
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.

promossa da

contro

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 9 marzo 2026 ore 9,30



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
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 38/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 272.600,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14



INCARICO

In data 01/12/2025, 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, Fax 015 30242, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Appartamento, con pertinente cantina e due autorimesse, ubicato a Biella (BI) - via Sant'Eusebio n. 32 - via delle Roggie n.13 a



DESCRIZIONE

Nel fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio PRINCIPE entrostante all'area distinta in mappa al foglio 55 del catasto Terreni con la particella n. 357 ente urbano di are 18,14 e la particella n. 347 (particella non oggetto di pignoramento immobiliare) quale area di pertinenza a giardino:

- nel vano scala B - con accesso da via Sant'Eusebio n.32
- l'alloggio nel piano quarto, distinto con la sigla 8/B composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, terrazzo, due balconi e ripostiglio con pertinenti, collegati da una scala interna, nel piano quinto/sottotetto cinque locali (soffitte) adibiti a camere e bagni.
- la cantina nel piano seminterrato distinta con la sigla 19/C;
- le autorimesse, con accesso carraio da via delle Roggie n. 13a, nel piano seminterrato distinte con le sigle 13/R e 14/R.



Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento, con pertinente cantina e due autorimesse, ubicato a Biella (BI) - via Sant'Eusebio n. 32 - via delle Roggie n.13a

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 esegutati:

- *****

nonché ai seguenti comproprietari non esegutati:

- *****

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

- *****

Con nota trascritta a Biella in data 28 giugno 2024 ai n.ri 5946/4748 si evince la costituzione (con atto a rogito del Notaio Emanuela Garofalo di Biella in data 26 giugno 2024 Rep. 32184/8876) a favore della Sig.ra***** del diritto di abitazione vitalizio sui beni oggetto di esecuzione.

Si evidenzia come il creditore abbia proceduto al pignoramento sull'intera proprietà dei beni di cui si tratta, secondo il disposto dell'art. 2929 bis cc.



CONFINI

Il fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio PRINCIPE entrostante all'area distinta in mappa al foglio 55 del catasto Terreni con le particelle n. 357 e n. 347 (particella non oggetto di pignoramento immobiliare) confina con le particelle n. 349, n.31, n. 37, n. 38, n. 491, n. 348, n. 40, n. 478 e n. 479 dello stesso foglio di mappa.

mentre:

- l'alloggio nel piano quarto, distinto con la sigla 8/B confina con vano scala e vano ascensore comune, alloggio 9/b, area comune a più lati, la soffitta soprastante confina con vano scala, soffitta 8/c e area comune a più lati.
- la cantina nel piano seminterrato distinta con la sigla 19/C confina con cantina 18/c, cantina 20/c, corridoio comune, autorimessa 28/R e terrapieno;
- le autorimesse nel piano seminterrato distinte con le sigle 13/R e 14/R formanti corpo unico confinano con autorimessa 12/R, autorimessa 15/R e area di manovra comune.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
alloggio	163,00 mq	170,00 mq	1	170,00 mq		4
soffitta	119,00 mq	126,00 mq	0,4	50,40 mq		5
cantina	12,00 mq	14,00 mq	0,20	2,80 mq		s1
autorimessa	17,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq		s1
autorimessa	17,00 mq	20,00 mq	1	20,00 mq		s1
Totale superficie convenzionale:				263,20 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) via Sant'Eusebio 32 e via delle Roggie 13a											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	535	392	60	1	A2	2	9	188 mq	1254,99 €	4-5	
	535	392	61	1	C2	4	12	14 mq	34,71 €	s1	
	535	392	40	1	C6	4	17	21 mq	77,26 €	s1	
	535	392	41	1	C6	4	17	19 mq	77,26 €	s1	



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale dell'alloggio e lo stato dei luoghi in quanto il sottotetto è stato trasformato in superficie abitabile mediante la realizzazione di camere e servizi igienici.

Ma di fatto i locali dovranno essere ripristinati in soffitte per cui non si dovrà aggiornare la planimetria dell'alloggio.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione complessiva. L'unità immobiliare, comprensiva delle relative pertinenze, risulta in ottimo stato manutentivo, in quanto interessata da recenti interventi di ristrutturazione, come riscontrato nel corso del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono obbligate ad osservare il Regolamento Condominiale allegato all'atto a rogito Notaio Massimo Ghirlanda del 22 dicembre 1994 rep. 74139/6679 registrato a Biella il 10 gennaio 1995 al n. 217.

A dette unità (alloggio – cantina ed autorimesse) competono 62,86 millesimi sulle parti comuni del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è costituita da alloggio ad uso residenziale, con pertinente cantina e due autorimesse, inserita in un fabbricato a carattere condominiale.

Il fabbricato si sviluppa su più piani fuori terra, oltre a piano seminterrato e piano sottotetto, ed è stato realizzato nei primi anni 2000.

La struttura portante dell'edificio è in cemento armato, con tamponamenti esterni e tramezzature interne in muratura di laterizio.

La copertura è realizzata con orditura principale in legno e manto di copertura in tegole di laterizio.

Le facciate esterne risultano intonacate e tinteggiate.

L'alloggio posto al piano quarto, presenta serramenti esterni in pvc/alluminio con doppi vetri, dotati di avvolgibili e porte interne in legno.

Le pavimentazioni sono in legno nei locali principali, mentre nei servizi igienici sono in piastrelle ceramiche.

I bagni al piano principale risultano completi di wc, lavabo, bidet e piatto doccia.

Il collegamento con il piano superiore avviene mediante scala interna in struttura metallica con pedate in legno.

Il piano sottotetto risulta recuperato e rifinito.

La copertura interna è controsoffittata con pannelli in cartongesso ed è dotata di lucernari tipo Velux.

Le pavimentazioni sono in legno/laminato.

Il servizio igienico di maggiori dimensioni è dotato di vasca, lavabo, bidet e wc, mentre il secondo servizio igienico è composto da wc e bidet.



L'unità immobiliare risulta dotata dei seguenti impianti:

- impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano; impianto elettrico; impianto idrosanitario; impianto televisivo ed impianto di condizionamento.

La cantina e le autorimesse, poste al piano seminterrato, presentano pavimentazione in battuto di cemento e chiusure in serramenti metallici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio risulta attualmente occupato dall'esecutato, il quale vi risiede unitamente alla propria moglie e al figlio di quest'ultima; tutti i suddetti soggetti dimorano stabilmente nell'immobile e ne fanno uso come abitazione principale.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 06/02/1995	*****	compravendita - proprietà superficiaria			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Ghirlanda	06/02/1995	74904	6822
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	14/02/1995	1169	872
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 13/10/2004	*****	cessione di diritti a titolo gratuito - area			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Massimo Ghirlanda	13/10/2004	120692	16931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	09/11/2004	14414	7982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 26/06/2024	*****	Costituzione di diritto di abitazione vitalizio a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Emanuela Garofalo	26/06/2024	32184	8876
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	28/06/2024	5946	4748
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Con nota trascritta a Biella in data 28 giugno 2024 ai n.ri 5946/4748 si evince la costituzione (con atto a rogito del Notaio Emanuela Garofalo di Biella in data 26 giugno 2024 Rep. 32184/8876) a favore della ***** del diritto di abitazione vitalizio sui beni oggetto di esecuzione.

Si evidenzia come il creditore abbia proceduto al pignoramento sull'intera proprietà dei beni di cui si tratta, secondo il disposto dell'art. 2929 bis cc.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 30/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- verbale di pignoramento
Trascritto a Biella il 28/03/2025
Reg. gen. 2774 - Reg. part. 2255
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****



REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio Principe è avvenuta a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- concessione edilizia n. C22 del 17 febbraio 1992,
- concessione edilizia n. C4 dell'11 gennaio 1994,
- concessione edilizia n. C5 del 12 gennaio 1994,
- concessione edilizia n. C18 del 14 febbraio 1994,
- Abitabilità n. 66 del 5 dicembre 1994

oltre risultano essere state presentate:

- CILA n. 567 del 2 agosto 2019 per tinteggiatura facciate
- SCIA in sanatoria n. 13 del 26 gennaio 2022 per le facciate
- CILA in sanatoria n. 452 del 25 luglio 2023 per le facciate
- SCIA n.288 del 27 luglio 2023 per opere interne

Non sussiste corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e il progetto allegato all'ultima autorizzazione rilasciata, in quanto il sottotetto è stato trasformato in superficie abitabile mediante la realizzazione di camere e servizi igienici.

Tali opere risultano prive di titolo abilitativo e non sono suscettibili di sanatoria; pertanto dovranno essere integralmente rimosse. I locali dovranno essere ripristinati alla destinazione d'uso originaria di soffitte.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.100,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.200,00

Dalle informazioni assunte presso lo studio dell'Amministratore, alla data odierna risultano insolute due rate delle spese condominiali relative alla gestione 1/7/2025- 30/6/2026 parti a €.532,00 cadauna.



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, 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 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;

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Sant'Eusebio n. 32 - via delle Roggie n.13
Nel fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio PRINCIPE entrostante all'area distinta in mappa al foglio 55 del catasto Terreni con la particella n. 357 ente urbano di are 18,14 e la particella n. 347 (non oggetto di pignoramento immobiliare) quale area di pertinenza a giardino:
- - nel vano scala B - con accesso da via Sant'Eusebio n.32
 - l'alloggio nel piano quarto, distinto con la sigla 8/B composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, terrazzo, due balconi e ripostiglio con pertinenti, collegati da una scala interna, nel piano quinto/sottotetto cinque locali (soffitte) adibiti a camere e bagni.
 - la cantina nel piano seminterrato distinta con la sigla 19/C;
 - le autorimesse, con accesso carraio da via delle Roggie n. 13a, nel piano seminterrato distinte con le sigle 13/R e 14/R.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 535, Part. 392, Sub. 60, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 535, Part. 392, Sub. 61, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 535, Part. 392, Sub. 40, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 535, Part. 392, Sub. 41, Zc. 1, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 287.600,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Biella (BI) - via Sant'Eusebio n. 32 – n. 2 aurorimesse - via delle Roggie n.13	263,20 mq	1.200,00 €/mq	€ 267.600,00 € 20.000,00	100,00%	€ 267.600,00 € 20.000,00
				Valore di stima:	€ 287.600,00

Valore di stima: € 287.600,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Opere di ripristino dei locali sottotetto a soffitta (demolizione bagno e impianto di riscaldamento)	15.000,00	€

Valore finale di stima: € 272.600,00

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 04/02/2026

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Sant'Eusebio n. 32 - via delle Roggie n.13
Nel fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio PRINCIPE entrostante all'area distinta in mappa al foglio 55 del catasto Terreni con la particella n. 357 ente urbano di are 18,14 e la particella n. 347 (non oggetto di pignoramento immobiliare) quale area di pertinenza a giardino:
 - nel vano scala B - con accesso da via Sant'Eusebio n.32
 - l'alloggio nel piano quarto, distinto con la sigla 8/B composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, terrazzo, due balconi e ripostiglio con pertinenti, collegati da una scala interna, nel piano quinto/sottotetto cinque locali (soffitte) adibiti a camere e bagni.
 - la cantina nel piano seminterrato distinta con la sigla 19/C;
 - le autorimesse, con accesso carraio da via delle Roggie n. 13a, nel piano seminterrato distinte con le sigle 13/R e 14/R.Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 535, Part. 392, Sub. 60, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 535, Part. 392, Sub. 61, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 535, Part. 392, Sub. 40, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 535, Part. 392, Sub. 41, Zc. 1, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 272.600,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 38/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 272.600,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Biella (BI) - via Sant'Eusebio n. 32 - via delle Roggie n.13		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 535, Part. 392, Sub. 60, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 535, Part. 392, Sub. 61, Zc. 1, Categoria C2 - Fg. 535, Part. 392, Sub. 40, Zc. 1, Categoria C6 - Fg. 535, Part. 392, Sub. 41, Zc. 1, Categoria C6	Superficie	263,20 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione complessiva. L'unità immobiliare, comprensiva delle relative pertinenze, risulta in ottimo stato manutentivo, in quanto interessata da recenti interventi di ristrutturazione, come riscontrato nel corso del sopralluogo.		
Descrizione:	Nel fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio PRINCIPE entrostante all'area distinta in mappa al foglio 55 del catasto Terreni con la particella n. 357 ente urbano di are 18,14 e la particella n. 347 (non oggetto di pignoramento immobiliare) quale area di pertinenza a giardino: - nel vano scala B - con accesso da via Sant'Eusebio n.32 - l'alloggio nel piano quarto, distinto con la sigla 8/B composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni, terrazzo, due balconi e ripostiglio con pertinenti, collegati da una scala interna, nel piano quinto/sottotetto cinque locali (soffitte) adibiti a camere e bagni. - la cantina nel piano seminterrato distinta con la sigla 19/C; - le autorimesse, con accesso carraio da via delle Roggie n. 13a, nel piano seminterrato distinte con le sigle 13/R e 14/R.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'alloggio risulta attualmente occupato dall'esecutato, il quale vi risiede unitamente alla propria moglie e al figlio di quest'ultima; tutti i suddetti soggetti dimorano stabilmente nell'immobile e ne fanno uso come abitazione principale.		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 28/03/2025
Reg. gen. 2774 - Reg. part. 2255
Quota: 1/1
A favore di *****
Contro *****

