
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ottin Bocat Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	4
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	7
Stima / Formazione lotti.....	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 84/2025 del R.G.E.....	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 61.350,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12



INCARICO

In data 17/12/2025, il sottoscritto Geom. Ottin Bocat Roberto, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email roberto.o@ottinrege.it, PEC roberto.ottin.bocat@geopec.it, Tel. 015 30242, Fax 015 30242, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione bifamigliare ubicato a Portula (BI) - Frazione Galfione n. 13

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione bifamigliare, elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 13 del Catasto Terreni con la particella n. 793 (già n. 351 e n. 352) ente urbano di are 1,41, così composto:

- nel piano terreno: ingresso/vano scala, ripostiglio, cantina, lavatoio ed autorimessa;
- nel piano primo: corridoio, cucina, soggiorno, due camere, bagno due balconi e vano scala;
- nel piano secondo: corridoio, cucina, soggiorno, due camere, bagno due balconi e vano scala;
- nel piano sottotetto/terzo: soffitta.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione bifamigliare ubicato a Portula (BI) - Frazione Galfione n. 13



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.

CONFINI

Il fabbricato di civile abitazione bifamigliare, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 13 del Catasto terreni con la particella n. 793 confina con la via pubblica a più lati e le particelle n. 353 e 358 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggio piano primo	1,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	primo
alloggio piano secondo	1,00 mq	120,00 mq	1	120,00 mq	0,00 m	secondo
cantine-autorimessa	1,00 mq	115,00 mq	0,4	46,00 mq	0,00 m	terreno
soffitta	1,00 mq	110,00 mq	0,20	22,00 mq	0,00 m	sottotetto
Totale superficie convenzionale:				308,00 mq		

Le superfici sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali.



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	793	1		A4	2	6	149 mq	182,83 €	t-1	
	13	793	2		A5	2	5	147 mq	153,35 €	2-3	
	13	793	3		C6	2	22	28 mq	48,86 €	t	

Corrispondenza catastale

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

L'intero fabbricato risulta essere stato ri-censito al Catasto fabbricati in data 1 ottobre 2007
A seguito dell'allineamento delle mappe Catasto Terreni- Catasto Fabbricati il precedente fg. 13 particella n. 352 ora corrisponde al fg. 13 particella n. 793.
Il fg 13 n. 793 sub.4 trattasi di bene comune non censibile.

Il fabbricato risulta ancora intestato per la quota dell'usufrutto a Brazzale Ezio - deceduto il 21 dicembre 2007.
Bisognerà procedere alla voltura catastale per la cancellazione dell'usufrutto.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato alla data del sopralluogo si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, non sono evidenti interventi straordinari da eseguire.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di fabbricato di civile abitazione bifamiliare, ubicato nel centro abitato della frazione di Galfione, posta a circa 1 km dal centro del paese.

L'edificio, si presume realizzato nei primi anni del '900, è stato successivamente oggetto di interventi di ampliamento e sistemazione. La struttura portante è in muratura mista, con tamponature e tramezzature interne in muratura di laterizio. La copertura è costituita da orditura in legno con manto in tegole di laterizio.

I serramenti esterni sono in legno, dotati di avvolgibili, mentre le porte interne sono anch'esse in legno. Le pavimentazioni sono realizzate in legno e piastrelle di ceramica.

Entrambi i servizi igienici sono completi di wc, bidet, piatto doccia e lavabo.

Il fabbricato risulta dotato di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano, nonché di impianto elettrico e impianto idrico-sanitario.



STATO DI OCCUPAZIONE

Nel fabbricato vi risiede l'esecutata ed il proprio coniuge

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/03/2000	**** Omissis ****	donazione con riserva usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaviva di Borgosesia	14/03/2000	22924	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/03/2000	2264	1606
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 14/03/2000	**** Omissis ****	compravendita nuda proprietà quota 1/2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Acquaviva di Borgosesia	14/03/2000	22924	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/03/2000	2265	1607
		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 risulta attualmente invariata.

***** nato a Portula il 22 dicembre 1935 è deceduto in data 21 dicembre 2007



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 02/02/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 27/07/2006
Reg. gen. 8786 - Reg. part. 1829
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Acquaviva Luigi
Data: 25/07/2006
N° repertorio: 32602
N° raccolta: 8384

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 08/10/2025
Reg. gen. 8968 - Reg. part. 7287
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Portula il parte del fabbricato oggetto della presente relazione si presume sia stato realizzato nei primi anni '900 successivamente è stato oggetto dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Nulla osta del 28 novembre 1952 per la realizzazione di un balcone, in capo a *****
 - Nulla osta del 14 gennaio 1958 per l'ampliamento del fabbricato, in capo a *****
- L'abitabilità è stata rilasciata in data 12 marzo 1960
- Autorizzazione n. 205 del 22 aprile 1986 per lavori di modifica della struttura interna al piano secondo- in capo a *****

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



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 confort, consistenza, 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 di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.

La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico - edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione.

L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.i., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita per il tipo di fabbricato deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

Il fabbricato non è dotato di certificazione energetica.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - Frazione Galfione n. 13
Fabbricato di civile abitazione bifamigliare, elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 13 del Catasto Terreni con la particella n. 793 (già n. 351 e n. 352) ente urbano di are 1,41, così composto:
 - nel piano terreno: ingresso/vano scala, ripostiglio, cantina, lavatoio ed autorimessa;
 - nel piano primo: corridoio, cucina, soggiorno, due camere, bagno due balconi e vano scala;
 - nel piano secondo: corridoio, cucina, soggiorno, due camere, bagno due balconi e vano scala;
 - nel piano sottotetto/terzo: soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 793, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 793, Sub. 2, Categoria A5 - Fg. 13, Part. 793, Sub. 3, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 61.600,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Portula (BI) - Frazione Galfione n. 13	308,00 mq	200,00 €/mq	€ 61.600,00	100,00%	€ 61.600,00
				Valore di stima:	€ 61.600,00

Valore di stima: € 61.600,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
voltura catastale per cancellazione usufrutto in morte di Brazzale Ezio	250,00	€

Valore finale di stima: € 61.350,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 03/02/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Ottin Bocat Roberto



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Portula (BI) - Frazione Galfione n. 13
Fabbricato di civile abitazione bifamigliare, elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 13 del Catasto Terreni con la particella n. 793 (già n. 351 e n. 352) ente urbano di are 1,41, così composto:
 - nel piano terreno: ingresso/vano scala, ripostiglio, cantina, lavatoio ed autorimessa;
 - nel piano primo: corridoio, cucina, soggiorno, due camere, bagno due balconi e vano scala;
 - nel piano secondo: corridoio, cucina, soggiorno, due camere, bagno due balconi e vano scala;
 - nel piano sottotetto/terzo: soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 793, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 793, Sub. 2, Categoria A5 - Fg. 13, Part. 793, Sub. 3, Categoria C6

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

Prezzo base d'asta: € 61.350,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 84/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.350,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Portula (BI) - Frazione Galfione n. 13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 793, Sub. 1, Categoria A4 - Fg. 13, Part. 793, Sub. 2, Categoria A5 - Fg. 13, Part. 793, Sub. 3, Categoria C6	Superficie	308,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato alla data del sopralluogo si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione, non sono evidenti interventi straordinari da eseguire.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione bifamigliare, elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 13 del Catasto Terreni con la particella n. 793 (già n. 351 e n. 352) ente urbano di are 1,41, così composto: - nel piano terreno: ingresso/vano scala, ripostiglio, cantina, lavatoio ed autorimessa; - nel piano primo: corridoio, cucina, soggiorno, due camere, bagno due balconi e vano scala; - nel piano secondo: corridoio, cucina, soggiorno, due camere, bagno due balconi e vano scala; - nel piano sottotetto/terzo: soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Nel fabbricato vi risiede l'esecutata ed il proprio coniuge		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 27/07/2006
Reg. gen. 8786 - Reg. part. 1829
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Capitale: € 60.000,00
Rogante: Notaio Acquaviva Luigi
Data: 25/07/2006
N° repertorio: 32602
N° raccolta: 8384

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 08/10/2025
Reg. gen. 8968 - Reg. part. 7287
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

