



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stefano Gremmo, nell'Esecuzione Immobiliare 61/2025 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale:

Codice fiscale:

UDIENZA di rinvio del 12 gennaio 2026





SOMMARIO

Stefano Gremmo
Geometra
Via Roma, 4 – GAGLIANICO (BI) Tel. 015541700
e-mail: stefano.gremmo@geopec.it
e-mail: stefano.gremmo1766@gmail.com

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
ABITAZIONE IN tavigliano, via GIOVANNI GALLO, 84 A.....	4
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	4
LOTTO unico.....	4
Titolarità	5
Confini.....	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
VINCOLI E SERVITU' APPARENTI	6
Provenienze Ventennali.....	7
Proprietà	7
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Stima.....	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	9





INCARICO

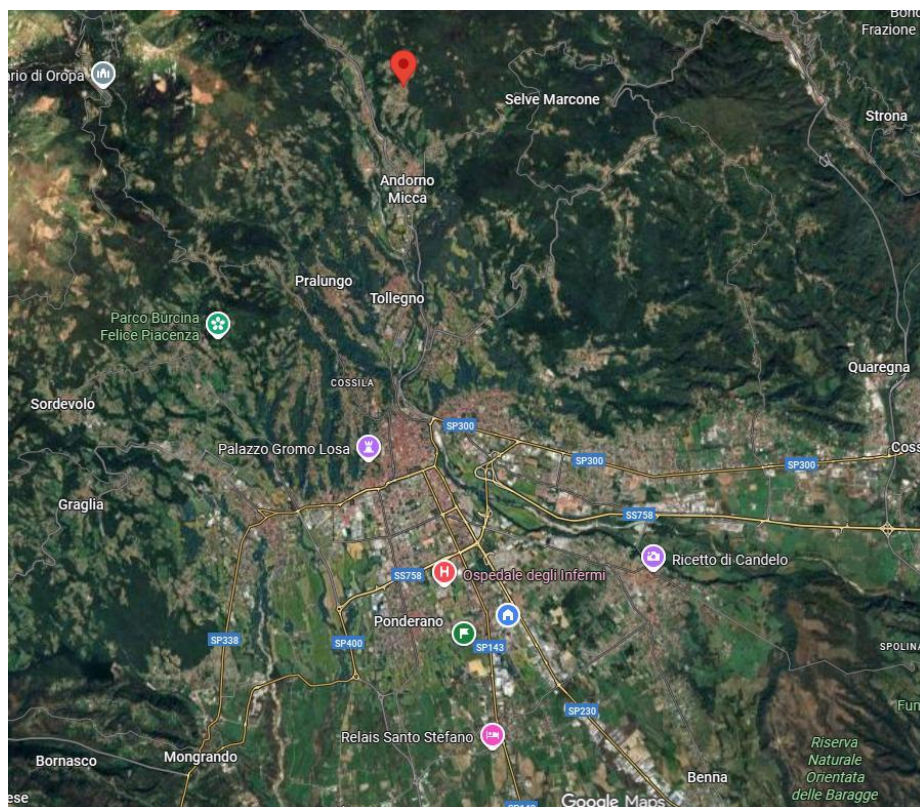
All'udienza del 27/09/2025, il sottoscritto Geom. Gremmo Stefano, con studio in Via Roma, 4 - 13894 - Gaglianico (BI), email stefano.gremmo1966@gmail.com, PEC stefano.gremmo@geopec.it, Tel. e fax 015541700, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/10/2025 accettava l'incarico. Successivamente, in data 27/10/2025, eseguiva il primo sopralluogo presso l'immobile, con esito positivo, accompagnato dal Custode Giudiziario Avv. _____, alla presenza di uno degli esecutati.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è un alloggio in immobile plurifamiliare, inserito in contesto di case di corte a schiera e così costituito:

- **Bene N° 1** – in TAVIGLIANO, al civico 84 di via G. Gallo, abitazione al piano primo, con accesso da scala comune a più unità immobiliari residenziali.

(Coord. Geografiche: 45.6266031,8.0536839)



Inquadramento in ambito provinciale (fonte google maps)





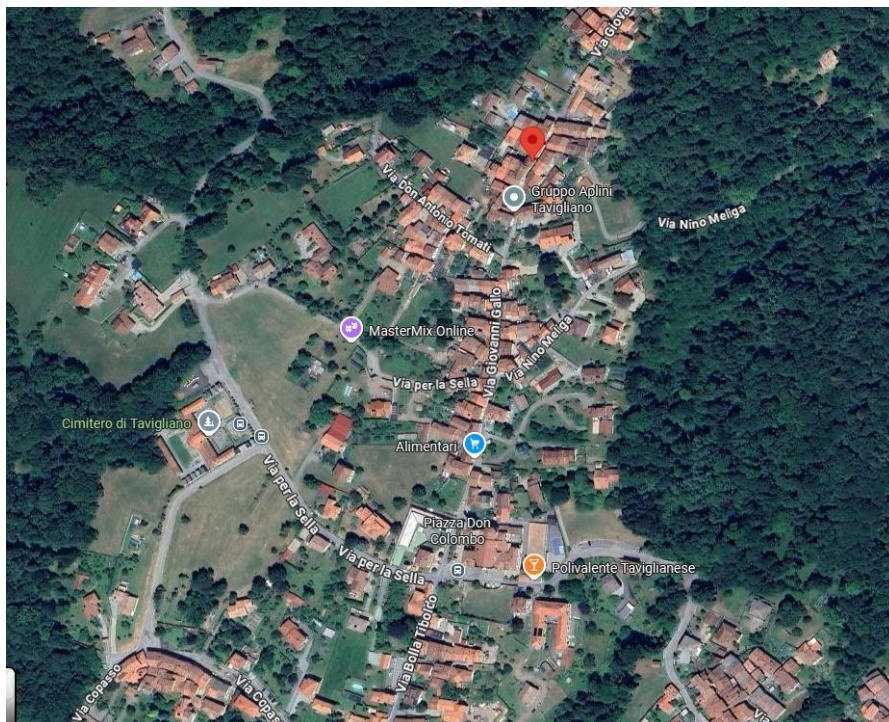
Stefano Gremmo

Geometra

Via Roma, 4 – GAGLIANICO (BI) Tel. 015541700

e-mail: stefano.gremmo@geopec.it

e-mail: stefano.gremmo1766@gmail.com



Inquadramento in ambito comunale (fonte google maps)

DESCRIZIONE

ABITAZIONE IN TAVIGLIANO, VIA GIOVANNI GALLO, 84 A

Alloggio, parte di immobile suddiviso in più unità immobiliari non organizzate in condominio, al piano primo, con accesso da vano scala comune proveniente da cortile di uso comune. L'area su cui sorge l'edificio, del quale è parte l'alloggio in esame, è in mappa del catasto terreni al foglio 10, particelle.

La zona è centrale rispetto al centro del paese, lungo la strada principale che taglia da sud a nord l'intero abitato originario del comune; destinazione quindi degli immobili in zona è prevalentemente residenziale, nella quali totalità di epoca molto remota, alcuni ristrutturati, di tipologia simile a quello in esame che, come struttura originaria, risale indicativamente alla fine del 1800 inizio del 1900. Area di pertinenza esterna dell'edificio plurifamiliare è praticamente nulla o gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

E' così composto: piano primo : soggiorno con accesso a balcone e terrazzo a nord, cucina, camera con accesso a balcone a sud e bagno.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'immobile non si presta ad essere suddiviso e quindi sarà lotto unico.

LOTTO UNICO

ABITAZIONE al piano primo in TAVIGLIANO, via G. Gallo, 84a.





TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà dei seguenti intestatari:

(proprietario per 1/2)
Codice fiscale:

(proprietaria per 1/2)
Codice fiscale:

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

- (proprietario per 1/2)
(proprietaria per 1/2)

CONFINI

Il fabbricato è entrostante il lotto distinto al Catasto Terreni al foglio 10, particelle 160 (ente urbano di mq. 190) e 159 (ente urbano di mq. 23), alle coerenze i mappali 116, 121, 124, 127, 161, e 167.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta (mq)	Superficie Lorda(mq)	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Zona giorno (soggiorno e cucina)	17,40	23,00	1,00	23,00 m ²	2,70 m	1
Camera e bagno	19,40	24,00	1,00	24,00 m ²	2,70 m	1
Balconi e terrazzo		9,00	0,30	3,00 m ²		1
Totale superficie convenzionale:				50,00 m²		

La "superficie commerciale" è stata calcolata secondo i criteri usuali, quindi mediante utilizzo della superficie esterna lorda dei vani principali e degli accessori diretti, senza tener conto di quota parte delle superfici accessorie.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) - TAVIGLIANO (BI) - Via Giovanni Gallo, 111 (civico errato)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	510	38	3		A/4	2	3,5	60	155,45	1	si
	510	74	2								Si

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità





immobiliare raffigurata nella planimetria depositate all'Agenzia delle Entrate - Territorio ed allegate alla presente. Le planimetrie e le intestazioni catastali **SONO conformi** allo stato di fatto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è scarso, senza manutenzione ordinaria corrente. Finiture (pavimenti, rivestimenti, scale, ecc) in condizioni pessime. Impianto di riscaldamento convenzionale non esistente, ci sono unicamente una stufa a legna nella cucina ed una a pellet nella camera (non funzionante). ACS con boiler elettrico in bagno. Impianto elettrico non rispondente alle normali esigenze di sicurezza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: l'edificio ha la struttura portante verticale in muratura portante in mattoni. I soffitti sono in solai piani in putrelle di ferro e mattoni e probabilmente quello della camera in legno. I balconi sono con in lastra di pietra / cemento con modiglioni di sostegno.

Copertura: l'edificio ha copertura in laterizio su orditura di legno a vista in condizioni appena sufficienti di conservazione.

Tamponature: le tamponature interne sono in muratura

Finiture Esterne: Le facciate della abitazione si presentano in condizioni sufficienti, con tinteggiature di colori diversi e in parte ammalo rate (nella fascia delle parti comuni / vano scala).

Serramenti: sono in legno con vetro semplice, dotati di scuri ad ante, in cattivo stato di conservazione. Le porte interne sono in legno.

Finiture interne: pavimentazioni della zona giorno in piastrelle di ceramica, come pure i rivestimenti del bagno. Nella camera copertura in fogli di laminato plastico probabilmente su pavimento in legno. Sanitari nella dotazione corretta ed in condizioni di scarsa conservazione.

Impianti: L'impianto elettrico è in parte a vista, funzionate ma sicuramente da rivedere. Impianto di riscaldamento inesistente e per sopperire a tale mancanza sono state posizionate due stufe a pellet / legna. ACS con boiler elettrico ad accumulo. Impianto idrico sanitario dei bagni e della cucina presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione risulta occupato da un esecutato

VINCOLI E SERVITU' APPARENTI

L'alloggio, al piano primo, ha accesso da vano scala comune con portoncino di ingresso che affaccia al piano terreno su cortile di uso comune, tant'è che l'intero sedime di pertinenza dell'edificio plurifamiliare del quale è parte l'alloggio in esame, è di fatto gravato da servitù di passaggio a favore di terzi.





PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto in forza di :

Periodo	PROPRIETÀ	Atti			
		Compravendita			
dal 14/03/2006 ad oggi	• (proprietario per 1/2) Codice fiscale:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio	14/03/2006	134338	18068
	(proprietaria per 1/2) Codice fiscale:	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	17/03/2006	2918	1816
	dal 01/08/1997 al 14/03/2006	(proprietaria per 1/2)	Denuncia successione intestate		
Data morte			Data presentazione	Reg N°	Serie N°
		01/08/1997	11/12/2001	32	18587/99
(proprietaria per 1/2)		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	23/09/2025	8451	6860

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Biella aggiornate al 20/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione del 17/03/2006 - Registro Particolare 581 Registro Generale 2918
 Notaio IN Cossato (BI) in data 14/03/2006 rep.134339/18069

Importo: € 35.000,00 capitale totale € 70.000,00

A favore di _____ con sede in Milano (MI)

Contro : _____ nato in _____ il _____ e _____ nata in _____ il _____

e debitori datore di ipoteca per la quota complessiva di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione.





Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Registro Particolare 4264 Registro Generale 5235 del 11/06/2025

Pubblico ufficiale UNEP BIELLA Repertorio 648 del 21/05/2025

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in TAVIGLIANO (BI)

A favore di : con sede in Roma

Contro : : nato in il e nata in
il

NORMATIVA URBANISTICA

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Tavigliano, azzona il fabbricato all'interno della perimetrazione "Nuclei di Antica Formazione – Addensamento storico rilevante A1".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'impianto urbanistico originario dell'immobile è anteriore al 01/09/1967. Non sono stati reperiti nell'archivio comunale provvedimenti amministrativi per il periodo successivo.

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.

STIMA

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, caratteristiche costruttive e tipologia dei materiali impiegati, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato di occupazione, 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 stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.





L'immobile in TAVIGLIANO, via G. Gallo, 84A, nel quale è inserito l'alloggio oggetto della presente relazione, è individuato in mappa del catasto terreni foglio 10, particelle 160 (ente urbano di mq. 190) e 159 (ente urbano di mq. 23), alle coerenze i mappali 116, 121, 124, 127, 161, e 167.

- abitazione è così composta: piano primo : soggiorno con accesso a balcone e terrazzo a nord, cucina, camera con accesso a balcone a sud e bagno.

Identificato al Catasto Fabbricati Comune di TAVIGLIANO foglio 510 :

- particella 38, Sub. 3, aggraffato con particella 74, Sub. 2, via Giovanni Gallo n. 111 (errato), piano T, Categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq. 60, rendita € 155,45.
 - L'immobile viene posto in vendita per la quota di 1/1 di piena proprietà
- STIMA**

Identificativo corpo	Superficie convenzionale mq	Valore unitario al mq	Valore complessivo	Totale BASE D'ASTA
ALLOGGIO PIANO T	50,00	250,00 €	€ 10.000,00	€ 12.500,00

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita

12.500,00*
(diconsì dodicimila/500)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rammenta di prestare particolare attenzione a quanto descritto:

- ai paragrafi dati catastali ;
- al paragrafo della regolarità edilizia.

L'esecutato risulterebbe deceduto nel paese di origine anche se in quello di residenza in Italia non vi è ancora ufficialmente contezza.

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 20/11/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Gremmo Stefano





Stefano Gremmo
Geometra
Via Roma, 4 – GAGLIANICO (BI) Tel. 015541700
e-mail: stefano.gremmo@geopec.it
e-mail: stefano.gremmo1766@gmail.com

ELENCO ALLEGATI:

- A. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
- B. Scheda immobile da allegarsi all'ordinanza di vendita
- C. Fascicolo documentazione tecnica lotto unico, comprendente
 - Documentazione fotografica
 - Estratto mappa catasto terreni con evidenza della consistenza
 - Visura catastale storica del catasto fabbricati relativa al soggetto
 - Visura catastale del catasto terreni
 - Planimetria catasto fabbricati
 - Visura ipotecaria

