
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Ottin Bocat Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 67/2025 del R.G.E.

promossa da

contro

G.E. Dott. EMANUELE MIGLIORE

Rinvio 9 febbraio 2026 ore 9,30

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 67/2025 del R.G.E.....	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 85.510,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

In data 04/10/2025, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento con pertinenti soffitta, cantina ed autorimessa, ubicato a Biella (BI) - via San Giuseppe Cottolengo n. 59

DESCRIZIONE

Nel complesso condominiale convenzionalmente denominato "Gruppo Condominiale L'Hermitage" entrostante all'area distinta in mappa al foglio 65 con la particella n. 540 ente urbano di are 62,60 e precisamente nella "Casa n. 2":

- l'alloggio al secondo piano, terzo fuori terra, distinto con la lettera "L" composto da ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, e tre balconi;

- la soffitta che si presenta civilizzata, con bagno, al piano terzo, quarto fuori terra distinta con il n. 2 ;

- la cantina nel piano interrato distinta con la lettera "I";

nella "Casa n. 3":

- l'autorimessa al piano interrato distinta con la sigla R/18/3

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento con pertinenti soffitta, cantina ed autorimessa, ubicato a Biella (BI) - via San Giuseppe Cottolengo n. 59



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:

-

CONFINI

Il complesso condominiale convenzionalmente denominato "Gruppo Condominiale L'Hermitage" entrostante all'area distinta in mappa al foglio 65 con la particella n.540 ente urbano di are 62,60 confina con le particelle n. 357, n. 551, n. 176, n. 179, n. 403 e n. 523 dello stesso foglio ed altro foglio di mappa.

mentre :

- l'alloggio al secondo piano, terzo fuori terra, distinto con la lettera "L" confina con parti comuni , alloggio "I" ed alloggio "M";
- la soffitta al piano terzo, quarto fuori terra distinta con il n. 2 confina con soffitta n.3, parti comuni a piu lati , e soffitta n.1 ;
- la cantina nel piano interrato distinta con la lettera "l" confina con cantina "i", parti comuni e cantina "m" ; nella "Casa n. 3"
- l'autorimessa al piano interrato distinta con la sigla R/18/3 confina con l'autorimessa R/14/4 , l'autorimessa R/17/3 ed il passaggio comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
alloggio	90,00 mq	105,00 mq	1	105,00 mq	2
soffitta	60,00 mq	70,00 mq	0,70	49,00 mq	2
cantina	5,00 mq	7,00 mq	0,20	1,40 mq	s1
autorimessa	15,00 mq	17,00 mq	1	17,00 mq	s1
Totale superficie convenzionale:				172,40 mq	
Incidenza condominiale:				5,00	%
Superficie convenzionale complessiva:				181,02 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
	65	540	57		A2	1	6	120 mq	712,71 €	S1-2-3	
	65	540	77		C6	4	13	15 mq	59,08 €	S1	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale non risulta corretta in quanto ancora intestata ai dante causa:

-
-

Entrambi deceduti rispettivamente in data 11 febbraio 2023 ed in data 23 settembre 2022.

La planimetria dell'alloggio -fg.65 n. 540 sub.57 -non risulta conforme allo stato dei luoghi, bisognerà predisporre nuova planimetria catastale aggiornata.

STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, a seguito di un'importante operazione di pulizia fatta eseguire dal Custode giudiziario, si presentano attualmente in normale stato di manutenzione e conservazione. Non risultano evidenti interventi urgenti, ad eccezione della sostituzione di un vetro rotto nella porta-finestra del soggiorno.

La cantina e l'autorimessa non sono ispezionabili in quanto attualmente occupate da materiale vario e dalla presenza di un'autovettura.

Il complesso edilizio nel quale sono inserite le unità immobiliari si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, risultando ordinato, gradevole e adeguatamente mantenuto.

PARTI COMUNI

Alle unità immobiliari oggetto di pignoramento facenti parte del complesso condominiale convenzionalmente denominato "Gruppo Condominiale L'Hermitage", competono:

- 17,40 millesimi per l'alloggio e relativa cantina per il "Gruppo Condominiale L'Hermitage" ;
- 71,80 millesimi sulle parti comuni della Casa n. 2 ;
- 4,10 millesimi per la soffitta per il "Gruppo Condominiale L'Hermitage";
- 17,10 millesimi per la soffitta sulle parti comuni della Casa n. 2 ;
- 1,80 millesimi per l'autorimessa per il "Gruppo Condominiale L'Hermitage";
- 6,50 millesimi per l'autorimessa sulle parti comuni della Casa n. 3.

Dati desunti dall'atto di compravendita del 1 giugno 1974 a rogito Notaio Cosimo Caroli.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le unità immobiliari oggetto di stima sono inserite in un complesso edilizio di gradevole aspetto, composto da quattro palazzine sviluppate su tre piani fuori terra, oltre a piano interrato e piano sottotetto.

I fabbricati sono stati realizzati nei primi anni Settanta; il certificato di abitabilità risulta rilasciato nell'anno 1973. Le strutture portanti sono realizzate in cemento armato, con tamponature perimetrali e divisori interni in muratura di laterizio. La copertura è anch'essa in cemento armato, con manto di copertura in tegole di laterizio.

L'alloggio, posto al secondo piano della Palazzina Casa n. 2, è dotato di serramenti esterni in legno con vetro semplice, completi di avvolgibili. Le porte interne sono in legno, in parte con inserti vetrati. I pavimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica e parquet.

Il servizio igienico è dotato di lavabo, bidet, vater e vasca da bagno.

Il locale soffitta, posto in adiacenza e soprastante l'alloggio, si presenta civilizzato, con la realizzazione di un angolo cottura e di un servizio igienico. I pavimenti sono in legno e ceramica; il bagno è dotato di lavabo, bidet, vater e vasca da bagno.

La cantina e l'autorimessa sono poste nel piano interrato, rispettivamente nella Casa 2 la cantina e nella Casa 3 l'autorimessa.

Il complesso immobiliare è dotato di impianto di riscaldamento centralizzato a gas.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli enti immobiliari oggetto di pignoramento risultano liberi da persone, ma, al primo sopralluogo sono risultati occupati da arredi e corredi di vario genere, rifiuti, pattume e escrementi animali, tali da rendere i locali inaccessibili.

A seguito dell'autorizzazione ricevuta per la pulizia dell'alloggio e della soffitta è stato possibile effettuare il sopralluogo, in quanto prima inaccessibile.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 01/06/1974		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cosimo Caroli	01/06/1974		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	26/06/1974	5073	4296
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	19/06/1974	3028	130		

		erede di) deceduto l'11 febbraio 2023 e deceduta il 23 settembre 2022il		

Non risultano essere state presentate le dichiarazioni di successione in morte e conseguenti accettazioni tacite d'eredità di:

-
.
..

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 22/12/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 04/01/2016
Reg. gen. 4 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
Importo: € 7.618,00
A favore di
Contro
Capitale: € 7.618,00
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 23/11/2015
N° repertorio: 19936
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 04/10/2023
Reg. gen. 8832 - Reg. part. 889
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di:
Contro
Capitale: € 22.679,74
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 02/06/2014
N° repertorio: 21585

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 13/09/2019
Reg. gen. 7667 - Reg. part. 6147
Quota: 1/2
A favore di
Contro
- **domanda di divisione giudiziale**
Trascritto a Biella il 19/09/2022
Reg. gen. 7967 - Reg. part. 6217
Quota: 1/1
A favore di
Contro .
- **decreto di sequestro**
Trascritto a Biella il 17/10/2023
Reg. gen. 9348 - Reg. part. 7603
Quota: 1/2
A favore di
Contro
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 25/07/2025
Reg. gen. 6985 - Reg. part. 5721
Quota: 1/1
A favore di
Contro

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Biella, la costruzione del Gruppo Condominiale L'Hermitage è avvenuta a seguito del rilascio della Licenza edilizia del 21 ottobre 1971, con successiva abitabilità in data 20 dicembre 1973

In data 5 novembre 1990 è stata rilasciata autorizzazione in sanatoria n. 305 del 18 ottobre 1990, relativa a modifiche prospettiche.

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.

L'immobile in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto della presente risulta realizzato in forza di Licenza Edilizia rilasciata in data 21 ottobre 1971

Si evidenzia che relativamente alle unità in oggetto gli elaborati grafici allegati alla suddetta licenza non risultano conformi allo stato dei luoghi.

Tuttavia, successivamente, a seguito di sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale, è stato rilasciato Certificato di Abitabilità in data 20 dicembre 1973, corredato da elaborati grafici nei quali risultano conformi allo stato di fatto sia l'autorimessa che la cantina, che ha legittimato l'attuale configurazione dell'immobile.

Pertanto, lo stato attuale dell'autorimessa e della cantina si presume debba ritenersi legittimo ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01, non sussistendo opere abusive né necessità di procedimenti di sanatoria per quanto concerne le parti oggetto di abitabilità.

Mentre per l'alloggio risultano eseguite modifiche interne (diversa distribuzione degli spazi), successive al rilascio dei titoli edilizi sopra citati, che risultano sanabili mediante presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria, previa verifica della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Si precisa altresì che la soffitta risulta oggetto di interventi di civilizzazione (finiture e dotazioni impiantistiche, con realizzazione anche di un bagno), ma non risulta assentito da titolo edilizio né conforme ai requisiti urbanistico-edilizi vigenti, e pertanto, se non realizzando delle modifiche sostanziali non è da considerarsi sanabile né legittimato ai fini abitativi, restando da intendersi come locale accessorio/privo di rilevanza ai fini della legittimità edilizia dell'unità principale.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte dall'Amministratore ed esaminati i bilanci risulterebbero le seguenti spese insolute:

- ante 31 dicembre 2023 € 2.898,68 + € 471,02 = € 3.369,70
- consuntivo 31/12/2024 € 5.442,57 + € 159,56 = € 5.602,13
- preventivo 31/12/2025 € 1.085,71 + € 180,56 = € 1.266,27

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento con pertinente soffitta, cantina ed autorimessa, ubicato a Biella (BI) - via San Giuseppe Cottolengo n. 59
Nel complesso condominiale convenzionalmente denominato "Gruppo Condominiale L'Hermitage" entrostante all'area distinta in mappa al foglio 65 con la particella n. 540 ente urbano di are 62,60 e precisamente nella "Casa n. 2":
 - l'alloggio al secondo piano, terzo fuori terra, distinto con la lettera "L" composto da ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, e tre balconi;
 - la soffitta che si presenta civilizzata, con bagno, al piano terzo, quarto fuori terra distinta con il n. 2 ;
 - la cantina nel piano interrato distinta con la lettera "I";

nella "Casa n. 3": - l'autorimessa al piano interrato distinta con la sigla R/18/3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 540, Sub. 57, Categoria A2 - Fg. 65, Part. 540, Sub. 77, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 90.510,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento con pertinente soffitta, cantina ed autorimessa, Biella (BI) - via San Giuseppe Cottolengo n. 59	181,02 mq	500,00 €/mq	€ 90.510,00	100,00%	€ 90.510,00
				Valore di stima:	€ 90.510,00

Valore di stima: € 90.510,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria edilizie e spese tecniche	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 85.510,00

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 08/01/2026

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

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento con pertinente soffitta, cantina ed autorimessa, ubicato a Biella (BI) - via San Giuseppe Cottolengo n. 59

Nel complesso condominiale convenzionalmente denominato "Gruppo Condominiale L'Hermitage" entrostante all'area distinta in mappa al foglio 65 con la particella n. 540 ente urbano di are 62,60 e precisamente nella "Casa n. 2": - l'alloggio al secondo piano, terzo fuori terra, distinto con la lettera "L" composto da ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, e tre balconi; - la soffitta che si presenta civilizzata, con bagno, al piano terzo, quarto fuori terra distinta con il n. 2 ; - la cantina nel piano interrato distinta con la lettera "I"; nella "Casa n. 3": - l'autorimessa al piano interrato distinta con la sigla R/18/3

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 540, Sub. 57, Categoria A2 - Fg. 65, Part. 540, Sub. 77, Categoria C6

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

Prezzo base d'asta: € 85.510,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 67/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.510,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Biella (BI) - via San Giuseppe Cottolengo n. 59		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento con pertinente soffitta, cantina ed autorimessa, Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 65, Part. 540, Sub. 57, Categoria A2 - Fg. 65, Part. 540, Sub. 77, Categoria C6	Superficie	181,02 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, a seguito di un'importante operazione di pulizia fatta eseguire dal Custode giudiziario, si presentano attualmente in normale stato di manutenzione e conservazione. Non risultano evidenti interventi urgenti, ad eccezione della sostituzione di un vetro rotto nella porta-finestra del soggiorno. La cantina e l'autorimessa non sono ispezionabili in quanto attualmente occupate da materiale vario e dalla presenza di un'autovettura. Il complesso edilizio nel quale sono inserite le unità immobiliari si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, risultando ordinato, gradevole e adeguatamente mantenuto.		
Descrizione:	Nel complesso condominiale convenzionalmente denominato "Gruppo Condominiale L'Hermitage" entrostante all'area distinta in mappa al foglio 65 con la particella n. 540 ente urbano di are 62,60 e precisamente nella "Casa n. 2": - l'alloggio al secondo piano, terzo fuori terra, distinto con la lettera "L" composto da ingresso su soggiorno, disimpegno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, e tre balconi; - la soffitta che si presenta civilizzata, con bagno, al piano terzo, quarto fuori terra distinta con il n. 2 ; - la cantina nel piano interrato distinta con la lettera "I"; nella "Casa n. 3": - l'autorimessa al piano interrato distinta con la sigla R/18/3		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 04/01/2016
Reg. gen. 4 - Reg. part. 1
Quota: 1/1
Importo: € 7.618,00
A favore di
Contro
Capitale: € 7.618,00
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 23/11/2015
N° repertorio: 19936
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 04/10/2023
Reg. gen. 8832 - Reg. part. 889
Quota: 1/2
Importo: € 40.000,00
A favore di
Contro
Capitale: € 22.679,74
Rogante: Tribunale di Milano
Data: 02/06/2014
N° repertorio: 21585

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 13/09/2019
Reg. gen. 7667 - Reg. part. 6147
Quota: 1/2
A favore di
Contro
- **domanda di divisione giudiziale**
Trascritto a Biella il 19/09/2022
Reg. gen. 7967 - Reg. part. 6217
Quota: 1/1
A favore di
Contro
- **decreto di sequestro**
Trascritto a Biella il 17/10/2023
Reg. gen. 9348 - Reg. part. 7603
Quota: 1/2
A favore di
Contro
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 25/07/2025

Reg. gen. 6985 - Reg. part. 5721

Quota: 1/1

A favore di

Contro

