

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geometra Paola Martinelli, nell'Esecuzione Immobiliare 66/2025 del R.G.E.

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Descrizione beni.....	3
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati catastali.....	5
Stato conservativo.....	11
Servitù, censo, livello, usi civici.....	11
Caratteristiche degli immobili	11
Stato di occupazione.....	13
Provenienze ventennali beni	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Regolarità edilizia e regolarità catastale	16
Stima/Formazione dei lotti.....	18
Riepilogo bando d'asta - Lotto unico.....	19
Schema riassuntivo.....	20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	21



INCARICO

In data 31/01/2026, la sottoscritta Martinelli Geom. Paola, con studio in Biella – Via Pollone 16 – mail martpa@libero.it PEC paola.martinelli@geopec.it , tel 3203425472, veniva nominata esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/02/2026 accettava l'incarico tramite GIURAMENTO TELEMATICO, tramite deposito a PCT.

In data 24/02/2026 la sottoscritta CTU ha eseguito, alla presenza del Custode, effettuava sopralluogo presso il compendio immobiliare oggetto della presente Procedura Esecutiva.

PREMESSA

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla seguente consistenza immobiliare:

In comune di Gaglianico – Via Goffredo Mameli 51:

1. fabbricato di civile abitazione tre piani fuori terra (mappale 195)

- PIANO TERRENO – soggiorno, cucina, bagno e scala al piano terreno, con corte di pertinenza a nord ovest;
- PIANO PRIMO – due camere, scala dal piano terreno e al piano sottotetto, balcone;
- PIANO SECONDO (sottotetto) – sottotetto rustico

2. fabbricato rustico (mappale 182)

- Fabbricato rustico ad un piano fuori terra con entrostante terreno pertinenziale;

3. autorimessa con sovrastante travata aperta (mappale 194)

- PIANO TERRENO – autorimessa con scala interna di accesso al piano superiore;
- PIANO PRIMO – Sottotetto rustico (ex legnaia aperta su tre lati)

DESCRIZIONE

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa in relazione ai beni pignorati, la certificazione Notarile Sostitutiva del certificato Ipocatastale redatto dal _____, risulta essere completa

DESCRIZIONE BENI

La consistenza immobiliare è costituita dai seguenti beni:

BENE N.1	Foglio 2 particella 195 (N.C.E.U.) fabbricato residenziale tre piani fuori terra con area pertinenziale
BENE N. 2	Foglio 2 particella 182 sub. 1(N.C.E.U.) fabbricato rustico con area pertinenziale
BENE N. 3	Foglio 2 particella 192 sub 4 (N.C.E.U.) autorimessa con sovrastante ex legnaia aperta



TITOLARITA'

Alla data di trascrizione del pignoramento le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione appartengono al seguenti esecutati:

BENI 1-2-3

INTESTATI A

- XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX – proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXX – proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni

CONFINI

Coerenze del BENE 1 - Foglio 2 particella 195

- sud ovest mappali 194-200
- nord ovest mappali 182 - 183
- nord est mappale 196
- sud est mappali 199 - 200

Coerenze BENE 2 – Foglio 2 particella 182

- sud ovest mappale 194 - 191
- nord ovest mappale 147
- nord est mappale 183
- sud est mappale 195

Coerenze BENE 3 – Foglio 2 particella 192 sub 4

- sud ovest mappale 181
- nord ovest mappale 191
- nord est mappale 194 - 200
- sud est mappale 208

CONSISTENZA

BENE 1

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Abitazione	63,00	86,00	1	86,00	2,75 m	T-1
Sottotetto	42,50	45,00	0,3	13,50	2,08 m	2
Balconi	3,55	3,55	0,25	0,89	---- m	1
Aree esterne	41,00	41,00	0,10	4,10	---- m	T
Totale superficie convenzionale				104,49 mq		
Superficie convenzionale complessiva				104,49 mq		



BENE 2

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Locale di deposito	14,00	16,00	1	16,00	3,50 m	T
Aree esterne	49,00	49,00	0,15	7,35	---- m	T
Totale superficie convenzionale				23,35 mq		
Superficie convenzionale complessiva				23,35 mq		

BENE 3

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza media	Piano
Autorimessa	21,00	25,00	1	25,00	2,30 m	T
Sottotetto	22,00	22,00	0,3	6,60	2,30 m	1
Totale superficie convenzionale				31,00 mq		
Superficie convenzionale complessiva				31,00 mq		

DATI CATASTALI**BENE 1**

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	2	195			A/4	2	5 vani	Totale 122 mq escluse aree scoperte 117 mq	€ 245,32	T-1-2
VIA GOFFREDO MAMELI 51										

CRONISTORIA CATASTALE BENE 1

- Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico
XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXX - proprietà 1/3
XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX – proprietà 1/3
XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX – Proprietà 1/3
- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico del 30/06/1987



CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	B	16 37 57			A/5	1	4 vani		L. 400	T-1
VIA REGINA MARGHERITA N. 31										

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992
Variazione del quadro tariffario

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	B	37 16 57			A/5	1	4 vani		L. 200.000	T-1
VIA REGINA MARGHERITA N. 31										

- Situazione degli intestati dal 12/02/1993
Variazione del 12/02/1993 in atti dal 23/12/1993 – Rinumerazione foglio da B a 501 (n. 100134.1/1993)
XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX - proprietà 1/3
XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX – proprietà 1/3
XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX – Proprietà 1/3
- Situazione dell'Unità immobiliare al 12/02/1993
Variazione del 12/02/1993 in atti dal 23/12/1993 – Rinumerazione foglio da B a 501 (n. 100134.1/1993)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	501	16 57 37			A/5	1	4 vani		L. 200.000	T-1
VIA REGINA MARGHERITA N. 31										

- Situazione degli intestati dal 21/04/1993
Variazione del 21/04/1993 in atti dal 03/03/1994 – Frazionamento (n. 2140.1/1993)
XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX - proprietà 1/3
XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX – proprietà 1/3
XXXXXXXXX nata a XXXXXXXXX – Proprietà 1/3



- Situazione dell'unità immobiliare dal 21/04/1993
Variazione del 21/04/1993 in atti dal 03/03/1994 – Frazionamento (n. 2140.1/1993)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	501	16 37			A/4	2	4 vani		€ 196,25 L. 380.000	T-1-2
VIA GOFFREDO MAMELI										

- Situazione degli intestati dal 27/10/1993
XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
– proprietà 1/1 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
– proprietà 1/1 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX
- Situazione dell'unità immobiliare dal 07/03/2007
Variazione del 07/03/2007 Pratica BI0022116 in atti dal 07/03/2007 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (N. 3631.1/2007)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	501	16 37			A/4	2	5 vani		€ 245,32	T-1-2
VIA GOFFREDO MAMELI 51										

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 07/03/2007
Variazione nel classamento del 07/03/2007 (n. 3643.1/2007)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	501	16 37			A/4	2	5 vani		€ 245,32	T-1-2
VIA GOFFREDO MAMELI n. 51										

- Situazione degli intestati dal 06/06/2007
Divisione del 06/06/2007 Pratica BI0074808 in atti dal 06/06/2007 (n. 5545.1/2007)
XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
– proprietà 1/1 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
– proprietà 1/1 in regime di comunione legale con XXXXXXXXXXXXXXXX
- Situazione degli intestati dal 26/07/2007
XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
– proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni



- Situazione dell'unità immobiliare dal 06/06/2007
Divisione del 06/06/2007 Pratica n. BI0074808 in atti dal 06/06/2007 (n. 5545.1/2007)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	2	195			A/4	2	5 vani		€ 245,32	T-1-2
VIA GOFFREDO MAMELI n. 51										

- Unità immobiliare dal 09/11/2015
Inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	2	195			A/4	2	5 vani	Totale 122 mq Totali escluse aree scoperte 117 mq	€ 245,32	T-1-2
VIA GOFFREDO MAMELI n. 51										

BENE 2

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	2	182	1		C/2	U	14 mq	Totale 16 mq	€ 39,04	T
VIA GOFFREDO MAMELI										

CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 2

- Situazione degli intestati al 28/02/2000
Costituzione del 28/02/2000 in atti dal 28/02/2000 (n. A06059.1/2000)
XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXX – proprietà
- Situazione unità immobiliare dal 28/02/2000
Costituzione del 28/02/2000 in atti dal 28/02/2000 (n. A06059.1/2000)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	501	14	1		C/2	U	14 mq		€ 39,04 L. 75.600	T
VIA GOFFREDO MAMELI										

- Situazione degli intestati dal 19/04/2000
XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
- proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
- proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
- Situazione degli intestati dal 26/07/2007
XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
- proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- Unità immobiliare dal 09/11/2015
Inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	501	14	1		C/2	U	14 mq	Totale 16 mq	€ 39,04	T
VIA GOFFREDO MAMELI										

- Situazione degli intestati dal 19/09/2019
Pratica BI0036396 del 19/09/2019 – Bonifica identificativo catastale (n. 18132.1/2019)
XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
- proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- Unità immobiliare dal 19/09/2019
Pratica BI0036396 del 19/09/2019 – Bonifica identificativo catastale (n. 18132.1/2019)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	2	182	1		C/2	U	14 mq	Totale 16 mq	€ 39,04	T
VIA GOFFREDO MAMELI										

BENE 3

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	2	192	4		C/6	2	25 mq	Totale 47 mq	€ 109,75	T-1
VIA GOFFREDO MAMELI 43										



CRONISTORIA CATASTALE BENE N. 3

- Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2000
Costituzione del 06/03/2000 in atti dal 06/03/2000 (n. C00583,1/2000)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	501	35	2		C/2	U	19 mq		€ 52,99 L. 102.600	T-1
VIA GOFFREDO MAMELI 43										

- Situazione degli intestati dal 19/04/2000
XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
- proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
- proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
- Situazione dell'unità immobiliare al 07/03/2007
Variazione della destinazione del 07/03/2007 Pratica n. BI0022133 – Deposito –
Autorimessa (n. 3633.1/2007)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	501	35	4		C/6	U	25 mq		€ 109,75	T-1
VIA GOFFREDO MAMELI 43										

- Situazione degli intestati dal 07/03/2007
XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
- proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
- proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni
- Situazione degli intestati dal 26/07/2007
XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
- proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/2 in
regime di separazione dei beni



- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015
Inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	501	35	4		C/6	U	25 mq	Totale 47 mq	€ 109,75	T-1
VIA GOFFREDO MAMELI 43										

- Situazione degli intestati dal 24/09/2019
XXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX
- proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX - proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni
- Unità immobiliare dal 24/09/2019
Variazione del 24/09/2019 Pratica BI0036901 – Bonifica identificativo catastale (n. 18797.1/2019)

CATASTO FABBRICATI (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
-	2	192	4		C/6	U	25 mq	Totale 47 mq	€ 109,75	T-1
VIA GOFFREDO MAMELI 43										

STATO CONSERVATIVO

La consistenza immobiliare si presenta in mediocre stato conservativo, poiché non utilizzata da tempo.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Sono comuni alla porzione di fabbricato censita al foglio 501 mapp. 35 sub. 4, con altri, il pozzo, la scala e la corte, censiti nel catasto dei terreni del comune di Gaglianico rispettivamente al foglio 2 coi mappali 190, 193 et 219 sub. 2.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

La consistenza immobiliare è situata al confine est di Gaglianico, all'interno di un Nucleo di antica formazione.

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato civile con piccola area pertinenziale (circa 15 mq), un fabbricato rustico accessorio con la rispettiva area pertinenziale e un'autorimessa con sovrastante struttura aperta al piano primo.

I fabbricati per le loro caratteristiche costruttive si presuppone siano stati edificati in data antecedente al 1942.

L'edificio civile ed i restanti edifici hanno struttura portante in muratura e orizzontamenti in solette piane di latero cemento, il fabbricato accessorio ha tetto a vista perlinato all'interno.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere così costituite:



BENE N. 1

Fabbricato civile a due piani fuori terra oltre al piano sottotetto, il tetto è a due falde con manto copertura in tegole marsigliesi in buono stato, la facciata che si affaccia a sud, su area cortilizia, è tinteggiata con balcone al primo piano che si sviluppa su tutta la lunghezza (da confine a confine).

E' un fabbricato di cortina con due facciate in aderenza, la facciata a nord prospetta su distacco con fabbricati accessori, è tinteggiata ma si riscontra a destra un distacco di intonaco e la presenza di numerose tubazioni per impianti e di una tubazione di scarico che termina poco più in alto del davanzale della finestra al primo piano, inoltre sulla porta della cucina è presente una piccola tettoia a sbalzo con struttura in ferro e copertura in materiale traslucido ondulato.

A Nord Ovest è presente una piccola area di pertinenza, avente una larghezza media di circa mt. 1,50, il confine passa nella mezzeria del distacco con i fabbricati rustici presenti.

– PIANO TERRENO

Il piano terreno è composto da soggiorno cucina e bagno, con scala di accesso al piano primo, posizionata in modo centrale rispetto alla pianta.

Pavimenti in piastrelle di ceramica posate in diagonale, tranne che nel bagno.

Bagno con piastrelle in ceramica sia a pavimento che sulle pareti, all'interno sono installati WC, bidet, vasca, da bagno, doccia, e lavabo su mobiletto.

Tutti i serramenti sono in metallo effetto legno con doppio vetro, la porta d'ingresso è in legno con vetro singolo.

Porte interne in legno tamburato con specchiatura in vetro.

Radiatori in acciaio, impianto elettrico sottotraccia.

Nel bagno è presente muffa a confine con il mappale 194, sopra al rivestimento in piastrelle.

Nel soggiorno è presente un camino a legna inserito in una paretina in cartongesso.

I locali sono ingombri da mobili vari smontati.

– PIANO PRIMO

Al piano primo si accede da scala interna le cui pedate e alzate sono rivestite in pietra.

Al piano sono presenti due camere:

- a destra dello sbarco della scala camera singola, verso nord, in corrispondenza dello spigolo tra soletta e muratura è visibile copiosa muffa lungo tutta la lunghezza, detta muffa è dovuta all'esposizione a nord e al ponte termico presente in quella posizione.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica posate in diagonale.

I serramenti sono in metallo effetto legno con doppio vetro.

- a sinistra dello sbarco della scala è presente camera matrimoniale, con affaccio sul balcone e quindi sulla facciata principale, le piastrelle sono in ceramica con posa lineare.

Anche in questa camera è presente sullo spigolo tra soletta e parete, nella posizione a confine con altro fabbricato muffa dovuta a condensa da ponte termico.

Serramenti esterni in metallo effetto legno con doppi vetri.

I radiatori nelle due camere sono in ghisa tipo tema.

I serramenti interni sono in legno tamburato con specchiatura in vetro.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

– PIANO SECONDO (sottotetto)

Al sottotetto si accede tramite scala interna dalla camera da letto singola, la rampa di scala è posizionata al di sopra di quella che arriva dal piano terreno.

Il sottotetto è rustico con piccole finestre sulle pareti perimetrali, il tetto ha perlinatura in legno posata al di sopra dei puntoni e su ciascuna falda apertura "passo d'uomo" per accedere alla parte superiore del tetto per le manutenzioni.



IMPIANTI

L'immobile è fornito di impianti:

- **IMPIANTO DI RISCALDAMENTO**

il camino del soggiorno va verificato per stabilire se la posa, il funzionamento e la canna fumaria sono a norma.

All'interno dei vari piani non si è rilevata la presenza di caldaia, nonostante ogni stanza sia fornita di radiatori.

- **IMPIANTO ELETTRICO** sottotraccia da verificare;

- **IMPIANTO IDRICO** da verificare;

- collegamento alla pubblica fognatura;

- Non è stata rilevata la presenza di contatore del gas e neanche predisposizione esterna del fabbricato per l'allaccio.

BENE N. 2

Il bene n. 2 è un fabbricato rustico ad un piano fuori terra a Nord-Ovest, del fabbricato di civile abitazione.

Vi si accede dal retro dell'abitazione dalla porta esterna della cucina attraversando l'area pertinenziale a Nord Ovest della casa.

La struttura della casa è in muratura.

E' costituito da un'unica stanza con tetto a vista e finestre e porte posizionate sui due lati piu' corti, a Nord Ovest, ha un'area di pertinenza che potrebbe essere utilizzata come orto oppure sistemata come giardinetto, al momento è posata una piscina fuori terra rimovibile in pessime condizioni.

Il tetto è a due falde con manto di copertura in tegole tipo "portoghese", le falde sono a vista con perlinatura in legno, sulla parete Sud Est sono visibili gli attacchi e la canna fumaria probabilmente per una caldaia o stufa a pellet che presumibilmente era collegata ai radiatori della casa.

La pavimentazione è in piastrelle di ceramica tipo cotto posate in diagonale.

E' presente impianto elettrico sottotraccia, da verificare.

BENE N. 3

Fabbricato costruito in aderenza ad altri fabbricati a due piani fuori terra, con struttura in muratura di mattoni.

- **PIANO TERRENO**

Locale autorimessa con porta d'accesso in metallo basculante.

Pavimentazione in piastrelle di ceramica posate in diagonale, è dotata di impianto elettrico.

Sulla parete di fondo (sud-est) è presente scala in metallo ad una rampa per accedere al piano superiore.

- **PIANO PRIMO**

Ex legnaia, sottotetto aperto su tre lati, con struttura portante in pilastri di muratura di mattoni.

La soletta è rustica e non sono presenti barriere di protezione verso il vuoto, il tetto è a due falde con manto di copertura in tegole tipo "portoghese" in buone condizioni, per quanto riguarda la struttura lignea le banchine sono quelle originarie mentre i puntoni ed i listelli sono stati sostituiti.

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo gli immobili sono liberi, con presenza di mobili all'interno dei vari locali nell'abitazione, il primo piano del BENE N. 3 è completamente ingombro di rifiuti e materiale da buttare.



PROVENIENZE VENTENNALI BENI N. 1 – 2 – 3

Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 26/07/2007	XXXXXXXXXXXXX X nato a XXXXXXXXXXXXX X il XXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX X – proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni XXXXXXXXXXXXX X nata a XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX X - proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N.	Raccolta N.
		Notaio XXXXXXXXXXXXX	26/07/2007	133345	21076
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Biella	30/07/2007	8992	5391
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N.	Vol. N.
Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 19/04/2000	XXXXXXXXXXXXX X nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX X c.f. XXXXXXXXXXXXX X – proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni XXXXXXXXXXXXX X nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX X c.f. XXXXXXXXXXXXX X – proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N.	Raccolta N.
		Notaio XXX	19/04/2000	29088	2424
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Biella	18/05/2000	4325	3139
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N.	Vol. N.
		Biella	09/05/2000	1156	
Periodo	Proprietà	Atti			
DAL 27/10/1993	XXXXXXXXXXXXX X nata a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX X c.f. XXXXXXXXXXXXX X – proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni XXXXXXXXXXXXX X nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXX c.f. XXXXXXXXXXXXX X – proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N.	Raccolta N.
		Notaio XXX	27/10/1993	16610	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
		Biella	02/11/1993	8047	6021
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N.	Vol. N.

CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI

Sussiste continuità nelle trascrizioni.



FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI BENI 1-2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso L'Agenzia delle Entrate di Biella, aggiornate al 16/07/2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli

TRASCRIZIONI

- Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili
trascritto a Biella il 16/07/2025
Reg. Gen. 6595 - Reg. Part. 5391
quota 1/2 proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX
1/2 proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX
a favore XXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**
iscritta il 30/07/2007
Reg. Gen. 8993 - Reg. Part. 2202
quota 1/1
importo € 240.000,00
a favore XXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale € 120.000,00
Interessi € -----
Spese € -----
rogante notaio XXXXXXXXXXXXXXXX
data 26/07/2007
Rep. 133346/21077



REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gaglianico sono stati trovate le seguenti pratiche edilizie:

- PE 007516 del 03/12/1993 relativa a lavori di manutenzione straordinaria al piano terreno del BENE n. 1
- PE n. 05-2001 – C.E. 7/2001 del 26/04/2001 relativa a lavori di manutenzione straordinaria BENE n. 3 allora Deposito a due piani (consolidamento murature, ricostruzione solaio interno, rifacimento tetto, posa in opera scala interna e ringhiere perimetrali.
- PE 8-2007 del 23/01/2007 – DIA per cambio destinazione d'uso da deposito ad autorimessa BENE n. 3
- Agibilità n. 3-07 del 27/03/2007 relativa al BENE n. 3

Non sono presenti altre pratiche, la costruzione di tutti i fabbricati è riconducibile ante '42.

In relazione agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra riportate, si rilevano le seguenti difformità:

BENE N. 1 - PIANO TERRENO

- Non è indicato il camino nel soggiorno, è possibile smontare il cartongesso e rimuovere il camino oppure regolarizzare la situazione verificando innanzitutto la regolarità della canna fumaria e dell'impianto e presentando SCIA in sanatoria con una sanzione di € 516,00 oltre all'onorario del professionista.

BENE n. 3

PIANO TERRENO E PRIMO

- La scala realizzata tra l'autorimessa ed il primo piano è diversa da quella rappresentata graficamente, l'abuso è sanabile con la posa in opera di scala avente uguale sagoma, oppure occorre verificare se a livello strutturale la scala esistente è idonea e poi sanare la difformità con una SCIA pagando una sanzione di € 516,00, oltre all'onorario del professionista.
- Non sono presenti le ringhiere perimetrali previste lungo il perimetro del piano primo, è sufficiente posare le ringhiere, per portare la soletta in sicurezza come previsto nel progetto depositato.

L'area di P.R.G. su cui sono inseriti gli immobili è la seguente:

- NUCLEI MINORI DI ANTICA FORMAZIONE
- BENE N. 1 – individuato con colore giallo chiaro – Ristrutturazione edilizia di tipo B REB
- BENI 2-3 – individuati con colore azzurro - Ampliamento A1

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità dell'unità immobiliare

- 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 idrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico



REGOLARITA' CATASTALE

BENE N. 1

La planimetria catastale non indica l'ingombro del camino nel soggiorno, pertanto nel caso in cui si decida di sanare la situazione, bisogna ripresentare nuova planimetria.

BENE N. 2

La planimetria catastale riporta correttamente la situazione di rilievo.

BENE N. 3

La planimetria catastale riporta la scala di collegamento tra il piano terreno e il primo piano errata. E' necessario ripresentare la planimetria.

Il costo della presentazione delle planimetrie è di € 70,00 cadauna, per 2 planimetrie sono € 140,00 complessivi oltre l'onorario del tecnico professionista incaricato alla presentazione della pratica Docfa di Variazione catastale.



STIMA /FORMAZIONE DEI LOTTI

Valutati tutti gli elementi quali il posizionamento, la consistenza e lo stato dei beni pignorati, la scrivente ha ritenuto opportuno formare un unico lotto così composto:

LOTTO UNICO

- BENE 1 – Civile abitazione ai piani T-1-2
N.C.E.U. Foglio 2 mapp. 195
- BENE 2 – Locale di deposito al piano T con area pertinenziale Nord Ovest
N.C.E.U. Foglio 2 mapp. 182 sub 1
- BENE 3 - Autorimessa ai Piani T-1
N.C.E.U. Foglio 2 mapp. 192 sub. 4

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà 1/1

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BENE 1	104,49 mq	300,00 €/mq	€ 31.347,00	100,00	€ 31.347,00
BENE 2	23,35 mq	A corpo	€ 5.000,00	100,00	€ 5.000,00
BENE 3	31,00 mq	A corpo	€ 5.000,00	100,00	€ 5.000,00
Valore di stima					€ 41.347,00

Valore di stima € 41.347,00

Sanzione CILA e diritti planimetrie catastali 1.172,00 €

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO € 40.175,00

La scrivente CTU sulla base delle considerazioni sopra esposte ha applicato agli immobili valori OMI e valori ricavati dalle tabelle della Camera di Commercio di Biella.

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, 20/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Paola Martinelli



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

In comune di GAGLIANICO fabbricato civile e accessori.

Consistenza immobiliare così composta:

CATASTO FABBRICATI

BENE N. 1– In fabbricato civile a cortina, civile abitazione:

PIANO TERRENO – Soggiorno, cucina, bagno, scala al piano primo e piccola area di pertinenza.

PIANO PRIMO – due camere, scala e balcone

PIANO SECONDO – sottotetto rustico

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
-	2	195			A/4	2	5 vani	€ 245,32

BENE N. 2 - Basso fabbricato accessorio al piano terreno con area pertinenziale

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	2	182	1		C/2	U	14 mq	€ 39,04

BENE 3 - Corpo di fabbrica a due piani fuori terra ad uso autorimessa

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
	2	192	4		C/6	2	25 mq	€ 109,75

Prezzo base d'asta: € 40.175,00



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 23/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO – PREZZO BASE D'ASTA: € 40.175,00

FABBRICATO E TERRENO			
Ubicazione:	GAGLIANICO – VIA GOFFREDO MAMELI 43-51		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	BENE N. 1 In fabbricato civile a cortina, civile abitazione: PIANO TERRENO – soggiorno, cucina, bagno, scala al primo piano e piccola area di pertinenza PIANO PRIMO – due camere, vano scala e balcone PIANO SECONDO – sottotetto rustico	Vani	5
	BENE N. 2 - Basso fabbricato accessorio al piano terreno con area pertinenziale	mq	14
	BENE N. 3 Corpo di fabbrica a due piani fuori terra ad uso autorimessa	mq	25
Stato Conservativo	mediocre		
Descrizione	Compendio immobiliare costituito da tre fabbricati inseriti in cortina edilizia di antica costruzione su area di corte		
Vendita soggetta ad IVA	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	si		
Stato di occupazione	LIBERO		



FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

TRASCRIZIONI

- Atto giudiziario – Verbale di pignoramento immobili
trascritto a Biella il 16/07/2025
Reg. Gen. 6595 - Reg. Part. 5391
quota 1/2 proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX
1/2 proprietà XXXXXXXXXXXXXXXX
a favore XXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

ISCRIZIONI

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**
iscritta il 30/07/2007
Reg. Gen. 8993 - Reg. Part. 2202
quota 1/1
importo € 240.000,00
a favore XXXXXXXXXXXXXXXX
contro XXXXXXXXXXXXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXX
Capitale € 120.000,00
Interessi € -----
Spese € -----
rogante notaio XXXXXXXXXXXXXXXX
data 26/07/2007
Rep. 133346/21077

