

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maggia Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 102/2025 del R.G.E.
promossa da

Contro

UDIENZA di rinvio del 04 maggio 2026



VERSIONE PRIVACY



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	7
Regolarità edilizia.....	8
Stima / Formazione lotti.....	9
Riserve e particolarità da segnalare	10
Allegati	10



INCARICO

All'udienza del 31/01/2026, il sottoscritto Arch. Maggia Paolo, con studio in Via Pietro Micca, 12 - 13900 - Biella (BI), email info@studiomaggia.it, PEC paolo.maggia@archiworldpec.it, Tel. 015 22668, Fax 015 22668, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/02/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Quintino Sella, 9 (Coord. Geografiche: 45.56098763158903, 8.047699150067674)

DESCRIZIONE

Nel rione Vernato, compreso in fabbricato di maggior consistenza in mappa del catasto terreni al foglio 51, particella 822, elevato a tre piani fuori terra, alloggio piano secondo nello stato dei luoghi composto da locale ingresso/soggiorno con angolo cottura, una camera, piccolo bagno e due balconi, con relative pertinenze al piano terreno costituite da tre locali ad uso cantina.

L'edificio di maggior consistenza trova accesso da cortile comune direttamente collegato a mezzo di androne carraio alla via Quintino Sella.

L'ambito, completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, comprende edifici di antica costruzione. La dotazione di servizi ed esercizi commerciali è buona, discreta la dotazione di parcheggi pubblici nelle immediate vicinanze.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Quintino Sella, 9

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:
_____ (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

La cantina e l'alloggio risultano coerenti con la particella 391 del foglio 5 del C.T., rettana, altra proprietà e cortile comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	41,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	2,80 m	2
Balcone scoperto	7,00 mq	7,00 mq	0,25	1,75 mq	0,00 m	2
Cantina	26,00 mq	40,00 mq	0,35	14,00 mq	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				67,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				67,75 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/07/2007 al 02/02/2016		Catasto Fabbricati Fg. 635, Part. 240, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano t-2
Dal 09/11/2015 al 03/02/2016		Catasto Fabbricati Fg. 635, Part. 240, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 Rendita € 255,65 Piano t-2
Dal 04/02/2016		Catasto Fabbricati Fg. 51, Part. 822, Sub. 3, Zc. 1 Categoria A4 Cl.2, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 68 mq Rendita € 255,65 Piano T-2



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	51	822	3	1	A4	2	5,5 vani	68 mq	255,65 €	T-2		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Circa l'appartamento, come appresso meglio chiarito, rispetto alla situazione indicata nella scheda planimetrica catastale depositata, vi sono delle difformità consistenti nell'avvenuta demolizione di alcune tramezzature interne.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione dell'immobile di maggior consistenza comprendente l'unità oggetto di relazione è mediocre per vetustà degli elementi costitutivi delle finiture interne ed esterne.

Le cantine sono allo stato pressoché rustico in stato di conservazione idoneo all'uso a cui sono preposte; l'alloggio interessato da intervento minimo di sostituzione delle finiture interne si presenta in condizioni di conservazione decorose, patisce la vetustà delle finiture non interessate da interventi (serramenti impianti, ecc...), da rilevarsi la mancanza di impianto di riscaldamento fisso.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di maggior consistenza che comprende l'unità oggetto della presente relazione è di antichissima realizzazione. La struttura portante verticale è realizzata in mattoni pieni, gli orizzontamenti sono parte a volta in laterizi pieni e parte in poutrelles e laterizi. Le scale sono in muratura e poutrelles con pedate in lastre di pietra a spacco. La copertura ha orditura in legno, manto in tegole di cotto tipo marsigliesi ed opere di lattoneria in lamiera di acciaio. Il vano scale non presenta impianto elettrico funzionante e la parziale illuminazione è garantita da attacchi provvisori ad utenze private.

L'unità oggetto di relazione risulta così rifinita.

Le cantine sono allo stato rustico. La pavimentazione quasi completamente in terra, con alcune porzioni in cemento, le murature ed i soffitti sono in mattoni pieni prevalentemente allo stato grezzo, in alcune punti intonacate al rustico. I locali sono privi di impianti ed i serramenti di accesso sono in legno di tipo cieco di antichissima fattura.

L'alloggio presenta portoncino di ingresso blindato, i pavimenti interni sono in piastrelle di materiale ceramico nei locali zona giorno ed in legno nella camera. Il piccolo bagno è provvisto di sanitari ed è pavimentato e rivestito in piastrelle. Gli impianti elettrico ed idrico sanitario sono sottotraccia. Non è presente impianto di riscaldamento fisso. L'acqua calda sanitaria è prodotta a mezzo di scaldabagno alimentato a gas. I serramenti esterni, di antica fattura, sono in legno con vetro semplice e persiane ad anta anch'ese in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato dal debitore



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/02/2003 al 03/12/2006		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			In data 18/02/2003		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	29/01/2004	1022	568
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	05/06/2003	22	752
Dal 04/12/2006 al 31/05/2007		Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			In data 04/12/2006		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	11/06/2007	6677	3921
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	07/03/2007	91	789
Dal 01/06/2007		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			01/06/2007	140003	36151
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	07/06/2007	6497	3781
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	06/06/2007	2277	Serie 1T

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



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 01/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a Garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 07/06/2007
Reg. gen. 6498 - Reg. part. 1658
Quota: 1/1
Importo:
A favore di
Contro
Capitale: € 120.000,00
Rogante:
Data: 01/06/2007
N° repertorio: 140004
N° raccolta: 36152
Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 03/01/2013
Reg. gen. 41 - Reg. part. 21
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 03/12/2025
Reg. gen. 10917 - Reg. part. 8883
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato di maggior consistenza che comprendente l'unità oggetto della presente relazione è inserito all'interno del perimetro del centro storico - nuclei di antica formazione.

L'edificio di maggior consistenza è classificato alla categoria 2 ove le norme sono le seguenti.

Riguarda: edifici di notevole interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/1999 e/o individuati dal P.R.G.

Edifici vincolati di interesse storico e edifici di notevole interesse anche con riferimento a parti specifiche o a caratteri tipologici di particolare pregio.

Principio generale: gli interventi devono essere rivolti principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto distributivo interno, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Tipologie di intervento ammesse :



MANUTENZIONE ORDINARIA, secondo quanto specificato all'art. 5 delle norme di attuazione del P.R.G.C. Gli interventi di Manutenzione Ordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme del Risanamento Conservativo e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA, secondo quanto specificato all'art. 5 delle norme di attuazione del P.R.G.C. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria, non possono essere in contrasto con quanto previsto dalle norme del Risanamento conservativo e della conservazione di facciata, nei casi in cui sia imposto l'obbligo di conservazione della stessa.

RISANAMENTO CONSERVATIVO, secondo quanto specificato all'art. 5 delle norme di attuazione del P.R.G.C. I progetti, relativi agli edifici compresi nella presente categoria e non vincolati ai sensi del Titolo I del D. Lgs. 42/2004, dovranno essere sottoposti alla Commissione Regionale Beni Ambientali per l'acquisizione del parere di cui all'art. 49 ultimo comma della L.R. 56/77.

L'ambito è soggetto al vincolo paesaggistico del PPR - Bene individuato ai sensi della L. 1497/1939, del D.M. 21/9/1984 e del D.L. 312/1985 con DD.MM. 1/8/1985.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Oggetto della presente è immobile di antichissima costruzione per il quale non si è reperito il titolo abilitativo originario. Con le modifiche apportate DPR 380/2001 ed in particolare all'art. 9 bis, in ultimo introdotte con il D.L. 69/2024, la regolarità edilizio urbanistica è determinata dallo stato o legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, cioè quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Di quanto sopra, unico elemento reperito sono le planimetrie catastali di presumibile primo impianto.

Circa le informazioni catastali di primo impianto dell'unità oggi censita al foglio 51 particella 822 sub. 3, in origine censita al foglio 635 part. 238 sub. 1e 240 sub 1 aggraffati, si è reperita planimetria risalente al 1944, relativa ad unità immobiliare soppressa dalla quale deriva l'unità oggi vigente, che è compresa nel fascicolo allegato C alla presente.

Lo scrivente ha provveduto ad effettuare accesso all'Ufficio Tecnico della città di Biella, nel corso del quale non ha reperito pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di relazione.

Dal raffronto eseguito tra lo stato legittimo, come definito nella scheda catastale di primo impianto, unica informazione reperita dallo scrivente, sono emerse le seguenti difformità:

- il perimetro esterno dell'unità risulta presumibilmente variato, salvo erronea rappresentazione grafica della scheda catastale di primo impianto, per maggior estensione della preesistente latrina (circa 50 cm);
- il servizio igienico oggi esistente è stato direttamente collegato all'unità immobiliare;
- non risultano nella scheda il balconcino e l'apertura di collegamento del medesimo a lato nord;



- vi è una diversa distribuzione interna per avvenuta demolizione di alcune tramezzature;
- le aperture a lato est sono state parzialmente ridotte all'esterno dei serramenti con la posa di blocchetti di vetrocemento con diminuzione della superficie areante.

Tali opere risultano evidenziate nell'allegata planimetria di rappresentazione dello stato attuale, compresa nel fascicolo allegato C alla presente.

Circa la sanabilità e compatibilità, lo scrivente segnala che nello stato attuale, non dovrebbe essere sanabile il "presunto" ampliamento della latrina a formazione dell'attuale servizio igienico in quanto secondo il vigente PRGC non risultano ammissibili interventi in ampliamento della superficie lorda utile; ammissibili unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo. Ove non si riuscisse a dimostrare la preesistenza della superficie dell'attuale servizio igienico, la porzione in eccedenza allo stato legittimo dovrà essere demolita.

I restanti abusi dovranno essere sanati con contestuale richiesta di accertamento di compatibilità ambientale stante la presenza di vincolo paesaggistico.

Da rilevarsi nel caso che la sanatoria per le opere interne dovrà necessariamente tener conto della carenza di superficie areante determinatasi con la riduzione delle aperture verso la rettana, a lato est, ed anche della presenza di servizio igienico attualmente direttamente collegato con locali ove avviene la preparazione ed il consumo di alimenti, quindi necessariamente dovrà essere ipotizzata una nuova e diversa distribuzione interna dei locali al fine di garantire i necessari requisiti igienico sanitari.

Per quanto sopra lo scrivente stima complessivamente la somma di euro 5.000,00 in deduzione dall'importo stimato quale onere per la regolarizzazione.

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 / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 affittanza, 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.



Alla stima come sotto effettuata vengono eseguite detrazioni per oneri di regolarizzazione urbanistica e per condizioni di conservazione dell'immobile .

In relazione alla tipologia, conformazione della consistenza, nello specifico abitazione con pertinenziali cantine, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Quintino Sella, 9
Nel rione Vernato, compreso in fabbricato di maggior consistenza in mappa del catasto terreni al foglio 51, particella 822, elevato a tre piani fuori terra, alloggio piano secondo nello stato dei luoghi composto da locale ingresso/soggiorno con angolo cottura, una camera, piccolo bagno e due balconi, con relative pertinenze al piano terreno costituite da tre locali ad uso cantina.

Identificato al catasto Fabbricati:

- Fg. **51**, Part. **822**, Sub. **3**, Zc. 1, via Quintino Sella n. 9, piano T-2, Categoria A4, classe 2, cons. 5,5 vani, superficie catastale totale 68 m², escluse aree scoperte 66 m², rendita euro 255,65

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

Valore di stima del bene: € 33.875,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Biella (BI) - via Quintino Sella, 9	67,75 mq	500,00 €/mq	€ 33.875,00	100,00%	€ 33.875,00
				Valore di stima:	€ 33.875,00

Valore di stima: € 33.875,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 28.875,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si riservi particolare attenzione al paragrafo della regolarità edilizia

ALLEGATI

A completamento costituente parte integrante e sostanziale allega

- 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 del fabbricato di maggior consistenza;
 - visura catastale del catasto fabbricati relativa al debitore;
 - planimetria catasto fabbricati attualmente vigente per l'unità immobiliare;
 - planimetria catasto fabbricati storica di impianto del 1944;



- planimetria stato attuale difformità riscontrate.

D. copia atto di provenienza all'esecutato

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 01/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Maggia Paolo

