

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zorio Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	6
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2024 del R.G.E.....	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 47.225,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15



All'udienza del 25/11/2024, il sottoscritto Arch. Zorio Andrea, con studio in Via Serralunga 2 - 13900 - Biella (BI), email andrea@zorioarchitetti.it, PEC andrea.zorio@archiworldpec.it, Tel. 015 3561038 - 3356313704, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - Frazione Fiarlo-Via Marconi n.46 (Coord. Geografiche: Latitudine: 45.566857 | Longitudine: 8.003274)

Fabbricato di civile abitazione entrostante, al Catasto Terreni, alle particelle 401 e 402 del foglio 6 del Comune di Occhieppo Superiore. Il fabbricato, a due piani fuori terra, si trova in frazione Fiarlo ed così composto: al piano terreno ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio e vano scala; al piano primo tre camere, un bagno, vano scala, balcone da cui si accede a terrazzino e ripostiglio esterno. Completano l'unità immobiliare cortile di proprietà e tettoia, al piano terreno, e sottotetto a tetto, al piano secondo, accessibile da scala comune.

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

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - Frazione Fiarlo-Via Marconi n.46

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)

CONFINI

Il fabbricato, a catasto terreni, insiste sulle particelle 401 e 402 del foglio 6 del Comune di Occhieppo Superiore. Le particelle, costituendo un sol corpo, confinano da nord ed in senso orario con le particelle 400, 403, 417, 467 e chiesa oratorio della beata Vergine delle Grazie.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,00 mq	139,00 mq	1	139,00 mq	0,00 m	T-1
Balcone scoperto	9,50 mq	9,50 mq	0,25	2,38 mq	0,00 m	1
Terrazza	16,60 mq	16,60 mq	0,45	7,47 mq	0,00 m	1
Cortile	54,50 mq	54,50 mq	0,18	9,81 mq	0,00 m	T
Posto auto scoperto	13,55 mq	16,70 mq	1	16,70 mq	0,00 m	T
Soppalco praticabile	49,50 mq	67,70 mq	0,20	13,54 mq	0,00 m	2
Totale superficie convenzionale:				188,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				188,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/07/1988 al 29/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 510, Part. 49 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,5 Rendita € 241,70 Piano T-1 Graffato 53
Dal 29/06/1998 al 02/12/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 6, Part. 401 Categoria A4 Cl.1, Cons. 6,5 Superficie catastale 133 mq Rendita € 241,70 Piano T-1 Graffato 402

I titolari catastali risultano quelli reali e sono corretti.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	401			A4	1	6,5	133 mq	241,7 €	T-1	402

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria in atti è ancora quella d'impianto del 20/12/1939 scheda n. 8625310. Rispetto allo stato dei luoghi, in fase di sopralluogo, si sono riscontrate alcune variazioni sulla distribuzione interna e non è rappresentato il piano sottotetto (questo perché la normativa catastale dell'epoca non ne prevedeva la rappresentazione).

Si rimanda al paragrafo della regolarità edilizia, dove è relazionata la procedura di aggiornamento catastale, in quanto la stessa è complementare alla conformità urbanistica.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta in discreto stato di conservazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto si trova nella Frazione Fiario, un nucleo di antica formazione del Comune di Occhieppo Superiore. Ha forma rettangolare su due livelli oltre il sottotetto. Innanzi il prospetto principale e facente parte dell'unità immobiliare è presente un cortile e una tettoia in muratura. Presumibilmente, la porzione del piano terreno dell'immobile di cui trattasi, risale alla fine del XVIII secolo. Infatti la struttura portante è caratterizzata principalmente da muratura mista (laterizio e pietra locale). La copertura è a doppia falda con struttura portante, grossa e piccola orditura in legno e manto di copertura in coppi.

I solai intermedi sono in parte in muratura mista ed in parte in legno con controsoffittatura a camera di cannicciato intonacato. I serramenti esterni (finestre e porte finestre) sono in parte in alluminio anidizzato, in parte in PVC ed in parte in legno con vetrocamera. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti degli ambienti sono in legno prefinito, tranne che nel bagno ed in cucina che sono in gress. Le scale di collegamento tra il piano terreno ed il primo sono in legno. Il bagno è dotato di tutti gli accessori sanitari. Il piano sottotetto è accessibile dalla scala comune che ha ingresso dal piano cortile. Il riscaldamento è a gas con termosifoni. L'impianto elettrico risulta datato (adeguato negli anni novanta del novecento) ed non è stato

fornita dichiarazione di conformità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai signori **** Omissis **** debitori esecutati.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/06/1998	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Roncarolo Gian Paolo	29/06/1998	73644	4813
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate di Biella	04/07/1998	5135	3745
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 15/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di utuo
Iscritto a Biella il 10/11/2001
Reg. gen. 9543 - Reg. part. 1802
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato da D.Lgs. 46/99 e dal D.L.gs.193/01
Iscritto a Biella il 23/02/2007

Reg. gen. 2138 - Reg. part. 521

Importo: € 40.296,68

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Rinnovazione mutuo

Iscritto a Biella il 19/10/2021

Reg. gen. 9054 - Reg. part. 936

Importo: € 123.949,66

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 04/10/2016

Reg. gen. 7703 - Reg. part. 5985

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 02/05/2024

Reg. gen. 4079 - Reg. part. 3257

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Si fa presente che nella nota di trascrizione relativa al verbale di pignoramento immobili trascritto ai n.4079/3257 il 02/05/2024 vi è un errore formale nella sezione C-Soggetti contro, ovvero è stato indicato il cognome dell'esecutato con **** Omissis **** invece che **** Omissis ****, ma il codice fiscale risulta corretto.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato ricade in area di zonizzazione del P.R.G.C. in N.A.F. così definiti:

1) agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la cospicua presenza di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria o 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 determinarne i valori d'insieme. Le planimetrie del P.R.G. contengono l'indicazione dei nuclei di antica formazione e, all'interno di essi, la individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale, e quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale.

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 bis -1° comma- L.R. 56/77.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, 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;

destinazioni ammesse se non nocive e moleste: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti funzionanti e ove non giudicate incompatibili con la residenza; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale.

destinazioni in contrasto: nuova residenza rurale con relative pertinenze e stalle, l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la superficie lorda utile e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto.

3) Tipi di intervento ammessi:

manutenzione ordinaria (MO) manutenzione straordinaria (MS) restauro conservativo RC1 risanamento conservativo RC2

ristrutturazione edilizia semplice (RE1)

ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)

demolizione (D) limitatamente agli edifici cartograficamente individuati nel P.R.G. mutamento di destinazione d'uso (MD)

costruzioni di fabbricati accessori, a carattere pertinenziale, solo se addossati agli edifici civili principali esistenti.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 9; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 10.

Sulle residenze rurali e loro pertinenze non sono consentiti interventi di incremento e o potenziamento delle attività insediate.

4) Parametri:

La densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) unicamente per le tipologie residenziali uni o bi-famigliari cartografate con interventi di tipo RE2 e contenuti nel 20% del volume originario ad uso abitativo. Per detti interventi è consentita la modesta modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di mt. 1,00 (nel rispetto della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984), con un valore massimo assoluto di mt. 10,50.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

Nei casi di sopraelevazione e ampliamento planimetrico si dovranno rispettare le seguenti distanze:

a) distanza da cigli strada (per i soli edifici isolati) e dai confini di proprietà: ml 5,00.

E' autorizzata l'edificazione a confine se preesistono pareti cieche di altri edifici. Per le pareti non finestrate la distanza dai confini di proprietà può essere inferiore a ml 5,00 ove preesistano allineamenti di significativa entità.

b) distanza da pareti finestrate di altri edifici antistanti in confrontanza diretta: si fa riferimento all'art. 18 delle presenti norme e quanto previsto all'art. 9 del D.M.

02/04/1978 n° 1444.

Se le pareti finestrate si confrontano su spazio pubblico o soggetto a pubblico transito la distanza potrà essere inferiore, al fine di mantenere fili di fabbricazione preesistenti di significativa entità, in ogni caso tale distanza non potrà essere inferiore a ml 5,00.

5) Parcheggi:

In ogni intervento di nuova costruzione o di ricostruzione (anche a seguito di ristrutturazione e cambio d'uso) dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi destinati a posti macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrato nella misura di quanto previsto dalla Legge 122/89, con un minimo non monetizzabile o da reperire in zone diverse indicate dal Comune, pari a un posto auto di complessivi mq 25,00 o autorimessa per ogni unità immobiliare.

6) Disposizioni particolari:

Nei nuclei di antica formazione la ristrutturazione edilizia sia RE1 che RE2 dovrà essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione.

In tutti gli interventi edilizi ammessi dovranno essere utilizzati materiali, elementi costruttivi e forme compatibili a quelle della tradizione locale.

Sono consentiti nuovi accessi veicolari lungo l'allineamento consolidato e prospettanti su strade comunali, solo se giustificati dall'impossibilità di utilizzo di uno preesistente; in tal caso il relativo serramento dovrà essere dotato di comando a distanza.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree cortilizie o di passaggio o di uso pubblico, indipendentemente dallo stato di proprietà.

Gli abbaini ricavati nelle falde del tetto dovranno risultare allineati con le sottostanti aperture. La larghezza dei serramenti non dovrà superare la dimensione di quelli sottostanti.

Il fronte dell'abbaino non dovrà in ogni caso superare ml 2,50 e non dovrà interrompere la continuità del cornicione. L'altezza massima dovrà congruamente essere inferiore al colmo della copertura dell'edificio

Si fa presente inoltre che l'immobile ricade in area di fascia di rispetto dei 150 mt. dal torrente Romiglio ai sensi all'articolo 142, comma 1, lettera c) del D.lgs. 42/2004. Pertanto, se si intendono effettuare interventi in questa area che modifichino l'aspetto esterno del fabbricato e della sua area pertinenziale, è necessario richiedere un'autorizzazione paesaggistica presso l'ente competente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato anteriormente al primo settembre 1967. Da verifica presso gli uffici comunali è stata individuata una sola pratica presentata ai sensi dell'art.26 della Legge 47/85 per opere interne:

prot.139 del 28 luglio 1998.

Le opere riguardavano demolizione di tramezzi e muri interni, ripristino di solai, rifacimento pavimenti, scrostamento e rifacimento intonaci ed adeguamento dell'impianto elettrico.

A seguito di sopralluogo e da un raffronto con la pratica in oggetto si evidenzia che parte di queste opere non sono state eseguite ed alcune realizzate in difformità. Si evidenzia inoltre, al piano primo, il ricavo di un disimpegno tra le due camere adiacenti poste ad est.

Esternamente si è riscontrata anche la chiusura di cancello pedonale sul muro di recinzione, posto a sud, confinante con la via Marconi.

Un'indicazione preliminare per la regolarizzazione degli abusi sopra citati è la presentazione di pratica in sanatoria con il versamento agli uffici comunali di un'oblazione pari a €1.032,00 ed aggiornamento della planimetria catastale con versamento di diritti pari a €150,00 oltre a spese tecniche e spese professionali.

Queste indicazioni dovranno essere puntualmente vagliate al momento dell'istruzione della pratica in sanatoria interfacciandosi con l'ufficio tecnico comunale. Le spese professionali sono preliminarmente quantificabili in 4.000,00 € e come descritto andranno poi quantificate correttamente in fase di definizione della pratica. Di tale importo di regolarizzazione si è tenuto conto in fase di valorizzazione del bene oggetto di perizia

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** - Fabbricato civile ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - Frazione Fiario-Via Marconi n.46
Fabbricato di civile abitazione entrostante, al Catasto Terreni, alle particelle 401 e 402 del foglio 6 del Comune di Occhieppo Superiore. Il fabbricato, a due piani fuori terra, si trova in frazione Fiario ed è così composto: al piano terreno ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio e vano scala; al piano primo tre camere, un bagno, vano scala, balcone da cui si accede a terrazzino e ripostiglio esterno. Completano l'unità immobiliare cortile di proprietà e tettoia, al piano terreno, e sottotetto a nudo tetto, al piano secondo, accessibile da scala comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 401, Categoria A4, Graffato 402 Valore di stima del bene: € 47.225,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Occhieppo Superiore (BI) - Frazione Fiario- Via Marconi n.46	188,90 mq	250,00 €/mq	€ 47.225,00	100,00%	€ 47.225,00
Valore di stima:					€ 47.225,00

Valore di stima: € 47.225,00

Valore finale di stima: € 47.225,00

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 21/05/2025

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - 01_ELENCO IMMOBILI
- ✓ N° 1 Altri allegati - 02_ELENCO FORMALITA'
- ✓ N° 1 Altri allegati - 03_PLANIMETRIA
- ✓ N° 1 Altri allegati - 04_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ✓ N° 1 Altri allegati - 05_VISURA CATASTALE



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - Frazione Fiario-Via Marconi n.46
Fabbricato di civile abitazione entrostante, al Catasto Terreni, alle particelle 401 e 402 del foglio 6 del Comune di Occhieppo Superiore. Il fabbricato, a due piani fuori terra, si trova in frazione Fiario ed è così composto: al piano terreno ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio e vano scala; al piano primo tre camere, un bagno, vano scala, balcone da cui si accede a terrazzino e ripostiglio esterno. Completano l'unità immobiliare cortile di proprietà e tettoia, al piano terreno, e sottotetto a nudo tetto, al piano secondo, accessibile da scala comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 401, Categoria A4, Graffato 402

Destinazione urbanistica: Il fabbricato ricade in area di zonizzazione del P.R.G.C. in N.A.F. così definiti:

1) agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la cospicua presenza di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria o 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 determinarne i valori d'insieme. Le planimetrie del P.R.G. contengono l'indicazione dei nuclei di antica formazione e, all'interno di essi, la individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale, e quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale. 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 bis -1° comma- L.R. 56/77. 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto: destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, 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; destinazioni ammesse se non nocive e moleste: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti funzionanti e ove non giudicate incompatibili con la residenza; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale. destinazioni in contrasto: nuova residenza rurale con relative pertinenze e stalle, l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la superficie lorda utile e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto. 3) Tipi di intervento ammessi: manutenzione ordinaria (MO) manutenzione straordinaria (MS) restauro conservativo RC1 risanamento conservativo RC2 ristrutturazione edilizia semplice (RE1) ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2) demolizione (D) limitatamente agli edifici cartograficamente individuati nel P.R.G. mutamento di destinazione d'uso (MD) costruzioni di fabbricati accessori, a carattere pertinenziale, solo se addossati agli edifici civili principali esistenti. Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 9; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 10. Sulle residenze rurali e loro pertinenze non sono consentiti interventi di incremento e o potenziamento delle attività insediate. 4) Parametri: La densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) unicamente per le tipologie residenziali uni o bi-famigliari cartografate con interventi di tipo RE2 e contenuti nel 20% del volume originario ad uso abitativo. Per detti interventi è consentita la modesta modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di mt. 1,00 (nel rispetto della Circolare P.G.R. n° 5/SG/URB del 27/04/1984), con un valore massimo assoluto di mt. 10,50. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile. Nei casi di sopraelevazione e ampliamento planimetrico si dovranno rispettare le seguenti distanze: a) distanza da cigli strada (per i soli edifici

isolati) e dai confini di proprietà: ml 5,00. E' autorizzata l'edificazione a confine se preesistono pareti cieche di altri edifici. Per le pareti non finestrate la distanza dai confini di proprietà può essere inferiore a ml 5,00 ove preesistano allineamenti di significativa entità. b) distanza da pareti finestrate di altri edifici antistanti in confrontanza diretta: si fa riferimento all'art. 18 delle presenti norme e quanto previsto all'art. 9 del D.M. 02/04/1978 n° 1444. Se le pareti finestrate si confrontano su spazio pubblico o soggetto a pubblico transito la distanza potrà essere inferiore, al fine di mantenere fili di fabbricazione preesistenti di significativa entità, in ogni caso tale distanza non potrà essere inferiore a ml 5,00. 5) Parcheggi: In ogni intervento di nuova costruzione o di ricostruzione (anche a seguito di ristrutturazione e cambio d'uso) dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi destinati a posti macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrato nella misura di quanto previsto dalla Legge 122/89, con un minimo non monetizzabile o da reperire in zone diverse indicate dal Comune, pari a un posto auto di complessivi mq 25,00 o autorimessa per ogni unità immobiliare. 6) Disposizioni particolari: Nei nuclei di antica formazione la ristrutturazione edilizia sia RE1 che RE2 dovrà essere di tipo non sostitutivo, ovvero senza contestuale generalizzata demolizione. In tutti gli interventi edilizi ammessi dovranno essere utilizzati materiali, elementi costruttivi e forme compatibili a quelle della tradizione locale. Sono consentiti nuovi accessi veicolari lungo l'allineamento consolidato e prospettanti su strade comunali, solo se giustificati dall'impossibilità di utilizzo di uno preesistente; in tal caso il relativo serramento dovrà essere dotato di comando a distanza. Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree cortilizie o di passaggio o di uso pubblico, indipendentemente dallo stato di proprietà. Gli abbaini ricavati nelle falde del tetto dovranno risultare allineati con le sottostanti aperture. La larghezza dei serramenti non dovrà superare la dimensione di quelli sottostanti. Il fronte dell'abbaino non dovrà in ogni caso superare ml 2,50 e non dovrà interrompere la continuità del cornicione. L'altezza massima dovrà congruamente essere inferiore al colmo della copertura dell'edificio

Prezzo base d'asta: € 47.225,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 47.225,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Occhieppo Superiore (BI) - Frazione Fiario-Via Marconi n.46		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 401, Categoria A4, Graffato 402	Superficie	188,90 mq
Stato conservativo:	L'immobile risulta in discreto stato di conservazione.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione entrostante, al Catasto Terreni, alle particelle 401 e 402 del foglio 6 del Comune di Occhieppo Superiore. Il fabbricato, a due piani fuori terra, si trova in frazione Fiario ed così composto: al piano terreno ingresso su soggiorno, cucina, ripostiglio e vano scala; al piano primo tre camere, un bagno, vano scala, balcone da cui si accede a terrazzino e ripostiglio esterno. Completano l'unità immobiliare cortile di proprietà e tettoia, al piano terreno, e sottotetto a nudo tetto, al piano secondo, accessibile da scala comune.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai signori **** Omissis **** debitori eseguiti.		



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di utuo
Iscritto a Biella il 10/11/2001
Reg. gen. 9543 - Reg. part. 1802
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca legale ai sensi art.77 DPR 602/73 modificato da D.Lgs. 46/99 e dal D.L.gs.193/01
Iscritto a Biella il 23/02/2007
Reg. gen. 2138 - Reg. part. 521
Importo: € 40.296,68
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Rinnovazione mutuo
Iscritto a Biella il 19/10/2021
Reg. gen. 9054 - Reg. part. 936
Importo: € 123.949,66
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 04/10/2016
Reg. gen. 7703 - Reg. part. 5985
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
- **VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Biella il 02/05/2024
Reg. gen. 4079 - Reg. part. 3257
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

