



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Stefano Gremmo, nell'Esecuzione Immobiliare 27/2025 del R.G.E.

promossa da

contro

Codice fiscale:

UDIENZA di rinvio del 08 settembre 2025





SOMMARIO

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

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
ABITAZIONE IN bioglio, VIA cesare battisti, 10.....	4
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	4
LOTTO unico.....	5
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

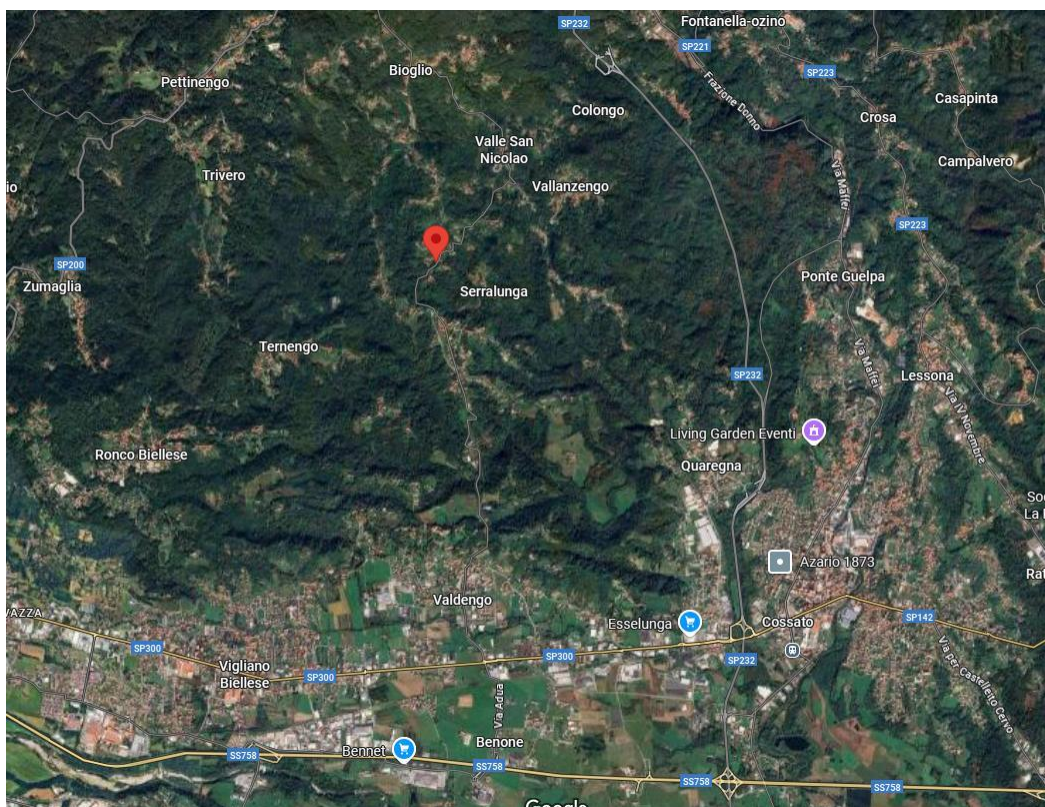
All'udienza del 12/05/2025, il sottoscritto Geom. Gremmo Stefano, con studio in Via Roma, 4 - 13894 - Gaglianico (BI), email stefano.gremmo1966@gmail.com, PEC stefano.gremmo@geopec.it, Tel. e fax 015541700, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/05/2025 accettava l'incarico. Successivamente, in data 12/06/2025, eseguiva il primo sopralluogo presso l'immobile, con esito positivo, accompagnato dal Custode Giudiziario Avv e dall'esecutato.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è una abitazione, inserite in contesto di case di corte a schiera e così costituito:

- **Bene N° 1** – in BIOGLIO, al civico 10 di via Cesare Battisti, abitazione su due piani fuori terra, oltre a porzione di seminterrato, con accesso da corte comune ad altre unità.

(Coord. Geografiche: 45.587208,8.1184378)



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 BIOGLIO, VIA CESARE BATTISTI, 10

Abitazione disposta su due piani fuori terra e porzione di interrato, con accesso dal cortile di uso comune. L'area su cui sorge l'edificio è in mappa del catasto terreni al foglio 24, particella 339, ente urbano di mq. 130, coerenti i mappali 340, 531, 532 e 535.

La zona è periferica rispetto al centro del paese, lungo la strada che collega il territorio del Comune di Piatto con quello di Valle San Nicolao; destinazione prevalentemente residenziale con immobili in maggioranza 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 praticamente nulla o gravata da servitù di passaggio a favore di terzi.

E' così composto: piano interrato : due cantine contigue accessibili da scala inserita nello spazio coperto del disimpegno di ingresso al piano terreno; piano terreno: zona ingresso (ex tettoia chiusa) , disimpegno con vano scala per il piano superiore, cucina, soggiorno e bagno; piano primo : disimpegno, corridoio, tre locali camera, delle quali due con accesso a due balconi su due lati dell'edificio.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

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



LOTTO UNICO

ABITAZIONE ai piani terreno e primo con porzione di interrato in BIOGLIO, via Cesare Battisti, 10.

TITOLARITÀ

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

(proprietario per 1/1)
Codice fiscale:

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

- (proprietario per 1/1)

CONFINI

Il fabbricato è entrostante il lotto distinto al Catasto Terreni al foglio 24, particella 339, ente urbano di mq. 130, coerenti i mappali 340, 531, 532 e 535.

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
Cantina	25,00	33,00	0,50	16,50 m ²	1,30/2,10 m	S1
Abitazione - locali principali	58,00	72,00	1,00	72,00 m ²	2,00/2,70 m	T
Portico		20,00	0,30	6,00 m ²		T
Abitazione- locali principali	58,00	72,00	1,00	72,00 m ²	2,10/2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				166,50 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) – SAGLIANO MICCA - Via Roma, 34											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici e catastale	Rendita	Piano	Graffato
	24	339	2		A/4	2	7,5	145	251,77	S1 -T - 1	



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 e di diritto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile è scarso, disabitato da tempo e senza manutenzione ordinaria corrente. Finiture (pavimenti, rivestimenti, scale, ecc) in condizioni appena decenti. Impianto di riscaldamento con termoconvettori a gas solo in alcuni locali (la maggior parte ne sono privi). ACS con boiler elettrico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: l'edificio ha la struttura portante verticale in muratura portante in mattoni pieni. I soffitti sono in parte con volte curve di mattoni e parte con solai piani in putrelle di ferro e mattoni. I balconi sono con in lastra di cemento gettate con modiglioni di sostegno. I locali al cantinato hanno soffitti a volte e pareti allo stato rustico.

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

Tamponature: le tamponature interne sono quasi tutte con murature portanti da cm 50 di spessore in mattoni pieni.

Finiture Esterne: Le facciate della abitazione si presentano in condizioni pessime, con tinteggiature di colori diversi e in parte ammalorate.

Serramenti: sono in legno con vetro camera (alcune), dotati di persiane ad ante per l'oscuramento, in discreto stato di conservazione. Le porte interne sono nella tipologia prevalente in legno tamburato.

Finiture interne: pavimentazioni prevalenti in piastrelle di ceramica, come pure i rivestimenti dei bagni. Sanitari nella dotazione corretta ed in condizioni di normale conservazione.

Impianti: L'impianto elettrico è in parte a vista, funzionante ma sicuramente da rivedere. Impianto di riscaldamento è costituito da termoconvettori ad aria calda alimentati a gas, sicuramente non rispondenti alle normative vigenti. ACS con boiler elettrico ad accumulo. Impianto idrico sanitario dei bagni e della cucina presente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione risulta libero.

VINCOLI E SERVITU' APPARENTI

L'abitazione ha accesso da spazi cortilizi di uso comune. Nessun vincolo o servitù sull'immobile ad eccezione di una servitù da eliminare riguardante la presenza al piano interrato di contatore dell'acqua a servizio di abitazione confinante di proprietà terza.



PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto in forza di :

Periodo	PROPRIETÀ	Atti			
		Compravendita			
dal 07/02/2002 ad oggi	• (proprietà 1/1)	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio SOLA	07/02/2002	64359	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	06/03/2002	1995	1375

- 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 22/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione del 18/01/2006 - Registro Particolare 96 Registro Generale 726

Importo: € 82.000,00

A favore di _____ con sede in _____

Contro : _____ nato _____ il _____ debitore datore di ipoteca per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione.

- DICHIARATA ESTINTA

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Registro Particolare 5100 Registro Generale 6639 del 03/09/2015

Pubblico ufficiale UNEP BIELLA Repertorio 1142 del 10/06/2015

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in BIOGLIO (BI)

A favore di : _____ con sede in _____

Contro :

- ORDINE DI CANCELLAZIONE NON ESEGUITO



- 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 BIOGLIO, via Cesare Battisti, 10, è individuato in mappa del catasto terreni al foglio 24, particella 339, ente urbano di mq. 130, coerenti i mappali 340, 531, 532 e 535.

- abitazione è così composta: piano interrato : due cantine contigue accessibili da scala inserita nello spazio coperto del disimpegno di ingresso al piano terreno; piano terreno: zona ingresso (ex tettoia chiusa) , disimpegno con vano scala per il piano superiore, cucina, soggiorno e bagno; piano primo : disimpegno, corridoio, tre locali camera con accesso a due balconi su due lati dell'edificio.

Identificato al Catasto Fabbricati Comune di **BIOGLIO** foglio **24** :

- particella **339**, Sub. **2**, via Cesare Battisti n. 10, piano S1 - T - 1, Categoria A/4, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale mq. 145, rendita € 251,77.
- 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	Costi stimati per prestazioni professionali legati alla regolarizzazione edilizia	Totale BASE D'ASTA
ALLOGGIO PIANI S1 - T - 1	166,50	200,00 €	€ 33.300,00	€ 1.300,00	€ 32.000,00

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita

32.000,00*
(diconsi trentaduemila/00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rammenta di prestare particolare attenzione a quanto descritto:

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

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 20/07/2025

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



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 del catasto fabbricati relativa al soggetto
 - Planimetria catasto fabbricati