
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.

promossa da

contro

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 10 novembre 2025

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità.....	4
Confini.....	5
Consistenza.....	5
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 47/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 79.000,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

In data 12/07/2025, la sottoscritta Geom. Rege Maria Cristina, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email cristina@ottinrege.it, PEC maria.cristina.rege@geopec.it, Tel. 015 30242, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bioglio (BI) - via XXV Aprile 29



DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto Terreni con la particella n. 361 ente urbano di are 2,10 , così composto:

- nel piano terreno, autorimessa ed ingresso;
- nel piano primo: lavanderia, vano scala, cantina e locale di sgombero;
- nel piano secondo: disimpegno, vano scala, cucina, soggiorno, dispensa, bagno e balcone;
- nel piano sottotetto: disimpegno, vano scala, due camere, ripostiglio, guardaroba e bagno.

Pertinente al fabbricato civile vi è un basso fabbricato ad uso legnaia entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto terreni con la particella n. 402 di are 0,20

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bioglio (BI) - via XXV Aprile 29



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:

-

-

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

-

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato di civile abitazione entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto Terreni con la particella n. 361 ed il pertinente basso fabbricato all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto Terreni con la particella n. 402 formano corpo unico e confinano con le particelle n. 299 e n. 300 dello stesso foglio di mappa e la via XXV Aprile.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
autorimessa	26,00 mq	33,86 mq	0,50	16,93 mq	t
cantina-locale di sgombero e lavanderia	65,00 mq	80,00 mq	0,30	24,00 mq	1
alloggio	64,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2
alloggio/sottotetto	55,00 mq	74,00 mq	0,60	44,40 mq	3
legnaia	13,00 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	t
Totale superficie convenzionale:				167,93 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	7	361	1		A7	1	8,5	203 mq	790,18 €	t-1-2-3	402
	7	361	2		C6	u	26	39 mq	67,14 €	t	

Si precisa che:

Foglio	Part.	Sub.
7	361	1 graffato 402
	Già 369 graffato al 370 sub.1	
7	361	2
	Già n. 370 sub.2	

Variazione a seguito di modifica identificativo del 25 settembre 2006 pratica n BI0059124 – per allineamento mappe.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in quanto nella planimetria dell'abitazione (fg. 7 n. 361 sub.1) è rappresentato un piccolo wc nel piano primo, ora smantellato e nel piano sottotetto con compare il bagno realizzato in una soffitta. Per cui dovrà essere predisposta nuova planimetria catastale aggiornata con pratica Docfa.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo occupato dall'esecutato si presenta in normali condizioni di conservazione, non sono evidenti interventi straordinari da eseguire, però necessita di un'importante pulizia e sgombero.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato a destinazione residenziale, situato in un'area collinare a prevalente carattere abitativo, ubicato a nord rispetto al centro del Comune di Bioglio. L'accesso pedonale e carraio avviene direttamente da via XXV Aprile.

L'edificio, presumibilmente costruito negli anni passati (indicativamente seconda metà del Novecento), presenta una struttura portante in muratura di mattoni e cemento armato; i solai sono realizzati in travetti (poutrelle) e laterizio. La copertura è costituita da orditura in legno con manto in tegole di laterizio.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica e in legno prefinito. I serramenti esterni sono in legno, dotati di persiane a due battenti in ferro, ad eccezione del bagno al piano secondo, dove sono presenti infissi in PVC. Le porte interne sono in legno.

La scala interna di collegamento tra i piani presenta gradini in pietra nella parte inferiore e rivestimento in pannelli di legno prefinito nell'ultimo tratto.

L'immobile è dotato di impianto elettrico e di impianto di riscaldamento a gas, attualmente non funzionante a causa della caldaia non operativa."

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta essere occupato dal debitore e su dichiarazione dello stesso anche dalla propria figlia.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/09/1976		successione testata di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/09/1976		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	18/04/1978	2697	2338
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	28/03/1977	47	487
Dal 25/06/1997		divisione tra			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Silvio Suster	25/06/1997	34140	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	22/07/1997	5720	4425
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	11/07/1997	1506	1v
Dal 29/06/2006		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierlevino Rajani	29/06/2006	135608	18539
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	05/07/2006	7710	5040
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 22/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 05/07/2006
Reg. gen. 7711 - Reg. part. 1558
Quota: 1/1
Importo: € 145.176,00
A favore di .
Contro .
Capitale: € 72.588,00
Rogante: Notaio Pierlevino Rajani
Data: 29/06/2006
N° repertorio: 135609
N° raccolta: 18540

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 09/05/2025
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3370
Quota: 1/1
A favore di
Contro .

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato risulta antecedente al 1° settembre 1967, data oltre la quale vigeva l'obbligo del titolo abilitativo edilizio.

Dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Bioglio è stato reperito il Permesso di Costruire n. 3/2016 del 21 settembre 2016 (pratica n. 34/2015), avente ad oggetto il recupero del sottotetto per la realizzazione di un bagno.

Dal confronto tra la planimetria catastale di impianto (datata 21 maggio 1970), l'attuale planimetria catastale e lo stato dei luoghi, sono state riscontrate alcune difformità, consistenti in:

- piano sottotetto: trasformazione di due soffitte in camere e di ulteriori due soffitte in ripostiglio e guardaroba;
- piano primo: accorpamento di due camere con formazione di un unico soggiorno;
- intero fabbricato: apertura di nuovi serramenti in vari piani.

Per le opere sopra descritte non è stato possibile reperire presso il Comune di Bioglio il relativo titolo abilitativo edilizio. Pertanto, al fine della regolarizzazione, si dovrà procedere con la presentazione di istanza di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (accertamento di conformità), previa verifica della doppia conformità urbanistica ed edilizia.

Si presume che per la sanatoria l'importo della sanzione possa essere di circa € 3.000,00 oltre alle spese tecniche.

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, regolarità geometrica della forma sui 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 compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

- 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;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge;
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita;
- 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.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bioglio (BI) - via XXV Aprile 29
Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto Terreni con la particella n. 361 ente urbano di are 2,10, così composto:
 - nel piano terreno, autorimessa ed ingresso;
 - nel piano primo: lavanderia, vano scala, cantina e locale di sgombero;
 - nel piano secondo: disimpegno, vano scala, cucina, soggiorno, dispensa, bagno e balcone;
 - nel piano sottotetto: disimpegno, vano scala, due camere, ripostiglio, guardaroba e bagno.

Pertinente al fabbricato civile vi è un basso fabbricato ad uso legnaia entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto terreni con la particella n. 402 di are 0,20

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 361, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 402 - Fg. 7, Part. 361, Sub. 2, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 83.965,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Bioglio (BI) - via XXV Aprile 29	167,93 mq	500,00 €/mq	€ 83.965,00	100,00%	€ 83.965,00
Valore di stima:					€ 83.965,00

Valore di stima: € 83.965,00


Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria edilizia e variazione catastale	5000,00	€

Valore finale di stima: € 79.000,00

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

Biella, li 08/10/2025


L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Rege Maria Cristina

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Bioglio (BI) - via XXV Aprile 29
Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto Terreni con la particella n. 361 ente urbano di are 2,10 , così composto:

- nel piano terreno, autorimessa ed ingresso; -

nel piano primo: lavanderia, vano scala, cantina e locale di sgombero;

- nel piano secondo: disimpegno, vano scala, cucina, soggiorno, dispensa, bagno e balcone;

- nel piano sottotetto: disimpegno, vano scala, due camere, ripostiglio, guardaroba e bagno.

Pertinente al fabbricato civile vi è un basso fabbricato ad uso legnaia entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto terreni con la particella n. 402 di are 0,20

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 7, Part. 361, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 402 - Fig. 7, Part. 361, Sub. 2, Categoria C6

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

Prezzo base d'asta: € 79.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 79.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Bioglio (BI) - via XXV Aprile 29		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 361, Sub. 1, Categoria A7, Graffato 402 - Fg. 7, Part. 361, Sub. 2, Categoria C6	Superficie	167,93 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo occupato dall'esecutato si presenta in normali condizioni di conservazione, non sono evidenti interventi straordinari da eseguire, però necessita di un'importante pulizia e sgombero.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto Terreni con la particella n. 361 ente urbano di are 2,10 , così composto: - nel piano terreno, autorimessa ed ingresso; - nel piano primo: lavanderia, vano scala, cantina e locale di sgombero; - nel piano secondo: disimpegno, vano scala, cucina, soggiorno, dispensa, bagno e balcone; - nel piano sottotetto: disimpegno, vano scala, due camere, ripostiglio, guardaroba e bagno. Pertinente al fabbricato civile vi è un basso fabbricato ad uso legnaia entrostante all'area distinta in mappa al foglio 7 del Catasto terreni con la particella n. 402 di are 0,20		
Vendita soggetta a IVA:	no		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta essere occupato dal debitore e dalla propria figlia.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 05/07/2006
Reg. gen. 7711 - Reg. part. 1558
Quota: 1/1
Importo: € 145.176,00
A favore di .
Contro .
Capitale: € 72.588,00
Rogante: Notaio Pierlevino Rajani
Data: 29/06/2006
N° repertorio: 135609
N° raccolta: 18540

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 09/05/2025
Reg. gen. 4130 - Reg. part. 3370
Quota: 1/1
A favore di `.
Contro

