

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Barbera Alessandra, nell'Esecuzione Immobiliare 35/2023 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
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	12
Normativa urbanistica	14
Regolarità edilizia	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Stima / Formazione lotti	15
Riserve e particolarità da segnalare	16
Riepilogo bando d'asta	17
Lotto Unico	18
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 35/2023 del R.G.E.	19
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 88.694,78	19
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	20



INCARICO

All'udienza del 21/07/2023, il sottoscritto Arch. Barbera Alessandra, con studio in Via Alfonso Lamarmora, 23 - 13900 - Biella (BI), email arch_barbera@yahoo.it, PEC alessandra.barbera@archiworldpec.it, Tel. 328 2003269, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/07/2023 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 Occhieppo Superiore (BI) - VIA DELL'ERIO n. 18, piano T-1-2

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione "da terra a cielo" elevato in parte a tre piani fuori terra, con vano sottotetto non abitabile, non accatastato e accessibile solo dall'esterno; e in parte a due piani fuori terra con piccolo sito annesso, distinto in mappa terreni al foglio 6, particelle 337 parte e 338. L'immobile si compone al piano terreno di ingresso su vano scala con ripostiglio (sotto-scala), cucina, soggiorno, veranda, portico, ripostiglio e servizio igienico; al piano primo, disimpegno, bagno, due camere, balcone ed altre due camere con accesso dal balcone esterno; al piano terzo si trovano disimpegno, balcone e tre camere. L'antistante fabbricato rustico accessorio, è elevato a due piani fuori terra ed è composto da autorimessa, ripostiglio, lavatoio e servizio igienico al piano terreno e da ripostiglio al piano primo, con piccolo sito pertinenziale, distinto in mappa terreni al foglio 6, particella 351. La proprietà comprende appezzamento di terreno esclusivo, distinto nella mappa terreni al foglio 6, particella 356.

Immobili residenziali inseriti in un contesto di corte di vetusta costruzione, ubicati in zona semi-centrale, facilmente accessibile, con servizi al consumo e pubblici nelle immediate vicinanze, mentre si valutano limitate le aree parcheggio disponibili.

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.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

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)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il Bene oggetto di perizia è costituito da tre unità immobiliari:

La prima unità immobiliare è distinta a catasto fabbricati:

nel foglio 512, Particella 43, Subalterno 4;

(U.I.U. graffate: Foglio 512, Particella 44 e Foglio 512, Particella 56, Subalterno 2).

Corrispondenti a catasto terreni del Comune di OCCHIEPPO SUPERIORE(BI):

Foglio 6, particelle 337 parte - 338 - 351.

Trattasi in parte di fabbricato civile sito sulla via Dell'ERIO N.18 e confinante ad ovest e ad est con altri fabbricati contigui, a sud con corte comune indivisa (identificata dalla particella 336 del foglio 6); mentre a nord confina con via pubblica di accesso, via Dell'Erio. La restante porzione dell'unità immobiliare, insiste sulla particella 351, foglio 6 e confina a nord con l'unità immobiliare identificata nel foglio 512, Particella 56, Subalterno 1 (stessa proprietà), a sud con area esterna esclusiva confinante con la particella 355, ad est confina con la particella 350 e ad ovest con la particella 352, tutte del foglio 6.

La seconda unità immobiliare, ad uso autorimessa, è distinta a catasto fabbricati:

nel foglio 512, Particella 56, Subalterno 1.

Corrispondente a catasto terreni del Comune di OCCHIEPPO SUPERIORE(BI) : Foglio 6 Particella 351.

Trattasi di fabbricato rustico antistante il primo e confinante ad ovest, a sud e ad est con altri fabbricati contigui, identificati dalla particelle 352, 355, 350 del foglio 6; mentre a nord si affaccia su corte comune indivisa (identificata dalla particella 336 del foglio 6).

La terza unità immobiliare, è un lotto di terreno recintato, identificato a catasto terreni nel Foglio 6 Particella 356 e confinante con altri terreni, identificati in senso orario a partire da ovest dalle particelle 535, 352, 355, 348, 529 del foglio 6.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione civile	119,80 mq	165,40 mq	1	165,40 mq	2,80 m	T-1-2
Balcone/scale	21,40 mq	22,90 mq	0,3	6,87 mq	2,80 m	1-2
portico	3,60 mq	3,90 mq	0,20	0,78 mq	2,80 m	T
ripost. (fabbr.rustico)	18,40 mq	24,40 mq	0,20	4,88 mq	1,90 m	1
Abitazione	54,00 mq	67,00 mq	0,80	53,60 mq	270,00 m	T-1
Balcone/scale (fabbr.rust.)	5,30 mq	5,60 mq	0,25	1,40 mq	2,70 m	1
portico (fabbr.rustico)	6,20 mq	6,90 mq	0,15	1,03 mq	2,70 m	T
Autorimessa (fabbr.rustico)	15,00 mq	19,10 mq	0,50	9,55 mq	1,90 m	T
ripost./lavatoio (fabbr.rustico)	10,70 mq	14,40 mq	0,6	8,64 mq	2,50 m	T
Giardino (part.351)	34,00 mq	34,00 mq	0,18	6,12 mq	0,00 m	T
Giardino (part.356)	80,00 mq	80,00 mq	0,20	16,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				274,27 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				274,27 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Immobile monofamiliare che per caratteristiche costruttive e di finitura, può essere suddiviso in tre fabbricati, quali:

due porzioni rustiche elevate a due piani f.t. (identificate a catasto terreni dalle particelle 337 parte e 351, del foglio 6) ed una adibita a civile abitazione elevata a tre piani f.t. (identificata a catasto terreni dalla particella 338, del foglio 6). Divisione valutata nel computo delle consistenze, viste le diverse caratteristiche degli immobili, inseriti in parte nella medesima SCHEDA CATASTALE (Fg. 512, Part.43, Sub.4, oltre U.I.U. GRAFFATA).

I fabbricati rustici presentano scale esterne in legno, a differenza del fabbricato civile che è dotato di vano scala interno. Al piano terreno l'abitazione principale (part. 338) è collegata al fabbricato rustico contiguo (part.337 parte), da una apertura che collega la cucina al ripostiglio.

I beni, avendo ingressi ed impianti indipendenti, possono essere divisi, presentando Istanze in Comune ed a Catasto; se fosse necessario.

Sono presenti pertinenze quali: vano sottotetto (al piano terzo del fabbricato civile, accessibile solo esternamente e non inserito nelle scheda catastale) e aree esterne antistanti i fabbricati, valutate a corpo.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1977 al 05/03/1992	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 356 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,33
Dal 05/03/1992 al 13/04/1994	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 356 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,33
Dal 13/04/1994 al 23/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 356 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,33
Dal 23/02/1996 al 23/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 56, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2 Rendita € 47,26 Piano T
Dal 23/02/1996 al 23/06/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 43, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 vani Rendita € 498,90 Piano T/1 - 2 Graffato F. 512 Particella 44, F. 512 Particella 56 s.2
Dal 23/06/1998 al 14/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 43, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 vani Rendita € 498,90 Piano T/1 - 2 Graffato F. 512 Particella 44, F. 512 Particella 56 s.2
Dal 23/06/1998 al 14/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 56, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 47,26 Piano T
Dal 23/06/1998 al 14/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 356 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,33
Dal 23/06/1998 al 14/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 43, Sub. 4

		Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 vani Rendita € 498,90 Piano T/1 - 2 Graffato F. 512 Particella 44, F. 512 Particella 56 s.2
Dal 23/06/1998 al 14/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 356 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,33
Dal 23/06/1998 al 14/09/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 56, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2 Rendita € 47,26 Piano T
Dal 14/09/2004 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 56, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 15 Rendita € 47,26 Piano T
Dal 14/09/2004 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 512, Part. 43, Sub. 4 Categoria A4 Cl.2, Cons. 11,5 vani Rendita € 498,90 Piano T/1 - 2 Graffato F. 512 Particella 44, F. 512 Particella 56 s.2
Dal 14/09/2004 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 6, Part. 356 Qualità Seminativo Cl.1 Superficie (ha are ca) 80 Reddito dominicale € 0,62 Reddito agrario € 0,33

ASTE GIUDIZIARIE® DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	512	43	4		A4	2	11,5 vani	19 mq	498,9 €	T/1 - 2	Fg.512:p.44,p.56 s.2
	512	56	1		C6	2	15	19 mq	47,26 €	T	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	356				Seminativo	1	80 mq	0,62 €	0,33 €	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato non sussiste una corretta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata agli atti.

Sono state riscontrate alcune difformità negli immobili, quali:

- difformità in prospetto, presenza di una finestra aggiuntiva al piano secondo dell'abitazione (con affaccio sulla via Dell'Erio);
- modifica accessi alle camere al piano secondo dell'abitazione, chiusura di una porta ed apertura di una nuova porta;
- altezza diverse rispetto a quelle indicate negli elaborati catastali (da 2,70 m a 2,90 m);
- demolizione del muro tra ripostiglio e lavatoio al piano terreno del fabbricato rustico;(part. 351)
- apertura di una finestra nel fabbricato rustico con affaccio sul terreno esclusivo (part. 351).

Sarà, pertanto, necessario regolarizzare l'abuso, presentando in Comune una pratica in sanatoria e pagando la sanzione amministrativa dovuta; quindi occorrerà redigere tre pratiche docfa per l'aggiornamento catastale, che comporteranno la costituzione di nuovi subalterni, non essendo il fabbricato rustico (individuato nella part.351) direttamente comunicante con il fabbricato civile (individuato nella part.337 parte e 338, del fg.6).

PRECISAZIONI

nessuna

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere.

STATO CONSERVATIVO

Il compendio appare in stato di abbandono e di degrado, richiederebbe interventi di ripristino delle finiture, che presentano una pessima manutenzione; in sede di sopralluogo si sono riscontrati problemi di perdite/infiltrazioni dal tetto che hanno causato danni al soffitto ed alle pareti, come è possibile valutare dalla documentazione fotografica allegata.

L'unità immobiliare in oggetto, presenta finiture di modesto livello e una dotazione limitata degli impianti

tecnologici a servizio del fabbricato.

In particolare, il fabbricato ad uso civile abitazione (elevato a tre piani f.t.) è dotato di impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono quelli originari della casa, in legno con vetri singoli, le porte interne sono in legno o in legno e vetro di semplice fattura; i pavimenti al piano terreno sono in piastrelle ceramiche di mediocre qualità, mentre quelli delle camere ai piani superiori sono in legno di buona qualità; i balconi ed il portico del fabbricato civile sono in piastrelle di ceramica di media qualità, mentre i balconi del fabbricato rustico insistente sulla part.337 parte sono in legno, in condizioni mediocri.

All'interno dell'abitazione sono accumulati ovunque svariati beni, alcuni mobili e masserizie, come da fotografie allegate.

Il secondo fabbricato contiguo all'abitazione, a cui è collegato al piano terreno tramite un passaggio tra ripostiglio e cucina; presenta finiture rustiche, con porte interne in legno di semplice fattura, serramenti esterni in metallo al piano terreno e in legno con vetri semplici al piano primo.

Nel vano ad uso ripostiglio al piano terreno sono al momento accumulati svariati beni ed una autovettura (modello [REDACTED]), che il debitore riferisce essere sottoposta a fermo amministrativo, come da fotografie allegate. Si richiama l'attenzione sul fatto che detto locale non è ad uso autorimessa, ma ripostiglio.

L'accesso alle camere al piano primo, avviene dal cortile interno, tramite scala esterna in legno di dubbia sicurezza, pertanto non si è potuto accedere; il debitore riferisce che detti locali sono privi di impianti ed allo stato rustico.

Il fabbricato accessorio, antistante l'abitazione, è privo di impianti, con pavimenti in battuto di cemento. La copertura è in legno e presumibilmente non ha mai subito interventi di manutenzione nel corso degli anni, determinando la necessità di futuri interventi di ripristino.

PARTI COMUNI

L'immobile residenziale non è gestito da un Amministratore.

Si rileva comunque la presenza di una corte comune a tutti i subalterni che insistono su di essa, quale la part. 336 del foglio 6, cortile accessibile, in cui non sono presenti aree parcheggio comuni e/o private. L'area non è illuminata.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sull'area esterna (mapp.336 fg.6) cortile indiviso, sarà da garantire il diritto di passaggio agli immobili acquisiti, identificati con le particelle 337 (parte), 338, 351 e 356 del foglio 6.

Sulle particelle 337 (parte) e 351 esistono servitù di passaggio per consentire l'accesso ai fondi altrimenti inaccessibili.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà comprende: fabbricato civile elevato a tre piani fuori terra, con vano scala interno di collegamento tra i piani terreno, primo e secondo; l'immobile si affaccia su due lati con un'esposizione nord-ovest/sud-est.

L'ingresso principale dell'abitazione è sulla via Dell'Erio, ma presenta un secondo accesso sul lato cortile con diritto di passaggio dalla corte comune (part. 336 foglio 6).

La struttura verticale dell'edificio è in muratura portante, con scale interne in opera, ringhiere in metallo di semplice fattura.

La copertura è a due falde in legno con manto di copertura in tegole. Le pareti interne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate con evidenti segni di mancata manutenzione, che hanno determinato parziali distaccamenti dello strato più esterno della finitura; le facciate esterne sono tinteggiate, ma richiedono interventi di ripristino della finitura esterna.

Trattasi di fabbricato di vetusta costruzione con serramenti in legno con vetri semplici e persiane in legno.

Non sono stati fatti interventi di manutenzione dello stabile nell'ultimo ventennio, a riconferma del pessimo stato di conservazione dello stesso.

In sede di sopralluogo si è riscontrato che l'abitazione presenta un impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, con una distribuzione del calore tramite radiatori a parete; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramica nella zona cottura e nel bagno; le porte interne sono in legno o in legno e vetro di semplice fattura; i pavimenti sono parte in piastrelle di ceramica di mediocre qualità, mentre quelli delle camere sono in legno, di buona qualità, pur richiedendo interventi di manutenzione ordinaria. Si rilevano impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico -sanitario. Nel complesso l'unità presenta un grado di finitura di modesta qualità e caratteristiche popolari per i materiali impiegati, con impianti limitati ai soli indispensabili. All'interno dell'abitazione sono accumulati ovunque svariati beni, alcuni mobili e masserizie, come da fotografie allegate.

Il secondo fabbricato contiguo all'abitazione, a cui è collegato al piano terreno tramite un passaggio tra ripostiglio e cucina; presenta finiture rustiche, con porte interne in legno di semplice fattura, serramenti esterni in metallo al piano terreno e in legno con vetri semplici al piano primo.

Nel vano ad uso ripostiglio al piano terreno sono al momento accumulati svariati beni ed una autovettura (modello [REDACTED]), che il debitore riferisce essere sottoposta a fermo amministrativo, come da fotografie allegate. Si richiama l'attenzione sul fatto che detto locale non è ad uso autorimessa, ma ripostiglio.

L'accesso alle camere al piano primo, avviene dal cortile interno, tramite scala esterna in legno di dubbia sicurezza, pertanto non si è potuto accedere; il debitore riferisce che detti locali sono privi di impianti ed allo stato rustico.

La copertura è in laterizio con struttura lignea, le pareti esterne sono in muratura portante, tinteggiate sulla via pubblica e semplicemente intonacate sulla corte comune. Nel complesso l'unità presenta un grado di finitura di mediocre qualità e caratteristiche popolari per i materiali impiegati, con impianti limitati ai soli indispensabili.

Il terzo fabbricato in fregio l'abitazione a sud della corte comune è una pertinenza alla residenza, elevata a due piani f.t. ad uso ripostiglio, lavatoio ed autorimessa, con un sovrastante vano in legno ad uso ripostiglio. L'immobile non presenta impianti, i pavimenti sono in battuto di cemento, le pareti sono in parte intonacate e tinteggiate in condizioni mediocri ed in parte sono in legno, con serramenti in metallo e/o vetro di mediocre fattura. La copertura è in legno e tegole. Al piano terreno sono al momento accumulati svariati beni, come da fotografie allegate.

La proprietà ricomprende porzioni di giardino (part. 351 parte e 356 del foglio 6), delimitate da rete metallica, al momento inaccessibili ed in totale abbandono.

Le aree comuni sono la corte comune a tutti i subalterni che insistono su di essa; nel cortile non sono presenti aree parcheggio comuni e/o private.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Il compendio immobiliare risulta in stato di degrado, essendo disabitato da più di dieci anni, secondo quanto riferito dai debitori. All'interno sono accumulati ovunque svariati beni, alcuni mobili e masserizie, come da fotografie allegate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/06/1998 al 14/09/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	23/06/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/10/2000	8504	6017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/06/1998 al 14/09/2004	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		UFFICIO DEL REGISTRO	23/06/1998		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/10/2000	8504	6017
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2004 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio AMOSSO PIETRO, sede Biella	14/09/2004	62951	13918
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	15/09/2004	12054	6791
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/09/2004 al 16/10/2023	**** Omissis ****	Atto di COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio AMOSSO PIETRO, sede Biella	14/09/2004	62951	13918

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	15/09/2004	12054	6791
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.

- RICONGIUNGIMENTO DI USUFRUTTO del 14/11/2001 - Voltura n.3019.1/2002 - Pratica n. 00034876 in atti dal 10/10/2002.

Diritto di Usufrutto per 1/1 (derivante dall'atto TESTAMENTO OLOGRAFO del 12/10/1998, TRASCRITTO IL 22/10/1998, **** Omissis ****

- Non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di BIELLA aggiornate al 04/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Biella il 30/12/2008
Reg. gen. 12180 - Reg. part. 2047
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Percentuale interessi: 6,12 %
Rogante: BILOTTI PAOLO
Data: 24/12/2008
N° repertorio: 143189

N° raccolta: 38461

Note: DECRETO INGIUNTIVO, grava su: foglio 512: particella 43, sub. 4; particella 44; particella 56, sub. 2 (CATASTO FABBRICATI); foglio 512, particella 56, sub. 1 (CATASTO FABBRICATI); foglio 6, particella 356 (CATASTO TERRENI).

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Iscritto a Biella il 02/10/2019

Reg. gen. 8039 - Reg. part. 862

Quota: 1/2

Importo: € 6.108,85

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 5.513,35

Spese: € 595,50

Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA

Data: 04/06/2016

N° repertorio: 525

Note: DECRETO INGIUNTIVO, grava su: foglio 512: particella 43, sub. 4; particella 44; particella 56, sub. 2 (CATASTO FABBRICATI).

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a Biella il 07/06/2023

Reg. gen. 5354 - Reg. part. 4394

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

Note: Pignoramento, grava su: foglio 512: particella 43, sub. 4; particella 44; particella 56, sub. 2 (CATASTO FABBRICATI); foglio 512, particella 56, sub. 1 (CATASTO FABBRICATI); foglio 6, particella 356 (CATASTO TERRENI). SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO NOTIFICATO SU PRECETTO PER CREDITORIA PARI AD EURO 145.249,93.

Oneri di cancellazione

Si precisa che l'importo precettato in data 09/6/2023, pari a 145.527,93 €, risulta riferibile alle formalità pregiudizievoli sopracitate.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile ricade nella Frazione FIARIO, all'interno dei nuclei di antica formazione (NAF), art.32.

Destinazione prevalentemente residenziale.

Destinazioni ammesse: proprie, residenziale e relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.); artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale.

Il terreno non ricade in area soggetta a vincolo di pericolosità geomorfologica e/o ambientale.

Tipologie di intervento ammesse: MANUTENZIONE ORDINARIA, MANUTENZIONE STRAORDINARIA (part. 351), RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE2 (part. 337 parte e 338), secondo quanto specificato nell'art.12 e 14 delle N.T.A. del Comune di Occhieppo Superiore.

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. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

A seguito di ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del comune di Occhieppo Superiore non è stato possibile reperire nessun titolo abilitativo relativo all'unità immobiliare oggetto di perizia, che giustificasse la diversa rappresentazione grafica tra le schede catastali del 23/02/1996 e lo stato dei luoghi.

In particolare sono state riscontrate alcune difformità, quali:

- difformità in prospetto, presenza di una finestra aggiuntiva al piano secondo dell'abitazione (con affaccio sulla via Dell'Erio);
- modifica accessi alle camere al piano secondo dell'abitazione, chiusura di una porta ed apertura di una nuova porta;
- altezza diverse rispetto a quelle indicate negli elaborati catastali (da 2,70 m a 2,90 m);
- demolizione del muro tra ripostiglio e lavatoio al piano terreno del fabbricato rustico;(part. 351)
- apertura di una finestra nel fabbricato rustico con affaccio sul terreno esclusivo (part. 351).

Oltre a lievi errori nella rappresentazione grafica, imputabili a tolleranze esecutive di cui all'art.34 bis del DPR 380/2001, come già precisato nel paragrafo dati catastali.

Sarà, pertanto, necessario regolarizzare l'abuso, presentando in Comune una pratica in sanatoria e pagando la sanzione amministrativa dovuta; oltre ai diritti di segreteria del Comune ed ai costi tecnici di presentazione della pratica, necessari per sanare gli immobili in oggetto.

Successivamente occorrerà redigere tre pratiche docfa per l'aggiornamento catastale, che comporterà la costituzione di nuovi subalterni, non essendo il fabbricato rustico (individuato nella part.351) direttamente comunicante con il fabbricato civile (individuato nella part.337 parte e 338, del g.6).

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.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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) - VIA DELL'ERIO n. 18, piano T-1-2
Fabbricato di civile abitazione "da terra a cielo" elevato in parte a tre piani fuori terra, con vano sottotetto non abitabile, non accatastato e accessibile solo dall'esterno; e in parte a due piani fuori terra con piccolo sito annesso, distinto in mappa terreni al foglio 6, particelle 337 parte e 338. L'immobile si compone al piano terreno di ingresso su vano scala con ripostiglio (sotto-scala), cucina, soggiorno, veranda, portico, ripostiglio e servizio igienico; al piano primo, disimpegno, bagno, due camere, balcone ed altre due camere con accesso dal balcone esterno; al piano terzo si trovano disimpegno, balcone e tre camere. L'antistante fabbricato rustico accessorio, è elevato a due piani fuori terra ed è composto da autorimessa, ripostiglio, lavatoio e servizio igienico al piano terreno e da ripostiglio al piano primo, con piccolo sito pertinenziale, distinto in mappa terreni al foglio 6, particella 351. La proprietà comprende appezzamento di terreno esclusivo, distinto nella mappa terreni al foglio 6, particella 356. Immobili residenziali inseriti in un contesto di corte di vetusta costruzione, ubicati in zona semi-centrale, facilmente accessibile, con servizi al consumo e pubblici nelle immediate vicinanze, mentre si valutano limitate le aree parcheggio disponibili.
Identificato : al catasto Fabbricati - Fg. 512, Part. 43, Sub. 4, Categoria A4; Graffato Fg. 512 : part. 44, part.56 sub.2; Fg. 512, Part. 56, Sub. 1, Categoria C6; al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 356, Qualità Seminativo.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 95.994,50

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di unico lotto, visto che gli immobili sono inseriti nella medesima scheda e privi di divisioni interne.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Occhieppo Superiore (BI) - VIA DELL'ERIO n. 18, piano T-1-2	274,27 mq	350,00 €/mq	€ 95.994,50	100,00%	€ 95.994,50
				Valore di stima:	€ 95.994,50

Valore di stima: € 95.994,50

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2500,00	€
Variazione mercato	5,00	%

Valore finale di stima: € 88.694,78

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura, in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c., propone una riduzione forfettaria di circa il 5% del valore di mercato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nessuna da segnalare.

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 16/10/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Barbera Alessandra

16 di 20



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa - foglio 6 part.337 parte- 338- 351- 356 NCT (Aggiornamento al 15/10/2023)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura NCEU storica (Aggiornamento al 25/07/2023)
- ✓ Altri allegati - A- Identificazione beni, oggetto di avviso di vendita; (Aggiornamento al 13/10/2023)
- ✓ Altri allegati - B - Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, da cancellare (Aggiornamento al 13/10/2023)
- ✓ Altri allegati - E - Documentazione fotografica del bene (Aggiornamento al 02/08/2023)
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ Altri allegati - G - Visure e note ipotecarie (Aggiornamento al 04/09/2023)



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Occhieppo Superiore (BI) - VIA DELL'ERIO n. 18, piano T-1-2. Fabbricato di civile abitazione "da terra a cielo" elevato in parte a tre piani fuori terra, con vano sottotetto non abitabile, non accatastato e accessibile solo dall'esterno; e in parte a due piani fuori terra con piccolo sito annesso, distinto in mappa terreni al foglio 6, particelle 337 parte e 338. L'immobile si compone al piano terreno di ingresso su vano scala con ripostiglio (sotto-scala), cucina, soggiorno, veranda, portico, ripostiglio e servizio igienico; al piano primo, disimpegno, bagno, due camere, balcone ed altre due camere con accesso dal balcone esterno; al piano terzo si trovano disimpegno, balcone e tre camere. L'antistante fabbricato rustico accessorio, è elevato a due piani fuori terra ed è composto da autorimessa, ripostiglio, lavatoio e servizio igienico al piano terreno e da ripostiglio al piano primo, con piccolo sito pertinenziale, distinto in mappa terreni al foglio 6, particella 351. La proprietà comprende appezzamento di terreno esclusivo, distinto nella mappa terreni al foglio 6, particella 356. Immobili residenziali inseriti in un contesto di corte di vetusta costruzione, ubicati in zona semi-centrale, facilmente accessibile, con servizi al consumo e pubblici nelle immediate vicinanze, mentre si valutano limitate le aree parcheggio disponibili.

Identificato : al catasto Fabbricati - Fg. 512, Part. 43, Sub. 4, Categoria A4,; Graffato Fg. 512 : part.44, part.56, sub.2; Fg. 512, Part. 56, Sub. 1, Categoria C6; al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 356, Qualità Seminativo.

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

Destinazione urbanistica: L'immobile ricade nella Frazione FIARIO, all'interno dei nuclei di antica formazione (NAF), art.32. Destinazione prevalentemente residenziale. Destinazioni ammesse: proprie, residenziale e relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.); artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale. Il terreno non ricade in area soggetta a vincolo di pericolosità geomorfologica e/o ambientale. Tipologie di intervento ammesse: MANUTENZIONE ORDINARIA, MANUTENZIONE STRAORDINARIA (part. 351), RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RE2 (part. 337 parte e 338), secondo quanto specificato nell'art.12 e 14 delle N.T.A. del Comune di Occhieppo Superiore.

Prezzo base d'asta: € 88.694,78



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 35/2023 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 88.694,78

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Occhieppo Superiore (BI) - VIA DELL'ERIO n. 18, piano T-1-2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 512, Part. 43, Sub. 4, Categoria A4, Graffato Fg.512:p.44,p.56 s.2 - Fg. 512, Part. 56, Sub. 1, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 356, Qualità Seminativo	Superficie	274,27 mq
Stato conservativo:	Il compendio appare in stato di abbandono e di degrato, richiederebbe interventi di ripristino delle finiture, che presentano una pessima manutenzione; in sede di sopralluogo si sono riscontrati problemi di perdite/infiltrazioni dal tetto che hanno causato danni al soffitto ed alle pareti, come è possibile valutare dalla documentazione fotografica allegata. L'unità immobiliare in oggetto, presenta finiture di modesto livello e una dotazione limitata degli impianti tecnologici a servizio del fabbricato. In particolare, il fabbricato ad uso civile abitazione (elevato a tre piani f.t.) è dotato di impianto autonomo per il riscaldamento e la produzione dell'acqua calda sanitaria, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, i serramenti esterni sono quelli originari della casa, in legno con vetri singoli, le porte interne sono in legno o in legno e vetro di semplice fattura; i pavimenti al piano terreno sono in piastrelle ceramiche di mediocre qualità, mentre quelli delle camere ai piani superiori sono in legno di buona qualità; i balconi ed il portico del fabbricato civile sono in piastrelle di ceramica di media qualità, mentre i balconi del fabbricato rustico insistente sulla part.337 parte sono in legno, in condizioni mediocri. All'interno dell'abitazione sono accumulati ovunque svariati beni, alcuni mobili e masserizie, come da fotografie allegate. Il secondo fabbricato contiguo all'abitazione, a cui è collegato al piano terreno tramite un passaggio tra ripostiglio e cucina; presenta finiture rustiche, con porte interne in legno di semplice fattura, serramenti esterni in metallo al p.terreno e in legno con vetri semplici al piano primo. Nel vano ad uso ripostiglio al piano terreno sono al momento accumulati svariati beni ed una autovettura (modell [REDACTED]) che il debitore riferisce essere sottoposta a fermo amministrativo, come da fotografie allegate. Si richiama l'attenzione sul fatto che detto locale non è ad uso autorimessa, ma ripostiglio. L'accesso alle camere al piano primo, avviene dal cortile interno, tramite scala esterna in legno di dubbia sicurezza, pertanto non si è potuto accedere; il debitore riferisce che detti locali sono privi di impianti ed allo stato rustico. Il fabbricato accessorio, antistante l'abitazione, è privo di impianti, con pavimenti in battuto di cemento. La copertura è in legno e presumibilmente non ha mai subito interventi di manutenzione nel corso degli anni, determinando la necessità di futuri interventi di ripristino.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione "da terra a cielo" elevato in parte a tre piani fuori terra, con vano sottotetto non abitabile, non accatastato e accessibile solo dall'esterno; e in parte a due piani fuori terra con piccolo sito annesso, distinto in mappa terreni al foglio 6, particelle 337 parte e 338. L'immobile si compone al piano terreno di ingresso su vano scala con ripostiglio (sotto-scala), cucina, soggiorno, veranda, portico, ripostiglio e servizio igienico; al piano primo, disimpegno, bagno, due camere, balcone ed altre due camere con accesso dal balcone esterno; al piano terzo si trovano disimpegno, balcone e tre camere. L'antistante fabbricato rustico accessorio, è elevato a due piani fuori terra ed è composto da autorimessa, ripostiglio, lavatoio e servizio igienico al piano terreno e da ripostiglio al piano primo, con piccolo sito pertinenziale, distinto in mappa terreni al foglio 6, particella 351. La proprietà comprende appezzamento di terreno esclusivo, distinto nella mappa terreni al foglio 6, particella 356. Immobili residenziali inseriti in un contesto di corte di vetusta costruzione, ubicati in zona semi-centrale, facilmente accessibile, con servizi al consumo e pubblici nelle immediate vicinanze, mentre si valutano limitate le aree parcheggio disponibili.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Biella il 30/12/2008
Reg. gen. 12180 - Reg. part. 2047
Quota: 1/1
Importo: € 260.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 130.000,00
Percentuale interessi: 6,12 %
Rogante: BILOTTI PAOLO
Data: 24/12/2008
N° repertorio: 143189
N° raccolta: 38461
Note: DECRETO INGIUNTIVO, grava su: foglio 512: particella 43, sub. 4; particella 44; particella 56, sub. 2 (CATASTO FABBRICATI); foglio 512, particella 56, sub. 1 (CATASTO FABBRICATI); foglio 6, particella 356 (CATASTO TERRENI).
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Biella il 02/10/2019
Reg. gen. 8039 - Reg. part. 862
Quota: 1/2
Importo: € 6.108,85
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 5.513,35
Spese: € 595,50
Rogante: TRIBUNALE DI BIELLA
Data: 04/06/2016
N° repertorio: 525
Note: DECRETO INGIUNTIVO, grava su: foglio 512: particella 43, sub. 4; particella 44; particella 56, sub. 2 (CATASTO FABBRICATI).

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Biella il 07/06/2023
Reg. gen. 5354 - Reg. part. 4394
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: Pignoramento, grava su: foglio 512: particella 43, sub. 4; particella 44; particella 56, sub. 2 (CATASTO FABBRICATI); foglio 512, particella 56, sub. 1 (CATASTO FABBRICATI); foglio 6, particella 356 (CATASTO TERRENI). SI PRECISA CHE IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E' STATO NOTIFICATO SU PRECETTO PER CREDITORIA PARI AD EURO 145.249,93.