
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Bertone Renato, nell'Esecuzione Immobiliare 8/2020 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	4
Lotto Unico.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	5
Confini.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	9
Precisioni.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	10
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	10
Parti Comuni.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	12
Stato di occupazione	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	12



Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	12
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	14
Formalità pregiudizievoli.....	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	17
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61.....	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	18
Stima / Formazione lotti	19
Riserve e particolarità da segnalare.....	20



INCARICO

In data 07/07/2020, il sottoscritto Ing. Bertone Renato, con studio in Via Antonio Gramsci, 1 - 13900 - Biella (BI), email renatobertone@tim.it, PEC renato.bertone@ingpec.eu, Tel. 015 33695, Fax 015 33695, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/07/2020 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Appartamento parte di fabbricato bifamiliare costituito da: corridoio di ingresso, bagno, cucina, 4 camere, 2 balconi al piano primo; ampia cantina con wc al piano seminterrato; grande vano sottotetto al piano secondo; porzione di terreno in ripa.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/09/2020.

Custode delle chiavi: Dott. Blotto Alberto

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Garage situato al piano seminterrato del fabbricato principale

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 25/09/2020.

Custode delle chiavi: Dott. Blotto Alberto



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

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.

Dall'atto di acquisto l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

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.



Dall'atto di acquisto l'esecutata risulta coniugata in regime di separazione dei beni

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di fabbricato insistente sulla particella 314 del foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Tollegno (ente urbano di are 11 e ca 90) confinante con le particelle 312, 313, 315 dello stesso foglio, con la pubblica via e con il rio Stono.

La porzione di terreno in ripa confina con le particelle 312, 313, 315 dello stesso foglio, con il rio Stono, con parti comuni e altra proprietà.

L'immobile oggetto di esecuzione confina: al piano primo con vano scala e parti comuni a più lati, al piano seminterrato con parti comuni, autorimessa della stessa proprietà (Bene N° 2) e altra proprietà; al piano secondo con vano scala, parti comuni e altra proprietà.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di fabbricato insistente sulla particella 314 del foglio 5 del Catasto Terreni del Comune di Tollegno (ente urbano di are 11 e ca 90) confinante con le particelle 312, 313, 315 dello stesso foglio, con la pubblica via e con il rio Stono.

L'immobile oggetto di esecuzione confina con parti comuni, cantina della stessa proprietà (parte del Bene n° 1), altra proprietà.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina e WC	25,84 mq	29,44 mq	0,20	5,89 mq	2,50 m	S
Centrale termica e corridoio (comproprietà)	12,60 mq	13,34 mq	0,10	1,33 mq	2,50 m	S
Vano scala (comproprietà)	9,20 mq	12,15 mq	0,20	2,43 mq	0,00 m	
Abitazione	79,32 mq	95,33 mq	1,00	95,33 mq	2,80 m	1
Balconi	27,25 mq	27,25 mq	0,50	13,63 mq	0,00 m	1
Sottotetto	42,03 mq	45,59 mq	0,20	9,12 mq	0,00 m	2
Terreno esclusivo	335,00 mq	335,00 mq	0,10	33,50 mq	0,00 m	
Comproprietà esterne	90,00 mq	90,00 mq	0,05	4,50 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				165,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				165,73 mq		



I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza interna del sottotetto varia da circa 1,50 m. all'imposta a circa 3 m al colmo del tetto.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,20 mq	16,90 mq	1,00	16,90 mq	2,50 m	S
Totale superficie convenzionale:				16,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1987 al 12/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,76 Piano 1-2-S1 interno 3
Dal 12/11/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,76 Piano 1-2-S1 interno 3
Dal 01/01/1992 al 19/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 369,27 Piano 1-2-S1 interno 3
Dal 19/06/2003 al 25/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 369,27 Piano 1-2-S1 interno 3
Dal 25/02/2011 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Rendita € 369,27 Piano 1-2-S1 interno 3



Dal 09/11/2015 al 17/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 369,27 Piano 1-2-S1 interno 3
Dal 17/10/2019 al 15/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 5 Categoria A3 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 133 mq Rendita € 369,27 Piano 1-2-S1 interno 3

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/01/1987 al 12/11/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 0,09 Piano S interno 4
Dal 12/11/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 0,09 Piano S interno 4
Dal 01/01/1992 al 19/06/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 52,89 Piano S interno 4
Dal 19/06/2003 al 25/02/2011	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 52,89 Piano S interno 4
Dal 25/02/2011 al 03/07/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 52,89 Piano S interno 4
Dal 03/07/2014 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Rendita € 52,89 Piano S1-T-1 interno 4



Dal 09/11/2015 al 17/10/2019	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 52,89 Piano S1-T-1 interno 4
Dal 17/10/2019 al 15/09/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 500, Part. 58, Sub. 6 Categoria C6 Cl.2, Cons. 16 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 52,89 Piano S1-T-1 interno 4

I titolari catastali corrispondono a quelli reali

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	500	58	5		A3	2	5,5 vani	133 mq	369,27 €	1-2-S1 interno 3		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento: le difformità consistono nella realizzazione al piano 1° di una finestra sul prospetto nord e di un tramezzo interno comportante la delimitazione di un ulteriore vano; al piano seminterrato nella realizzazione di un tramezzo interno al locale centrale termica (locale in comproprietà) e di una apertura sul corridoio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								



Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	500	58	6		C6	2	16 mq	17 mq	52,89 €	S1-T-1 interno 4	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Si segnala tuttavia che la visura catastale riporta l'indirizzo dell'immobile ai piani S1-T-1, mentre correttamente dovrebbe essere S1

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Si segnala che il locale adibito a centrale termica al piano seminterrato, in comune con la restante proprietà del fabbricato, con la realizzazione di un muro divisorio e di una apertura sul corridoio comune è stato suddiviso in due vani di uguale superficie, entrambi con accesso autonomo dal corridoio comune.

Il muro e la apertura sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e non risultano atti che individuino ed attribuiscono alle parti la proprietà esclusiva dei due vani risultanti dalla divisione.

In sede di sopralluogo si è rilevato che, tra i due, il vano in adiacenza al vano scale è dotato di impianti funzionanti riferibili all'appartamento della restante proprietà.

Oltre alla individuazione ed alla regolarizzazione anche catastale delle proprietà esclusive, la sanatoria edilizia per muro divisorio ed apertura abusiva andrà richiesta da entrambi i comproprietari.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Lo stato conservativo generale dell'immobile è mediocre

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Lo stato conservativo dell'immobile è mediocre



PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Come precisato nell'atto a rogito Notaio Tavolaccini n. 169873 del 12/11/1987 richiamato nell'atto di provenienza, le parti comuni con la restante proprietà del fabbricato consistono: vano scala da piano sotterraneo a sottotetto; locale al piano sotterraneo adibito a centrale termica e corridoio antistante; sul sito esterno al fabbricato accesso dalla strada pubblica rampa di discesa al piano sotterraneo, gradinata e ripiano antistante all'ingresso del vano scala.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Come precisato nell'atto a rogito Notaio Tavolaccini n. 169873 del 12/11/1987 richiamato nell'atto di provenienza, le parti comuni con la restante proprietà del fabbricato consistono: sul sito esterno al fabbricato accesso dalla strada pubblica rampa di discesa al piano sotterraneo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

L'appartamento oggetto di esecuzione è distribuito tra il piano seminterrato, primo e sottotetto di un fabbricato bifamigliare a due piani residenziali fuori terra di costruzione risalente alla seconda metà degli anni 1960 in Tollegno via Oberdan n. 61 disposto lungo una riva scoscesa e con porzione di terreno pertinenziale di circa 335 mq.

La struttura portante verticale del fabbricato è in c.a. in discreto stato di manutenzione. La struttura orizzontale è costituita da soletta mista in calcestruzzo e laterizio in discreto stato di manutenzione.

La copertura dell'immobile è realizzata in tegole in mediocre stato di manutenzione su struttura in legno discreto stato di manutenzione e le facciate esterne si presentano con muratura intonacata e tinteggiata in discreto stato di manutenzione.

All'appartamento si accede tramite vano scala comune con l'altra proprietà del fabbricato ed al piano primo è composto da corridoio di ingresso, quattro camere, cucina, bagno dotato di wc, bidet, lavabo e vasca, ampio balcone sui lati sud ed est, e terrazza sul lato ovest accessibile dal vano scala.

Il piano seminterrato è costituito da una ampia cantina accessibile anche direttamente dall'esterno e da un piccolo vano con wc in pessime condizioni. All'appartamento compete anche la comproprietà sul corridoio di accesso dal vano scale alla cantina e sul locale adibito a centrale termica come raffigurato nei disegni comunali e nelle planimetrie catastali. Con la realizzazione di un muro divisorio e di una porta di accesso dal corridoio comune il locale è stato suddiviso in due vani autonomi. La divisione non è stata regolarizzata e le proprietà esclusive dei due vani non sono state definite. Tuttavia nel vano adiacente al vano scale sussistono impianti funzionanti e riferibili all'appartamento dell'altra proprietà.

Il piano secondo è costituito da un ampio sottotetto con altezza variabile da circa 1,5 a 3 m.

Il portoncino principale di ingresso comune al piano terreno è in ferro con specchiatura in vetro ed inferriate, quello secondario al piano primo è in legno. Al piano primo i serramenti esterni sono in ferro con vetro semplice in mediocre stato di manutenzione con tapparelle avvolgibili in plastica. I serramenti interni sono in legno con specchiatura in vetro in mediocre stato di manutenzione.

Al piano seminterrato i serramenti esterni sono in ferro con vetro semplice ed inferriate in mediocre stato di manutenzione; i serramenti interni in lamiera metallica in buono stato; in legno l'accesso al piccolo locale wc.

La porta di accesso al sottotetto è metallica in mediocre stato di manutenzione.

Al piano primo le pareti interne sono intonacate e tinteggiate in cattivo stato di manutenzione. Quelle del bagno e la parete attrezzata della cucina sono rivestite in piastrelle in mediocre stato di



manutenzione.

I sanitari del bagno sono in discreto stato di manutenzione.

Al piano seminterrato pareti e soffitti sono tinteggiati, privi di intonaco.

Le pareti del sottotetto sono allo stato rustico e la struttura del tetto è controsoffittata con pannelli di polistirolo in pessimo stato.

I pavimenti al piano primo sono in piastrelle in discreto stato di manutenzione nel corridoio, in cucina e nel bagno, in legno in mediocre stato di manutenzione negli altri vani, i balconi sono piastrellati in discreto stato con parapetti metallici anch'essi in discreto stato; al piano seminterrato e nel sottotetto la pavimentazione è in battuto di cemento in mediocre stato di manutenzione.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con radiatori metallici, ma è privo di caldaia.

L'impianto elettrico e idrico-sanitario, anche al piano seminterrato, si presentano in cattivo stato di manutenzione e non è stato possibile verificarne la funzionalità.

L'area sulla quale insiste l'immobile è recintata e l'accesso avviene tramite cancello pedonale e con cancello carraio metallico.

L'immobile presenta i quattro lati esposti alla luce, sorge in una zona poco rumorosa, è prossimo ad aree verdi e gli esercizi commerciali più vicini sono ad oltre 1 km. La frequenza di passaggio dei mezzi pubblici è bassa e la possibilità di parcheggio in strada è scarsa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

L'autorimessa è situata al piano seminterrato del fabbricato ed è raggiungibile dalla pubblica via tramite una rampa comune scoscesa pavimentata in conglomerato bituminoso in cattivo stato di manutenzione.

Ha dimensioni interne pari a circa 4,05 larghezza x 3,75 profondità m. ed altezza circa 2,50 m.

Si evidenzia la limitata profondità e la difficoltà di accesso.

La struttura portante verticale è pilastri e muri in c.a., quella orizzontale è costituita da soletta mista calcestruzzo e laterizio in discreto stato di manutenzione.

Le strutture sono al rustico, prive di intonaco e tinteggiatura.

Il pavimento è in battuto di cemento in mediocre stato di manutenzione.

L'autorimessa è dotata di portone basculante metallico in buono stato di manutenzione e di finestre in ferro con vetro semplice, in cattivo stato di manutenzione.

E' dotata di impianto elettrico in pessimo stato e non è stato possibile verificarne la funzionalità.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

L'immobile risulta libero

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1987	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tavolaccini Paolo	12/11/1987	169873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/12/1987	9118	6719
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Crema Sandro	19/06/2003	2014	745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/07/2003	6445	3916
		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.



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/1987	**** Omissis ****	Scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tavolaccini Paolo	12/11/1987	169873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	10/12/1987	9118	6719
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/06/2003	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Crema Sandro	19/06/2003	2014	745
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/07/2003	6445	3916
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 29/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo
Iscritto a Biella il 01/07/2003
Reg. gen. 6446 - Reg. part. 1668
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Notaio Crema Sandro
Data: 19/06/2003
N° repertorio: 2015
N° raccolta: 746
Note: La formalità colpisce anche altro bene parte della presente procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 20/04/2005
Reg. gen. 4036 - Reg. part. 980
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Rogante: Tribunale Biella
Data: 22/10/2004
N° repertorio: 759
Note: La formalità colpisce anche altro bene parte della presente procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 24/02/2020
Reg. gen. 1370 - Reg. part. 1092
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: La formalità colpisce anche altro bene parte della presente procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione ammonta a circa 623 euro.

Le formalità colpiscono anche altro bene parte della presente procedura



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 29/07/2020, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione garanzia mutuo
Iscritto a Biella il 01/07/2003
Reg. gen. 6446 - Reg. part. 1668
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Notaio Crema Sandro
Data: 19/06/2003
N° repertorio: 2015
N° raccolta: 746
Note: La formalità colpisce anche altro bene parte della presente procedura
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 20/04/2005
Reg. gen. 4036 - Reg. part. 980
Importo: € 18.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Rogante: Tribunale Biella
Data: 22/10/2004
N° repertorio: 759
Note: La formalità colpisce anche altro bene parte della presente procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 24/02/2020
Reg. gen. 1370 - Reg. part. 1092
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Note: La formalità colpisce anche altro bene parte della presente procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione ammonta a circa 623 euro.

Le formalità colpiscono anche altro bene parte della presente procedura



NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Ai sensi del vigente P.R.G.C. l'immobile ricade in Area edificata consolidata (B3) - (art. 55 N.T.A).

Destinazione prevalente: residenziale

Usi ammessi: residenziali, terziari diffusi, terziari specializzati, produttivi, suolo ineditato.

Principali interventi ammessi: manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro conservativo RC1, risanamento conservativo RC2, ristrutturazione edilizia di tipo A REA, ristrutturazione edilizia tipo B REB, demolizione senza ricostruzione DS, demolizione con ricostruzione DR, ampliamento A, sopraelevazione S, costruzioni accessorie alla residenza Ca, ristrutturazione urbanistica RU.

Ai fini della caratterizzazione geologica l'area è in Classe IIIA - pericolosità geomorfologica elevata - aree nelle quali l'utilizzo urbanistico non è consentito o legato ad interventi di riassetto territoriale. Area ad elevata acclività o con condizioni predisponenti a fenomeni di instabilità. Non sono ammesse nuove edificazioni.

L'immobile rientra in fascia vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004: Le fasce, per una profondità di ml 150,00 dalle sponde di torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775 e le aree boscate sono sottoposte alla disciplina del D.Lgs. 29.10.1999 n° 490. Per esse ogni intervento consentito dal PRG è subordinato, quando previsto, all'autorizzazione di cui alla L.R. n° 20/89 e successive modifiche ed integrazioni (art. 36 N.T.A)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

Ai sensi del vigente P.R.G.C. l'immobile ricade in Area edificata consolidata (B3) - (art. 55 N.T.A).

Destinazione prevalente: residenziale

Usi ammessi: residenziali, terziari diffusi, terziari specializzati, produttivi, suolo ineditato.

Principali interventi ammessi: manutenzione ordinaria MO, manutenzione straordinaria MS, restauro conservativo RC1, risanamento conservativo RC2, ristrutturazione edilizia di tipo A REA, ristrutturazione edilizia tipo B REB, demolizione senza ricostruzione DS, demolizione con ricostruzione DR, ampliamento A, sopraelevazione S, costruzioni accessorie alla residenza Ca, ristrutturazione urbanistica RU.

Ai fini della caratterizzazione geologica l'area è in Classe IIIA - pericolosità geomorfologica elevata - aree nelle quali l'utilizzo urbanistico non è consentito o legato ad interventi di riassetto territoriale. Area ad elevata acclività o con condizioni predisponenti a fenomeni di instabilità. Non sono ammesse nuove edificazioni.

L'immobile rientra in fascia vincolata ai sensi del D.Lgs 42/2004: Le fasce, per una profondità di ml 150,00 dalle sponde di torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775 e le aree boscate sono sottoposte alla disciplina del D.Lgs. 29.10.1999 n° 490. Per esse ogni intervento consentito dal PRG è subordinato, quando previsto, all'autorizzazione di cui alla L.R. n° 20/89 e successive modifiche ed integrazioni (art. 36 N.T.A)



REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

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

- Licenza di costruzione n. 52 del 17/10/1967 rilasciata a **** Omissis **** per lavori di costruzione di un nuovo fabbricato di abitazione in Tollegno nei pressi della strada provinciale Tollegno-Pralungo;
- Nulla Osta prot. 1342 del 22/04/1975 rilasciato a **** Omissis **** per civilizzazione piano d'abitazione intermedio del proprio fabbricato sito in fregio alla strada provinciale per Pralungo e relativo certificato di abitabilità del 06/10/1975;
- Concessione edilizia prot. 1348 del 10/05/1978 rilasciata a **** Omissis **** per lavori di costruzione di un muro di sostegno nella loro proprietà lungo la sponda sinistra del Rio Stono;
- Comunicazione esecuzione opere interne di **** Omissis **** prot. 5737 del 02/01/1987;
- Permesso di costruire gratuito n. 31/2006 del 09/08/2007 rilasciato a **** Omissis **** per posa fossa tipo Imhoff interrata e relativa decadenza titolo abilitativo per mancata comunicazione fine lavori (lettera Comune di Tollegno prot. 3182 del 12/06/2013)

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione: le difformità consistono nella realizzazione al piano 1° di una finestra sul prospetto nord e di un tramezzo interno; al piano seminterrato nella realizzazione di un tramezzo interno al locale centrale termica (locale in comproprietà) e di una apertura sul muro verso il corridoio.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A TOLLEGNO (BI) - VIA GUGLIELMO OBERDAN, 61

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

- Licenza di costruzione n. 52 del 17/10/1967 rilasciata a **** Omissis **** per lavori di costruzione di un nuovo fabbricato di abitazione in Tollegno nei pressi della strada provinciale Tollegno-Pralungo;
- Nulla Osta prot. 1342 del 22/04/1975 rilasciato a **** Omissis **** per civilizzazione piano d'abitazione intermedio del proprio fabbricato sito in fregio alla strada provinciale per Pralungo e relativo certificato di abitabilità del 06/10/1975;
- Concessione edilizia prot. 1348 del 10/05/1978 rilasciata a **** Omissis **** per lavori di costruzione di un muro di sostegno nella loro proprietà lungo la sponda sinistra del Rio Stono;
- Comunicazione esecuzione opere interne di **** Omissis **** prot. 5737 del 02/01/1987;
- Permesso di costruire gratuito n. 31/2006 del 09/08/2007 rilasciato a **** Omissis **** per posa fossa tipo Imhoff interrata e relativa decadenza titolo abilitativo per mancata comunicazione fine lavori (lettera Comune di Tollegno prot. 3182 del 12/06/2013)

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61
 Appartamento parte di fabbricato bifamiliare costituito da: corridoio di ingresso, bagno, cucina, 4 camere, 2 balconi al piano primo; ampia cantina con wc al piano seminterrato; grande vano sottotetto al piano secondo; porzione di terreno in ripa.
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 58, Sub. 5, Categoria A3
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 33.891,78
 Il valore indicato si intende al lordo del deprezzamento derivante degli oneri di regolarizzazione urbanistica delle difformità rilevate al piano primo, pari a 516 €, di quelle rilevate al piano seminterrato, pari a 500 € a carico dell'acquirente, cioè pari al 50% dei totali 1.000 € dovuti (la parte restante rimane a carico dell'altra proprietà) e degli oneri per gli aggiornamenti catastali pari a 50 €
 Esclusi gli onorari professionali.
 Il valore dell'intero lotto verrà indicato deprezzato
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61
 Garage situato al piano seminterrato del fabbricato principale
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 500, Part. 58, Sub. 6, Categoria C6
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
 Valore di stima del bene: € 2.028,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	165,73 mq	204,50 €/mq	€ 33.891,78	100,00%	€ 33.891,78
Bene N° 2 - Garage Tollegno (BI) - Via Guglielmo Oberdan, 61	16,90 mq	120,00 €/mq	€ 2.028,00	100,00%	€ 2.028,00
Valore di stima:					€ 35.919,78



Valore di stima: € 35.919,78

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	1066,00	€

Valore finale di stima: € 34.853,78

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Come già segnalato in precedenza (Bene N° 1 - Precisazioni), si ricorda che il locale adibito a centrale termica al piano seminterrato, in comune con la restante proprietà del fabbricato, con la realizzazione di un muro divisorio e di una apertura sul corridoio comune è stato suddiviso in due vani di uguale superficie, entrambi con accesso autonomo dal corridoio comune.

Il muro e la apertura sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio e non risultano atti che individuino ed attribuiscono alle parti la proprietà esclusiva dei due vani risultanti dalla divisione.

In sede di sopralluogo si è rilevato che, tra i due, il vano in adiacenza al vano scale è dotato di impianti funzionanti riferibili all'appartamento della restante proprietà.

Oltre alla individuazione ed alla regolarizzazione anche catastale delle proprietà esclusive, la sanatoria edilizia per il muro divisorio ed apertura abusiva andrà richiesta da entrambi i comproprietari.

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 23/10/2020

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Bertone Renato

