
TRIBUNALE DI VERCELLI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dorelli Patrizia, nell'Esecuzione Immobiliare 198/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	6
Dati Catastali.....	7
Precisazioni	8
Patti	8
Stato conservativo	8
Parti Comuni	9
Servitù, censo, livello, usi civici	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione.....	10
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	11
Normativa urbanistica.....	13
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti.....	16
Riserve e particolarità da segnalare	18
Riepilogo bando d'asta	20
Lotto Unico	20
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 198/2024 del R.G.E.....	22
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 110.947,98	22



INCARICO

All'udienza del 07/02/2025, il sottoscritto Arch. Dorelli Patrizia, con studio in Corso Vercelli, 203 c/o Studio Progeo - 13045 - Gattinara (VC), email studio_progeo@libero.it, PEC patrizia.dorelli@archiworldpec.it, Tel. 0163 826230, Fax 0163 826230, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caprile (BI) - Frazione Uccelli, 27 (Coord. Geografiche: Lat. 45°41'43.97"N - Lon. 8°13'7.04"E)

DESCRIZIONE

Unità immobiliare ad uso civile sita nel Comune di Caprile, piccolo comune situato nella provincia di Biella con un paesaggio che combina colline e boschi. Caprile è composto da diverse frazioni, località e nuclei abitati sparsi: Cà Di Rive, Frazione Centro, Frazione Chiesa, Persica, Piolio, Uccelli, Vachera ed è per questo motivo il terzo comune con minore densità di popolazione della provincia di Biella. Gli abitanti in effetti si aggirano a circa 180 per una superficie complessiva del territorio comunale di 2,02 kmq. L'altitudine media del comune è di 559 m s.l.m. derivante da una media ponderata tra i 398 m ed i 2.019 m. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F.

Nel dettaglio il fabbricato si compone di un piano seminterrato e di due piani fuori terra; il piano seminterrato composto da locali adibiti a cantine e locali di sgombero, il piano terra, finalizzato alla zona giorno, è costituito da soggiorno al livello dell'ingresso, il disimpegno, la cucina, il tinello ed il bagno sono raggiungibili attraverso il pianerottolo o dopo una rampa di scale. Proseguendo attraverso una seconda rampa si raggiunge un nuovo disimpegno che permette l'accesso ad una prima camera da letto. Altra rampa di scale garantisce il raggiungimento dell'ultimo disimpegno che collega due camere da letto ed il secondo bagno. I vani principali affacciano tutti su loggiati posti sul fronte Sud-Est dell'immobile. L'immobile è di tipo isolato circondato completamente da terreno in proprietà. Il compendio si localizza in Frazione Uccelli al civico 27 e quindi posto a Nord rispetto al centro del paese; paese che conserva tipiche case in pietra e strutture rurali che raccontano la storia e le tradizioni locali.

L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada consente di raggiungere il bene solo con veicoli di grandezze contenute; in prossimità del fabbricato in oggetto di descrizione la sosta veicolare, è possibile solo sul terreno in pertinenza. Il centro cittadino di riferimento, provincia di appartenenza, è Biella che comunque dista circa 30 Km, diversamente si raggiunge il comune di Borgosesia, che dista 11 Km, percorrendo la SP71 e la SP72. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G.I., si configura, per quanto afferisce agli usi residenziali, all'interno del perimetro che identifica i NAF, "Nuclei di Antica Formazione" definiti come agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

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.

Il primo accesso al bene pignorato è stato condotto alla presenza del Custode Giudiziario il giorno 28/02/2025; il secondo il 04/04/2025, in autonomia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caprile (BI) - Frazione Uccelli, 27

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 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Dai Certificati di Residenza Storici rilasciati dal Comune di Caprile (BI) in data 24/03/2025 si desume che:
la sig.ra **** Omissis ****, risulta allo stato civile: nubile;
il sig. **** Omissis ****, risulta allo stato civile: celibe.

CONFINI

Il lotto sito nel Comune Censuario di Caprile (B708), al Catasto Fabbricati, costituito da unico bene consistente nella particella n. 288, del foglio 8, così confina:

- a Nord con proprietà private: C.F. fg. 8 particella 247, intestata a **** Omissis ****, proprietà per 1/2 e **** Omissis ****, proprietà per 1/2; e C.T. fg. 8 particella 254 ente urbano, particella corrispondente al C.F. fg. 501



particella 47 intestata a **** Omissis ****, proprietà per 5/8 e **** Omissis ****, proprietà per 3/8;
- ad Est con proprietà privata: C.T. fg.8 particella 647, intestata a **** Omissis ****, in comproprietà con **** Omissis ****, comproprietario con **** Omissis ****;
- a Sud-Est con proprietà private afferenti agli stessi esecutati, nel dettaglio: C.T. fg. 8 particelle 289 e 600 intestate a **** Omissis ****, proprietà per 1/2 e **** Omissis ****, proprietario per 1/2;
- a Sud-Ovest con proprietà private: C.F. fg. 501 particella 287 intestata a **** Omissis ****, proprietà per 1/2 e **** Omissis ****, proprietà per 1/2; e C.F. fg. 8 particella 285 ente urbano, particella corrispondente al C.F. fg. 501 particella 54 intestata a **** Omissis **** - proprietà per 1/4, e **** Omissis **** - proprietà per 3/4 e diritto di abitazione per 1/2.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina 1	25,62 mq	31,36 mq	0,2	6,27 mq	2,20 m	Seminterrato
Cantina 2	13,69 mq	17,09 mq	0,50	8,54 mq	2,20 m	Seminterrato
Cantina 3	17,12 mq	21,75 mq	0,50	10,88 mq	2,20 m	Seminterrato
Portico	22,67 mq	24,06 mq	0,40	9,62 mq	2,20 m	Seminterrato
Disimpegno 1	6,60 mq	8,97 mq	1	8,97 mq	2,20 m	Terra
Cantina 4	2,12 mq	4,02 mq	0,4	1,61 mq	2,20 m	Seminterrato
Ingresso	6,60 mq	8,97 mq	1	8,97 mq	2,55 m	Terra
Vano scala	6,46 mq	8,01 mq	0,5	4,00 mq	0,00 m	Terra
Soggiorno	25,62 mq	31,36 mq	1	31,36 mq	2,55 m	Terra
Disimpegno 2	8,98 mq	11,56 mq	1	11,56 mq	2,10 m	Terra
Cucina	13,69 mq	17,09 mq	1	17,09 mq	2,10 m	Terra
Tinello	17,12 mq	21,75 mq	1	21,75 mq	2,55 m	Terra
Ballatoio 1	9,92 mq	11,29 mq	0,40	4,52 mq	2,10 m	Terra
Ballatoio 2	13,98 mq	15,60 mq	0,4	6,24 mq	2,55 m	Terra
Bagno	2,85 mq	4,67 mq	1	4,67 mq	2,10 m	Terra
Disimpegno 3	6,60 mq	8,97 mq	1	8,97 mq	2,55 m	Primo
Camera 1	25,62 mq	31,36 mq	1	31,36 mq	2,55 m	Primo
Disimpegno 4	8,98 mq	11,56 mq	1	11,56 mq	2,20 m	Primo
Camera 2	13,69 mq	17,09 mq	1	17,09 mq	2,20 m	Primo
Camera 3	17,12 mq	21,75 mq	1	21,75 mq	2,20 m	Primo
Bagno 2	2,85 mq	4,67 mq	1	4,67 mq	2,20 m	Primo
Ballatoio 3	9,92 mq	11,29 mq	0,4	4,52 mq	2,55 m	Primo
Ballatoio 4	13,98 mq	15,60 mq	0,4	6,24 mq	2,20 m	Primo



Totale superficie convenzionale:	262,21 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	262,21 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Verificato che la somma delle misure areali dei vani coincidono con la somma di quelle estrapolate dalle planimetrie catastali, si è preferito riportare, per più facile lettura la consistenza sulla base della documentazione strutturata.

Nella valutazione della consistenza dell'immobile si è tenuto conto naturalmente delle opere regolari dal punto di vista edilizio-urbanistico e catastale, ma anche di quegli interventi che lo scrivente esperto stimatore ritiene facilmente sanabili ed accatastabili. Non sono state evidenziate superfetazioni. Le minime non conformità riscontrate non influiscono in alcun modo sulla valutazione della consistenza immobiliare. L'area catastale relitta dall'immobile residenziale, consistente in parte nel cortile Nord ed in parte nel giardino Sud, e Sud-Est è stata considerata inglobata nel valore dell'immobile, anche perché indispensabile per un suo proficuo utilizzo. La superficie del vano scala e della rampa, indispensabili per il collegamento tra i piani, è stata conteggiata una sola volta, riferita al piano terra. Non viene considerato il sottotetto non essendo in alcun modo recuperabile a qualsiasi fine pertinenziale data la limitata altezza. L'esperto stimatore ritiene del tutto inutile un maggior approfondimento del rilievo architettonico, peraltro già centimetrico, in quanto i migliori dati sicuramente desumibili da analisi perfezionate non colmano comunque il margine di tolleranza attribuito ai valori di compravendita riscontrati nella zona.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/02/2003 al 25/02/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 501, Part. 288 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,0 vani Rendita € 274,24 Piano S1-T-1
Dal 25/02/2004 al 15/04/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 501, Part. 288 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,0 vani Rendita € 274,24 Piano S1-T-1
Dal 15/04/2005 al 09/11/2005	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 501, Part. 288 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,0 vani Rendita € 274,24 Piano S1-T-1
Dal 09/11/2005 al 25/03/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 501, Part. 288 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,0 vani Superficie catastale 262 mq escluse aree scoperte



		229 mq Rendita € 274,24 Piano S1-T-1
Dal 25/03/2015 al 30/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 501, Part. 288 Categoria A4 Cl.2, Cons. 9,0 vani Superficie catastale 262 mq escluse aree scoperte 229 mq Rendita € 274,24 Piano S1-T-1

DATI DI CLASSAMENTO - Variazione nel classamento del 25/02/2004 - Pratica n. BI0013034 in atti dal 25/02/2004 - n. 1276.1/2004; DATI DI SUPERFICIE - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 25/03/2015, prot. n. BI0014276.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	501	288			A4	2	9,0 vani	262 mq escluse aree scoperte 229 mq	274,24 €	S1-T-1		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Unico elaborato cartografico strutturato risulta la planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate - al Catasto Fabbricati, redatta dal geom. Renato Morera iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Biella al n° 720 e risulta a corredo della dichiarazione afferente la pratica protocollo BI0014276 del 25/03/2015. Dal confronto tra quanto descritto in planimetria e lo stato dei luoghi si sono riscontrate alcune difformità; nel dettaglio:

- le piante non rispecchiano la reale situazione di sfalsamento dei livelli dei vari piani, o perlomeno non vengono individuati;
- nel complesso la rappresentazione grafica rispecchia sommariamente le reali misure riscontrate in sede di rilievo architettonico di dettaglio;
- al piano terra, in planimetria, la finestra prospiciente il cortile risulta in realtà un portone in ferro con campiture vetrate, di collegamento con il locale disimpegno;
- non vengono individuate le altezze differenti di alcuni locali;
- manca la rappresentazione di alcuni elementi strutturali verticali e quelli individuati non corrispondono per dimensioni alla realtà;
- al piano primo manca la rappresentazione di una finestra sul prospetto Sud-Ovest;
- non risultano indicati i gradini di collegamento tra l'esterno ed il fabbricato, e tra i vari locali interni;



- la rappresentazione della scala non evidenzia la struttura muraria portante;
- alcune foronomie interne non rispondono alle reali dimensioni e risultano passaggi privi di serramenti.
E' assolutamente necessario l'aggiornamento catastale di tutto il lotto e la quantificazione dell'intervento tecnico e delle spese di pratica viene stimato in 1500,00 €, che vengono inserite come deprezzamento nella stima.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. Sono stati richiesti, presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Caprile (BI) l'Estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio, il Certificato di Stato di Famiglia ed i Certificati di Residenza Storici degli esecutati signori **** Omissis ****, e **** Omissis ****. Dai Certificati di Residenza Storici rilasciati in data 24/03/2025 dal Comune di Caprile (BI) risulta che i sigg. **** Omissis **** e **** Omissis **** sono residenti a **** Omissis **** e che allo stato civile il sig **** Omissis **** risulta celibe e la sig.ra **** Omissis ****, allo stato civile risulta nubile.

PATTI

L'immobile risulta abitato dal 07/07/2005 dagli attuali proprietari che lo hanno conservato e manotenuto nel tempo. Non risultano contratti di locazione in essere e non esiste alcun regolamento frazionale o subordinatamente condominiale.

STATO CONSERVATIVO

Il bene è dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità, risulta immediatamente fruibile, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, la lucidatura dei pavimenti, ed i lavori finalizzati al benessere igienico-edilizio, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, riscaldamento ed elettrico, seppure siano state riscontrate le relative certificazioni. Nelle fasi di ristrutturazione molto è stato fatto al fine del contenimento delle dispersioni energetiche, quali la sostituzione dei serramenti basso emissivi e l'impianto fotovoltaico. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto:

- strutturale - discreto
- copertura - discreto
- finiture edili - discreto
- serramenti - buono
- impiantistico - discreto
- energetico - buono



PARTI COMUNI

Trattandosi di unico edificio costituente unico lotto non vi sono parti comuni interne alla planimetria catastale. Non sono state peraltro riscontrate neppure parti comuni frazionali quali lavatoio, forno, etc.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sul confine Nord della particella 288 del fg. 501, in oggetto di perizia, è posizionato un pilone votivo, accatastato al fg. 8 con la lettera C, "Area di enti urbani", già oggetto di autorizzazione comunale in sanatoria per lavori di manutenzione straordinaria. Nella pratica edilizia si legge la diatriba sull'attribuzione della proprietà dell'oratorio. Infatti è molto difficile stabilirne la data di costruzione ed il committente, in quanto negli archivi comunali e quelli diocesani non ne recano traccia. La scrivente non entra nel merito dell'eventuale servitù gravante sul tratto cortilizio dell'immobile pignorato, considerato però che il pilone votivo posto in Frazione Uccelli, rappresenta un presidio importante di devozione popolare, ed è da sempre accessibile ai viandanti.

Di altra natura è invece la considerazione sul passaggio pedonale consentito sulla porzione di terreno a Nord e Nord-Est dell'edificio a favore della particella individuata in mappa col n° 254 del fg. 8 (fg. 501 particella 47). Tale mappale risulta comodamente raggiungibile da strada interpoderale, della quale si compone anche tratto del lotto in perizia, e posta a Nord del medesimo. Non si è riscontrata traccia di servitù nell'atto di trasferimento immobile. Desta particolare attenzione il fatto che tra le opere afferenti la Concessione Edilizia n. 15/93 del 01/04/1993, ci sia la posa di un cancello carraio ed il completamento di tratto di recinzione, opere realizzate entrambe in arretramento dall'effettivo confine di proprietà, quasi indotte a mantenere attivo un generico passaggio, addirittura carraio, con reciproco permesso di transito sui terreni in oggetto di perizia e della particella n° 254 del foglio 8, di altra proprietà.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile residenziale possiede le tipiche caratteristiche edilizie dei fabbricati colonici appartenenti ai piccoli agglomerati urbani frazionali, disposti sulle dorsali delle prime montagne dell'alta Valle Sessera. L'epoca di impianto può essere riferita agli inizi del secolo scorso. Lo stabile, ampiamente rimaneggiato nel tempo, sia con demolizioni e ricostruzioni, come si intuisce dalle antiche mappe catastali, risulta sicuramente dall'accorpamento di due immobili provenienti da funzionalità differenti ed ora adibite a residenziale. Un sostanziale intervento di ristrutturazione ha permesso di unire due edifici aventi orizzontamenti sfalsati, mediante scala interna dedicata, al fine di creare un piacevole lay-out distributivo interno. Di tutti questi interventi non vi è menzione strutturata e non risultano neppure verificabili in quanto l'intero immobile è stato rivestito, nel recente passato, con intonaco strollato, di scarsa attinenza con le caratteristiche architettoniche dei luoghi. Diversi sono stati gli interventi approssimativamente riconducibili agli anni 2000, senza autorizzazione alcuna, che hanno definito l'attuale funzionalità dei vani e soprattutto hanno permesso la sostituzione di tutti gli impianti. Lo stato di manutenzione è buono in considerazione dell'età costruttiva. L'esposizione del fabbricato è decisamente buona, libero su tre fronti e comunque non in aderenza sul quarto, seppure separato da altro fabbricato, di pari altezza, da limitato cavedio.

Le fondazioni, che non sono state oggetto di analisi approfondita, sono dirette nel substrato costituito da ghiaie e sabbie, se non addirittura nella roccia, formate da corree continue in blocchi di pietra legate con calce, come risulta usuale nella zona, per le partizioni antiche dell'edificio ed in calcestruzzo armato per i più recenti interventi.



Le elevazioni portanti, sia perimetrali che dorsali, sono in murature di laterizio pieno e pietrame, intonacate, in discreto stato conservativo, i pilastri di supporto di loggiati e della copertura sono in calcestruzzo armato, le nuove tramezze sono in laterizi forati. I solai sono eterogenei, a volte di laterizio sopra le cantine, in latero-cemento, a soletta mista, quelli più recenti; in parte intonacati al civile ed in parte a vista, in discrete condizioni conservative, non si rilevano fessure importanti e/o cedimenti. La copertura è in struttura lignea con manto di finitura in tegole curve di laterizio, e perlinatura delle pantalere, in buono stato manutentivo. La cantina principale, ampia ed in ottime condizioni è raggiungibile esclusivamente dal cortile sud-est, a raso con il medesimo. Le altre cantine sono raggiungibili dall'ingresso mediante rampa interna e dal cortile predetto mediante scala in ferro. La scala di collegamento tra i vari piani è in muratura rivestita con piastrelle di ceramica di ugual forma e colore di quelle posate nei disimpegni. I pavimenti delle cantine risultano eterometrici ed eterogenei, in ceramica. I rivestimenti interni sono pressoché tutti intonacati al civile e tinteggiati; le pareti dei bagni sono rivestite in piastrelle di ceramica. Le altezze utili dei vani sono eterometriche, in parte non funzionalmente adeguate alla normativa vigente. I serramenti esterni sono in parte in p.v.c. tinta legno ed in parte in legno in buono stato manutentivo. I vetri sono multistrato a camera di isolamento.

Le porte interne sono tutte in legno tamburato, di semplice fattura, a battente, su tutti i piani. Il portoncino di ingresso, protetto da tettoia, è in legno massello con pannelli lignei con partizione vetrata così come il sopraluce.

L'impianto elettrico è di tipo semplice, ma completo, con collegamenti sottotraccia; i frutti hanno continuità tipologica. E' presente l'impianto fotovoltaico per la potenza di 3 KW. L'impianto di riscaldamento è a distribuzione di acqua calda mediante termosifoni di ghisa, di recente realizzazione. E' presente oltre la caldaia a gas, di recente installazione, anche il boiler per la fornitura di acqua calda sanitaria. L'impianto è integrato da stufa e camino a legna. Tutti gli impianti sembrano nel complesso a norma seppure non per tutti siano state riscontrate certificazioni. I pavimenti sono principalmente in ceramica tranne nella zona giorno in doghe di legno. I loggiati sono rivestiti in piastrelline di gres antigelivo e contornati da ringhiere in metallo verniciato. Due sono i bagni uno al piano terra ed uno al primo piano dotati di tutti i sanitari normalmente necessari. Il lotto è dotato di cortile e giardino: a Nord del fabbricato, cortile sommariamente asfaltato, libero e non protetto da recinzione alcuna, si configura come area a parcheggio privato; le porzioni di terreno ad est e a sud-est dell'immobile, recintate, raggiungibile attraverso cancello carraio sono utilizzate a giardino. Preme segnalare che il tratto di recinzione sud-est è posizionata, al bordo del terrapieno, oltre il limite della particella 288 del fg. 8, seppur sempre su terreni di proprietà degli esecutati.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 28/02/2025, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato; lo stesso risultava occupato dai debitori.

Dall'informativa sui dati anagrafici, consistente nel Certificato di Stato di Famiglia, ricevuta dal Comune di Caprile (BI) e quindi dall'anagrafe della popolazione residente risulta iscritta la seguente famiglia abitante in Frazione Uccelli n. 27:

- padre (debitore), **** Omissis ****;
- madre (debitrice), **** Omissis ****;
- figlio minorenni, **** Omissis ****;
- figlio minorenni, **** Omissis ****.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/02/2003 al 15/04/2005	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cortese Giulio	10/02/1979	92470	10918
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/02/1979	1483	1232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/04/2005 al 30/04/2024	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaviva Luigi	15/04/2005	31220	7791
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto PI di Biella	19/04/2005	3986	2297
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 30/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Biella il 19/04/2005
 Reg. gen. 3987 - Reg. part. 964
 Quota: 1/1
 Importo: € 230.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 115.000,00
 Rogante: Notaio Acquaviva Luigi
 Data: 15/04/2015
 N° repertorio: 31221
 N° raccolta: 7792
- Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 14/07/2023
 Reg. gen. 6729 - Reg. part. 656
 Quota: 1/2
 Importo: € 70.837,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Capitale: € 55.532,42
 Rogante: Tribunale di Monza
 Data: 10/06/2021
 N° repertorio: 2820
- Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Biella il 26/03/2025
 Reg. gen. 2669 - Reg. part. 303
 Quota: 1/1
 Importo: € 230.000,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
 Capitale: € 115.000,00
 Percentuale interessi: 3,70 %
 Rogante: Notaio Acquaviva Luigi
 Data: 15/04/2005
 N° repertorio: 31221
 N° raccolta: 7792
 Note: Formalità di riferimento: Servizio di PI di Biella - Iscrizione: numero di registro particolare 964 del 19/04/2005 - Richiedente: DOVALUE S.P.A., via dell'Agricoltura, 7, VERONA.

Trascrizioni

- Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Biella il 17/01/2005
 Reg. gen. 415 - Reg. part. 353
 Quota: 1/1
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****



Per maggior definizione è stata effettuata un'ulteriore ispezione ipotecaria, per nominativo degli esecutati, in data 03/05/2025.

NORMATIVA URBANISTICA

Per finalizzare la zonizzazione urbanistica dell'immobile oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caprile dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, geom. Francesco Vantaggiato. Il PRGI è in formato cartaceo e non risulta pubblicato sul sito istituzionale. Lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale Intercomunale, redatto dagli Architetti F. Nosengo e G.P. Varnero, agli inizi degli anni ottanta del secolo scorso, riguarda la sub area dei comuni di Sostegno, Guardabosone e Caprile, appartenenti alla Comunità Montana della Valle Sessera. Lo strumento urbanistico è stato, nel tempo, integrato e modificato, ma la struttura di base, per la zona individuata è rimasta pressoché costante. Nel dettaglio alla tavola di piano il lotto in esame di stima risulta inserito, per quanto afferisce agli usi residenziali, all'interno del perimetro che identifica i NAF, "Nuclei di Antica Formazione".

Nelle Norme Tecniche di Attuazione, al CAPO 2° - USI RESIDENZIALI, Art. 3.2.1. — Nuclei di antica formazione (NAF) definiti come: "agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinare il valore d'insieme.

L'edificio in esame di perizia non rientra nei beni oggetto di elevato valore storico-ambientale (tipo RC1 tintati in nero pieno) e neppure tra gli immobili dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale (tipo RC2 barrati in nero) per i quali vengono indicate specifiche norme di tutela.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali, pertanto, tutti i nuclei di antica formazione sono classificati "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 -2° comma - punto 7 bis e art. 41 - 1° comma LR 56/77.

Uniche destinazioni d'uso proprie, ammesse e in accordo con lo stato attuale dei luoghi sono: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

Tipi di interventi ammessi: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale, demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione.

In merito ai parametri di piano si specifica che la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al Capo 1' per i singoli tipi di intervento; sono da

da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti in RE2 e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali,

Diverse sono le disposizioni particolari di zona tra cui: - l'allineamento dei fabbricati lungo le strade coincide con l'esistente; - nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione; . ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di forme e di materiali aderenti alla tradizione; - le costruzioni accessorie sono ammesse se ricavate negli edifici esistenti oppure addossate ad essi oppure completamente interrate; - in caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, il Sindaco potrà imporre arretramento o posizionamento dell'accesso o negare la concessione; - per gli interventi comportanti demolizioni e ricostruzioni comunque incidenti pesantemente sulla struttura urbana si dovrà fare ricorso allo strumento esecutivo, Piano di Recupero (P di R); - è ammessa la modifica di destinazione d'uso, per residenza, di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale



possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; - le costruzioni accessorie sono ammesse anche con copertura piana.

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. L'immobile non risulta agibile.

L'edificio in esame peritale risulta sicuramente realizzato prima del 1° settembre del 1967 (giorno di entrata in vigore della L. 765/1967), la cui esecuzione era possibile, per cui globalmente non è necessario fornire documentazione probante, anche alla luce del fatto che sia stato realizzato in territorio non interessato né da regolamenti edilizi né da piano regolatore, ed in zona non considerate all'epoca come nucleo urbano. Nel tempo, sono stati diversi gli interventi proposti ed approvati dal Comune di Caprile, ma nessuno dei quali ha interessato lo stato strutturale, volumetrico o distributivo dell'immobile se non prima della regolamentazione urbanistica successiva all'intervenuto piano regolatore; di seguito si elenca quanto reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caprile.

Autorizzazione Edilizia n. 80/92 del 19/10/1992 (domanda di concessione prot. n. 2605 del 12/10/1992) per interventi non costituenti trasformazioni edilizie, e nel dettaglio per l'esecuzione di "intonaco sulle facciate esterne del fabbricato sito in questo comune" in Frazione Uccelli.

Concessione Edilizia n. 15/93 del 01/04/1993 (domanda di concessione prot. n. 357 del 12/02/1993), concessione gratuita per opere edilizie, e nel dettaglio "progetto di pensilina - costruzione di marciapiede posa in opera di cancello carraio" in Frazione Uccelli. A corredo della pratica edilizia risulta depositata unica tavola grafica prodotta dal geom. Renato Morera iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Vercelli al n° 926.

Autorizzazione in sanatoria n. 18/1994 del 24/05/1994 (domanda di concessione prot. n. 916 del 28/03/1994) per interventi non costituenti trasformazione edilizia, nel dettaglio per lavori di "manutenzione straordinaria pilone votivo" in Frazione Uccelli. Nell'atto autorizzativo il Sindaco prende atto della dichiarazione di proprietà del medesimo pilone votivo da parte del sig. **** Omissis ****, allora proprietario della particella n. 288 del foglio 8. Il 09/06/1994, mediante lettera interna al comune, prot. n. 1602, Cat. 10, Cl. 9, a seguito di accertamento, l'Addetto alle Pratiche edilizie comunica al Sindaco di Caprile quanto riportato integralmente: "come già comunicato verbalmente in occasione della sezione amministrativa carico del Sig. **** Omissis **** del 17/12/92 ribadisco che, dai registri catastali depositati in comune, il "Pilone" oggetto dell'intervento non risulta di proprietà di **** Omissis **** ma "Area di enti urbani" fg. 8, Lett.C -".

Comunicazione di inizio lavori edilizi effettuati ai sensi dell'art. 6 del DPR n. 380/2001 prot. n. 3357 del 19/09/2013 -S.U.E. Comune di Portula Ufficio Tecnico Associato, con cui i sigg. **** Omissis **** in qualità di proprietari del fabbricato ubicato in Caprile in Frazione Uccelli n. 27, comunicano che saranno avviate opere di "Sostituzione serramenti mediante nuovi serramenti con vetro basso emissivo". L'intervento viene sommariamente descritto ed asseverato nella documentazione corredante la richiesta prodotta dal geom. Alex Romagnoli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia Biella al n. 902.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) ex art. 19 L. 07.08.1990 n. 241, prot. n. 865/3 del 24/07/2013 - Comune di Caprile, prodotta da **** Omissis ****, in qualità di proprietari del fabbricato ubicato in Caprile in Frazione Uccelli n. 27, per "installazione impianto fotovoltaico totalmente integrato alla falda del



tetto da 3 KW. Il progetto risulta firmato dall'ingegnere iunior Maione Alessandro iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli al n. B378.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Preso atto che non si sono reperite pratiche edilizie rappresentanti la situazione allo stato di fatto la scrivente ha utilizzato, per il confronto, le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Biella - Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali. Durante le fasi di rilievo si sono riscontrate diverse difformità tra gli elaborati indicati e lo stato dei luoghi consistenti sia in opere interne che esterne. Preme sottolineare come le destinazioni d'uso dei locali siano coerenti. Nel complesso non risulta rappresentata la reale situazione di sfalsamento dei livelli dei vari piani, proveniente sicuramente dal collegamento di due edifici. Le misure riscontrate in sede di rilievo architettonico di dettaglio non coincidono con quelle indicate nelle planimetrie come pure le reali inclinazioni delle murature. Mancano cartografati alcuni elementi portanti, che in realtà tranquillizzano le considerazioni dal punto di vista statico. Diverse foronomie sono variate o erroneamente individuate, per cui si rende necessario dal punto di vista igienico-sanitario, la verifica dei rapporti aero-illuminanti dei vari ambienti. La mancanza di alcune porte interne provocano il collegamento diretto del locale bagno con gli altri ambienti dell'unità edilizia. E' quindi necessaria un progetto di sanatoria edilizia, oltre ai piccoli lavori edili indispensabili al ripristino delle condizioni igienico-sanitarie, alle sanzioni, occorre prevedere l'importo afferente alla completa revisione progettuale ed alla predisposizione della pratica edilizia; nel complesso la scrivente stima in € 2400,00 l'intera spesa. l'importo evidenziato, è palese che gravi come deprezzamento sul valore del bene.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non sussistono regolamenti, condizioni e patti condominiali.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Si tratta di un unico bene costituente l'unico lotto. La vendita del lotto non è soggetta ad I.V.A.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caprile (BI) - Frazione Uccelli, 27

Unità immobiliare ad uso civile sita nel Comune di Caprile, piccolo comune situato nella provincia di Biella con un paesaggio che combina colline e boschi. Caprile è composto da diverse frazioni, località e nuclei abitati sparsi: Cà Di Rive, Frazione Centro, Frazione Chiesa, Persica, Piolio, Uccelli, Vachera ed è per questo motivo il terzo comune con minore densità di popolazione della provincia di Biella. Gli abitanti in effetti si aggirano a circa 180 per una superficie complessiva del territorio comunale di 2,02 kmq. L'altitudine media del comune è di 559 m s.l.m. derivante da una media ponderata tra i 398 m ed i 2.019 m. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio il fabbricato si compone di un piano seminterrato e di due piani fuori terra; il piano seminterrato composto da locali adibiti a cantine e locali di sgombero, il piano terra, finalizzato alla zona giorno, è costituito da soggiorno al livello dell'ingresso, il disimpegno, la cucina, il tinello ed il bagno sono raggiungibili attraverso il pianerottolo o dopo una rampa di scale. Proseguendo attraverso una seconda rampa si raggiunge un nuovo disimpegno che permette l'accesso ad una prima camera da letto. Altra rampa di scale garantisce il raggiungimento dell'ultimo disimpegno che collega due camere da letto ed il secondo bagno. I vani principali affacciano tutti su loggiati posti sul fronte Sud-Est dell'immobile. L'immobile è di tipo isolato circondato completamente da terreno in proprietà. Il compendio si localizza in Frazione Uccelli al civico 27 e quindi posto a Nord rispetto al centro del paese; paese che conserva tipiche case in pietra e strutture rurali che raccontano la storia e le tradizioni locali. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada consente di raggiungere il bene solo con veicoli di grandezze contenute; in prossimità del fabbricato in oggetto di descrizione la sosta veicolare, è possibile solo sul terreno in pertinenza. Il centro cittadino di riferimento, provincia di appartenenza, è Biella che comunque dista circa 30 Km, diversamente si raggiunge il comune di Borgosesia, che dista 11 Km, percorrendo la SP71 e la SP72. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G.I., si configura, per quanto afferisce agli usi residenziali, all'interno del perimetro che identifica i NAF, "Nuclei di Antica Formazione" definiti come agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 501, Part. 288, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 114.847,98

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha confermato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Caprile e nelle immediate vicinanze geografiche, con pari tipologia frazionale, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito Immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale astegiudiziarie.it, attuali e nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal Listino Immobiliare della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi - Alto Piemonte, per la Provincia di Biella, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate. Nella valutazione peritale si è tenuto conto anche della buona esposizione, della presenza di impianto fotovoltaico, della difficoltà di accesso veicolare, della mancanza di autorimesse, del contesto



panoramico, dell'ottima garanzia di privacy, della presenza delle urbanizzazione primarie e secondarie, della notevole distanza dei servizi quali, farmacia, negozi generici, fermate delle autocorriere, locali di conforto ed edifici di culto. Nella determinazione della stima si è valutato lo stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, la consistenza, le irregolarità edilizie e catastali, la sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive. L'area pertinenziale che circonda l'edificio, sostanzialmente necessaria alla sua fruizione è stata considerata inglobata nella valutazione dell'immobile. I prezzi rilevati fanno riferimento ad immobili agibili, giusti piccoli lavori manutentivi connessi normalmente con i subingressi. Nel dettaglio sono stati valutati i valori medi di "Case di corte - recenti" abitabili in buono stato forniti dal Camera di Commercio per la Zona 17 "Val Sessera" con prezzi rilevati al dicembre 2024. Il valore desunto è di 425,00 €/mq. E' stata quindi effettuata un'analisi di mercato dei beni messi in vendita ed in oggetto di trattativa presso le agenzie immobiliari; il valore medio evidenziato è di 470,00 €/mq. Inoltre è stato considerato il valore esposto nelle perizie di stima riguardante beni simili nei comuni limitrofi esposti sul sito astegiudiziarie.it, nel recente passato, di pari qualità: € 395,00 €/mq. In ultimo si è considerato il valore medio indicato dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, aggiornato al secondo semestre 2024, valore massimo per "Abitazioni civili in centro abitato" di € 430,00 €/mq. In tutte le analisi sono stati esclusi gli immobili nuovi. Il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di dover dare maggior peso alle valutazioni proposte dalle agenzie immobiliari che hanno sicuramente conoscenza del mercato immobiliare più dettagliata e aggiornata, ma soprattutto poiché il valore medio riportato è già media di decine di dati strutturati. Quindi il valore derivante da una media ponderata (Camera di Commercio, peso 1 - Agenzie immobiliari, peso 2 - Aste Giudiziarie, peso 1 - Agenzia delle Entrate, peso 1) si ottiene il seguente valore, di 438,00 €/mq.

A tale valutazione unitaria vanno decurtate le spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia ed all'aggiornamento catastale, consistenti negli oneri fiscali, di urbanizzazione, professionali, di sanatoria. E' evidente che bisogna tenere in conto della superficie lorda derivante dai coefficienti di pertinenza già individuati in sede di determinazione della consistenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Caprile (BI) - Frazione Uccelli, 27	262,21 mq	438,00 €/mq	€ 114.847,98	100,00%	€ 114.847,98
				Valore di stima:	€ 114.847,98

Valore di stima: € 114.847,98

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Competenze tecnico-professionali e diritti per aggiornamento catastale	1500,00	€
Competenze tecnico-professionali, sanzioni, diritti per pratica edilizia in sanatoria	2400,00	€



Valore finale di stima: € 110.947,98

Per la valutazione del bene, in oggetto di perizia, il sottoscritto Esperto Stimatore ha utilizzato il metodo della stima comparativa, moltiplicando la consistenza commerciale del bene per i valori unitari ricavati dall'analisi delle fonti del mercato tenuto conto dei prezzi di immobili messi in vendita o compravenduti nell'ultima annualità, aggiornati alla data odierna, e che si possono ritenere simili, facendo le dovute proporzioni, riferendosi al valore di mercato delle unità immobiliari analoghe nel Comune di Caprile, soprattutto attraverso indagini in sito, sia analizzando le proposte delle agenzie immobiliari della zona, comunque tutte riportate sul sito immobiliare.it, sia analizzando gli immobili oggetto di trasferimento sul portale astegiudiziarie.it, nel recente passato, ed anche valutando i parametri forniti dal prezzario della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte per la Provincia di Biella, ed in ultimo valutando i valori strutturati nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Al fine di acquisire consapevolezza dei luoghi, vista anche la limitata documentazione strutturata, sono occorsi due sopralluoghi presso il lotto in oggetto di stima, ed uno presso gli Uffici Tecnico ed Anagrafico del Comune di Caprile. Durante il primo sopralluogo l'Esperto Stimatore è stato accompagnato dal sig. **** Omissis ****, esecutato e residente in loco, e dal Custode Giudiziario, Avvocato Giovanni Policarpo.

Durante i sopralluoghi l'esperto stimatore ha riscontrato diverse incongruità di carattere edilizio fra le uniche planimetrie reperite presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Biella, e limitatamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caprile, e lo stato dei luoghi.

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.

Gattinara, li 06/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Dorelli Patrizia

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - Certificati famiglia, residenza, matrimonio (Aggiornamento al 24/03/2025)
- ✓ Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 28/02/2025)
- ✓ Altri allegati - Ispezioni Ipotecarie (Aggiornamento al 03/05/2025)
- ✓ Altri allegati - Mappa e Planimetrie (Aggiornamento al 25/02/2025)



- ✓ Altri allegati - Pratiche edilizie
- ✓ Altri allegati - PRG (Aggiornamento al 08/03/1987)
- ✓ Altri allegati - Visure storiche C. F. e C.T. (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO N 2 - MODULO PER CONTROLLO DOCUMENTAZIONE



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Caprile (BI) - Frazione Uccelli, 27
Unità immobiliare ad uso civile sita nel Comune di Caprile, piccolo comune situato nella provincia di Biella con un paesaggio che combina colline e boschi. Caprile è composto da diverse frazioni, località e nuclei abitati sparsi: Cà Di Rive, Frazione Centro, Frazione Chiesa, Persica, Piolio, Uccelli, Vachera ed è per questo motivo il terzo comune con minore densità di popolazione della provincia di Biella. Gli abitanti in effetti si aggirano a circa 180 per una superficie complessiva del territorio comunale di 2,02 kmq. L'altitudine media del comune è di 559 m s.l.m. derivante da una media ponderata tra i 398 m ed i 2.019 m. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio il fabbricato si compone di un piano seminterrato e di due piani fuori terra; il piano seminterrato composto da locali adibiti a cantine e locali di sgombero, il piano terra, finalizzato alla zona giorno, è costituito da soggiorno al livello dell'ingresso, il disimpegno, la cucina, il tinello ed il bagno sono raggiungibili attraverso il pianerottolo o dopo una rampa di scale. Proseguendo attraverso una seconda rampa si raggiunge un nuovo disimpegno che permette l'accesso ad una prima camera da letto. Altra rampa di scale garantisce il raggiungimento dell'ultimo disimpegno che collega due camere da letto ed il secondo bagno. I vani principali affacciano tutti su loggiati posti sul fronte Sud-Est dell'immobile. L'immobile è di tipo isolato circondato completamente da terreno in proprietà. Il compendio si localizza in Frazione Uccelli al civico 27 e quindi posto a Nord rispetto al centro del paese; paese che conserva tipiche case in pietra e strutture rurali che raccontano la storia e le tradizioni locali. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada consente di raggiungere il bene solo con veicoli di grandezze contenute; in prossimità del fabbricato in oggetto di descrizione la sosta veicolare, è possibile solo sul terreno in pertinenza. Il centro cittadino di riferimento, provincia di appartenenza, è Biella che comunque dista circa 30 Km, diversamente si raggiunge il comune di Borgosesia, che dista 11 Km, percorrendo la SP71 e la SP72. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G.I., si configura, per quanto afferisce agli usi residenziali, all'interno del perimetro che identifica i NAF, "Nuclei di Antica Formazione" definiti come agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 501, Part. 288, Categoria A4 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Per finalizzare la zonizzazione urbanistica dell'immobiliare oggetto di perizia è stata consultata la documentazione cartografica e documentale resa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caprile dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico, geom. Francesco Vantaggiato. Il PRGI è in formato cartaceo e non risulta pubblicato sul sito istituzionale. Lo strumento urbanistico vigente, Piano Regolatore Generale Intercomunale, redatto dagli Architetti F. Nosengo e G.P. Varnero, agli inizi degli anni ottanta del secolo scorso, riguarda la sub area dei comuni di Sostegno, Guardabosone e Caprile, appartenenti alla Comunità Montana della Valle Sessera. Lo strumento urbanistico è stato, nel tempo, integrato e modificato, ma la struttura di base, per la zona individuata è rimasta pressoché costante. Nel dettaglio alla tavola di piano il lotto in esame di stima risulta inserito, per quanto afferisce agli usi residenziali, all'interno del perimetro che identifica i NAF, "Nuclei di Antica Formazione". Nelle Norme Tecniche di Attuazione, al CAPO 2° - USI RESIDENZIALI, Art. 3.2.1. — Nuclei di antica formazione (NAF) definiti come: "agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice



ambientale e che concorrono a determinare il valore d'insieme. L'edificio in esame di perizia non rientra nei beni oggetto di elevato valore storico-ambientale (tipo RC1 tintati in nero pieno) e neppure tra gli immobili dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale (tipo RC2 barrati in nero) per i quali vengono indicate specifiche norme di tutela. Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali, pertanto, tutti i nuclei di antica formazione sono classificati "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 -2° comma - punto 7 bis e art. 41 - 1° comma LR 56/77. Uniche destinazioni d'uso proprie, ammesse e in accordo con lo stato attuale dei luoghi sono: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive. Tipi di interventi ammessi: manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale, demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione. In merito ai parametri di piano si specifica che la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al Capo 1' per i singoli tipi di intervento; sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti in RE2 e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali, Diverse sono le disposizioni particolari di zona tra cui: - l'allineamento dei fabbricati lungo le strade coincide con l'esistente; - nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione; . ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di forme e di materiali aderenti alla tradizione; - le costruzioni accessorie sono ammesse se ricavate negli edifici esistenti oppure addossate ad essi oppure completamente interrato; - in caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, il Sindaco potrà imporre arretramento o posizionamento dell'accesso o negare la concessione; - per gli interventi comportanti demolizioni e ricostruzioni comunque incidenti pesantemente sulla struttura urbana si dovrà fare ricorso allo strumento esecutivo, Piano di Recupero (P di R); - è ammessa la modifica di destinazione d'uso, per residenza, di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; - le costruzioni accessorie sono ammesse anche con copertura piana.

Prezzo base d'asta: € 110.947,98



SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 198/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 110.947,98

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Caprile (BI) - Frazione Uccelli, 27		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 501, Part. 288, Categoria A4	Superficie	262,21 mq
Stato conservativo:	Il bene è dotato di tutti gli impianti necessari per l'agibilità, risulta immediatamente fruibile, fatti salvi i piccoli interventi connessi con un nuovo insediamento quali la tinteggiatura dei soffitti e delle pareti, la lucidatura dei pavimenti, ed i lavori finalizzati al benessere igienico-edilizio, etc.. Dal punto di vista strutturale, complessivamente, fatti salvi vizi occulti, non si evidenziano difetti. Il livello di finitura in funzione delle destinazioni d'uso degli ambienti costituenti l'immobile è adeguato. Non sussiste l'esigenza di ricondizionare tutti gli impianti di distribuzione: idrico-sanitario, riscaldamento ed elettrico, seppure siano state riscontrate le relative certificazioni. Nelle fasi di ristrutturazione molto è stato fatto al fine del contenimento delle dispersioni energetiche, quali la sostituzione dei serramenti basso emissivi e l'impianto fotovoltaico. L'esperto stimatore ritiene comunque di separare per tipologia i vari livelli di stato conservativo, sempre con attenzione alla realtà edilizia del contesto: - strutturale - discreto - copertura - discreto - finiture edili - discreto - serramenti - buono - impiantistico - discreto - energetico - buono		
Descrizione:	Unità immobiliare ad uso civile sita nel Comune di Caprile, piccolo comune situato nella provincia di Biella con un paesaggio che combina colline e boschi. Caprile è composto da diverse frazioni, località e nuclei abitati sparsi: Cà Di Rive, Frazione Centro, Frazione Chiesa, Persica, Piolio, Uccelli, Vachera ed è per questo motivo il terzo comune con minore densità di popolazione della provincia di Biella. Gli abitanti in effetti si aggirano a circa 180 per una superficie complessiva del territorio comunale di 2,02 kmq. L'altitudine media del comune è di 559 m s.l.m. derivante da una media ponderata tra i 398 m ed i 2.019 m. Il Rischio Sismico è di grado 4 ed il comune è inserito in Zona Climatica F. Nel dettaglio il fabbricato si compone di un piano seminterrato e di due piani fuori terra; il piano seminterrato composto da locali adibiti a cantine e locali di sgombero, il piano terra, finalizzato alla zona giorno, è costituito da soggiorno al livello dell'ingresso, il disimpegno, la cucina, il tinello ed il bagno sono raggiungibili attraverso il pianerottolo o dopo una rampa di scale. Proseguendo attraverso una seconda rampa si raggiunge un nuovo disimpegno che permette l'accesso ad una prima camera da letto. Altra rampa di scale garantisce il raggiungimento dell'ultimo disimpegno che collega due camere da letto ed il secondo bagno. I vani principali affacciano tutti su loggiati posti sul fronte Sud-Est dell'immobile. L'immobile è di tipo isolato circondato completamente da terreno in proprietà. Il compendio si localizza in Frazione Uccelli al civico 27 e quindi posto a Nord rispetto al centro del paese; paese che conserva tipiche case in pietra e strutture rurali che raccontano la storia e le tradizioni locali. L'area urbanistica risulta fornita di tutti i servizi di rete. La limitata dimensione della strada consente di raggiungere il bene solo con veicoli di grandezze contenute; in prossimità del fabbricato in oggetto di descrizione la sosta veicolare, è possibile solo sul terreno in pertinenza. Il centro cittadino di riferimento, provincia di appartenenza, è Biella che comunque dista circa 30 Km, diversamente si raggiunge il comune di Borgosesia, che dista 11 Km, percorrendo la SP71 e la SP72. Il bene oggetto di perizia, nel vigente P.R.G.I., si configura, per quanto afferisce agli usi residenziali, all'interno del perimetro che identifica i NAF, "Nuclei di Antica Formazione" definiti come agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Al momento dell'accesso all'immobile pignorato, effettuato in data 28/02/2025, al fine di prenderne visione della consistenza fisica e dello stato; lo stesso risultava occupato dai debitori. Dall'informativa sui dati anagrafici, consistente nel Certificato di Stato di Famiglia, ricevuta dal Comune di Caprile (BI) e quindi dall'anagrafe della popolazione residente risulta iscritta la seguente famiglia abitante in Frazione Uccelli n. 27: - padre (debitore), **** Omissis ****; - madre (debitrice), **** Omissis ****; - figlio minore, ****		



	Omissis ****; - figlio minorenne, **** Omissis ****.
--	--

