

# TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

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

Esecuzione Immobiliare 14/2024 del R.G.E.

**VERSIONE PRIVACY**



**PERIZIA DI STIMA**

Promossa da:

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

Contro:

\*\*\*OMISSIS\*\*\*

G.E.

Dott. Emanuele Migliore



## SOMMARIO

---

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto n. Unico	4
Stima / Formazione lotti	11
Riepilogo bando d'asta	14
Schema riassuntivo	15
Formalità da cancellare	16



## INCARICO

---

All'udienza del 08/04/2024, il sottoscritto Arch. Matteo Grotto, 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 Stimatore ex art. 568 c.p.c. e in data 09/04/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Martiri della Libertà 30
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Martiri della Libertà 30  
(Coordinate geografiche: N45°33'48.784" E8°0'26.887")

NOTA: i due beni, allo stato attuale, appaiono indivisi e compongono un esercizio commerciale unico.

## DESCRIZIONE

---

**Occhieppo Superiore** è un comune della provincia di Biella, situato tra le colline piemontesi e che conta circa 3000 abitanti. Il paese è noto per la sua tranquillità e qualità della vita, con un ambiente naturale che lo rende un luogo piacevole per dimorare.

Sul fronte immobiliare, Occhieppo Superiore si caratterizza principalmente come un'area residenziale di discreto interesse dotata di buoni standard qualitativi. Nonostante la vocazione prevalentemente abitativa, il comune presenta anche un discreto mercato commerciale, soprattutto nel centro paese. Qui si trovano alcune attività storiche - tra cui quella ospitata nei locali oggetto di stima - che, seppur non numerose, offrono opportunità significative per piccoli imprenditori e commercianti locali. La presenza di un centro vivace e ben integrato nel tessuto urbano contribuisce a rendere Occhieppo Superiore un luogo attrattivo non solo per chi cerca un luogo di abitazione, ma anche per chi intende avviare o sviluppare un'attività commerciale in un contesto di comunità molto affiatata. Il paese è ottimamente collegato a Biella, che dista circa cinque minuti di automobile.

### **BENE N° 1 - NEGOZIO IN OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

---

Porzione\* di negozio di tipo C/1 (rif. *negozi e botteghe*) ubicato al civico n. 30 di Via Martiri della Libertà in Occhieppo Superiore, all'interno di complesso edilizio multifunzionale in regime condominiale denominato "Il Noce" entrostante l'area censita al N.C.T. foglio 7, mappale 121.

Il bene oggetto di stima (sub 2, porzione vs. nord) è così costituito:

- AL PIANO TERRENO: locale commerciale con piccolo bagno e scala verso il piano inferiore;
- AL PIANO INTERRATO: locale (uso magazzino) con scala di collegamento al piano superiore.

### **BENE N° 2 - NEGOZIO IN OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

---

Porzione\* di negozio di tipo C/1 (rif. *negozi e botteghe*) ubicato al civico n. 30 di Via Martiri della Libertà in Occhieppo Superiore, all'interno di complesso edilizio multifunzionale in regime condominiale denominato "Il Noce" entrostante l'area censita al N.C.T. foglio 7, mappale 121.

Il bene oggetto di stima (sub 3, porzione vs. sud) è così costituito:



- AL PIANO TERRENO: ampio locale commerciale;
- AL PIANO INTERRATO: locale (uso magazzino) con due locali più piccoli attualmente utilizzati come piccolo deposito e ufficio.

\* **NOTA:** I due immobili, identificati come subalterni 2 e 3, **risultano di fatto unificati**. Storicamente e allo stato attuale, i locali di entrambi i piani sono connessi tra loro senza soluzione di continuità, formando un unico ambiente funzionale e organico.

- La vendita del bene non è soggetta IVA.
- Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- 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.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Porzione di negozio in Occhieppo Sup. (BI) - via Martiri della Libertà 30 (lato nord)
- **Bene N° 2** - Porzione di negozio in Occhieppo Sup. (BI) - via Martiri della Libertà 30 (lato sud)

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

**BENE N° 1/2 - NEGOZIO UBICATO A OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

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

## TITOLARITÀ

---

**BENE N° 1/2 - NEGOZIO UBICATO A OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

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

- **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

## CONFINI

---

L'elaborato planimetrico catastale del complesso edilizio "Il Noce" (ancora riferito alla classificazione precedente al N.C.T. foglio 520 mappale 21 del 1984) risulta solo parzialmente leggibile. Nondimeno:

**BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO IN OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

- NEGOZIO AL P.T.: a nord verso subalterno 1 di proprietà di altra Ditta; a ovest verso la pubblica strada via Martiri della Libertà attraverso portici di proprietà aperti al pubblico transito; a est verso vano scala e citata proprietà altra Ditta; a sud verso i locali di cui al sub 3 (senza soluzione di continuità e di medesima proprietà).



- NEGOZIO AL S.1 (USO DEPOSITO): a nord verso sub 1 di proprietà altra Ditta; a ovest verso cavedio e successivamente terrapieno sottostante la pubblica strada via Martiri della Libertà; a est verso vano scala; a sud verso i locali di cui al sub 3 (senza soluzione di continuità e di medesima proprietà).

## BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO IN OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30

- NEGOZIO AL P.T.: a nord verso i locali di cui al sub 2 (senza soluzione di continuità e di medesima proprietà); a ovest verso la pubblica strada via Martiri della Libertà attraverso portici di proprietà aperti al pubblico transito; a est verso vano scala e proprietà altra Ditta, a sud verso area esterna di diversa proprietà.
- NEGOZIO Al S.1 (USO DEPOSITO): a nord verso i locali di cui al sub 2 (senza soluzione di continuità e di medesima proprietà); a ovest verso cavedio e successivamente terrapieno sottostante la pubblica strada via Martiri della Libertà; a est verso vano scala e locale autoclave; a sud verso terrapieno.

## CONSISTENZA

### BENE N° 1 - NEGOZIO IN OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi (parte vendita)	55,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	310,00 m	T
Negozi (magazzino)	52,00 mq	58,00 mq	0,5	29,00 mq	240,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>87,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>87,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura (nessuna soluzione di continuità, impianti integrati).

### BENE N° 2 - NEGOZIO IN OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi (parte vendita)	57,00 mq	58,00 mq	1	58,00 mq	310,00 m	T
Negozi (magazzino)	85,00 mq	86,00 mq	0,5	43,00 mq	240,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>101,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>101,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura (nessuna soluzione di continuità, impianti integrati).



## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENI N° 1/2 - NEGOZI IN OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30

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** pienamente esaustive in merito.

## DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - NEGOZIO IN OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	121	2		C1	3	58 mq	80 mq	1581,6 €	S1-T	

Situazione dal 29.11.2018 a oggi

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	121				Seminativo	1	470 mq	3,03 €	3,52 €	

### BENE N° 2 - NEGOZIO IN OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	121	3		C1	3	74 mq	100 mq	2017,9 €	S1-T	

Situazione dal 29.11.2018 a oggi

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
7	121				Seminativo	1	470 mq mq	3,03 €	3,52 €	



## ***Corrispondenza catastale***

### **Non sussiste piena corrispondenza catastale.**

La configurazione catastale attuale descrive due unità immobiliari distinte, separate da setti in muratura e dotate di servizi autonomi. Tuttavia, allo stato attuale, i due subalterni risultano di fatto unificati, formando un unico ambiente commerciale al piano terreno e un unico magazzino/deposito al piano seminterrato, collegati da una scala interna che parte dal negozio soprastante. L'accesso al piano seminterrato è possibile anche attraverso il vano scala comune e un portone carraio, sebbene quest'ultimo non venga utilizzato a tale scopo, né il locale abbia una destinazione d'uso compatibile con tale accesso. Si rileva, inoltre, che catastalmente il locale condominiale denominato "autoclave" risulta accorpato al subalterno due; tuttavia, sia la variante del P.D.C. n. 4/88 che la successiva Comunicazione Lavori n. 155/1 del 04.02.1999 rappresentano tale locale come separato dal compendio e, di fatto, da sempre attribuito al condominio. Al piano primo (sub. 3) non sono presenti i bagni segnalati sia in progetto che catastalmente.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENI N° 1/2 - NEGOZIO UBICATO A OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

Il fabbricato in cui si trovano i beni oggetto di pignoramento è stato realizzato durante il corso degli anni Ottanta e risulta in una pregevole palazzina residenziale con parte commerciale al P.T vero la frontestante piazza. Nello specifico, le porzioni di immobile (ref. sub 2 e sub 3) oggetto della presente stima sono oggi in buono stato di conservazione, con normali segni di vetustà.

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENI N° 1/2 - NEGOZI UBICATI A OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

Come predetto, il fabbricato è Condominiale. Di fatto seppur esista un vano scala comune interno al fabbricato i locali oggetti di stima sono di fatto logisticamente indipendenti, grazie alla scala interna formalmente ubicata in corrispondenza del subalterno 2 ma che collega pienamente i locali oggetto di pignoramento. L'impianto termico è centralizzato con contabilizzatori.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

### **BENI N° 1/2 - NEGOZI UBICATI A OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

Il fabbricato principale in cui sono ubicati gli immobili oggetto di procedura fu realizzato negli anni Ottanta come edificio residenziale con porzione commerciale di buon livello. Il fabbricato è elevato a tre piani fuori terra, con struttura in cemento armato e tamponamenti in muratura. Il tetto ha struttura a falde con manto in coppi. Nell'insieme lo stabile risulta in stato di conservazione generale molto buono.

Le due porzioni commerciali (sub 2 e 3), considerate unificate in questa analisi, sono orientate lungo l'asse nord-sud e si affacciano ad ovest su un portico rialzato rispetto al piano stradale di Via Martiri della Libertà, a Occhieppo Superiore, ove forma uno spiazzo. L'accesso agli immobili avviene direttamente dalla strada pubblica (piano terreno) e dalla scala interna e portone basculante (piano seminterrato). L'altezza interna dei locali è di circa 3 metri al piano terreno e di 2,4 metri al piano interrato, con alcune sovrastrutture che riducono puntualmente queste misure. Le pavimentazioni interne sono rivestite con piastrelle in ceramica, mentre gli intonaci, nel complesso, risultano in buono



stato di conservazione. I serramenti sono in metallo (alluminio) e dotati di vetrate a vetro singolo (vetrina). I servizi igienici si trovano in uno stato di conservazione mediocre ma funzionale. Nella cantina sono presenti delle bocche di lupo (tamponate con pannelli rimovibili). Sempre nel seminterrato (rif. sub. 3) i locali realizzati nel 1999 presentano struttura leggera (cartongesso/legno o similare).

Sebbene non sia stata possibile verificare la presenza di dichiarazioni di conformità, gli impianti appaiono funzionanti. L'immobile è dotato di un impianto elettrico\* che, sebbene datato, è ancora in uso e appare funzionale; I locali sono inoltre allacciati a un impianto di riscaldamento\* centralizzato condominiale, alimentato a gas metano, con distribuzione tramite ventilconvettori e radiatori.

\* NOTA: necessariamente si rimanda ad una valutazione da parte di un tecnico specializzato in materia elettrica e termoidraulica, tuttavia ritenendo preliminarmente che gli impianti non presentino problematiche evidenti e tali da ipotizzare la necessità di interventi rilevanti ed urgenti.

## STATO DI OCCUPAZIONE

### BENI N° 1/2 - NEGOZI UBICATI A OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30

L'immobile risulta **occupato dal debitore, \*\*\*OMISSIS\*\*\*** con sede nel medesimo immobile. L'attività commerciale, alla data della presente relazione, risulta attiva.

## PROVENIENZE VENTENNALI

### BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 29/12/1997 al 12/08/2024	***OMISSIS***	<b>Conferimento in Società</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Bilotti Paolo	30/12/2005	118386	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Biella	20/01/1998	394	334

### BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30

Periodo	Proprietà	Atti			
dal 29/12/1997 al 12/08/2024	***OMISSIS***	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio M. Ghirlanda	25/05/1998	92407	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria Biella	27/05/1998	3825	2865





Per quanto riguarda gli immobili 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

---

### **BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A OCCHIEPPO SU. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

---

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Biella il 10/06/2008 - Reg. gen. 5411 - Reg. part. 847 - Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Contro **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Notaio P. Bilotti  
Data: 06/06/2008  
N° repertorio: 142089 - N° raccolta: 37634

#### ***Trascrizioni***

- **Pignoramento**  
Trascritto a Biella il 14/02/2024  
Reg. gen. 1399 - Reg. part. 1072  
Quota: 1/1  
A favore di **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Contro **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

### **BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

---

#### ***Iscrizioni***

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Biella il 10/06/2008 - Reg. gen. 5411 - Reg. part. 847 - Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Contro **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Notaio P. Bilotti  
Data: 06/06/2008  
N° repertorio: 142089 - N° raccolta: 37634



## Trascrizioni

### ▪ Pignoramento

Trascritto a Biella il 14/02/2024

Reg. gen. 1399 - Reg. part. 1072

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*OMISSIS\*\*\*

Contro \*\*\*OMISSIS\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENI N° 1/2 - NEGOZI UBICATI A OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

---

L'immobile è cartografato nel **Piano Regolatore Generale Comunale** \* (PRGC) come "Aree Edificate (AER)" ai sensi dell'art. 33, confermate e situate al di fuori del Nucleo di Antica Formazione (NAF).

\* Approvato con D.G.R. del 13 giugno 2011, n°14-2169 - Variante parziale ai sensi dell'art. 17, 5° comma, L.R. 56/77 e s.m.i. / Elaborato aggiornato al progetto definitivo della Variante Parziale 2 al PRG vigente, redatto dall'Arch. Giulio Carta e approvato con D.C.C. n° 25 in data 23.11.2021.

L'area è sottoposta a vincolo paesaggistico a causa della vicinanza del torrente Romioglio, affluente di destra dell'Oremo.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENI N° 1/2 - NEGOZI UBICATI A OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985 (conformità edilizia). La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Formalmente l'immobile risulta solo parzialmente agibile essendo stata reperita l'agibilità solo per la porzione centrale dell'immobile (negozio di cui al solo subalterno 2, vedi punto C successivo).

È stato eseguito l'**accesso agli atti amministrativi** conservati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Occhieppo Superiore ove risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi (vedi allegati) interessanti l'edificio nella sua interezza:

- A. Concessione Edilizia n. 23 del 02/08/1983, per costruzione di fabbricato per civile abitazione con sottostanti negozi;
- B. Concessione Edilizia n. 4 del 13.01.1988 in variante alla precedente (costruzione rampa al S1 e modifiche negozio);
- C. Certificato di agibilità parziale\*, (ref. "usabilità") per il solo negozio centrale al fabbricato e accessori datata 08.05.1991;
- D. Concessione Edilizia n. 8 del 27.02.1991 per adeguamenti ingresso del negozio laterale.

Con riferimento specifico ai due immobili commerciali oggetto di stima è stata reperita la seguente documentazione (vedi allegati):



E. Comunicazione di Inizio Attività n. 155/1 del 24.02.1999 per realizzazione di opere interne.

Come già evidenziato, non vi è corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione. È importante sottolineare che l'ultima Comunicazione del 1999 (non un'autorizzazione) sia l'unico documento a rappresentare graficamente il negozio nella sua attuale configurazione unitaria, risultante dalla fusione di fatto dei subalterni 2 e 3. Tuttavia, tale configurazione non trova riscontro in documentazione precedente e non è menzionata né nelle tavole progettuali né nella relazione tecnica, che si concentra esclusivamente sulla realizzazione dei due piccoli locali al piano seminterrato, sub. 3. Di conseguenza, appare evidente che le opere eseguite per unificare i due immobili non abbiano mai ottenuto un titolo abilitativo valido e, pertanto, devono essere considerate non conformi rispetto allo stato legittimamente autorizzato.

L'irregolarità non è grave, può essere oggetto di sanatoria per la regolarizzazione e non inficia la possibilità di vendita dell'immobile.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

#### **BENE N° 1/2 - NEGOZIO UBICATO A OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

Non è stato possibile reperire dati aggiornati relativi a vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda all'Amministratore del Condominio per ottenere la situazione aggiornata alla data corrente.

### **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato considerando le seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di accesso, stato di manutenzione, conservazione, finiture e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, e infine, la situazione del mercato e il rapporto tra domanda e offerta. Questi elementi sono stati integrati con l'analisi di documenti ufficiali, quali le rilevazioni immobiliari della locale Camera di Commercio e il Borsino OMI dell'Agenzia delle Entrate. Inoltre, è stata condotta un'attenta ricerca in loco, confrontando il valore di immobili simili oggetto di compravendita presso le principali agenzie immobiliari. Questo processo ha permesso di determinare il valore di mercato più probabile, sia in termini di prezzo al metro quadro che di valore complessivo, tenendo conto anche di eventuali adeguamenti e correzioni derivanti da lievi irregolarità amministrative

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

- **Bene N° 1** – Negozio ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Martiri della Libertà 30  
Negozio di tipo C/1 (ref. *negozi e botteghe*) ubicato al civico n. 30 di Via Martiri della Libertà in Occhieppo Superiore, all'interno di complesso edilizio multifunzionale in regime condominiale denominato "Il Noce" entro stante a area censita al N.C.T. foglio 7, mappale 121. Il bene oggetto



di stima è così costituito: - AL PIANO TERRENO: ampio locale commerciale con piccolo bagno e scala verso il piano inferiore - AL PIANO INTERRATO: ampio locale (uso magazzino) con scala di collegamento al piano superiore. Allo stato attuale i locali, per entrambi i piani, risultano connessi con gli immobili di cui al sub 3, senza soluzione di continuità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 121, Sub. 2, Categoria C1

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

**Valore di stima del bene: € 43.500,00**

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Martiri della Libertà 30  
Negozio di tipo C/1 (ref. *negozi e botteghe*) ubicato al civico n. 30 di Via Martiri della Libertà in Occhieppo Superiore, all'interno di complesso edilizio multifunzionale in regime condominiale denominato "Il Noce" entro stante a area censita al N.C.T. foglio 7, mappale 121. Il bene oggetto di stima è così costituito: - AL PIANO TERRENO: ampio locale commerciale - AL PIANO INTERRATO: ampio locale (uso magazzino) con due piccoli locali accessori. Allo stato attuale i locali, per entrambi i piani, risultano connessi con gli immobili di cui al sub 3, senza soluzione di continuità.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 121, Sub. 3, Categoria C1

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

**Valore di stima del bene: € 50.500,00**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Occhieppo Superiore (BI) - via Martiri della Libertà 30	87,00 mq	500,00 €/mq	€ 43.500,00	100,00%	€ 43.500,00
Bene N° 2 - Negozio Occhieppo Superiore (BI) - via Martiri della Libertà 30	101,00 mq	500,00 €/mq	€ 50.500,00	100,00%	€ 50.500,00
Valore di stima:					<b>€ 94.000,00</b>

**Valore di stima: € 94.000,00**

#### Deprezamenti:

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Sanatoria per adeguamento situazione autorizzata (sanzioni, pratica in sanatoria, nuovo accatastamento con fusione)	4.000,00	€

Non è stato possibile reperire dati aggiornati relativi a vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda all'Amministratore del Condominio per ottenere la situazione aggiornata alla data corrente.

**Valore finale di stima complessiva: € 90.000,00**



## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come predetto l'immobile in oggetto, attualmente sede di una attività commerciale operativa da diversi decenni, presenta una configurazione non conforme allo stato lecito. In particolare l'immobile risulta unificato in un'unica unità con porzione commerciale per il pubblico al piano terreno, dotato di vetrine e porticato e presenta inoltre una continuità funzionale con il piano seminterrato (commerciale ad uso deposito), nonostante la suddivisione catastale identifichi il bene con due subalterni distinti e mostri partizioni oggi non più esistenti. Si rileva, inoltre, che catastalmente il locale condominiale denominato "autoclave" risulta accorpato al subalterno due; tuttavia, sia la variante del P.D.C. n. 4/88 che la successiva Comunicazione Lavori n. 155/1 del 04.02.1999 rappresentano tale locale come separato dal compendio e, di fatto, da sempre attribuito al condominio. Al piano primo (sub. 3) non sono infine presenti i bagni segnalati sia in progetto che catastalmente.

Sebbene queste discrepanze non ostacolino la vendita del lotto, sarà necessario regolarizzare la situazione per riallinearsi alla configurazione reale dell'immobile.

\*\*\*\*

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 12/08/2024

*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.*

**Arch. Matteo Grotto**



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Martiri della Libertà 30  
Negozio di tipo C/1 (ref. negozi e botteghe) ubicato al civico n. 30 di Via Martiri della Libertà in Occhieppo Superiore, all'interno di complesso edilizio multifunzionale in regime condominiale denominato "Il Noce" entro stante a area censita al N.C.T. foglio 7, mappale 121. Il bene oggetto di stima è così costituito: - AL PIANO TERRENO: ampio locale commerciale con piccolo bagno e scala verso il piano inferiore - AL PIANO INTERRATO: ampio locale (uso magazzino) con scala di collegamento al piano superiore. Allo stato attuale i locali, per entrambi i piani, risultano connessi con gli immobili di cui al sub 3, senza soluzione di continuità.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 7, Part. 121, Sub. 2, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) - Destinazione urbanistica: L'immobile risulta cartografato al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) nelle "Aree Edificate (AER)" ai sensi dell'art. 33, confermate e situate al di fuori del Nucleo di Antica Formazione (NAF). È presente un vincolo paesaggistico a causa della vicinanza del torrente Romioglio, affluente di destra dell'Oremo.

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Martiri della Libertà 30  
Negozio di tipo C/1 (ref. negozi e botteghe) ubicato al civico n. 30 di Via Martiri della Libertà in Occhieppo Superiore, all'interno di complesso edilizio multifunzionale in regime condominiale denominato "Il Noce" entrostante a area censita al N.C.T. foglio 7, mappale 121. Il bene oggetto di stima è così costituito: - AL PIANO TERRENO: ampio locale commerciale e scala verso il piano inferiore - AL PIANO INTERRATO: ampio locale (uso magazzino) con due piccoli locali accessori. Allo stato attuale i locali, per entrambi i piani, risultano connessi con gli immobili di cui al sub 2, senza soluzione di continuità.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 7, Part. 121, Sub. 3, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) - Destinazione urbanistica: L'immobile risulta cartografato al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) nelle "Aree Edificate (AER)" ai sensi dell'art. 33, confermate e situate al di fuori del Nucleo di Antica Formazione (NAF). È presente un vincolo paesaggistico a causa della vicinanza del torrente Romioglio, affluente di destra dell'Oremo.

**Sussistono irregolarità edilizie che possono essere oggetto di regolarizzazione.**

**Prezzo base d'asta: € 90.000,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 14/2024 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 90.000,00**

<b>Bene N° 1 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	<b>Occhieppo Superiore (BI) - via Martiri della Libertà 30</b>		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio <b>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 121, Sub. 2, Categoria C1</b> Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 121	<b>Superficie</b>	87,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima è stato realizzato su finire degli anni Ottanta. Nello specifico, la porzione di immobile (sub 2) oggetto di stima è oggi in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Negozio di tipo C/1 (ref. negozi e botteghe) ubicato al civico n. 30 di Via Martiri della Libertà in Occhieppo Superiore, all'interno di complesso edilizio multifunzionale in regime condominiale entrostante a area censita al N.C.T. foglio 7, mappale 121. Il bene oggetto di stima è così costituito: - AL PIANO TERRENO: ampio locale commerciale con piccolo bagno e scala verso il piano inferiore - AL PIANO INTERRATO: ampio locale (uso magazzino) con scala di collegamento al piano superiore. Allo stato attuale i locali, per entrambi i piani, risultano connessi con gli immobili di cui al sub 3, senza soluzione di continuità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore		

<b>Bene N° 2 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	<b>Occhieppo Superiore (BI) - via Martiri della Libertà 30</b>		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio <b>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 121, Sub. 3, Categoria C1</b> Identificato al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 121	<b>Superficie</b>	101,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile oggetto di stima è stato realizzato su finire degli anni Ottanta. Nello specifico, la porzione di immobile (sub 2) oggetto di stima è oggi in discreto stato di conservazione.		
<b>Descrizione:</b>	Negozio di tipo C/1 (ref. negozi e botteghe) ubicato al civico n. 30 di Via Martiri della Libertà in Occhieppo Superiore, all'interno di complesso edilizio multifunzionale in regime condominiale entrostante a area censita al N.C.T. foglio 7, mappale 121. Il bene oggetto di stima è così costituito: - AL PIANO TERRENO: ampio locale commerciale - AL PIANO INTERRATO: ampio locale (uso magazzino) con due locali accessori. Allo stato attuale i locali, per entrambi i piani, risultano connessi con gli immobili di cui al sub 2, senza soluzione di continuità.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore		



# FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

**BENE N° 1/2 - NEGOZI UBICATI A OCCHIEPPO SUP. (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ 30**

---

**Per entrambi gli immobili:**

## *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo  
Iscritto a Biella il 10/06/2008  
Reg. gen. 5411 - Reg. part. 847  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Contro **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Capitale: € 180.000,00  
Rogante: Notaio P. Bilotti  
Data: 06/06/2008  
N° repertorio: 142089  
N° raccolta: 37634

## *Trascrizioni*

- **Pignoramento**  
Trascritto a Biella il 14/02/2024  
Reg. gen. 1399 - Reg. part. 1072  
Quota: 1/1  
A favore di **\*\*\*OMISSIS\*\*\***  
Contro **\*\*\*OMISSIS\*\*\***

