



TRIBUNALE DI BIELLA



SEZIONE EE.II.



Perizia dell'esperto ex art. 569 c.p.c. Geom. Luca Basso, nell'Esecuzione Immobiliare 54/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****



contro

**** *Omissis* ****



1 di 41



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Lotto 1.....	5
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Dati Catastali	8
Precisazioni.....	9
Patti	9
Stato conservativo.....	9
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Vincoli od oneri condominiali	15
Lotto 2	17
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	18
Titolarità	18
Confini	19
Consistenza	19
Cronistoria Dati Catastali	20
Dati Catastali	20
Precisazioni.....	21
Patti	21
Stato conservativo.....	21
Parti Comuni.....	21
Servitù, censo, livello, usi civici.....	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22

Stato di occupazione	23
Provenienze Ventennali.....	23
Formalità pregiudizievoli.....	24
Normativa urbanistica.....	25
Regolarità edilizia.....	26
Vincoli od oneri condominiali	26
Lotto 3	28
Descrizione.....	28
Completezza documentazione ex art. 567	29
Titolarità	29
Confini	29
Consistenza	29
Cronistoria Dati Catastali	30
Dati Catastali	30
Precisazioni.....	31
Patti	31
Stato conservativo.....	31
Parti Comuni.....	31
Servitù, censo, livello, usi civici.....	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	32
Provenienze Ventennali.....	32
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Stima / Formazione lotti	37
Lotto 1	37
Lotto 2	38
Lotto 3	39
Riserve e particolarità da segnalare	41



INCARICO



All'udienza del 10/09/2024, il sottoscritto Geom. Luca Basso, con studio in Viale Giacomo Matteotti, 9 - 13900 - Biella (BI), email geobax@email.it, PEC luca.basso@geopec.it, Tel. 0153701471, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/09/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

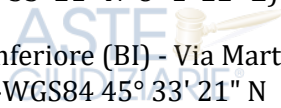


PREMESSA



I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - Via Martiri della Libertà, 46, interno 6, piano T-S1 (Coord. Geografiche: UTM-WGS84 45° 33' 21" N 8° 1' 22" E)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - Via Martiri della Libertà, 40, interno 14, piano 1-S1 (Coord. Geografiche: UTM-WGS84 45° 33' 21" N 8° 1' 22" E)
- **Bene N° 3** - Rimessa ubicata a Occhieppo Inferiore (BI) - Via Giovanni XXIII, snc, interno 64/R, piano T (Coord. Geografiche: UTM-WGS84 45° 33' 21" N 8° 1' 22" E)



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - Via Martiri della Libertà, 46, interno 6, piano T-S1

DESCRIZIONE



Trattasi di negozio posto al piano terra (quota strada) di stabile condominiale denominato "Condominio San Carlo", ubicato al bivio con la circoscrizione (via Giovanni XXIII) verso il Comune di Occhieppo Superiore. Gli accessi principali sono compresi tra il civico n. 40 ed il n. 56 della via Martiri della Libertà: strada a senso unico in uscita verso la limitrofa città di Biella, capoluogo dell'omonima provincia. Il Comune di Occhieppo Inferiore conta circa 3.750 abitanti censiti al 31/12/2023 (erano oltre 4.000 nel 2014) con un'età media di cinquant'anni e un tasso di dipendenza pari al 70%.

Il contesto urbanistico di inserimento è principalmente residenziale e di servizio alla persona. Lo stesso "Condominio San Carlo" è caratterizzato, come gli altri stabili in prossimità, da un piano terra destinato ad ospitare attività di commercio al dettaglio e/o terziarie, tra cui anche una filiale bancaria.

Nel raggio di circa mezzo chilometro, sono raggiungibili istituti scolastici sino alla scuola secondaria di primo grado, sportelli postali e bancari, bar, trattorie, farmacie, piccoli supermarket, parchi giochi e strutture sportive pubbliche. Evidenzio, inoltre, la presenza di numerose fermate di autobus di linea nell'intorno e la buona disponibilità di parcheggi su suolo pubblico. Immediatamente oltre si raggiunge il capoluogo di provincia, percorrendo strade comunali a media intensità in direzione est; ivi sono disponibili istituti scolastici superiori di secondo grado, un polo universitario, una struttura ospedaliera (nel Comune di Ponderano a circa 3,5 km in linea d'aria), case di cura e centri diagnostici specializzati, grandi magazzini e centri commerciali, ristoranti, strutture sportive attrezzate pubbliche e private, parchi pubblici, studi professionali, istituti bancari e la stazione ferroviaria.

L'autostrada Torino-Aosta (E25) è raggiungibile dal casello di Quincinetto (TO) a circa trenta chilometri da percorrere verso ovest su strade comunali e provinciali; la Torino-Milano (A4) e, di conseguenza, la Genova-Gravellona Toce sono raggiungibili dai caselli di Santhià (verso Torino) e Carisio (verso Milano) percorrendo, parimenti, strade provinciali per poco meno di trenta chilometri. I tempi di percorrenza sono, in tutti e tre i casi, nell'ordine dei trenta minuti.

Il "Condominio San Carlo" si eleva su sette piani fuori terra, oltre uno interrato, organizzati lungo due scale e altrettanti ascensori; comprende al proprio interno trentacinque alloggi, dieci negozi (di cui una filiale bancaria), otto magazzini e venti autorimesse in blocco edilizio dedicato, di cui la metà accessibile dal cortile interno (primo piano sottostrada) e altrettante dal piano stradale di via Giovanni XXIII. Il tutto è in sufficiente stato di conservazione, di fatto necessitante almeno opere di manutenzione ordinaria tra cui la tinteggiatura delle facciate e il consolidamento dell'intradosso e dei frontalini di alcuni balconi affacciati a sud e del maggior numero di quelli a nord.

La realizzazione risale alla prima metà degli anni Sessanta e prevede scheletro strutturale in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata, tranne in fregio alla facciata

principale ove, in corrispondenza al piano terra, il rivestimento è in lastre di pietra bocciardata; i solai interpiano sono orizzontali con struttura latero-cementizia. La copertura è a doppia falda inclinata in cemento armato con sovrastante piccola orditura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio; le grondaie sono in acciaio zincato, mentre i pluviali sono incassati entro la muratura perimetrale.

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.

Il negozio pignorato, posto al piano strada, ha vetrina d'esposizione verso la via Martiri della Libertà da cui è direttamente accessibile dal civico n. 46, che lo identifica. Conservando gli stessi caratteri tipologici e costruttivi dei limitrofi, è distribuito in un locale principale e da un accessorio (retro) che, disimpegnando anche un piccolo servizio igienico, si affaccia - come quest'ultimo - sul cortile interno. La consistenza così brevemente descritta si presenta in condizioni manutentive appena accettabili, influenzate da opportune riserve sulla funzionalità degli impianti tecnologici (elettrico e idrico-sanitario). Segnalo la presenza di cantina accessoria posta al primo piano sottostrada e accessibile da parti comuni (civ. 40 di Via Martiri della Libertà).

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis **** codice fiscale **** Omissis ****, in forza di atto di assegnazione a socio per scioglimento della società **** Omissis **** in **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** a rogito notaio Bilotti di Biella del 29/07/2008 rep. 142417/37866, trascritto a Biella il 04/08/2008 ai n.ri 7480/5299. Stante quanto evidenziato dal custode nominato con relazione del 17/09/2024, depositata nel fascicolo della procedura, e successiva integrazione della certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. già prodotta, la medesima consistenza pervenne alla società **** Omissis **** con atto di compravendita e costituzione di condominio del notaio Tafuri di Biella del 07/11/1963 rep. 1617, registrato a Biella il 19/11/1963 al n. 1994 vol. 100 ed ivi trascritto il 09/07/1964 ai n.ri 3995/3358. La suddetta società si costituì con atto del 07/11/1963 rep. 1612 stesso notaio, registrato a Biella il 15/11/1963 al n. 1918 vol. 100.

CONFINI

Il negozio è parte di stabile condominiale entrostante la particella n. 244 del foglio n. 2 NCT del Comune di Occhieppo Inferiore, così coerenziata da nord in senso orario: via Fornace, p.lla n. 401, via Giovanni XXIII, p.lla n. 798, via Martiri della Libertà e vicolo Rita Levi Montalcini. Dal rogito di provenienza si deriva che “[...] l’unità immobiliare convenzionalmente distinta col n. 6, nel piano terreno [...] coerente a nord cortile comune, ad est unità sette, a sud via Martiri, a ovest unità cinque”, nel piano seminterrato cantina distinta col n. sei coerente a nord e est corridoio comune, a sud cantina diciotto, a ovest cantina tre”.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	28,10 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	3,80 m	T
Retrobottega e servizi	10,60 mq	13,00 mq	0,50	6,50 mq	3,80 m	T
Cantina	4,10 mq	4,80 mq	0,25	1,20 mq	3,10 m	S1
Totale superficie convenzionale:				39,70 mq		
Incidenza condominiale:				1,37	%	
Superficie convenzionale complessiva:				40,24 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti i dati di seguito riportati sono derivati dalla planimetria redatta sulla base delle misurazioni speditive effettuate in data 26/09/2024 sovrapposte alle risultanze planimetriche catastali. Il dati di superficie riportati in tabella sono da intendersi come segue: per superficie netta s'intenda la Superficie Interna Lorda (SIL); per superficie lorda e per superficie convenzionale, quelle misurate e determinate secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)¹.

Il bene in esame è un negozio al piano terra di stabile plurifamiliare, accessibile direttamente dal civico n. 46 della via Martiri della Libertà, su cui principalmente si affaccia. Internamente è distribuito in un ampio locale a negozio e un retrobottega ospitante un disimpegno (con lavatoio), un anti-wc ed un wc. Il tutto, in condizioni accettabili di conservazione, ha una superficie lorda di circa 45 (quarantacinque) metri quadrati ed un'altezza netta di m. 3,80.

Segnalo che l'unità è dotata di cantina accessoria, raggiungibile dalle parti comuni accessibili dal civico n. 40 della stessa via pubblica; tale locale ha superficie lorda di poco meno di 5 (cinque) metri quadrati ed altezza netta di m. 3,10. Evidenzio che, alla data del sopralluogo, la cantina è in uso all'alloggio di cui al bene n° 2 (subalterno catastale n. 31), come anche indicato nella planimetria di rilievo allegata.

¹ Riferimenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari edizione 2018 capitolo 18 paragrafi 4.2, 4.3 e 4.5.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. C, Part. 75, Sub. 6 Categoria C1 Cl.2, Cons. 28 mq. Rendita € 715,81 Piano T-S1
Dal 01/01/1992 al 12/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. C, Part. 75, Sub. 6 Categoria C1 Cl.2, Cons. 28 mq. Rendita € 715,81 Piano T-S1
Dal 12/02/1993 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 75, Sub. 6 Categoria C1 Cl.2, Cons. 28 mq. Rendita € 715,81 Piano T-S1
Dal 29/07/2008 al 06/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 73, Sub. 6 Categoria C1 Cl.2, Cons. 28 mq. Rendita € 715,81 Piano T-S1
Dal 06/09/2013 al 08/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 244, Sub. 6 Categoria C1 Cl.2, Cons. 28 mq. Rendita € 715,81 Piano T-S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalla serie continua di trascrizioni presso i registri dell'ex C.RR.II. competente per territorio, alla data di aggiornamento del 17/09/2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	244	6		C/1	2	28 mq.		715,81 €	T-S1	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale agli atti, depositata il 26/05/1970, non è conforme allo stato dei luoghi come rilevati alla data di sopralluogo, secondo le disposizioni vigenti in materia.

Infatti, dato atto della diversa distribuzione interna di per sé influente sulla rendita catastale, la consistenza catastale attuale (mq. 28) non è capiente delle superfici rilevate che, giusto §15 Istruzione II qui nel seguito si distinguono:

- superficie utile degli ambienti principali: mq. 28;
 - superficie utile degli ambienti accessori (retrobottega) ragguagliata: mq. 4 (= mq. 11x0,33), applicando – in assenza di specifiche indicazioni dell'ufficio territoriale – un coefficiente di trasformazione pari ad 1/3 per analogia con gli ambienti accessori a servizio diretto di cui al §13 punto 1 lettera d);
 - superficie utile degli ambienti accessori (cantina) ragguagliata: mq. 1 (= mq. 4x0,25), applicando – in assenza di specifiche indicazioni dell'ufficio territoriale – un coefficiente di trasformazione pari ad 1/4 per analogia con gli ambienti complementari di cui al §13 punto 1 lettera d);
 - percentuale di aggiunta/detrazione non computata vista l'assenza nell'edificio di accessori comuni diversi da quelli propriamente detti vista massima n. 91 circolare n. 134/1941, ovvero scale, androni d'ingresso, corridoi di disimpegno, caldaie, vani ascensori.
- Per una consistenza catastale verificata in mq. 33 (trentatre).

Si rende quindi necessario l'aggiornamento planimetrico e il ricalcolo di dato catastale (consistenza) influente sulla rendita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 comma 14bis Legge n. 122 del 2010.

Segnalo, per mera completezza, le seguenti difformità, non rilevanti per quanto sopra:

- l'altezza interna dei vani utili è pari a metri 3,80, anziché metri 2,80 come indicati in planimetria;
- l'altezza interna della cantina è di metri 3,10, anziché metri 2,10.

Evidenzio, come anche in altri paragrafi, che la cantina rappresentata in planimetria ed assegnata in rogito d'acquisto è, alla data di sopralluogo, in uso all'alloggio di cui al bene n° 2 (sub. 31).

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Giusto articolo 19 del regolamento del Condominio San Carlo, di cui all'allegato I al rogito notaio Tafuri di Biella del 07/11/1963 rep. 1617, *"è fatto divieto di affittare o alienare a terzi estranei [testo illeggibile] i locali del sotterraneo, delle rimesse, degli [testo illeggibile] accessori separatamente dalle singole unità immobiliari cui servono. [omissis, vedasi stesso paragrafo bene n° 3]"*.

STATO CONSERVATIVO

L'unità commerciale pignorata si presenta in condizioni manutentive appena accettabili, influenzate da opportune riserve sulla funzionalità degli impianti tecnologici (elettrico e idrico-sanitario).

PARTI COMUNI

L'unità in parola fa parte di stabile a regime condominiale denominato "Condominio San Carlo", attualmente amministrato da **** Omissis ****, costituito con atto notaio Tafuri di Biella del 07/11/1963 rep. 1617 ivi comprendente il regolamento di condominio, il regolamento interno, la tabella millesimale e l'elaborato planimetrico (cd. biscione condominiale). A pagina 50 del rogito si riporta "[...] sono di proprietà comune oltre alle parti descritte nel regolamento di condominio, la centrale termica, la vasca di nafta, i corridoi comuni, in passaggi comuni. Le parti comuni colorate in giallo nella planimetria allegata. Si chiarisce che le zonette di terreno indicata con planimetria con colore in giallo con tratteggio in rosso e racchiusa tra le lettere "G-H-I-L-M-N" è comune tra i condomini. Peraltro, si chiarisce che detta zonetta è destinata al servizio dei locali rappresentanti le unità nove e dieci (attuale sede di filiale bancaria, ndr)."

Il regolamento di condominio, allegato I al rogito suddetto, definisce quelle che siano le parti comuni all'art. 4: "[...] 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i lastrici solari, la corte, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i cortili, la quota parte di strada privata, in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. 2) I locali per l'autoclave, per il riscaldamento centrale per gli altri simili servizi in comune. 3) Le opere e le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica, per il riscaldamento [testo illeggibile] fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini."

Competono al negozio, identificato *ab origine* col n. 6, 13,70 (tredici virgola settanta) millesimi di partecipazione alle parti comuni (art. 1101 c.c.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal sopralluogo condotto il 26/09/2024, non si sono riscontrate servitù apparenti, né ne risultano trascritte presso i pubblici registri immobiliari alla data di aggiornamento dei medesimi. Negli atti di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso dotato di porzioni comuni, nelle aree scoperte, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di remissione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La consistenza immobiliare così individuata è composta, come già detto, da negozio al piano terra accessibile direttamente dal civico n. 46 di Via Martiri della Libertà e cantina accessoria da raggiungersi percorrendo le parti comuni affacciate al civico n. 40 della medesima via. Quanto suddetto è parte minoritaria di stabile a regime condominiale denominato "Condominio San Carlo".

L'accesso avviene dal marciapiede fronte strada e adiacente parcheggio pubblico a raso regolamentato a sosta oraria nei giorni lavorativi; stessa dotazione è presente sul fronte opposto, raggiungibile attraversando la corsia ad unico senso di marcia.

L'ingresso avviene da porta ad anta in unico serramento metallico, tipico dell'epoca di costruzione, comprendente ampia vetrina d'esposizione; l'intero serramento è chiuso, in esterno, da serranda a scorrimento manuale in ferro. Si accede, quindi, all'ampio locale commerciale esteso per poco meno di trenta metri quadrati calpestabili, delimitati da pareti elevate sino a soffitto e per un'altezza di metri 3,80; solo il divisorio col retro-bottega s'interrompe a circa 2,60 metri di

elevazione, delimitando un vano accessorio di circa dieci metri quadrati calpestabili entro cui sono distribuiti un anti-wc con lavabo, un wc dotato di sola tazza con cassetta in pvc vista e un disimpegno in cui è collocato, in corrispondenza a parete parzialmente piastrellata, un lavandino a vasca singola privo di rubinetterie.

La pavimentazione è eterogenea. Il locale propriamente a negozio e la prima porzione del retro sono pavimentati in laminato simil-legno (circa trentatre metri quadrati), il disimpegno in piastrelle quadrate di graniglia di marmo per poco meno di tre metri quadrati e, per altrettanti, i servizi sono pavimentati in piastrelle di ceramica smaltata di base nera con disegni in gradazioni variabili di grigio.

Le pareti verticali sono tinteggiate al civile, ove non rivestite per parziale altezza (nei servizi e sulla parete divisoria tra i medesimi e il disimpegno) con piastrelle di ceramica smaltata. Nel dettaglio, le pareti del negozio e della prima porzione del retro sono tinteggiate color pastello per circa 3,30 metri dal piano pavimento per poi, interrotti da una fascia perimetrale decorativa, terminare in tinta bianca uniformandosi, così, al soffitto. Le restanti pareti, o porzioni di esse, sono tinteggiate in colore pastello al pari dei rispettivi soffitti.

I serramenti esterni, esposti a nord, sono in legno e vetro semplice (smerigliato quello del bagno) con scuri a tapparella a raccoglimento manuale entro cassonetto avvolgibile anch'esso in legno.

Le porte interne sono in legno con bucature in vetro smerigliato.

Gli apparecchi sanitari sono in ceramica bianca smaltata, con rubinetterie in acciaio-inox con erogazione a pedale, il tutto in mediocre stato di conservazione.

Gli elementi irradianti il riscaldamento (centralizzato) sono in ghisa, dotati di termovalvole e conta-calorie per la ripartizione di quote delle spese secondo i consumi effettivi.

All'impianto elettrico originario, sottotraccia e con punti luce in centro soffitto, sono state aggiunte alcune cassette di derivazione e prese elettriche entro scatole in esterno alimentate da tracce inserite dietro all'esistente zoccolino a parete.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono complessivamente accettabili, ma si esprimono doverose perplessità sulla funzionalità degli impianti presenti, elettrico e idrico-sanitario, oltre che sulla rispondenza tecnica dei medesimi alle normative in materia.

Al piano interrato, raggiungibile dalla scala identificata dal civico n. 40 di via Martiri della Libertà, trovasi la cantina, identificata col n. 6 nel quadro C dell'allegato H al rogito Tafuri rep. 1617 del 1963 di costituzione del condominio, attualmente in uso all'alloggio di cui al bene n° 2 (sub. 31). Il locale, accessibile da porta in ferro, si mostra allo stato rustico, con pareti semplicemente intonacate e/o blocchi di calcestruzzo a vista con serramento in ferro prospettante su limitrofa cantina di proprietà di terzi. Il pavimento è in battuto di cemento ed è presente il solo impianto elettrico, di alimentazione dell'unico punto luce a soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Alla data del 26/09/2024, di sopralluogo, il negozio è libero mentre la cantina è occupata (impropriamente) dagli abitanti l'unità abitativa di cui al bene n° 2.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1963 al 29/07/2008	**** Omissis ****	Compravendita e costituzione di condominio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tafuri di Biella	07/11/1963	1617	

Dal 29/07/2008	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	09/07/1964	3995	3358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/11/1963	1994	100
		Atto di assegnazione a socio per scioglimento societario			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bilotti di Biella	29/07/2008	142417	37866
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/08/2008	7480	5299
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Non 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.

Non sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ma viene verificata oltre tale lasso temporale, ovvero alla data di trascrizione (09/07/1964) del primo atto di acquisto ad esso anteriore (cfr. Cass. Sez. III, 11/06/2019, n. 15597). Per completezza, segnalo che La società **** Omissis **** si costituì con atto del 07/11/1963 rep. 1612 stesso notaio, registrato a Biella il 15/11/1963 al n. 1918 vol. 100.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **17/09/2024**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo
Iscritto a Biella il 23/05/2013
Reg. gen. 4309 - Reg. part. 372
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio Scuola di Biella
Data: 22/05/2013
N° repertorio: 95520
N° raccolta: 13637
Note: L'ipoteca è iscritta anche contro il sig. **** Omissis ****, in qualità di debitore non datore d'ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 18/06/2024
Reg. gen. 5592 - Reg. part. 4468
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: L'atto di pignoramento è stato notificato anche al sig. **** Omissis ****, debitore non eseguito.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 4468 del 2024 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca volontaria part. 372 del 2013 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria.

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro).

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso condominiale, entrostante la particella n. 244 del foglio 2 NCT del Comune di Occhieppo Inferiore è azzonata, a mente dell'ultima variante parziale (n. 3) approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 05/03/2019, pubblicata sul B.U.R. il 18/04/2019, in "Addensamento storico rilevante - A1" e in "Aree edificate A.E.R" (art. 3.3.2 NTA), caratterizzate da parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da lotti edificati, per lo più di recente formazione, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare. Le destinazioni d'uso proprie sono le residenze e le relative pertinenze funzionali, i servizi sociali e le attrezzature, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

Sono ammesse le destinazioni a residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitate alle preesistenze. Sono in contrasto le destinazioni ad artigianato di produzione, nocivo e molesto secondo i competenti Uffici comunali e/o l'Unità sanitaria locale.

In tali aree il piano si attua con intervento edilizio diretto da ricondursi alle tipologie di cui all'art. 2.1 delle NTA (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza e con ricostruzione, nuove costruzioni accessorie).

La pericolosità geomorfologica dell'area è "moderata" (classe 2 - fianchi collinari), comportante utilizzo urbanistico vincolato a propedeutici accorgimenti tecnici sulla base di analisi puntuale (cfr. art. 4.2.3 NTA).

Per maggiori dettagli rimando espressamente all'allegato dedicato.

In ultimo l'edificio è escluso da vincolo paesaggistico, altrimenti indotto dalla presenza del rio Romioglio entro la distanza di 150 metri, in quanto ubicato in zona territoriale omogenea B ex DM 02/04/1968 n. 1444 giusta previsione di cui al comma 2 art. 142 D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Occhieppo Inferiore, effettuato il **14/11/2024**, giusta istanza di accesso agli atti del 29/10/2024 prot. 8206, ho potuto rinvenire i seguenti titoli edilizi relativi allo stabile condominiale e, nello specifico, all'unità immobiliare in parola.

- Licenza di costruzione originaria (nulla osta all'edificazione) del 25/06/1963, rilasciata su istanza di parte del 09/05/1963 prot. 1595; inizio lavori del 26/03/1964 e fine lavori del 12/12/1964 (al rustico) e del 15/11/1965 (al civile); certificato di abitabilità del 22/03/1966, con decorrenza dal 15/11/1965;
- SCIA n. 30/2021 per sanatoria parti comuni in difformità alla licenza del 25/06/1963.

- 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.

L'esame dell'unità immobiliare in parola (negozio), come rilevata all'epoca di primo accesso, permette di porre in evidenza quanto segue:

a) la disposizione del serramento esterno verso strada è difforme da quella autorizzata (accesso prospetticamente a sinistra, anziché sulla destra), come già rilevabile dalla planimetria catastale del 10/01/1968 presentata il 26/05/1970;

b) come al punto che precede, anche la finestra verso cortile è stata trasformata - in fase costruttiva - in due finestre, l'una aperta sul retro l'altra sul servizio igienico; anche questo è rappresentata sulla planimetria catastale del 1968;

c) anche la distribuzione interna è difforme, sia da quanto autorizzato che - parzialmente - da quanto graficamente in planimetria catastale; da quest'ultima già si evincono i due servizi (antibagno e bagno), mentre il divisorio, riportato in posizione autorizzata, è demolito e un altro è stato realizzato in posizione traslata verso nord. Dalla destinazione originaria del vano più a notte (cucina) discende la parete divisoria con gli attuali servizi parzialmente piastrellata e attrezzata, come descritto al paragrafo dedicato alle "caratteristiche costruttive".

Quanto ai punti a) e b) dell'elenco, dimostrato risalente all'epoca di prima costruzione, ricade nelle previsioni di cui all'art. 34-bis comma 2 DPR 380/2001 e art. 6-bis L.R. 19/1999. Nonostante ciò, è stato impropriamente oggetto della SCIA n. 30/2021 quale difformità, ancorché lo stesso tecnico asseveratore lo dichiarasse, al pari di altro riferito al comma 1 stesso articolo, "all'interno della tolleranza esecutiva" e quindi, ai sensi del comma 3, non una violazione edilizia.

Alla data della presente, visto il comma 2-bis novellato dalla Legge n. 105/2024 - di conversione del DL. 69/2024 (cd. "Salva casa"), come già l'art. 6-bis comma 3 della L.R. 19/1999 - anche quanto descritto al punto c) è da intendersi tolleranza esecutiva, non comportando violazione della disciplina urbanistica-edilizia e non pregiudicandone l'agibilità.

Segnalo, in ultimo, la dotazione dell'unità di APE n. 2023 208778 0036 scad. 28/04/2033.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3.987,12

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data del **19/12/2024**, d'intervenuta comunicazione dell'amministratore condominiale, risulta quanto segue:

- importo annuo delle spese di gestione e manutenzione: € 600 circa
- nessuna spesa straordinaria deliberata;
- spese condominiali non versare nel biennio precedente il pignoramento: € 3.987,12;
- nessun procedimento giudiziario intrapreso dal Condominio nei confronti dell'esecutata.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - Via Martiri della Libertà, 40, interno 14, piano 1-S1

DESCRIZIONE



Trattasi di alloggio posto al piano primo (secondo fuori terra) di stabile condominiale denominato "Condominio San Carlo", ubicato al bivio con la circoscrizione (via Giovanni XXIII) verso il Comune di Occhieppo Superiore. Gli accessi principali sono compresi tra il civico n. 40 ed il n. 56 della via Martiri della Libertà: strada a senso unico in uscita verso la limitrofa città di Biella, capoluogo dell'omonima provincia. Il Comune di Occhieppo Inferiore conta circa 3.750 abitanti censiti al 31/12/2023 (erano oltre 4.000 nel 2014) con un'età media di cinquant'anni e un tasso di dipendenza pari al 70%.

Il contesto urbanistico di inserimento è principalmente residenziale e di servizio alla persona. Lo stesso "Condominio San Carlo" è caratterizzato, come gli altri stabili in prossimità, da un piano terra destinato ad ospitare attività di commercio al dettaglio e/o terziarie, tra cui anche una filiale bancaria. Nel raggio di circa mezzo chilometro, sono raggiungibili istituti scolastici sino alla scuola secondaria di primo grado, sportelli postali e bancari, bar, trattorie, farmacie, piccoli supermarket, parchi giochi e strutture sportive pubbliche. Evidenzio, inoltre, la presenza di numerose fermate di autobus di linea nell'intorno e la buona disponibilità di parcheggi su suolo pubblico. Immediatamente oltre si raggiunge il capoluogo di provincia, percorrendo strade comunali a media intensità in direzione est; ivi sono disponibili istituti scolastici superiori di secondo grado, un polo universitario, una struttura ospedaliera (nel Comune di Ponderano a circa 3,5 km in linea d'aria), case di cura e centri diagnostici specializzati, grandi magazzini e centri commerciali, ristoranti, strutture sportive attrezzate pubbliche e private, parchi pubblici, studi professionali, istituti bancari e la stazione ferroviaria.

L'autostrada Torino-Aosta (E25) è raggiungibile dal casello di Quincinetto (TO) a circa trenta chilometri da percorrere verso ovest su strade comunali e provinciali; la Torino-Milano (A4) e, di conseguenza, la Genova-Gravellona Toce sono raggiungibili dai caselli di Santhià (verso Torino) e Carisio (verso Milano) percorrendo, parimenti, strade provinciali per poco meno di trenta chilometri. I tempi di percorrenza sono, in tutti e tre i casi, nell'ordine dei trenta minuti.

Il "Condominio San Carlo" si eleva su sette piani fuori terra, oltre uno interrato, organizzati lungo due scale e altrettanti ascensori; comprende al proprio interno trentacinque alloggi, dieci negozi (di cui una filiale bancaria), otto magazzini e venti autorimesse in blocco edilizio dedicato, di cui la metà accessibile dal cortile interno (primo piano sottostrada) e altrettante dal piano stradale di via Giovanni XXIII. Il tutto è in sufficiente stato di conservazione, di fatto necessitante almeno opere di manutenzione ordinaria tra cui la tinteggiatura delle facciate e il consolidamento dell'intradosso e dei frontalini di alcuni balconi affacciati a sud e del maggior numero di quelli a nord.

La realizzazione risale alla prima metà degli anni Sessanta e prevede scheletro strutturale in cemento armato e tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata, tranne in fregio alla facciata principale ove, in corrispondenza al piano terra, il rivestimento è in lastre di pietra bocciardata; i solai interpiano sono orizzontali con struttura latero - cementizia. La copertura è a doppia falda inclinata in



cemento armato con sovrastante piccola orditura in legno e manto di copertura in coppi di laterizio; le grondaie sono in acciaio zincato, mentre i pluviali sono incassati entro la muratura perimetrale.

I collegamenti verticali sono due scale, dotate di altrettanti ascensori, con pedate e alzate in lastre di marmo levigate, pareti intonacate e tinteggiate al civile e ringhiera metallica verniciata a disegno geometrico semplice; i vani ascensori, dotati di torrette emergenti dal filo copertura, servono tutti i piani di sviluppo fuori terra.

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.

L'alloggio pignorato, posto al primo piano, è dotato di cantina accessoria; entrambi sono accessibili da parti comuni e indirettamente dal civico n. 40 della via Martiri della Libertà. L'unità abitativa, oggetto di recente ristrutturazione interna, è composta di un ingresso su ampio locale a cucina e soggiorno, un corridoio su cui si affacciano due camere da letto, un bagno completo e un ripostiglio; un balcone esposto a nord completa la dotazione suddescritta. Le condizioni di manutenzione interna sono più che buone, anche dal punto di vista impiantistico.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita notaio Bilotti di Biella del 18/12/1998 rep. 120873/23844 trascritto a Biella il 29/12/1998 ai n.ri 10490/7653 contro la società **** Omissis **** con sede in Occhieppo Inferiore (BI). Il dante causa pervenne nella disponibilità dei beni venduti con atto notaio Tafuri di Biella del 07/11/1963 rep. 1617, registrato a Biella il 19/11/1963 al n. 1994 vol. 100 ed ivi trascritto il 09/07/1964 ai n.ri 3995/3358. La suddetta società si costituì con atto del 07/11/1963 rep. 1612 stesso notaio, registrato a Biella il 15/11/1963 al n. 1918 vol. 100.

CONFINI

L'appartamento è parte di stabile condominiale entrostante l'omonima particella del foglio n. 2 NCT così coerenziata da nord in senso orario: via Fornace, p.lla n. 401, via Giovanni XXIII, p.lla n. 798, via Martiri della Libertà e vicolo Rita Levi Montalcini. Dal rogito di provenienza si derivano le coerenze dell'alloggio distinto al piano primo col n. 14, *"cortile comune, vano scala, unità 15 a due lati, unità 13 e via Martiri Libertà"* - al piano seminterrato, cantina distinta col n. 14 coerenti *"cantina 8, corridoio comune, cantina 33 e cantina 22"*.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	87,30 mq	102,10 mq	1,00	102,10 mq	2,80 m	1
Balcone	11,30 mq	11,30 mq	0,25	2,83 mq	0,00 m	1
Cantina accessoria	4,40 mq	4,90 mq	0,25	1,23 mq	2,49 m	S1
Totale superficie convenzionale:				106,16 mq		
Incidenza condominiale:				2,54	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,86 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti i dati di seguito riportati sono derivati dalla planimetria redatta sulla base delle misurazioni speditive effettuate in data 26/09/2024 sovrapposte alle risultanze planimetriche catastali. Il dati di superficie riportati in tabella sono da intendersi come segue: per superficie netta s'intenda la Superficie Interna Lorda (SIL); per superficie lorda e per superficie convenzionale, quelle misurate e determinate secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)².

Il bene in esame è un appartamento al piano primo di stabile plurifamiliare, accessibile indirettamente dal civico n. 40 della via Martiri della Libertà, al pari della cantina ad esso accessoria. Internamente è distribuito in un ampio locale composto di ingresso - cucina-soggiorno e corridoio su cui si disimpegna la zona notte di due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Il tutto, in condizioni più che buone di conservazione, ha una superficie lorda di circa 102 (centodue) metri quadrati ed un'altezza netta di m. 2,80. Completa la dotazione suddescritta, un balcone di circa 11 (undici) metri quadrati calpestabili esposto a nord, sul cortile comune.

L'unità è dotata di cantina accessoria, raggiungibile dalle medesime parti comuni, di superficie lorda di circa 5 (cinque) metri quadrati ed altezza netta di m. 2,49. Evidenzio che, alla data del sopralluogo, la cantina è in uso al negozio di cui al bene n° 1 (subalterno catastale n. 6), come anche indicato nella planimetria di rilievo allegata.

² Riferimenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari edizione 2018 capitolo 18 paragrafi 4.2, 4.3 e 4.5.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 12/02/1993	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. C, Part. 73, Sub. 31 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 397,67 Piano 1-S1
Dal 12/02/1993 al 18/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 73, Sub. 31 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 397,67 Piano 1-S1
Dal 18/12/1998 al 10/01/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 73, Sub. 31 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 397,67 Piano 1-S1
Dal 10/01/2006 al 06/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 73, Sub. 31 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano 1-S1
Dal 06/09/2013 al 08/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 244, Sub. 31 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5 vani Rendita € 361,52 Piano 1-S1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalla serie continua di trascrizioni presso i registri dell'ex C.RR.II. competente per territorio, alla data di aggiornamento del 17/09/2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	244	31		A/3	2	5 vani		361,52 €	1-S1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale agli atti, depositata il 10/01/2006, è conforme allo stato dei luoghi come rilevati alla data di sopralluogo, secondo le disposizioni vigenti in materia.

Segnalo, per mera completezza, le seguenti difformità, non rilevanti per quanto sopra:

- la parete perimetrale del soggiorno affacciata sul balcone verso sera è in quadro con le restanti pareti;
- la superficie interna del ripostiglio è sensibilmente inferiore rispetto a quanto rappresentato;
- l'altezza interna della cantina è di metri 2,49, anziché metri 2,10.

Evidenzio, come anche in altri paragrafi, che la cantina rappresentata in planimetria ed assegnata in rogito d'acquisto è, alla data di sopralluogo, in uso al negozio di cui al bene n° 1 (sub. 6).

PRECISAZIONI

Nulla da segnalare.

PATTI

Giusto articolo 19 del regolamento del Condominio San Carlo, di cui all'allegato I al rogito notaio Tafuri di Biella del 07/11/1963 rep. 1617, *"è fatto divieto di affittare o alienare a terzi estranei [testo illeggibile] i locali del sotterraneo, delle rimesse, degli [testo illeggibile] accessori separatamente dalle singole unità immobiliari cui servono. [omissis, vedasi stesso paragrafo bene n° 3]"*.

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento si presente in condizioni di conservazione più che buone, sia dal punto di vista costruttivo che impiantistico. Tale situazione è da ricondursi a recente attività edilizia, come si dirà nel capitolo dedicato.

PARTI COMUNI

L'unità in parola fa parte di stabile a regime condominiale denominato "Condominio San Carlo", attualmente amministrato da **** Omissis ****, costituito con atto notaio Tafuri di Biella del 07/11/1963 rep. 1617 ivi comprendente il regolamento di condominio, il regolamento interno, la tabella millesimale e l'elaborato planimetrico (cd. biscione condominiale). A pagina 50 del rogito si riporta *"[...] sono di proprietà comune oltre alle parti descritte nel regolamento di condominio, la centrale termica, la vasca di nafta, i corridoi comuni, in passaggi comuni. Le parti comuni sono colorate in giallo nella planimetria allegata. Si chiarisce che le zonetta di terreno indicata con planimetria con colore in giallo con tratteggio in rosso e racchiusa tra le lettere "G-H-I-L-M-N" è comune tra i condomini. Peraltro, si chiarisce che detta zonetta è destinata al servizio dei locali rappresentanti le unità nove e dieci (attuale sede di filiale bancaria, ndr)."*

Il regolamento di condominio, allegato I al rogito suddetto, definisce quelle che siano le parti comuni all'art. 4: *"[...] 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i lastrici solari, la corte, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i cortili, la quota parte di strada privata, in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune. 2) I locali per l'autoclave, per il riscaldamento centrale per gli altri simili servizi in comune. 3) Le opere e le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica, per il riscaldamento [testo illeggibile] fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini."*

Competono all'appartamento, identificato *ab origine* col n. 14, 25,40 (venticinque virgola quaranta) millesimi di partecipazione alle parti comuni (art. 1101 c.c.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal sopralluogo condotto il 26/09/2024, non si sono riscontrate servitù apparenti, né ne risultano trascritte presso i pubblici registri immobiliari alla data di aggiornamento dei medesimi.

Negli atti di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso dotato di porzioni comuni, nelle aree scoperte, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di remissione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'ingresso avviene al primo piano di scala comune, servita da ascensore, accessibile dal civico n. 40 di via Martiri della Libertà, attraverso portoncino blindato ad anta unica affacciato direttamente sull'ampia zona giorno, comprendente angolo cottura e soggiorno. Il pavimento, comune anche al corridoio e al ripostiglio, è in piastrelle di ceramica monocottura multiformato di sfumatura beige, al pari del battiscopa perimetrale. La parete attrezzata dell'angolo cottura è mosaicata in grès ceramico, mentre le restanti sono intonacate e tinteggiate al civile.

Le camere da letto, entrambe oltre i quattordici metri quadrati, sono pavimentate in quadrotti di legno. Il bagno è pavimentato in piastrelle quadrate di grès porcellanato simil-pietra, posate a quarantacinque gradi, colore beige; del pari, il rivestimento delle pareti è applicato per uno spiccato di metri 2,20. È dotato di sanitari in ceramica bianca sospesi, quali water con cassetta ad incasso, bidet e lavabo inserito in arredo, oltre a vasca da bagno con doccia idromassaggio in pvc bianca. Le rubinetterie sono in acciaio e la produzione di acqua calda è deputata a boiler elettrico in stesso locale. I serramenti esterni sono in pvc bianco con doppio vetro (a ribalta nel bagno), tapparelle in plastica in tinta marrone e soglie/banchine in marmo. Le porte interne sono in legno tamburato color noce, bucatura in vetro all'inglese e ferramenta color ottone.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con frutti in plastica di color nero privi di placche di finitura; i punti luce sono a soffitto nelle camere, a parete nella zona giorno.

Il riscaldamento è centralizzato e l'irradiazione avviene tramite termosifoni in ghisa dotati di termovalvole e contabilizzatori di calorie, per la ripartizione delle spese connesse.

L'alloggio è dotato di impianto citofonico.

Il balcone, esposto a notte, è caratterizzato da finiture dell'epoca di prima costruzione ovvero pavimento in simil-cotto decorato e ringhiera in ferro verniciato a disegno semplice; ne evidenzio l'elevato degrado strutturale.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono più che buone.

Al piano interrato, trovasi la cantina, identificata col n. 14 nel quadro C dell'allegato H al rogito Tafuri rep. 1617 del 1963 di costituzione del condominio, attualmente in uso al negozio di cui al bene n° 1 (sub. 6). Il locale, accessibile da porta in ferro, si mostra allo stato rustico, con pareti semplicemente intonacate. Il pavimento è in battuto di cemento ed è presente il solo impianto elettrico, di alimentazione dell'unico punto luce a soffitto.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/03/2005

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data di sopralluogo, 26/09/2024, l'appartamento era occupato dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, coniugi ivi residenti, come risultante anche da relazione di primo accesso del custode nominato depositata in PCT il 04/10/2024. Giusta integrazione, a parziale rettifica, depositata il 09/12/2024, si dà atto dell'intervenuta presentazione da parte dell'esecutata e degli occupanti di copia di contratto di comodato - dapprima non rintracciata dall'Agenzia delle entrate competente - stipulato il 01/03/2005 e registrato il 08/03/2005, ivi allegato e già depositato in PCT, opponibile alla procedura.

In forza di tale scrittura, l'appartamento (e relativa cantina accessoria) di cui al fg. 502 mapp. 73 subalterno 31 (ora fg. 2 mappale 244 sub. 31), come anche la rimessa di cui dirò in seguito, è concesso al sig. **** Omissis **** a titolo gratuito e a tempo indeterminato a far data dalla stipula e sino ad eventuale revoca (da comunicarsi a mezzo raccomandata a/r da inviarsi con almeno sei mesi di anticipo).

Evidenzio, in ultimo, che la cantina assegnata all'alloggio, sia da rogito di provenienza che da planimetria di consistenza catastale, è impropriamente in uso al negozio e - di fatto - erroneamente libera.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1963 al 18/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita e costituzione di condominio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tafuri di Biella	07/11/1963	1617	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	09/07/1964	3995	3358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 18/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bilotti di Biella	18/12/1998	120873	23844
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/12/1998	10490	7653
		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.

Per completezza, segnalo che La società **** Omissis **** si costituì con atto del 07/11/1963 rep. 1612 stesso notaio, registrato a Biella il 15/11/1963 al n. 1918 vol. 100.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **17/09/2024**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo
Iscritto a Biella il 23/05/2013
Reg. gen. 4309 - Reg. part. 372
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 100.000,00
Rogante: notaio Scola di Biella
Data: 22/05/2013
N° repertorio: 95520
N° raccolta: 13637
Note: L'ipoteca è iscritta anche contro il sig. **** Omissis ****, in qualità di debitore non datore d'ipoteca.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 18/06/2024

Reg. gen. 5592 - Reg. part. 4468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di pignoramento è stato notificato anche al sig. **** Omissis ****, debitore non eseguito.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

1) cancellazione pignoramento part. n. 4468 del 2024 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

2) cancellazione ipoteca volontaria part. 372 del 2013 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro).

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso condominiale, entrostante la particella n. 244 del foglio 2 NCT del Comune di Occhieppo Inferiore è azzonata, a mente dell'ultima variante parziale (n. 3) approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 05/03/2019, pubblicata sul B.U.R. il 18/04/2019, in "Addensamento storico rilevante - A1" e in "Aree edificate A.E.R" (art. 3.3.2 NTA), caratterizzate da parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da lotti edificati, per lo più di recente formazione, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare. Le destinazioni d'uso proprie sono le residenze e le relative pertinenze funzionali, i servizi sociali e le attrezzature, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive. Sono ammesse le destinazioni a residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitate alle preesistenze. Sono in contrasto le destinazioni ad artigianato di produzione, nocivo e molesto secondo i competenti Uffici comunali e/o l'Unità sanitaria locale.

In tali aree il piano si attua con intervento edilizio diretto da ricondursi alle tipologie di cui all'art. 2.1 delle NTA (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza e con ricostruzione, nuove costruzioni accessorie).

La pericolosità geomorfologica dell'area è "moderata" (classe 2 - fianchi collinari), comportante utilizzo urbanistico vincolato a propedeutici accorgimenti tecnici sulla base di analisi puntuale (cfr. art. 4.2.3 NTA).

Per maggiori dettagli rimando espressamente all'allegato dedicato.

In ultimo l'edificio è escluso da vincolo paesaggistico, altrimenti indotto dalla presenza del rio Romioglio entro la distanza di 150 metri, in quanto ubicato in zona territoriale omogenea B ex DM 02/04/1968 n. 1444 giusta previsione di cui al comma 2 art. 142 D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Occhieppo Inferiore, effettuato il 14/11/2024, giusta istanza di accesso agli atti del 29/10/2024 prot. 8206, ho potuto rinvenire i seguenti titoli edilizi relativi allo stabile condominiale e, nello specifico, all'unità immobiliare in parola.

- Licenza di costruzione originaria (nulla osta all'edificazione) del 25/06/1963, rilasciata su istanza di parte del 09/05/1963 prot. 1595; inizio lavori del 26/03/1964 e fine lavori del 12/12/1964 (al rustico) e del 15/11/1965 (al civile); certificato di abitabilità del 22/03/1966, con decorrenza dal 15/11/1965;
- DIA n. 17/2005 del 04/03/2005 (prot. 1596), avente oggetto lavori di straordinaria manutenzione e modifiche interne nell'unità immobiliare destinata a civile abitazione; fine lavori e collaudo finale dichiarati il 31/12/2005;
- SCIA n. 30/2021 per sanatoria parti comuni in difformità alla licenza del 25/06/1963.

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.

L'esame dell'unità immobiliare in parola (alloggio), come rilevata all'epoca di primo accesso, permette di evidenziare la sostanziale rispondenza a quanto dichiarato (e asseverato) con DIA n. 17/2005, derivato dalla situazione licenziata nel 1963. Segnalo un'irregolarità geometrica/progettuale (art. 34-bis comma 2 DPR 380/2001 e art. 6-bis L.R. 19/1999), ereditata dalla licenza originaria e riportata erroneamente anche nella denuncia del 2005, nella rappresentazione fuori quadro del muro perimetrale posto a chiusura a mattina del balcone a corredo.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.500,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.914,84

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data del **19/12/2024**, d'intervenuta comunicazione dell'amministratore condominiale, risulta quanto segue:

- importo annuo delle spese di gestione e manutenzione: € 1.500 circa
- nessuna spesa straordinaria deliberata;
- spese condominiali non versate nel biennio precedente il pignoramento: € 2.914,84;
- nessun procedimento giudiziario intrapreso dal Condominio nei confronti dell'esecutata.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - Via Giovanni XXIII, snc, interno 64/R, piano T

DESCRIZIONE



Trattasi di rimessa posta al piano terra (piano strada) di fabbricato accessorio a stabile condominiale denominato "Condominio San Carlo", ubicato al bivio con la circonvallazione (via Giovanni XXIII) verso il Comune di Occhieppo Superiore. Gli accessi principali sono compresi tra il civico n. 40 ed il n. 56 della via Martiri della Libertà: strada a senso unico in uscita verso la limitrofa città di Biella, capoluogo dell'omonima provincia. Il Comune di Occhieppo Inferiore conta circa 3.750 abitanti censiti al 31/12/2023 (erano oltre 4.000 nel 2014) con un'età media di cinquant'anni e un tasso di dipendenza pari al 70%.

Il contesto urbanistico di inserimento è principalmente residenziale e di servizio alla persona.

Lo stesso "Condominio San Carlo" è caratterizzato, come gli altri stabili in prossimità, da un piano terra destinato ad ospitare attività di commercio al dettaglio e/o terziarie, tra cui anche una filiale bancaria.

Il "Condominio San Carlo" si eleva su sette piani fuori terra, oltre uno interrato, organizzati lungo due scale e altrettanti ascensori; comprende al proprio interno trentacinque alloggi, dieci negozi (di cui una filiale bancaria), otto magazzini e venti autorimesse in blocco edilizio dedicato, di cui la metà accessibile dal cortile interno (primo piano sottostrada) e altrettante dal piano stradale di via Giovanni XXIII. Il tutto è in sufficiente stato di conservazione, di fatto necessitante almeno opere di manutenzione ordinaria tra cui la tinteggiatura delle facciate e il consolidamento dell'intradosso e dei frontalini di alcuni balconi affacciati a sud e del maggior numero di quelli a nord.

Come accennato al precedente capoverso, le venti autorimesse trovano collocazione in un fabbricato accessorio dedicato posto a nord del principale, al di là della corte interna comune da cui ne sono accessibili dieci; le restanti hanno accesso autonomo (e diretto) dalla via Giovanni XXIII, di circonvallazione verso il limitrofo Comune di Occhieppo Superiore. La struttura si eleva, dunque, a due piani fuori terra posizionandosi a mezza costa rispetto alla suddetta via pubblica; le pareti esterne sono semplicemente intonacate e tinteggiate, caratterizzate da serrande metalliche basculanti manualmente; la copertura è costituita da un'unica falda in cemento armato rivolta a notte e superiore manto in lastre metalliche grecate di colore rosso; le grondaie sono in acciaio zincato e i pluviali incassati in muratura.

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.

La rimessa pignorata, posta al piano della via Giovanni XXIII, è dotata di accesso carraio ivi rivolto, privo di identificazione civica; presenta una finestratura di servizio sul fronte sud.

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di atto di compravendita notaio Bilotti di Biella del 18/12/1998 rep. 120873/23844 trascritto a Biella il 29/12/1998 ai n.ri 10490/7653 contro la società **** Omissis **** con sede in Occhieppo Inferiore (BI). Il dante causa pervenne nella disponibilità dei beni venduti con atto notaio Tafuri di Biella del 07/11/1963 rep. 1617, registrato a Biella il 19/11/1963 al n. 1994 vol. 100 ed ivi trascritto il 09/07/1964 ai n.ri 3995/3358. La suddetta società si costituì con atto del 07/11/1963 rep. 1612 stesso notaio, registrato a Biella il 15/11/1963 al n. 1918 vol. 100.

CONFINI

La rimessa è parte di fabbricato accessorio a stabile condominiale, anch'esso entrostante l'omonima particella del foglio n. 2 NCT così coerenziata da nord in senso orario: via Fornace, p.lla n. 401, via Giovanni XXIII, p.lla n. 798, via Martiri della Libertà e vicolo Rita Levi Montalcini. Dal rogito di provenienza si derivano le coerenze dell'alloggio distinto al piano terreno col n. 64/R, "cabina ENEL, via Papa Giovanni XXIII, Rosso a aventi causa (unità n. 63/R, ndr)".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	10,40 mq	12,80 mq	1,00	12,80 mq	3,10 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,02	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,80 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti i dati di seguito riportati sono derivati dalla planimetria catastale redatta il 10/01/1968 e depositata il 27/05/1970, in quanto all'atto del sopralluogo non è stato possibile l'accesso.

I dati di superficie riportati in tabella sono da intendersi come segue: per superficie netta s'intenda la Superficie Interna Lorda (SIL); per superficie lorda e per superficie convenzionale, quelle misurate e determinate secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM).

Il bene in esame è una rimessa al piano terra, ovvero al piano strada, accessibile direttamente dalla via Giovanni XXIII. Appare in condizioni di conservazione accettabili e, graficamente, se ne desume una superficie lorda di circa 12 (dodici) metri quadrati ed un'altezza netta di m. 3,10.

Segnalo che le dimensioni interne (larghezza metri 2,43, lunghezza metri 4,16) non ne permettono l'utilizzo a ricovero di autoveicoli, per il quale sono necessarie dimensioni minime rispettivamente pari a metri 2,50 e metri 5,00.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 18/12/1998	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. C, Part. 74, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq. Rendita € 34,60 Piano T
Dal 18/12/1998 al 06/09/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 502, Part. 74, Sub. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq. Rendita € 34,60 Piano T
Dal 06/09/2013 al 08/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 2, Part. 244, Sub. 57 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 mq. Rendita € 34,60 Piano T

Il titolare catastale corrisponde a quello reale, come desumibile dalla serie continua di trascrizioni presso i registri dell'ex C.RR.II. competente per territorio, alla data di aggiornamento del 17/09/2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	2	244	57		C/6	2	10 mq.		34,6 €	T	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale agli atti, depositata il 27/05/1970, appare conforme allo stato dei luoghi secondo le disposizioni vigenti in materia. Preciso nuovamente che, alla data di sopralluogo, non è stato possibile perseguire l'accesso per mancato funzionamento della porta basculante.

PRECISAZIONI

La toponomastica catastale è errata, infatti la rimessa ha accesso, privo di numerazione civica, dalla via Giovanni XXIII.

PATTI

Giusto articolo 19 del regolamento del Condominio San Carlo, di cui all'allegato I al rogito notaio Tafuri di Biella del 07/11/1963 rep. 1617, "[omissis] *le autorimesse con accesso diretto dalla strada di circonvallazione* (attuale via Giovanni XXIII, ndr) *potranno essere cedute o locate a terzi anche estranei alla casa.*"

STATO CONSERVATIVO

La rimessa si presenta in condizioni di manutenzione ordinarie, per la destinazione funzionale ad essa attribuite.

PARTI COMUNI

L'unità in parola fa parte di stabile a regime condominiale denominato "Condominio San Carlo", attualmente amministrato da **** Omissis ****, costituito con atto notaio Tafuri di Biella del 07/11/1963 rep. 1617 ivi comprendente il regolamento di condominio, il regolamento interno, la tabella millesimale e l'elaborato planimetrico (cd. biscione condominiale). A pagina 50 del rogito si riporta "[...] *sono di proprietà comune oltre alle parti descritte nel regolamento di condominio, la centrale termica, la vasca di nafta, i corridoi comuni, in passaggi comuni. Le parti comuni sono colorate in giallo nella planimetria allegata. Si chiarisce che le zonetta di terreno indicata con planimetria con colore in giallo con tratteggio in rosso e racchiusa tra le lettere "G-H-I-L-M-N" è comune tra i condomini. Peraltro, si chiarisce che detta zonetta è destinata al servizio dei locali rappresentanti le unità nove e dieci (attuale sede di filiale bancaria, ndr).*"

Il regolamento di condominio, allegato I al rogito suddetto, definisce quelle che siano le parti comuni all'art. 4: "[...] 1) *il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, i lastrici solari, la corte, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i cortili, la quota parte di strada privata, in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune.* 2) *I locali per l'autoclave, per il riscaldamento centrale per gli altri simili servizi in comune.* 3) *Le opere e le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per l'energia elettrica, per il riscaldamento [testo illeggibile] fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.*"

Competono alla rimessa, identificata *ab origine* al n. 64/R, 2,40 (due virgola quaranta) millesimi di partecipazione alle parti comuni (art. 1101 c.c.).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dal sopralluogo condotto il 26/09/2024, non si sono riscontrate servitù apparenti, né ne risultano trascritte presso i pubblici registri immobiliari alla data di aggiornamento dei medesimi. Negli atti di acquisto non sono indicati specifici vincoli o servitù. Tuttavia essendo l'unità immobiliare in esame all'interno di un complesso dotato di porzioni comuni, nelle aree scoperte, nonché nelle murature perimetrali e nei tramezzi, possono essere installate delle tubazioni per i servizi tecnologici primari che di fatto costituiscono servitù ai sensi dell'ex art. 1062 c.c., con diritto dei fondi dominanti di accedere ai fondi serventi per le future manutenzioni, salvo l'obbligo di remissione in pristino e a regola d'arte di quanto eventualmente alterato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La rimessa pignorata, posta al piano della via Giovanni XXIII, è dotata di accesso carraio ivi rivolto, privo di identificazione civica; è di tipo singolo e presenta finestratura di servizio sul fronte sud. Preciso nuovamente che, alla data di sopralluogo, non è stato possibile perseguirne l'accesso per mancato funzionamento della porta basculante.

Segnalo che le dimensioni interne (larghezza metri 2,43, lunghezza metri 4,16) non ne permettono l'utilizzo a ricovero di autoveicoli, per il quale sono necessarie dimensioni minime rispettivamente pari a metri 2,50 e metri 5,00.

Le condizioni di conservazione appaiono complessivamente ordinarie.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 08/03/2005

Stato della causa in corso per il rilascio

Alla data di sopralluogo, 26/09/2024, la rimessa era occupata dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, coniugi residenti a Occhieppo Inferiore in Via Martiri della Libertà n. 40, in forza di contratto di comodato d'uso stipulato il 01/03/2005 e registrato presso la locale Agenzia delle entrate il 08/03/2005. In forza di tale scrittura, l'unità di cui al fg. 502 mapp. 74 sub. 1 (ora fg. 2 mapp. 244 sub. 57), come anche l'alloggio di cui ho già detto, è concesso al sig. **** Omissis **** a titolo gratuito e a tempo indeterminato a far data dalla stipula e sino ad eventuale revoca (da comunicarsi a mezzo raccomandata a/r da inviarsi con almeno sei mesi di anticipo).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/11/1963 al 18/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita e costituzione di condominio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Tafuri di Biella	07/11/1963	1617	

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	09/07/1964	3995	3358
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	19/11/1963	1994	100
Dal 18/12/1998	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		notaio Bilotti di Biella	18/12/1998	120873	23844
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/12/1998	10490	7653
		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.

Per completezza, segnalo che La società **** Omissis **** si costituì con atto del 07/11/1963 rep. 1612 stesso notaio, registrato a Biella il 15/11/1963 al n. 1918 vol. 100.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **17/09/2024**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo
Iscritto a Biella il 23/05/2013
Reg. gen. 4309 - Reg. part. 372
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 100.000,00

Rogante: notaio Scola di Biella

Data: 22/05/2013

N° repertorio: 95520

N° raccolta: 13637

Note: L'ipoteca è iscritta anche contro il sig. **** Omissis ****, in qualità di debitore non datore d'ipoteca.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 18/06/2024

Reg. gen. 5592 - Reg. part. 4468

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: L'atto di pignoramento è stato notificato anche al sig. **** Omissis ****, debitore non eseguito.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

1) cancellazione pignoramento part. n. 4468 del 2024 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

2) cancellazione ipoteca volontaria part. 372 del 2013 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro).

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero complesso condominiale, entrostante la particella n. 244 del foglio 2 NCT del Comune di Occhieppo Inferiore è azionata, a mente dell'ultima variante parziale (n. 3) approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 11 del 05/03/2019, pubblicata sul B.U.R. il 18/04/2019, in "Addensamento storico rilevante - A1" e in "Aree edificate A.E.R" (art. 3.3.2 NTA), caratterizzate da parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate da lotti edificati, per lo più di recente formazione, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare. Le destinazioni d'uso proprie sono le residenze e le relative pertinenze funzionali, i servizi sociali e le attrezzature, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

Sono ammesse le destinazioni a residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitate alle preesistenze. Sono in contrasto le destinazioni ad artigianato di produzione, nocivo e molesto secondo i competenti Uffici comunali e/o l'Unità sanitaria locale.

In tali aree il piano si attua con intervento edilizio diretto da ricondursi alle tipologie di cui all'art. 2.1 delle NTA (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza e con ricostruzione, nuove costruzioni accessorie).

La pericolosità geomorfologica dell'area è "moderata" (classe 2 - fianchi collinari), comportante utilizzo urbanistico vincolato a propedeutici accorgimenti tecnici sulla base di analisi puntuale (cfr. art. 4.2.3 NTA).

Per maggiori dettagli rimando espressamente all'allegato dedicato.

In ultimo l'edificio è escluso da vincolo paesaggistico, altrimenti indotto dalla presenza del rio Romioglio entro la distanza di 150 metri, in quanto ubicato in zona territoriale omogenea B ex DM 02/04/1968 n. 1444 giusta previsione di cui al comma 2 art. 142 D.Lgs. 22/01/2004 n. 42.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi edilizi presso l'ufficio tecnico del Comune di Occhieppo Inferiore, effettuato il **14/11/2024**, giusta istanza di accesso agli atti del 29/10/2024 prot. 8206, ho potuto rinvenire i seguenti titoli edilizi relativi allo stabile condominiale e, nello specifico, all'unità immobiliare in parola.

- Licenza di costruzione originaria (nulla osta all'edificazione) del 25/06/1963, rilasciata su istanza di parte del 09/05/1963 prot. 1595;
inizio lavori del 26/03/1964 e fine lavori del 12/12/1964 (al rustico) e del 15/11/1965 (al civile);
certificato di abitabilità del 22/03/1966, con decorrenza dal 15/11/1965.

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.

L'esame dell'unità immobiliare in parola (rimessa) permette di evidenziare la sostanziale rispondenza a quanto licenziato nel 1963. Segnalo un'irregolarità esecutiva nei muri perimetrali (art. 34-bis comma 2-bis DPR 380/2001 e art. 6-bis comma 3 L.R. 19/1999), reiterata anche in ogni altra limitrofa, nella realizzazione di finestratura a filo soffitto entro la parete perimetrale a giorno (verso cortile). Giuste previsioni normative richiamate, detta irregolarità, già anche rappresentata nella planimetria catastale del 10/01/1968, non costituisce violazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 15,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 23,24

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

Alla data del 19/12/2024, d'intervenuta comunicazione dell'amministratore condominiale, risulta quanto segue:

- importo annuo delle spese di gestione e manutenzione: € 15 circa
- nessuna spesa straordinaria deliberata;
- spese condominiali non versate nel biennio precedente il pignoramento: € 23,24;
- nessun procedimento giudiziario intrapreso dal Condominio nei confronti dell'esecutata.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In ultimo, nel merito della formazione dei lotti, ho optato per la costituzione di tre lotti distinti in considerazione che:

- il negozio (lotto 1 bene n° 1) ha una propria autonomia e un mercato immobiliare proprio delle attività commerciali;
- l'alloggio (lotto 2 bene n° 1) ha autonomia propria e, nel mercato immobiliare residenziale, potrebbe essere contrattualizzata tanto singolarmente quanto unitamente al bene n° 3 (lotto tre), tenuto anche conto dell'effettiva (limitata) utilizzabilità di quest'ultima;
- la rimessa (lotto 3 bene n° 3) potrebbe trovare collocazione propria in un mercato ristretto tipo "monopolio bilaterale", oppure unitamente al bene n° 2 (lotto due) quale accessorio pertinenziale.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - Via Martiri della Libertà, 46, interno 6, piano T-S1
Trattasi di negozio posto al piano terra (quota strada) di stabile condominiale denominato "Condominio San Carlo", ubicato al bivio con la circonvallazione (via Giovanni XXIII) verso il Comune di Occhieppo Superiore. Gli accessi principali sono compresi tra il civico n. 40 ed il n. 56 della via Martiri della Libertà: strada a senso unico in uscita verso la limitrofa città di Biella, capoluogo dell'omonima provincia. [omissis]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 244, Sub. 6, Categoria C/11

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Nel merito dei dati metrici riportati in perizia, preciso che gli stessi sono desunti dalle planimetrie catastali agli atti, verificate nelle maggiori dimensioni mediante rilievo speditivo.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nello specifico, ho riscontrato che le vendite non residenziali sono in contrazione di oltre il 40% annuo e la dinamicità complessiva del mercato è medio-bassa

Giusto quanto sopra, ho indagato il mercato delle intervenute compravendite nello scorso biennio, rintracciando nel medesimo stabile condominiale due transazioni: la prima nel mercato delle abitazioni (febbraio 2023), la seconda nel mercato delle attività commerciali (luglio 2024); nulla ho rintracciato in tema di vendita di autorimesse.

Volendo perseguire un metodo di stima per comparazione di mercato (MCA), mi sono avvalso - sia per l'abitazione che per il negozio - degli annunci immobiliari, riconciliando il valore offerto al probabile prezzo di possibile contrattualizzazione mediante una riduzione statistica del 15 per cento (pari al coefficiente di adeguamento provinciale ex OMI provinciale semestre 1/2024). Si vedano, in tal senso, gli allegati tabellari in calce alla presente relazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Occhieppo Inferiore (BI) - Via Martiri della Libertà, 46, interno 6, piano T-S1	40,24 mq	298,21 €/mq	€ 11.999,97	100,00%	€ 12.000,00
				Valore di stima:	€ 12.000,00

Valore di stima: € 12.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	3987,12	€

Valore finale di stima: € 8.000,00

Nel merito dei deprezzamenti ex art. 568 c.p.c., fatti salvi i contenuti della presente relazione, applico i debiti condominiali come comunicatimi dall'amministratore e riportati nel paragrafo dedicato.

LOTTO 2

- Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - Via Martiri della Libertà, 40, interno 14, piano 1-S1

Trattasi di alloggio posto al piano primo (secondo fuori terra) di stabile condominiale denominato "Condominio San Carlo", ubicato al bivio con la circonvallazione (via Giovanni XXIII) verso il Comune di Occhieppo Superiore. Gli accessi principali sono compresi tra il civico n. 40 ed il n. 56 della via Martiri della Libertà: strada a senso unico in uscita verso la limitrofa città di Biella, capoluogo dell'omonima provincia. [Omissis]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 244, Sub. 31, Categoria A/3

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

Valore di stima del bene: € 47.000,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Nel merito dei dati metrici riportati in perizia, preciso che gli stessi sono desunti dalle planimetrie catastali agli atti, verificate nelle maggiori dimensioni mediante rilievo speditivo.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Nello specifico, ho riscontrato che l'andamento del mercato residenziale locale registra, alla data di stima, una contrazione (fonte Borsino Immobiliare: -0,14% su base annua), oltre

che una contrazione delle compravendite residenziali (stessa fonte: -17,39% su base annua). Ho inoltre estratto, dalle statistiche OMI regionali 2024 (rif. anno 2023), il numero di transazioni normalizzate (NTN) che registrano, nella macroarea “Valle Elvo e Serra” un decremento del 9,5%, accompagnato da una decrescita dell’indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) pari allo 0,19%. Sulla stessa zona d’indagine, le quotazioni media residenziale registra ancora una contrazione dell’1,2% evidenziando un andamento di mercato ancora stagnante.

Giusto quanto sopra, ho indagato il mercato delle intervenute compravendite nello scorso biennio, rintracciando nel medesimo stabile condominiale due transazioni: la prima nel mercato delle abitazioni (febbraio 2023), la seconda nel mercato delle attività commerciali (luglio 2024); nulla ho rintracciato in tema di vendita di autorimesse.

Volendo perseguire un metodo di stima per comparazione di mercato (MCA), mi sono avvalso – sia per l’abitazione che per il negozio – degli annunci immobiliari, riconciliando il valore offerto al probabile prezzo di possibile contrattualizzazione mediante una riduzione statistica del 15 per cento (pari al coefficiente di adeguamento provinciale ex OMI provinciale semestre 1/2024). Si vedano, in tal senso, gli allegati tabellari in calce alla presente relazione.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Occhieppo Inferiore (BI) - Via Martiri della Libertà, 40, interno 14, piano 1-S1	108,86 mq	431,75 €/mq	€ 47.000,31	100,00%	€ 47.000,00
Valore di stima:					€ 47.000,00

Valore di stima: € 47.000,00

Deprezziamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	2914,84	€

Valore finale di stima: € 44.000,00

Nel merito dei deprezzamenti ex art. 568 c.p.c., fatti salvi i contenuti della presente relazione, applico i debiti condominiali come comunicatimi dall’amministratore e riportati nel paragrafo dedicato.

LOTTO 3

- Bene N° 3 - Garage ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - Via Giovanni XXIII, snc, interno 64/R, piano T
Trattasi di rimessa posta al piano terra (piano strada) di fabbricato accessorio a stabile condominiale denominato “Condominio San Carlo”, ubicato al bivio con la circonvallazione (via Giovanni XXIII) verso il Comune di Occhieppo Superiore. Gli accessi principali sono compresi

tra il civico n. 40 ed il n. 56 della via Martiri della Libertà: strada a senso unico in uscita verso la limitrofa città di Biella, capoluogo dell'omonima provincia. [Omissis]

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 244, Sub. 57, Categoria C/6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 1.800,00

Il valore commerciale del bene pignorato 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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Nel merito dei dati metrici riportati in perizia, preciso che gli stessi sono desunti dalle planimetrie catastali agli atti, verificate nelle maggiori dimensioni mediante rilievo speditivo.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima. Nello specifico, ho riscontrato che le vendite non residenziali sono in contrazione di oltre il 40% annuo e la dinamicità complessiva del mercato è medio-bassa.

Giusto quanto sopra, ho indagato il mercato delle intervenute compravendite nello scorso biennio, rintracciando nel medesimo stabile condominiale due transazioni: la prima nel mercato delle abitazioni (febbraio 2023), la seconda nel mercato delle attività commerciali (luglio 2024); nulla ho rintracciato in tema di vendita di autorimesse.

La rimessa invece, non trovando similarità né tra le compravendite né tra gli annunci immobiliare, è stata oggetto di stima monoparametrica, basato sulla superficie commerciale, determinata secondo i criteri del Sistema Italiano di Misurazione (coeff. K_1 in tabella), a sua volta corretto da un coefficiente K_2 (in funzione della vetustà/stato di manutenzione) e di un coefficiente K_3 (in funzione della possibilità di parcheggio su suolo pubblico nelle vicinanze). Il tutto è sinteticamente riassunto nella tabella "Giudizio di stima" allegata in calce alla presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Occhieppo Inferiore (BI) - Via Giovanni XXIII, snc, interno 64/R, piano T	12,80 mq	140,40 €/mq	€ 1.797,12	100,00%	€ 1.800,00
Valore di stima:					€ 1.800,00

Valore di stima: € 1.800,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Spese condominiali insolute	23,24	€
Rischio assunto per mancata garanzia	15,00	%

Valore finale di stima: € 1.500,00

Nel merito dei deprezzamenti ex art. 568 c.p.c., fatti salvi i contenuti della presente relazione, applico i debiti condominiali come comunicatimi dall'amministratore e riportati nel paragrafo dedicato; nel caso della rimessa (bene n° 3) applico una percentuale di riduzione per assenza di garanzia dai vizi, da imputarsi all'evidenziata impossibilità di utilizzo della medesima a ricovero di autoveicoli.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Nulla da segnalare, oltre quanto già nei paragrafi dedicati.

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 09/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Basso Luca

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B (Aggiornamento al 09/01/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 16/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione ipotecaria (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ N° 3 Atto di provenienza
- ✓ N° 1 Altri allegati - Contratto di comodato d'uso gratuito (Aggiornamento al 01/03/2005)
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 17/09/2024)
- ✓ Altri allegati - Titoli edilizi (Aggiornamento al 14/11/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Estratto dallo stradario provinciale (Aggiornamento al 29/10/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezione banca dati energetica (Aggiornamento al 30/12/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Elaborati grafici dell'esperto nominato (Aggiornamento al 26/09/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ausili alla stima
- ✓ N° 3 Altri allegati - Tabelle di valutazione (Aggiornamento al 08/01/2025)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 26/09/2024)