
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Mazzia Piciot Marcello, nell'Esecuzione Immobiliare 73/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1	5
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1	6
Confini	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1	8
Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1	8
Precisazioni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1	9
Stato conservativo	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1	9



Parti Comuni	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1.....	11
Provenienze Ventennali	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1.....	13
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1.....	14
Normativa urbanistica	15
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	15
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1.....	15
Regolarità edilizia.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1.....	16
Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1.....	18



Stima / Formazione lotti..... 18

Riserve e particolarità da segnalare 19



INCARICO

In data 28/11/2025, il sottoscritto Geom. Mazzia Piciot Marcello, con studio in Piazza Eugenio Curiel, 11 - 13900 - Biella (BI), email marcello@studiomazzia.com, PEC marcello.mazziapiciot@geopec.it, Tel. 01523466, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1 (Coord. Geografiche: 45.56602630766742, 8.002631536831684)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.56602630766742, 8.002631536831684)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

Appartamento sito al piano secondo del Condominio "Residenza il Pozzo" ubicato in Occhieppo Superiore (BI) alla via Guglielmo Marconi civico 11L e così composto:

- al piano secondo (terzo fuori terra): [appartamento distinto con la sigla A19] ingresso/disimpegno, cucina, bagno, camera, soggiorno, 2 balconi;
- al piano interrato: [cantina distinta con la sigla C19].

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 14/01/2026.

Custode delle chiavi: avv. Ilaria Claudia Zecchini

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. L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via Guglielmo Marconi percorrendo rampe di scale e successivamente a mezzo diandrone e cortile comune si accede al blocco scale "C".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

Box auto sito al piano seminterrato del Condominio "Residenza il Pozzo" ubicato in Occhieppo Superiore (BI) alla via Guglielmo Marconi civico 11 e così composto:

- al piano seminterrato: [autorimessa distinta con la sigla B12] box auto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

Custode delle chiavi: avv. Ilaria Claudia Zecchini

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. L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via Guglielmo Marconi percorrendo cortile comune, successivamente si accede per il tramite di serramento grigliato al piano delle rimesse (seminterrato) o alternativamente con accesso pedonale anche dal vano scala interno condominiale.



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

L'ente urbano su cui è stato eretto il fabbricato ricade entro la Particella n° 704 del Foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Occhieppo Superiore; lo stesso confina con le particelle n° 486, 439, 721, 453, 461, 444, 464, con la pubblica via Marconi e con corso d'acqua pubblico.
L'appartamento confina con: vano scala comune, distacchi su cortile comune e alloggi "A20" e "A18".
La cantina confina con: terrapieno, corridoio comune e cantine "C7", "C5/6".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

L'ente urbano su cui è stato eretto il fabbricato ricade entro la Particella n° 704 del Foglio 6 del Catasto Terreni del Comune di Occhieppo Superiore; lo stesso confina con le particelle n° 486, 439, 721, 453, 461, 444, 464, con la pubblica via Marconi e con corso d'acqua pubblico.
Il box auto confina con: area di manovra comune, autorimesse "B13" e "B11".

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ingresso/Disimpegno	4,60 mq	5,25 mq	1	5,25 mq	2,70 m	Secondo
Cucina	7,55 mq	8,90 mq	1	8,90 mq	2,70 m	Secondo
Bagno	4,85 mq	5,70 mq	1	5,70 mq	2,70 m	Secondo
Camera	14,00 mq	15,40 mq	1	15,40 mq	2,70 m	Secondo
Soggiorno	20,00 mq	22,00 mq	1	22,00 mq	2,70 m	Secondo
Balcone	5,50 mq	5,50 mq	0,25	1,38 mq	0,00 m	Secondo
Balcone	3,00 mq	3,00 mq	0,25	0,75 mq	0,00 m	Secondo
Cantina	8,45 mq	9,30 mq	0,2	1,86 mq	2,76 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				61,24 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,30 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.
Si considera un'incidenza stimata pari a circa il 5% di superficie derivante dalle parti comuni condominiali.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	40,00 mq	43,00 mq	1	43,00 mq	2,75 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				5,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				45,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Si considera un'incidenza stimata pari a circa il 5% di superficie derivante dalle parti comuni condominiali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	704	24		A2	U	4	65 mq	433,82 €	2-S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	704	45		C6	2	41	44 mq	129,17 €	S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.



Non sussiste totale corrispondenza catastale con conseguente necessità di presentazione di aggiornamento planimetria catastale mediante pratica DOCFA al costo stimato di € 600 poichè la rappresentazione planimetrica non è conforme allo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

Nel locale cucina non è presente il rivestimento in materiale "lavabile, igienizzabile" nelle pareti perimetrali. Si riscontra la presenza di serramenti esterni "persiane" non adeguatamente fissati alla muratura; un'anta risulta asportata e collocata internamente all'unità immobiliare e depositata sul pavimento. Deve essere prevista attività da parte di esperti qualificati finalizzata alla verifica dei fissaggi nonchè al rialloggiamento in sede dell'anta. Il costo stimato per per l'adeguamento di quanto sopra è stimabile indicativamente in € 1.200.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

Internamente all'unità immobiliare è presente una tubazione a servizio di terzi posata lungo la parete interna perimetrale a Nord. Tale circostanza costituisce gravame all'unità immobiliare.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

L'immobile risulta in buono stato di conservazione

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

L'immobile risulta in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

Per quanto attiene alle parti comuni si fa espresso rimando all'Atto Costitutivo del Condominio ed annesso Regolamento Condominiale allegato al Rogito in data 27/01/2009 Notaio Pietro Gelpi rep. 90313 racc. 8331. registrato a Biella in data 04/02/2009 n. 559 serie 1T e trascritto in Biella il 04/02/2009 ai n.ri 992RG e 677RP - 993RG e 678RP.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

Per quanto attiene alle parti comuni si fa espresso rimando all'Atto Costitutivo del Condominio ed annesso Regolamento Condominiale allegato al Rogito in data 27/01/2009 Notaio Pietro Gelpi rep. 90313 racc. 8331. registrato a Biella in data 04/02/2009 n. 559 serie 1T e trascritto in Biella il 04/02/2009 ai n.ri 992RG e 677RP - 993RG e 678RP.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

Competono alle unità immobiliari in oggetto gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, ivi compresi i diritti e gli obblighi nascenti dalla Convenzione stipulata con il Comune di Occhieppo Superiore con Atto a Rogito del Segretario Comunale in data 02/05/2005 Rep. 1450 Reg. Biella 12/05/2005 n. 1000 serie 1 e successiva modifica con Atto a Rogito del Segretario Comunale in data 06/11/2007 Rep. 1509 registrato a Biella il 15/11/2007 n. 879 serie 1. Quanto sopra come meglio indicato nei titoli di provenienza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

Competono alle unità immobiliari in oggetto gli annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso o eccettuato, ivi compresi i diritti e gli obblighi nascenti dalla Convenzione stipulata con il Comune di Occhieppo Superiore con Atto a Rogito del Segretario Comunale in data 02/05/2005 Rep. 1450 Reg. Biella 12/05/2005 n. 1000 serie 1 e successiva modifica in data 06/11/2007 Rep. 1509 registrato a Biella il 15/11/2007 n. 879 serie 1. Quanto sopra come meglio indicato nei titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

Esposizione: a Nord e a Sud libero, due porzioni cieche ai lati
Altezza interna: circa 2,70 m al piano secondo (alloggio), circa 2,76 m al piano interrato (cantina)
Strutture verticali: in conglomerato cementizio armato e muratura di laterizio
Solai: in conglomerato cementizio armato
Copertura: a falde con struttura portante in legno
Manto di copertura: tegole di laterizio
Pareti esterne ed interne: pareti esterne del fabbricato con intonaco e tinteggiatura, pareti interne dell'alloggio in parte intonacate e tinteggiate, in parte rivestite con elementi ceramici
Pavimentazione interna: piastrelle di ceramica per la maggior parte dell'alloggio, pavimento in listoni simil legno per il locale camera, lastre di pietra per i balconi esterni
Servizio igienico dotato di: lavabo, vaso, bidet e doccia con box in plexiglass
Infissi esterni: telaio in legno e con vetro doppio e camera interposta
Infissi interni: porte tamburate in legno
Scale condominiali: pavimento in pietra



Presenza di ascensore condominiale

Impianti: elettrico, idrico-termico-sanitario centralizzato condominiale (termosifoni in alluminio),

Cantina: con pavimentazione in battuto di cemento e pareti perimetrali in blocchi di cemento privi di intonaco.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

Esposizione: Terrapieno/Intercapedine a Nord

Altezza interna: circa 2,75 m al piano interrato

Str. verticali: in conglomerato cementizio armato e muratura in blocchi di calcestruzzo

Solai: in conglomerato cementizio armato (tipo predalles)

Infisso di accesso all'unità immobiliare: basculante grigliata in metallo

Infissi esterni condominiali: basculante grigliata in metallo

Infissi interni condominiali: porte in metallo

Scale condominiali: pavimento in pietra

Presenza di ascensore condominiale nel blocco scale

Impianti: elettrico

Box auto: con pavimentazione in battuto di cemento e pareti perimetrali in blocchi di calcestruzzo privi di intonaco.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

L'immobile risulta libero

All'interno del box auto è stata rilevata la presenza di alcuni beni mobili (alcuni arredi, scatoloni con vestiario) ed un'automobile Alfa Romeo 147 targata CT813FN apparentemente in stato di abbandono di proprietà del sig.

**** Omissis **** come risultante da visura esperita al PRA dal Custode/Delegato.



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/2005 al 29/06/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Gelpi	28/07/2005	85807	7367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/08/2005	8689	5340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	04/08/2005	2742	serie 1T
Dal 29/06/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Gelpi	29/06/2012	91583	9211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	24/07/2012	5620	4448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	23/07/2012	3948	serie 1T

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.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/07/2005 al 29/06/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Gelpi	28/07/2005	85807	7367
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/08/2005	8689	5340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	04/08/2005	2742	serie 1T
Dal 29/06/2012	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Gelpi	29/06/2012	91583	9211
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	24/07/2012	5620	4448
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	23/07/2012	3948	serie 1T

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

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 07/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Biella il 27/10/2023
Reg. gen. 9833 - Reg. part. 977
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Biella il 31/07/2025
Reg. gen. 7235 - Reg. part. 842
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 23/09/2025
Reg. gen. 8447 - Reg. part. 6857
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 07/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Biella il 27/10/2023
Reg. gen. 9833 - Reg. part. 977
Importo: € 10.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****



- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato
Iscritto a Biella il 31/07/2025
Reg. gen. 7235 - Reg. part. 842
Importo: € 240.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 23/09/2025
Reg. gen. 8447 - Reg. part. 6857
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

Si desume mediante consultazione a mezzo sito web del Comune di Occhieppo Superiore in data 09/02/2026 che l'immobile ricade in area con destinazione urbanistica quale "AER" - Aree Edificate Residenziali ex art. 33 delle NTA del PRG.

L'immobile ricade altresì ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 all'interno della lettera c) quale fascia entro 150 m dal corso d'acqua di fiume e/o torrenti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

Si desume mediante consultazione a mezzo sito web del Comune di Occhieppo Superiore in data 09/02/2026 che l'immobile ricade in area con destinazione urbanistica quale "AER" - Aree Edificate Residenziali ex art. 33 delle NTA del PRG.

L'immobile ricade altresì ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 all'interno della lettera c) quale fascia entro 150 m dal corso d'acqua di fiume e/o torrenti.



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di ricerca presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Occhieppo Superiore, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha messo a disposizione dello scrivente:

- Convenzione rep 1450 del 02/05/2005 stipulata con il Comune di Occhieppo Superiore con Atto a Rogito del Segretario Comunale;

- Convenzione integrativa rep 1509 del 06/11/2007 stipulata con il Comune di Occhieppo Superiore con Atto a Rogito del Segretario Comunale;

entrambe disciplinanti il PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO art. 43 della L.R. Piemonte n° 56/1977 e s.m.e i. approvato dal Consiglio Comunale di Occhieppo Superiore con Delibera n° 39 del 24/09/2007 ed ulteriore Convenzioni come sopra meglio citate;

nonchè i seguenti titoli abilitativi:

- D.I.A. n° 12/2005 del 09/03/2005 prot. 1780 del 25/03/2005 per demolizione edificio;

- D.I.A. n°30/05 del 05/12/2005 presentata al Comune di Occhieppo Superiore in data 12/07/2005 prot. 4186 e successive DIA in variante n° 47/07 presentata in data 14/08/2007 prot. 3927; D.I.A. in variante n° 70/07 presentata in data 08/11/2007 prot. 5332 e DIA 32/08 presentata in data 25/08/2008 prot. 3932 e che per la stessa è stata presentata richiesta di Agibilità in data 18/09/2008 divenuta efficace per silenzio assenso ma non espressamente formalizzato dal Comune. (dati rilevati dal titolo di provenienza)

E' stata altresì depositata in data 20/05/2009 prot. 2620 richiesta di Abitabilità con la sigla "11L" divenuta efficace per silenzio assenso ma non espressamente formalizzato dal Comune.

A nome dell'esecutato non risultano presentate pratiche edilizie.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

A seguito di ricerca presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Occhieppo Superiore, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha messo a disposizione dello scrivente:

- Convenzione rep 1450 del 02/05/2005 stipulata con il Comune di Occhieppo Superiore con Atto a Rogito del Segretario Comunale;



- Convenzione integrativa rep 1509 del 06/11/2007 stipulata con il Comune di Occhieppo Superiore con Atto a Rogito del Segretario Comunale;
entrambe disciplinanti il PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO art. 43 della L.R. Piemonte n° 56/1977 e s.m.e i. approvato dal Consiglio Comunale di Occhieppo Superiore con Delibera n° 39 del 24/09/2007 ed ulteriore Convenzioni come sopra meglio citate;
nonchè i seguenti titoli abilitativi:
- D.I.A. n° 12/2005 del 09/03/2005 prot. 1780 del 25/03/2005 per demolizione edificio;
- D.I.A. n°30/05 del 05/12/2005 presentata al Comune di Occhieppo Superiore in data 12/07/2005 prot. 4186 e successive DIA in variante n° 47/07 presentata in data 14/08/2007 prot. 3927; D.I.A. in variante n° 70/07 presentata in data 08/11/2007 prot. 5332 e DIA 32/08 presentata in data 25/08/2008 prot. 3932 e che per la stessa è stata presentata richiesta di Agibilità in data 18/09/2008 divenuta efficace per silenzio assenso ma non espressamente formalizzato dal Comune. (dati rilevati dal titolo di provenienza)
E' stata altresì depositata in data 20/05/2009 prot. 2620 richiesta di Abitabilità con la sigla "11L" divenuta efficace per silenzio assenso ma non espressamente formalizzato dal Comune.
A nome dell'esecutato non risultano presentate pratiche edilizie.

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.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il titolo abilitativo edilizio reperito presso l'Ufficio Tecnico in quanto le dimensioni planimetriche non sono conformi al titolo.
Si stima un costo per la redazione della pratica di sanatoria indicativamente pari ad € 3.500.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, SCALA L, PIANO 2-S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito di formale richiesta, l'Amministratore di Condominio ha notiziato lo scrivente come segue:
- €. 1.085,40 quale importo spese condominiali a carico dell'esecutato relativo alla gestione dal 01.06.2025 al 31.05.2026;
- non ci sono lavori straordinari deliberati alla data del 12/01/2026;
Competono i seguenti millesimi di proprietà :
- sub.24: millesimi 23,277;
- sub.45: millesimi 1,967.
Lo scrivente non dispone di ulteriori informazioni in merito a spese condominiali pregresse e comunque in aggiunta a quanto riportato sopra.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A OCCHIEPPO SUPERIORE (BI) - VIA GUGLIELMO MARCONI 11, PIANO S1

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

A seguito di formale richiesta, l'Amministratore di Condominio ha notiziato lo scrivente come segue:

- €. 1.085,40 quale importo spese condominiali a carico dell'esecutato relativo alla gestione dal 01.06.2025 al 31.05.2026;

- non ci sono lavori straordinari deliberati alla data del 12/01/2026;

Competono i seguenti millesimi di proprietà :

- sub.24: millesimi 23,277;

- sub.45: millesimi 1,967.

Lo scrivente non dispone di ulteriori informazioni in merito a spese condominiali pregresse e comunque in aggiunta a quanto riportato sopra.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1
Appartamento sito al piano secondo del Condominio "Residenza il Pozzo" ubicato in Occhieppo Superiore (BI) alla via Guglielmo Marconi civico 11L e così composto: - al piano secondo (terzo fuori terra):[appartamento distinto con la sigla A19] ingresso/disimpegno, cucina, bagno, camera, soggiorno, 2 balconi; - al piano interrato: [cantina distinta con la sigla C19].
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 704, Sub. 24, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.300,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1
Box auto sito al piano seminterrato del Condominio "Residenza il Pozzo" ubicato in Occhieppo Superiore (BI) alla via Guglielmo Marconi civico 11 e così composto: - al piano seminterrato: [autorimessa distinta con la sigla B12] box auto.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 704, Sub. 45, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 13.545,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, scala L, piano 2-S1	64,30 mq	1.000,00 €/mq	€ 64.300,00	100,00%	€ 64.300,00
Bene N° 2 - Garage Occhieppo Superiore (BI) - via Guglielmo Marconi 11, piano S1	45,15 mq	300,00 €/mq	€ 13.545,00	100,00%	€ 13.545,00
Valore di stima:					€ 77.845,00

Valore di stima: € 77.845,00

Valore finale di stima: € 77.845,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnalano le seguenti circostanze:

- sono presenti numerose infiltrazioni d'acqua nel vano scala comune che conduce al piano seminterrato (blocco scale C);
- nell'unità immobiliare residenziale oggetto della presente, nel locale camera vi sono infiltrazioni che provengono dall'alloggio sito al piano superiore;
- nel corsello delle rimesse al piano seminterrato sono presenti numerose infiltrazioni provenienti dal cortile interno condominiale.
- si rileva un'occlusione di una griglia di areazione posta nella zona filtro del vano scala in uscita verso il corsello di manovra al piano seminterrato;
- si rilevano, in generale, carenze manutentive alle parti comuni condominiali.

La vendita del lotto deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-sanitarie ed urbanistiche.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui all'art. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 e ss. mm. ii. e dell'art. 40 comma 2 della Legge 47/1985 e ss. mm. ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del medesimo D.P.R. e dell'art. 40 comma 6 della Legge 47/1985 nonché di ogni altra normativa vigente purchè presenti le istanze entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento.

Rimangono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri relativi alla messa a norma ai sensi di legge di tutti gli impianti.

La vendita deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie eccedente o in difetto non potrà dare luogo a reclami di sorta.

Il trasferimento dei beni avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente gli stessi si trovano con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze come fino ad ora praticati o subiti.



Eventuali regolarizzazioni di piccole difformità esistenti tra quanto legittimato dai titoli autorizzativi e quanto rilevato comporterà necessariamente a carico dell'aggiudicatario il rilievo dettagliato dell'immobile come effettivamente realizzato, la stesura di elaborati grafici da allegare ad eventuali istanze in sanatoria al fine di comprendere se rientranti nelle c.d. "tolleranze" o in sanatoria vera e propria ed in questo caso con pagamento di sanzioni/oblazioni/oneri determinabili solo con esattezza successivamente alla redazione di un progetto e ove dovuto della conseguente presentazione dello stesso ai competenti uffici.

Si evidenzia che per la zona destinata ad autorimesse e la relativa area di manovra e per le parti comuni in generale del condominio non è stata reperita documentazione probante ai fini della c.d. "prevenzione incendi"; dovranno quindi essere verificate tali circostanze da parte dell'aggiudicatario senza che ciò possa in alcun modo pregiudicare nè dare motivo di eccezioni al trasferimento immobiliare.

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 16/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mazzia Piciot Marcello

