilizia.....</u>	<u>20</u>
<u>Stima / Formazione lotti.....</u>	<u>21</u>
<u> Lotto 1.....</u>	<u>21</u>
<u> Lotto 2.....</u>	<u>22</u>
<u> Lotto 3.....</u>	<u>24</u>
<u>Riepilogo bando d'asta.....</u>	<u>27</u>
<u> Lotto 1.....</u>	<u>27</u>
<u> Lotto 2.....</u>	<u>27</u>
<u> Lotto 3.....</u>	<u>27</u>
<u>Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 71/2021 del R.G.E.....</u>	<u>29</u>
<u> Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 108.004,00.....</u>	<u>29</u>
<u> Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 167.870,00.....</u>	<u>29</u>
<u> Lotto 3 - Prezzo base d'asta: € 114.168,00.....</u>	<u>30</u>
<u>Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....</u>	<u>31</u>
<u> Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-T-3.....</u>	<u>31</u>
<u> Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-1-3.....</u>	<u>31</u>
<u> Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-2-3.....</u>	<u>32</u>



INCARICO

All'udienza del 28/01/2022, il sottoscritto Ing. Vercellotti Lorenzo, con studio in Via P. Gobetti, 1 - 13900 - Biella (BI), email ing.lorenzo@studiovercellotti.191.it, PEC lorenzo.vercellotti@ingpec.eu, Tel. 339 6273346, Fax 0152385, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-T-3
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-1-3
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-2-3

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - SALITA CAPPUCCINI N.6, PIANO S1-T-3

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento corredato di tettoia aperta ad uso esclusivo, sito al piano terreno di un edificio di civile abitazione costruito negli anni Sessanta, elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano cantinato, ubicato in Biella, Salita Cappuccini n.6.

L'edificio risulta suddiviso in tre interni, che condividono, quali beni comuni non censibili: il cortile, il vano scala, l'atrio di ingresso al piano terreno.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è censito in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 4 ed è catastalmente composto da:

- al piano terreno: ingresso da vano scala comune, tre camere, bagno, cucina, soggiorno, portico;
- al piano terzo (sottotetto): una soffitta;
- al piano cantinato: una cantina.

La tettoia è censita in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 7.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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



Rispetto alle planimetrie catastali depositate agli atti, al piano sottotetto non si riscontra corrispondenza con la suddivisione dei locali in soffitte distinte e con la relativa attribuzione delle stesse alle diverse unità abitative dei piani terreno, primo e secondo;

l'intero piano, infatti, è stato oggetto di ristrutturazione con ricavo di unità immobiliare indipendente, in uso alla famiglia del debitore.

Risulta inoltre una difformità rispetto alle aperture tra il locale cucina, ingresso e soggiorno: nello specifico è stata chiuso il passaggio tra cucina e corridoio e aperto un nuovo passaggio tra cucina e soggiorno.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - SALITA CAPPUCCINI N.6, PIANO S1-1-3

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento sito al primo piano di un edificio di civile abitazione costruito negli anni Sessanta, elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano cantinato, sito in Biella, Salita Cappuccini n.6.

L'edificio risulta suddiviso in tre interni, che condividono, quali beni comuni non censibili: il cortile, il vano scala, l'atrio di ingresso al piano terreno.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è censito in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 5 ed è catastalmente composto da:

- al piano primo: ingresso da vano scala comune, due camere, due bagni, cucina, soggiorno, pranzo, due balconi;
- al piano terzo (sottotetto): due soffitte, un servizio igienico, un locale studio ed un terrazzo;
- al piano cantinato: quattro locali ad uso cantina.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Rispetto alle planimetrie catastali depositate agli atti, al piano sottotetto non si riscontra corrispondenza con la suddivisione dei locali in soffitte distinte e con la relativa attribuzione delle stesse alle diverse unità abitative dei piani terreno, primo e secondo;

l'intero piano, infatti, è stato oggetto di ristrutturazione con ricavo di unità immobiliare indipendente, in uso alla famiglia del debitore.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - SALITA CAPPUCCINI N.6, PIANO S1-2-3

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento sito al secondo piano di un

edificio di civile abitazione costruito negli anni Sessanta, elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano cantinato, sito in Biella, Salita Cappuccini n.6.

L'edificio risulta suddiviso in tre interni, che condividono, quali beni comuni non censibili: il cortile, il vano scala, l'atrio di ingresso al piano terreno.



L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è censito in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 6 ed è catastalmente composto da:

- al piano secondo: soggiorno e pranzo con ingresso da vano scala comune, disimpegno, bagno, cucina, tre camere, tre balconi;
- al piano terzo (sottotetto): soffitta
- al piano cantinato: cantina.

All'appartamento compete inoltre l'uso di un basso fabbricato ad uso autorimessa censito in NCT al Foglio 32, Particella 82, che non risulta invece censito in NCEU.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Rispetto alle planimetrie catastali depositate agli atti, al piano sottotetto non si riscontra corrispondenza con la suddivisione dei locali in soffitte distinte e con la relativa attribuzione delle stesse alle diverse unità abitative dei piani terreno, primo e secondo;

l'intero piano, infatti, è stato oggetto di ristrutturazione con ricavo di unità immobiliare indipendente, in uso alla famiglia del debitore.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-T-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Si segnala che la **** Omissis **** risulta godere del diritto di abitazione esclusivamente sul subalterno 7 (tettoia) mentre non risulta godere di tale diritto sul sub 4 (appartamento)



CONFINI

L'immobile di cui fa parte il compendio pignorato insiste sul terreno censito in NCT al Foglio 32 Particella 81, i cui confini sono, da ovest in senso orario: la strada comunale Salita dei Cappuccini e le Particelle 77, 83, 84, 85, 82, 87, 86.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	78,50 mq	98,00 mq	1,00	98,00 mq	3,15 m	T
Portico	21,00 mq	21,00 mq	0,40	8,40 mq	3,15 m	T
Cantina	10,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq	2,55 m	S1
Soffitta	12,00 mq	15,00 mq	0,33	4,95 mq	1,70 m	3
Tettoia	11,00 mq	18,00 mq	0,95	17,10 mq	2,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				131,25 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				144,38 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	81	4	1	A7	2	6.5	109 mq	1208,51 €	S1-T-3	
	32	81	7	1	C7	2	11	18 mq	14,2 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

- Il locale indicato quale soffitta, al terzo piano, è nella realtà una camera non disponibile all'appartamento in oggetto, ma facente parte di un'unica mansarda che occupa l'intero sottotetto, in uso all'esecutato e al suo nucleo familiare.

La civilizzazione della mansarda non è sanabile in quanto non presenta altezze nette regolamentari.

- Al piano terreno, nella zona giorno, le porte di collegamento fra cucina, soggiorno e ingresso sono indicate in planimetria in posizione errata rispetto allo stato dei luoghi.

Tale difformità può essere sanata mediante deposito di CILA comunale e successiva variazione catastale.



STATO CONSERVATIVO

I beni in oggetto, sia l'appartamento, sia la tettoia a corredo, si trovano in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

All'appartamento competono, in comproprietà con gli altri subalterni costituenti il fabbricato la proporzionale quota delle seguenti parti comuni:

- vano scala;
- porzione indivisa di cortile indicata in NCT al Foglio 32 Particella 82.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto presenta caratteristiche strutturali tipiche dell'epoca di costruzione dei primi anni Sessanta, con strutture verticali in muratura portante, volte in laterizio e solai in putrelle e voltini di laterizio, scala in muratura rivestita in marmo.

La copertura è in legno, con manto in tegole; le parti comuni sono tinteggiate ed in buono stato di conservazione.

Le facciate dell'edificio sono intonacate, in buono stato, tranne alcune porzioni che risultano parzialmente scrostate.

I locali cantina hanno altezza interna utile di m 2.55, le pareti sono intonacate ed imbiancate e le pavimentazioni sono in piastrelle tipo klinker.

L'appartamento ha un'altezza utile di m 3.15; le pareti sono intonacate ed imbiancate, le finiture dei pavimenti sono in parte in legno, in parte in piastrelle di ceramica e in parte coperte con resina; le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in legno a vetro singolo in mediocre stato conservativo con persiane esterne in legno.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas a condensazione, impiegata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; i radiatori sono in alluminio con tubazioni sotto traccia; non esiste l'impianto di condizionamento estivo; l'impianto idrosanitario, completo di adduzioni, scarichi e sanitari, è in normale stato di conservazione.

L'unità abitativa nel complesso è in buone condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta concesso in godimento alla figlia dell'esecutato Sig.ra **** Omissis ****, con contratto di godimento in funzione della successiva alienazione (contratto di rent to buy), trascritto prima del pignoramento, ma verosimilmente non opponibile all'aggiudicatario perché stipulato a canone inferiore a quello di mercato.



In forza del citato contratto di rent yo buy la Sig.ra **** Omissis **** ha a sua volta concesso l'unità immobiliare in questione a terzi a titolo di locazione agevolata per il periodo 1.5.2021 - 30.04.2024.

Di tale contratto di locazione non è stata fornita prova di registrazione; inoltre, sebbene tale contratto possa essere considerato opponibile alla procedura nei limiti di opponibilità del contratto rent to buy, esso risulta comunque estraneo alla procedura di esecuzione immobiliare, pertanto l'esperto non ne terrà considerazione nell'espressione finale del valore di stima.

La porzione di mansarda catastalmente attribuita al bene in questione è occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 19/05/1976 al 20/08/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
			19/05/1976			
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Biella	01/06/1977	3623	3178		
Dal 20/08/2008	**** Omissis ****	Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
			Biella		40	402
		Dichiarazione di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		20/08/2008				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			Biella	28/01/2009	762	504
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Biella	13/11/2008	12	814	

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.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 04/04/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovazione garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 05/06/2015
Reg. gen. 3820 - Reg. part. 340
Quota: 1/1
Importo: € 568.102,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 309.874,14
Rogante: Notaio Broglia Roberto
Data: 04/07/1995
N° repertorio: 7211
N° raccolta: 710
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 11/05/2021
Reg. gen. 4265 - Reg. part. 405
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.125,24
Spese: € 23.355,98
Interessi: € 16.518,78
Percentuale interessi: 5,00 %

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 04/10/2021
Reg. gen. 8648 - Reg. part. 6970
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile insiste su un terreno censito in NCT al Foglio 3, Particella 81, ENTE URBANO, che risulta classificato nel vigente P.R.G.C. fra le Aree R.C., aree prevalentemente residenziali consolidate, sottozona RC/3.

L'immobile risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e rientra inoltre all'interno del perimetro del Centro edificato ai sensi del D.Lgs. 490/99

REGOLARITÀ EDILIZIA



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.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata mediante Licenza edilizia del 27/02/1961.

Con riferimento all'unità abitativa in esame, è stata inoltre presentata in data 20/05/2017 CILA PROT. N.368/2017 relativa ad opere di straordinaria manutenzione consistenti nel rifacimento degli impianti idrico, termico ed elettrico; rifacimento del servizio igienico, dei pavimenti di cucina e ingresso e lucidatura dei pavimenti delle camere.

Rispetto alla planimetria depositata in atti, si riscontra una difformità nell'apertura di collegamento fra il corridoio e la cucina, in quanto la stessa è stata chiusa e realizzata verso il locale soggiorno.

Inoltre, come specificato in premessa, la soffitta attribuita all'alloggio e posta al terzo piano, è in realtà un locale facente parte di un'unità abitativa a se stante, che occupa l'intera mansarda-sottotetto.

Non esiste documentazione attestante la civilizzazione della mansarda e la stessa non appare sanabile in quanto mancante delle altezze minime di legge.

Non sono stati reperiti documenti relativi alle dichiarazioni di conformità degli impianti, né all'agibilità dell'unità abitativa.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-1-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

L'immobile di cui fa parte il compendio pignorato insiste sul terreno censito in NCT al Foglio 32 Particella 81, i cui confini sono, da ovest in senso orario: la strada comunale Salita dei Cappuccini e le Particelle 77, 83, 84, 85, 82, 87, 86.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	97,50 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	3,00 m	1
Balconi	9,00 mq	9,00 mq	0,25	2,25 mq	0,00 m	1
Cantine	41,00 mq	57,00 mq	0,20	11,40 mq	2,55 m	S1
Studio e servizio	22,80 mq	29,10 mq	1,00	9,60 mq	2,00 m	3
Soffitte	24,40 mq	28,80 mq	0,33	9,50 mq	1,90 m	3
Terrazzo	21,60 mq	21,60 mq	0,25	5,40 mq	0,00 m	3
Totale superficie convenzionale:				157,15 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				172,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	32	81	5	1	A7	2	9.5	159 mq	1766,28 €	S1-1-3	

Corrispondenza catastale

I locali indicati quali soffitte, al terzo piano, sono nella realtà camere non disponibili all'appartamento in oggetto, ma facenti parte di un'unica mansarda che occupa l'intero sottotetto, in uso all'esecutato e al suo nucleo familiare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

All'appartamento competono, in comproprietà con gli altri subalterni costituenti il fabbricato la proporzionale quota delle seguenti parti comuni:



- vano scala;
- porzione indivisa di cortile indicata in NCT al Foglio 32 Particella 82.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto presenta caratteristiche strutturali tipiche dell'epoca di costruzione dei primi anni Sessanta, con strutture verticali in muratura portante, volte in laterizio e solai in putrelle e voltini di laterizio, scala in muratura rivestita in marmo.

La copertura è in legno, con manto in tegole; le parti comuni sono tinteggiate ed in buono stato di conservazione.

Le facciate dell'edificio sono intonacate, in buono stato, tranne alcune porzioni che risultano parzialmente scrostate.

I locali cantina hanno altezza interna utile di m 2.55, le pareti sono intonacate ed imbiancate e le pavimentazioni sono in piastrelle tipo klinker.

L'appartamento ha un'altezza utile di m 3.00; le pareti sono intonacate ed imbiancate, le finiture dei pavimenti sono in parte in legno, in parte in marmo e in parte in piastrelle di ceramica; le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in parte legno a vetro singolo e in parte con vetrocamera, tutti con persiane esterne in legno.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è comune con l'unità immobiliare sita al secondo piano, alimentato da caldaia murale a gas a condensazione situata al piano cantinato, impiegata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; i radiatori sono in ghisa con tubazioni sotto traccia, dotati di valvole di termoregolazione; non esiste impianto di condizionamento estivo; l'impianto idrosanitario, completo di adduzioni, scarichi e sanitari, è in normale stato di conservazione.

L'unità abitativa nel complesso è in ottime condizioni.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta concesso in godimento alla figlia dell'esecutato Sig.ra **** Omissis ****, con contratto di godimento in funzione della successiva alienazione (contratto di rent to buy), trascritto prima del pignoramento, ma verosimilmente non opponibile all'aggiudicatario perché stipulato a canone inferiore a quello di mercato.

In forza del citato contratto di rent to buy la Sig.ra **** Omissis **** ha a sua volta concesso l'unità immobiliare in questione a terzi a titolo di locazione agevolata per il periodo 1.5.2021 - 30.04.2024.



Di tale contratto di locazione non è stata fornita prova di registrazione; inoltre, sebbene tale contratto possa essere considerato opponibile alla procedura nei limiti di opponibilità del contratto rent to buy, esso risulta comunque estraneo alla procedura di esecuzione immobiliare, pertanto l'esperto non ne terrà considerazione nell'espressione finale del valore di stima.

La porzione di mansarda catastalmente attribuita al bene in questione è occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1976 al 20/08/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/05/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/06/1977	3623	3178
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella		40	402
Dal 20/08/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/08/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	28/01/2009	762	504
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	13/11/2008	12	814

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovazione garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 05/06/2015
Reg. gen. 3820 - Reg. part. 340
Quota: 1/1
Importo: € 568.102,59
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 309.874,14



Rogante: Notaio Broglia Roberto
Data: 04/07/1995
N° repertorio: 7211
N° raccolta: 710

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 11/05/2021
Reg. gen. 4265 - Reg. part. 405
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.125,24
Spese: € 23.355,98
Interessi: € 16.518,78
Percentuale interessi: 5,00 %

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 04/10/2021
Reg. gen. 8648 - Reg. part. 6970
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile insiste su un terreno censito in NCT al Foglio 3, Particella 81, ENTE URBANO, che risulta classificato nel vigente P.R.G.C. fra le Aree R.C., aree prevalentemente residenziali consolidate, sottozona RC/3.

L'immobile risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e rientra inoltre all'interno del perimetro del Centro edificato ai sensi del D.Lgs. 490/99

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata mediante Licenza edilizia del 27/02/1961.

Con riferimento all'unità abitativa in esame, è stata inoltre presentata in data 20/06/2013 SCIA PROT. N.157/2013 relativa ad intervento di ristrutturazione edilizia consistente nella modifica della destinazione d'uso dei singoli locali, nel rifacimento degli impianti idrico, termico ed elettrico; rifacimento del servizio igienico, dei pavimenti ed impermeabilizzazione del terrazzo al terzo piano.



Come specificato in premessa, tutti i locali attribuiti all'alloggio e posti al terzo piano, nella realtà dei luoghi fanno parte di un'unità abitativa a se stante, che occupa l'intera mansarda-sottotetto.

Non esiste documentazione attestante la civilizzazione della mansarda e la stessa non appare sanabile in quanto mancante delle altezze minime di legge.

Non sono stati reperiti documenti relativi alle dichiarazioni di conformità degli impianti, né all'agibilità dell'unità abitativa, la quale si presenta comunque totalmente rinnovata e a norma di legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-2-3

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Abitazione 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile di cui fa parte il compendio pignorato insiste sul terreno censito in NCT al Foglio 32 Particella 81, i

cui confini sono, da ovest in senso orario: la strada comunale Salita dei Cappuccini e le Particelle 77, 83, 84, 85, 82, 87, 86.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	99,00 mq	119,00 mq	1,00	119,00 mq	3,00 m	2
Balconi	7,20 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq	0,00 m	2
Cantina	5,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	2,55 m	S1
Soffitta	13,00 mq	16,00 mq	0,33	5,28 mq	1,70 m	3
Autorimessa	17,30 mq	22,70 mq	0,50	11,35 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				138,83 mq		
Incidenza condominiale:				10,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				152,71 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

DATI CATASTALI

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	32	81	6	1	A7	2	7	127 mq	1301,47 €	S1-2-3	

Foglio	Dati identificativi			Catasto terreni (CT)						
	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superfici e ha are ca	Reddito dominica le	Reddito agrario	Graffato
32	82					Fabbricato	0 0 20 mq			

Corrispondenza catastale

Il locale indicato quale soffitta, al terzo piano, è nella realtà una camera civilizzata, facente parte di un'unica mansarda che occupa l'intero sottotetto, in uso all'esecutato e al suo nucleo familiare.

Non esiste planimetria del fabbricato ad uso autorimessa censito unicamente al catasto terreni.

PRECISAZIONI

Il basso fabbricato accessorio ad uso autorimessa censito in NCT al foglio 32 particella 82, risulta ancora intestato a **** Omissis **** e **** Omissis ****, come da visura storica allegata, in quanto, seppur oggetto di pignoramento e facente parte del compendio immobiliare ereditato dall'esecutato, non risulta caduto in successione e pertanto sarà necessario procedere alla compilazione di nuove dichiarazioni di successione.



STATO CONSERVATIVO

L'appartamento e l'autorimessa si trovano in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

All'appartamento competono, in comproprietà con gli altri subalterni costituenti il fabbricato la proporzionale quota delle seguenti parti comuni:

- atrio al piano terreno;
- vano scala;
- porzione indivisa di cortile indicata in NCT al Foglio 32 Particella 82.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'edificio di cui fa parte il bene in oggetto presenta caratteristiche strutturali tipiche dell'epoca di costruzione dei primi anni Sessanta, con strutture verticali in muratura portante, volte in laterizio e solai in putrelle e voltini di laterizio, scala in muratura rivestita in marmo.

La copertura è in legno, con manto in tegole; le parti comuni sono tinteggiate ed in buono stato di conservazione.

Le facciate dell'edificio sono intonacate, in buono stato, tranne alcune porzioni che risultano parzialmente scrostate.

I locali cantina hanno altezza interna utile di m 2.55, le pareti sono intonacate ed imbiancate e le pavimentazioni sono in piastrelle tipo klinker.

L'appartamento, al secondo piano, ha un'altezza utile di m 3.00 ed è completato al terzo piano da una mansarda resa abitabile, sebbene non autorizzata, con locali di altezza media utile pari a m 1,90 circa; le pareti sono intonacate ed imbiancate, le finiture dei pavimenti sono in parte in legno, in parte in moquette e in parte in piastrelle di ceramica; le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in legno a vetro singolo, quasi tutti con persiane esterne in legno.

L'impianto elettrico è sotto traccia.

L'impianto di riscaldamento è comune con l'unità immobiliare sita al primo piano, alimentato da caldaia murale a gas a condensazione situata al piano cantinato, impiegata anche per la produzione di acqua calda sanitaria; i radiatori sono in ghisa con tubazioni sotto traccia, dotati di valvole di termoregolazione; nella mansarda è presente l'impianto di condizionamento estivo; l'impianto idrosanitario, completo di adduzioni, scarichi e sanitari, è in normale stato di conservazione.

L'unità abitativa nel complesso è in buone condizioni, così come l'autorimessa.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/05/1976 al 20/08/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			19/05/1976		
Dal 20/08/2008	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/06/1977	3623	3178
Dal 20/08/2008	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella		40	402
Dal 20/08/2008	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			20/08/2008		
Dal 20/08/2008	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	28/01/2009	762	504
Dal 20/08/2008	**** Omissis ****	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	13/11/2008	12	814

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovazione garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 05/06/2015
Reg. gen. 3820 - Reg. part. 340
Quota: 1/1
Importo: € 568.102,59
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 309.874,14
Rogante: Notaio Broglia Roberto
Data: 04/07/1995
N° repertorio: 7211
N° raccolta: 710
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 11/05/2021
Reg. gen. 4265 - Reg. part. 405
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00



A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.125,24
Spese: € 23.355,98
Interessi: € 16.518,78
Percentuale interessi: 5,00 %

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 04/10/2021
Reg. gen. 8648 - Reg. part. 6970
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile insiste su un terreno censito in NCT al Foglio 3, Particella 81, ENTE URBANO, che risulta classificato nel vigente P.R.G.C. fra le Aree R.C., aree prevalentemente residenziali consolidate, sottozona RC/3.

L'immobile risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e rientra inoltre all'interno del perimetro del Centro edificato ai sensi del D.Lgs. 490/99

REGOLARITÀ EDILIZIA

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.

La costruzione dell'edificio è stata autorizzata mediante Licenza edilizia del 27/02/1961.

Come specificato in premessa, tutti i locali attribuiti all'alloggio e posti al terzo piano, nella realtà dei luoghi fanno parte di un'unità abitativa a se stante, che occupa l'intera mansarda-sottotetto.

Non esiste documentazione attestante la civilizzazione della mansarda e la stessa non appare sanabile in quanto mancante delle altezze minime di legge.

Non sono stati reperiti documenti relativi alle dichiarazioni di conformità degli impianti, né all'agibilità dell'unità abitativa, la quale si presenta comunque totalmente rinnovata e a norma di legge.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-T-3

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento corredato di tettoia aperta ad uso esclusivo, sito al piano terreno di un edificio di civile abitazione costruito negli anni Sessanta, elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano cantinato, ubicato in Biella, Salita Cappuccini n.6. L'edificio risulta suddiviso in tre interni, che condividono, quali beni comuni non censibili: il cortile, il vano scala, l'atrio di ingresso al piano terreno. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è censito in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 4 ed è catastalmente composto da: - al piano terreno: ingresso da vano scala comune, tre camere, bagno, cucina, soggiorno, portico; - al piano terzo (sottotetto): una soffitta; - al piano cantinato: una cantina. La tettoia è censita in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 7.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 81, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 32, Part. 81, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C7

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

Valore di stima del bene: € 115.504,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza alle risultanze degli accessi agli atti effettuati presso l'ufficio tecnico di Biella ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, nonché il consulto online dei dati OMI tenuto conto della categoria catastale assegnata all'immobile (Osservatorio Mercato Immobiliare - Zona B2 CENTRO STORICO - VILLE E VILLINI - primo semestre 2021) e Camera di Commercio di Biella (ZONA 2 VILLE E VILLINI di tipo recente), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU ha ritenuto di assumere il valore di €/mq 800.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	-----------------------------	-----------------	-----------------------	---------------------	--------



Bene N° 1 - Appartamento Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-T-3	144,38 mq	800,00 €/mq	€ 115.504,00	100,00%	€ 115.504,00
				Valore di stima:	€ 115.504,00

Valore di stima: € 115.504,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 108.004,00

L'immobile in oggetto presenta due diverse difformità urbanistiche: la prima dovuta alla diversa distribuzione delle aperture nella zona cucina/soggiorno, la seconda dovuta alla diversa destinazione d'uso del locale soffitta.

La diversa distribuzione delle aperture nella zona cucina/soggiorno può essere sanata attraverso il deposito di una pratica CILA presso l'U.T. comunale con i seguenti costi:

spese tecniche presentazione CILA: 1000 €

sanzioni: 516 €

presentazione pratica DOCFA per aggiornamento catastale: 500 €

per un totale di 2500 € comprensivo di cassa previdenziale e spese tecniche.

La diversa destinazione d'uso dei locali posti al piano soffitte non risulta al contrario sanabile in quanto, come già accennato, i locali non presentano le altezze minime regolamentari.

Per la libera vendita dell'immobile sarà necessario procedere alla demolizione delle opere realizzate per la civilizzazione e alla ricostruzione delle tramezzature che suddividavano i locali ad uso soffitta.

Trattandosi di locali contraddistinti da subalterni differenti ed afferenti a tre diverse unità immobiliari il sottoscritto ritiene che i costi debbano essere ripartiti tra le tre diverse unità immobiliari nella misura di 1/3.

La stima sommaria di tali costi ha portato ad un valore di 15000 € di cui 5000 € imputabili alla singola unità immobiliare.

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-1-3**

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento sito al primo piano di un edificio di civile abitazione costruito negli anni Sessanta, elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano



cantinato, sito in Biella, Salita Cappuccini n.6. L'edificio risulta suddiviso in tre interni, che condividono, quali beni comuni non censibili: il cortile, il vano scala, l'atrio di ingresso al piano terreno. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è censito in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 5 ed è catastalmente composto da: - al piano primo: ingresso da vano scala comune, due camere, due bagni, cucina, soggiorno, pranzo, due balconi; - al piano terzo (sottotetto): due soffitte, un servizio igienico, un locale studio ed un terrazzo; - al piano cantinato: quattro locali ad uso cantina.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 81, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A7

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

Valore di stima del bene: € 172.870,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza alle risultanze degli accessi agli atti effettuati presso l'ufficio tecnico di Biella ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, nonché il consulto online dei dati OMI tenuto conto della categoria catastale assegnata all'immobile (Osservatorio Mercato Immobiliare - Zona B2 CENTRO STORICO - VILLE E VILLINI - primo semestre 2021) e Camera di Commercio di Biella (ZONA 2 VILLE E VILLINI di tipo recente), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU ha ritenuto di assumere il valore di €/mq. 1000 che tiene conto della recente ristrutturazione dell'immobile.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-1-3	172,87 mq	1.000,00 €/mq	€ 172.870,00	100,00%	€ 172.870,00
				Valore di stima:	€ 172.870,00

Valore di stima: € 172.870,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€

Valore finale di stima: € 167.870,00



L'immobile oggetto di stima risulta gravato da una difformità relativa al piano soffitte nel quale l'esecutato ha ricavato sull'intera superficie un'ulteriore unità immobiliare attualmente occupata dallo stesso e dalla sua famiglia.

La diversa destinazione d'uso dei locali posti al piano soffitte non risulta sanabile in quanto, come già accennato, i locali non presentano le altezze minime regolamentari.

Per la libera vendita dell'immobile sarà necessario procedere alla demolizione delle opere realizzate per la civilizzazione e alla ricostruzione delle tramezzature che suddividevano i locali ad uso soffitta.

Trattandosi di locali contraddistinti da subalterni differenti ed afferenti a tre diverse unità immobiliari il sottoscritto ritiene che i costi debbano essere ripartiti tra le tre diverse unità immobiliari nella misura di 1/3.

La stima sommaria di tali costi ha portato ad un valore di 15000 € di cui 5000 € imputabili alla singola unità immobiliare.

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-2-3

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento sito al secondo piano di un edificio di civile abitazione costruito negli anni Sessanta, elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano cantinato, sito in Biella, Salita Cappuccini n.6. L'edificio risulta suddiviso in tre interni, che condividono, quali beni comuni non censibili: il cortile, il vano scala, l'atrio di ingresso al piano terreno. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è censito in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 6 ed è catastalmente composto da: - al piano secondo: soggiorno e pranzo con ingresso da vano scala comune, disimpegno, bagno, cucina, tre camere, tre balconi; - al piano terzo (sottotetto): soffitta - al piano cantinato: cantina. All'appartamento compete inoltre l'uso di un basso fabbricato ad uso autorimessa censito in NCT al Foglio 32, Particella 82, che non risulta invece censito in NCEU.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 81, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 82, Qualità Fabbricato

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

Valore di stima del bene: € 122.168,00

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza alle risultanze degli accessi agli atti effettuati presso l'ufficio tecnico di Biella ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, nonché il consulto online dei dati OMI tenuto conto della categoria catastale assegnata all'immobile (Osservatorio Mercato Immobiliare - Zona B2 CENTRO STORICO - VILLE E VILLINI - primo semestre 2021) e Camera di Commercio di Biella (ZONA 2 VILLE E VILLINI di tipo recente), hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.



Tutto ciò premesso, il sottoscritto CTU ha ritenuto di assumere il valore di €/mq. 800 tale valorizzazione tiene conto dell'effettivo stato dell'immobile e della mancanza di ascensore di accesso al piano.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-2-3	152,71 mq	800,00 €/mq	€ 122.168,00	100,00%	€ 122.168,00
				Valore di stima:	€ 122.168,00

Valore di stima: € 122.168,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5000,00	€
Stato di possesso	3000,00	€

Valore finale di stima: € 114.168,00

L'immobile oggetto di stima risulta gravato da una difformità relativa al piano soffitte nel quale l'esecutato ha ricavato sull'intera superficie un'ulteriore unità immobiliare attualmente occupata dallo stesso e dalla sua famiglia.

La diversa destinazione d'uso dei locali posti al piano soffitte non risulta sanabile in quanto, come già accennato, i locali non presentano le altezze minime regolamentari.

Per la libera vendita dell'immobile sarà necessario procedere alla demolizione delle opere realizzate per la civilizzazione e alla ricostruzione delle tramezzature che suddividono i locali ad uso soffitta.

Trattandosi di locali contraddistinti da subalterni differenti ed afferenti a tre diverse unità immobiliari il sottoscritto ritiene che i costi debbano essere ripartiti tra le tre diverse unità immobiliari nella misura di 1/3.

La stima sommaria di tali costi ha portato ad un valore di 15000 € di cui 5000 € imputabili alla singola unità immobiliare.

In merito alla libera vendita del basso fabbricato ad uso garage si segnala quanto segue.

L'immobile risulta intestato a **** Omissis ****, nonni dell'esecutato ed inoltre non è accatastato al NCEU ma solamente al NCT.

Al fine di poter vendere il compendio in oggetto sarà necessario dapprima procedere alla compilazione delle pratiche di successione dagli attuali intestatari fino all'esecutato attraverso due differenti dichiarazioni di



successione, in dettaglio da **** Omissis **** a **** Omissis **** e in seguito alla morte di quest'ultimo da **** Omissis **** a **** Omissis ****.

Successivamente occorrerà procedere all'iscrizione dell'immobile al NCEU attraverso una pratica DOFCA.

Il sottoscritto valuta i costi di tali procedure in € 3000 comprensivi di cassa previdenziale ed IVA di legge.

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

Biella, li 20/08/2022

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-T-3

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento corredato di tettoia aperta ad uso esclusivo, sito al piano terreno di un edificio di civile abitazione costruito negli anni Sessanta, elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano cantinato, ubicato in Biella, Salita Cappuccini n.6. L'edificio risulta suddiviso in tre interni, che condividono, quali beni comuni non censibili: il cortile, il vano scala, l'atrio di ingresso al piano terreno. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è censito in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 4 ed è catastalmente composto da: - al piano terreno: ingresso da vano scala comune, tre camere, bagno, cucina, soggiorno, portico; - al piano terzo (sottotetto): una soffitta; - al piano cantinato: una cantina. La tettoia è censita in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 7. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 81, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 32, Part. 81, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile insiste su un terreno censito in NCT al Foglio 3, Particella 81, ENTE URBANO, che risulta classificato nel vigente P.R.G.C. fra le Aree R.C., aree prevalentemente residenziali consolidate, sottozona RC/3. L'immobile risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e rientra inoltre all'interno del perimetro del Centro edificato ai sensi del D.Lgs. 490/99.

Prezzo base d'asta: € 108.004,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-1-3

Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento sito al primo piano di un edificio di civile abitazione costruito negli anni Sessanta, elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano cantinato, sito in Biella, Salita Cappuccini n.6. L'edificio risulta suddiviso in tre interni, che condividono, quali beni comuni non censibili: il cortile, il vano scala, l'atrio di ingresso al piano terreno. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è censito in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 5 ed è catastalmente composto da: - al piano primo: ingresso da vano scala comune, due camere, due bagni, cucina, soggiorno, pranzo, due balconi; - al piano terzo (sottotetto): due soffitte, un servizio igienico, un locale studio ed un terrazzo; - al piano cantinato: quattro locali ad uso cantina. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 81, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A7. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile insiste su un terreno censito in NCT al Foglio 3, Particella 81, ENTE URBANO, che risulta classificato nel vigente P.R.G.C. fra le Aree R.C., aree prevalentemente residenziali consolidate, sottozona RC/3. L'immobile risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e rientra inoltre all'interno del perimetro del Centro edificato ai sensi del D.Lgs. 490/99.

Prezzo base d'asta: € 167.870,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-2-3



Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento sito al secondo piano di un edificio di civile abitazione costruito negli anni Sessanta, elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano cantinato, sito in Biella, Salita Cappuccini n.6. L'edificio risulta suddiviso in tre interni, che condividono, quali beni comuni non censibili: il cortile, il vano scala, l'atrio di ingresso al piano terreno. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è censito in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 6 ed è catastalmente composto da: - al piano secondo: soggiorno e pranzo con ingresso da vano scala comune, disimpegno, bagno, cucina, tre camere, tre balconi; - al piano terzo (sottotetto): soffitta - al piano cantinato: cantina. All'appartamento compete inoltre l'uso di un basso fabbricato ad uso autorimessa censito in NCT al Foglio 32, Particella 82, che non risulta invece censito in NCEU. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 81, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A7 al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 82, Qualità Fabbricato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'immobile insiste su un terreno censito in NCT al Foglio 3, Particella 81, ENTE URBANO, che risulta classificato nel vigente P.R.G.C. fra le Aree R.C., aree prevalentemente residenziali consolidate, sottozona RC/3. L'immobile risulta sottoposto a vincolo paesaggistico ambientale ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n.42 e rientra inoltre all'interno del perimetro del Centro edificato ai sensi del D.Lgs. 490/99

Prezzo base d'asta: € 114.168,00



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 71/2021 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 108.004,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-T-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 81, Sub. 4, Zc. 1, Categoria A7 - Fg. 32, Part. 81, Sub. 7, Zc. 1, Categoria C7	Superficie	144,38 mq
Stato conservativo:	I beni in oggetto, sia l'appartamento, sia la tettoia a corredo, si trovano in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento corredato di tettoia aperta ad uso esclusivo, sito al piano terreno di un edificio di civile abitazione costruito negli anni Sessanta, elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano cantinato, ubicato in Biella, Salita Cappuccini n.6. L'edificio risulta suddiviso in tre interni, che condividono, quali beni comuni non censibili: il cortile, il vano scala, l'atrio di ingresso al piano terreno. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è censito in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 4 ed è catastalmente composto da: - al piano terreno: ingresso da vano scala comune, tre camere, bagno, cucina, soggiorno, portico; - al piano terzo (sottotetto): una soffitta; - al piano cantinato: una cantina. La tettoia è censita in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 7.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta concesso in godimento alla figlia dell'esecutato Sig.ra **** Omissis ****, con contratto di godimento in funzione della successiva alienazione (contratto di rent to buy), trascritto prima del pignoramento, ma verosimilmente non opponibile all'aggiudicatario perché stipulato a canone inferiore a quello di mercato. In forza del citato contratto di rent to buy la Sig.ra **** Omissis **** ha a sua volta concesso l'unità immobiliare in questione a terzi a titolo di locazione agevolata per il periodo 1.5.2021 - 30.04.2024. Di tale contratto di locazione non è stata fornita prova di registrazione; inoltre, sebbene tale contratto possa essere considerato opponibile alla procedura nei limiti di opponibilità del contratto rent to buy, esso risulta comunque estraneo alla procedura di esecuzione immobiliare, pertanto l'esperto non ne terrà considerazione nell'espressione finale del valore di stima. La porzione di mansarda catastalmente attribuita al bene in questione è occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 167.870,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-1-3		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 81, Sub. 5, Zc. 1, Categoria A7	Superficie	172,87 mq
Stato conservativo:	L'immobile si trova in buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento sito al primo piano di un edificio di civile abitazione costruito negli anni Sessanta, elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano cantinato, sito in Biella, Salita Cappuccini n.6. L'edificio risulta suddiviso in tre interni, che condividono, quali beni comuni non censibili: il cortile, il vano scala, l'atrio di ingresso al piano terreno. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è censito in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 5 ed è catastalmente composto da: - al piano primo: ingresso da vano scala comune, due camere, due bagni, cucina, soggiorno, pranzo, due balconi; - al piano terzo (sottotetto): due soffitte, un servizio igienico, un locale studio ed un terrazzo; - al piano cantinato: quattro locali ad uso cantina.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		



Stato di occupazione: L'immobile risulta concesso in godimento alla figlia dell'esecutato Sig.ra **** Omissis ****, con contratto di godimento in funzione della successiva alienazione (contratto di rent to buy), trascritto prima del pignoramento, ma verosimilmente non opponibile all'aggiudicatario perché stipulato a canone inferiore a quello di mercato. In forza del citato contratto di rent to buy la Sig.ra **** Omissis **** ha a sua volta concesso l'unità immobiliare in questione a terzi a titolo di locazione agevolata per il periodo 1.5.2021 - 30.04.2024. Di tale contratto di locazione non è stata fornita prova di registrazione; inoltre, sebbene tale contratto possa essere considerato opponibile alla procedura nei limiti di opponibilità del contratto rent to buy, esso risulta comunque estraneo alla procedura di esecuzione immobiliare, pertanto l'esperto non ne terrà considerazione nell'espressione finale del valore di stima. La porzione di mansarda catastalmente attribuita al bene in questione è occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

LOTTO 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 114.168,00

Bene N° 3 - Appartamento	
Ubicazione:	Biella (BI) - Salita Cappuccini n.6, piano S1-2-3
Diritto reale:	Proprietà Quota 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Superficie 152,71 mq Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 81, Sub. 6, Zc. 1, Categoria A7 Identificato al catasto Terreni - Fg. 32, Part. 82, Qualità Fabbricato
Stato conservativo:	L'appartamento e l'autorimessa si trovano in buono stato di conservazione.
Descrizione:	Il bene oggetto di esecuzione è costituito da un appartamento sito al secondo piano di un edificio di civile abitazione costruito negli anni Sessanta, elevato a tre piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano cantinato, sito in Biella, Salita Cappuccini n.6. L'edificio risulta suddiviso in tre interni, che condividono, quali beni comuni non censibili: il cortile, il vano scala, l'atrio di ingresso al piano terreno. L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è censito in NCEU al Foglio 32, Particella 81, Sub 6 ed è catastalmente composto da: - al piano secondo: soggiorno e pranzo con ingresso da vano scala comune, disimpegno, bagno, cucina, tre camere, tre balconi; - al piano terzo (sottotetto): soffitta - al piano cantinato: cantina. All'appartamento compete inoltre l'uso di un basso fabbricato ad uso autorimessa censito in NCT al Foglio 32, Particella 82, che non risulta invece censito in NCEU.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - SALITA CAPPUCCINI N.6, PIANO S1-T-3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovazione garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 05/06/2015
Reg. gen. 3820 - Reg. part. 340
Quota: 1/1
Importo: € 568.102,59
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 309.874,14
Rogante: Notaio Broglia Roberto
Data: 04/07/1995
N° repertorio: 7211
N° raccolta: 710
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 11/05/2021
Reg. gen. 4265 - Reg. part. 405
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.125,24
Spese: € 23.355,98
Interessi: € 16.518,78
Percentuale interessi: 5,00 %

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 04/10/2021
Reg. gen. 8648 - Reg. part. 6970
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - SALITA CAPPUCCINI N.6, PIANO S1-1-3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovazione garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 05/06/2015
Reg. gen. 3820 - Reg. part. 340
Quota: 1/1



Importo: € 568.102,59
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 309.874,14
Rogante: Notaio Broglia Roberto
Data: 04/07/1995
N° repertorio: 7211
N° raccolta: 710

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 11/05/2021
Reg. gen. 4265 - Reg. part. 405
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.125,24
Spese: € 23.355,98
Interessi: € 16.518,78
Percentuale interessi: 5,00 %

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 04/10/2021
Reg. gen. 8648 - Reg. part. 6970
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - SALITA CAPPUCCINI N.6, PIANO S1-2-3

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Rinnovazione garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 05/06/2015
Reg. gen. 3820 - Reg. part. 340
Quota: 1/1
Importo: € 568.102,59
A favore di **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 309.874,14
Rogante: Notaio Broglia Roberto
Data: 04/07/1995
N° repertorio: 7211
N° raccolta: 710
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 11/05/2021
Reg. gen. 4265 - Reg. part. 405



Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 110.125,24
Spese: € 23.355,98
Interessi: € 16.518,78
Percentuale interessi: 5,00 %

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 04/10/2021
Reg. gen. 8648 - Reg. part. 6970
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

