
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.

promossa da

Contro

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 19 maggio 2025 ore 11,00

1 di 14



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	8
Regolarità edilizia	9
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	12
Lotto Unico	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 7/2025 del R.G.E.	13
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 69.000,00	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	14

INCARICO

In data 18/02/2025, 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 19/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile, con pertinente fabbricato rustico, ubicato a Salussola (BI) - via Dorzano n. 8 già n. 30



DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione bifamigliare, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 36 del Catasto Terreni con la particella n.36 con la particella n. 158 ente urbano di are 1,41 (con diritto alla corte n. 167 del fg. 36) così composto:

- nel piano seminterrato: due scale esterne e cantine;
- nel piano terreno, alloggio composto da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, camera e piccola area collegata da una scala esterna;
- nel piano primo con accesso da una scala esterna, alloggio composto da :balcone, ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, camera ed altro balcone;
- nel piano secondo: soffitta accessibile da una botola posta nel soggiorno dell'alloggio sottostante;(di fatto chiusa con un pannello in legno).

Pertinente al fabbricato sopradescritto, vi è, oltre al cortile a sud un fabbricato rustico elevato a due piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 36 del Catasto terreni con la particella n. 163 ente urbano di are 0,42 (con diritto alla corte n. 167 del fg. 36) e così composto:

- nel piano terreno: autorimessa,
- nel piano primo: tettoia accessibile da una scala in legno posta nel cortile.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Salussola (BI) - via Dorzano n. 8 già n. 30



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 Fabbricato di civile abitazione bifamigliare, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 36 del Catasto Terreni con la particella n.36 con la particella n. 158 confina con le strada comunale, la particella n. 157 e n. 156 dello stesso foglio di mappa, il cortile comune(n. 167) la particella n. 210 dello stesso foglio di mappa;
Mentre il fabbricato accessorio entrostante all'area distinta in mappa al foglio 36 del Catasto Terreni con la particella n. 163 confina con il cortile comune (n. 167), la particella n. 164 dello stesso foglio di mappa, altro foglio di mappa e la particella n. 162 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale		Piano
alloggio piano terreno	85,00 mq	97,00 mq	1	97,00 mq		t
cantina	40,00 mq	59,00 mq	0,20	11,80 mq		s1
alloggio piano primo	85,00 mq	108,00 mq	1	108,00 mq		1
soffitta	55,00 mq	73,00 mq	0,1	7,30 mq		2
autorimessa	23,00 mq	33,00 mq	0,50	16,50 mq		t
tettoia	25,00 mq	33,00 mq	0,20	6,60 mq		1
Totale superficie convenzionale:				247,20 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
	36	163	1		C6	2	24	32 mq	60,74 €	t	
	35	191	2		A4	2	4	118 mq	144,61 €	1-2	
	35	191	1		A4	2	4,5	123 mq	162,68 €	s1-t-1	fg. 36 n. 163 sub.2

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, ad eccezione del balcone posto a nord del fabbricato civile che risulta rappresentato in maniera più corta rispetto a quello reale.

Si precisa che:

- il foglio 36 particella n. 163 sub. 1 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del fg. 35 n. 192 sub. 1 per bonifica identificativo catastale del 3 ottobre 2013 (n. 41301.1/2013)
- il foglio 35 particella 191 sub.1 e fg. 36 n. 163 sub.1 del Catasto Fabbricati deriva dalla variazione del fg. 35 n. 191 sub. e n. 192 sub. 2 per bonifica identificativo catastale del 3 ottobre 2013 (n. 41301.1/2013)

STATO CONSERVATIVO

I fabbricati si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione. L'occupante ha dichiarato che l'impianto di riscaldamento del fabbricato di civile abitazione non è funzionante.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato bifamigliare con pertinente fabbricato rustico posto in un nucleo di antica formazione del Comune di Salussola, in un'area semi-collinare prettamente residenziale e agricola.

Il fabbricato civile è elevato a due piani fuori terra oltre al seminterrato ed al sottotetto (difficilmente accessibile) costruito nei primi del '900 è stato ristrutturato a metà degli anni '80.

Ha struttura portante in muratura mista, tamponature in muratura di mattoni, la copertura ha orditura in legno e tegole in laterizio.

I serramenti sono in legno con vetri semplici (alcuni rotti), quelli posti sul lato nord sono dotati di ante a due battenti oltre inferriata. Le porte interne sono in legno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramiche, i bagni sono dotati di lavabo, bidet, vater e piatto doccia.

Il fabbricato è dotato di impianto idro-sanitario, elettrico e su dichiarazione verbale dell'occupante l'impianto di riscaldamento non è funzionante.

Il fabbricato rustico posto in un corpo di fabbrica antistante al fabbricato civile, al di là del cortile comune è stato costruito nei primi del '900, con struttura in muratura mista e copertura in orditura in legno e tegole in laterizio. Il portone dell'autorimessa è in metallo.

Nell'insieme i fabbricati si presentano in normali condizioni di manutenzione e conservazione, non sono evidenti interventi straordinari da realizzare.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Nel fabbricato sono residenti :

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Biella relativamente all'immobile oggetto di esecuzione non esistono contratti in essere, come da dichiarazione allegata.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/04/1986		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi Vercellotti	12/04/1986	3565	964
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	08/05/1986	3270	2558
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Santhià	02/05/1986	572	

Dal 28/12/2006	Accettazione d'eredità in morte della madre			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Luigi Vercellotti	27/11/2007	86242	20747
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	30/11/2007	13155	7913
Dal 28/12/2006	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	successione in morte della madre proprietaria della quota di 1/4			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		21/09/2007		
Dal 27/11/2007	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	16/04/2008	3138	2197
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/05/2019	cessione di diritti a titolo oneroso			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Luigi Vercellotti	27/11/2007	86242	20747
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	30/11/2007	13156	7914
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	dichiarazione di successione di			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		30/05/2019		
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	17/10/2024	9263	7421

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	17/10/2024	407315	88888

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 01/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 30/11/2007
Reg. gen. 13157 - Reg. part. 3093
Quota: 1/1
Importo: € 200.000,00
A favore di .
Contro
Capitale: € 100.000,00
Rogante: Notaio Luigi Vercellotti
Data: 27/11/2007
N° repertorio: 86243
N° raccolta: 20748

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 07/08/2014
Reg. gen. 6105 - Reg. part. 4769
Quota: 1/1
A favore di .
Contro
- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 28/01/2025
Reg. gen. 710 - Reg. part. 585
Quota: 1/1
A favore di
Contro

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Salussola, successivamente alla data soprariportata risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione Edilizia n. 1348 del 30 luglio 1986, in capo a Carlo, relativa alla ristrutturazione del fabbricato e la formazione di autorimessa;
- Concessione Edilizia n. 1396 del 5 febbraio 1987, in capo a Carlo, variante in corso d'opera alla concessione sopra citata.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie allegate all'ultimo provvedimento autorizzativo in quanto:

- relativamente al fabbricato di civile abitazione nell'alloggio al piano primo non è stata posata la scala a chiocciola che risulta rappresentata nella tavola;
 - la scala esterna di collegamento tra il piano terreno ed il piano primo è stata realizzata in maniera difforme da quanto rappresentato;
 - il balcone posto al piano primo, lato nord, risulta essere più lungo e la finestra del soggiorno è più piccola;
 - le finestre rappresentate nel piano secondo (sottotetto) lato sud risultano chiuse e il tetto risulta avere tutto la stessa altezza, mentre nell'elaborato grafico - prospetto sud - la porzione più a destra era ad una quota inferiore.
- mentre per il fabbricato rustico, risulta che l'apertura del portone dell'autorimessa è più larga rispetto a quanto rappresentato e nella concessione edilizia non compare la scala di collegamento con il piano primo, se pur posticcia.

Per tutte queste difformità ed eventualmente altre che emergeranno in sede di rilievo bisognerà richiedere un accertamento di conformità e rilascio previo pagamento di una sanzione amministrativa con un minimo di €. 1000,00 per ogni unità immobiliare.

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.

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;

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere attualmente esistenti in quanto il CTU non ha trovato alcuna certificazione a norma di legge;

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili oggetto di vendita;

La vendita per il tipo di fabbricati 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;

Il fabbricato non è dotato di certificazione energetica.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile con pertinente fabbricato rustico, ubicato a Salussola (BI) - via Dorzano n. 8 già n. 30

Fabbricato di civile abitazione bifamigliare, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 36 del Catasto Terreni con la particella n.36 con la particella n. 158 ente urbano di are 1,41 (con diritto alla corte n. 167 del fg. 36) così composto:

- nel piano seminterrato: due scale esterne e cantine
- nel piano terreno, alloggio composto da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, camera e piccola area collegata da una scala esterna;
- nel piano primo con accesso da una scala esterna, alloggio composto da :balcone, ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, camera ed altro balcone;
- nel piano secondo: soffitta accessibile da una botola posta nel soggiorno dell'alloggio sottostante;(di fatto chiusa con un pannello in legno).

Pertinente al fabbricato sopradescritto, vi è, oltre al cortile a sud un fabbricato rustico elevato a due piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 36 del Catasto terreni con la particella n. 163 ente urbano di are 0,42 (con diritto alla corte n. 167 del fg. 36) e così composto:

- nel piano terreno: autorimessa,
- nel piano primo: tettoia accessibile da una scala in legno posta nel cortile.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 163, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 35, Part. 191, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 35, Part. 191, Sub. 1, Categoria A4, Graffato fg. 36 n. 163 sub.2

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

Valore di stima del bene: € 74.160,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Salussola (BI) - via Dorzano n. 8 già n. 30	247,20 mq	300,00 €/mq	€ 74.160,00	100,00%	€ 74.160,00
Valore di stima:					€ 74.160,00

Valore di stima: € 74.160,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria edilizia ed aggiornamento planimetrie catastali, spese tecniche	5.000,00	€

Valore finale di stima arrotondato : € 69.000,00

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 15/04/2025

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile con pertinente fabbricato rustico, ubicato a Salussola (BI) - via Dorzano n. 8 già n. 30

Fabbricato di civile abitazione bifamigliare, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 36 del Catasto Terreni con la particella n.36 con la particella n. 158 ente urbano di are 1,41 (con diritto alla corte n. 167 del fg. 36) così composto:

- nel piano seminterrato: due scale esterne e cantine
- nel piano terreno, alloggio composto da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, camera e piccola area collegata da una scala esterna;
- nel piano primo con accesso da una scala esterna, alloggio composto da :balcone, ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, camera ed altro balcone;
- nel piano secondo: soffitta accessibile da una botola posta nel soggiorno dell'alloggio sottostante;(di fatto chiusa con un pannello in legno).

Pertinente al fabbricato sopradescritto, vi è, oltre al cortile a sud un fabbricato rustico elevato a due piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 36 del Catasto terreni con la particella n. 163 ente urbano di are 0,42 (con diritto alla corte n. 167 del fg. 36) e così composto:

- nel piano terreno: autorimessa,
- nel piano primo: tettoia accessibile da una scala in legno posta nel cortile.

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 163, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 35, Part. 191, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 35, Part. 191, Sub. 1, Categoria A4, Graffato fg. 36 n. 163 sub.2

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

Prezzo base d'asta: € 69.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 7/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 69.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Salussola (BI) - via Dorzano n. 8 già n. 30		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 163, Sub. 1, Categoria C6 - Fg. 35, Part. 191, Sub. 2, Categoria A4 - Fg. 35, Part. 191, Sub. 1, Categoria A4, Graffato fg. 36 n. 163 sub.2	Superficie	247,20 mq
Stato conservativo:	I fabbricati si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione. L'occupante ha dichiarato che l'impianto di riscaldamento del fabbricato di civile abitazione non è funzionante.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione bifamigliare, elevato a due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato ed al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 36 del Catasto Terreni con la particella n.36 con la particella n. 158 ente urbano di are 1,41 (con diritto alla corte n. 167 del fg. 36) così composto: - nel piano seminterrato: due scale esterne e cantine; - nel piano terreno, alloggio composto da: ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, camera e piccola area collegata da una scala esterna; - nel piano primo con accesso da una scala esterna, alloggio composto da :balcone, ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno, camera ed altro balcone; - nel piano secondo: soffitta accessibile da una botola posta nel soggiorno dell'alloggio sottostante;(di fatto chiusa con un pannello in legno). Pertinente al fabbricato sopradescritto, vi è, oltre al cortile a sud un fabbricato rustico elevato a due piani fuori terra, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 36 del Catasto terreni con la particella n. 163 ente urbano di are 0,42 (con diritto alla corte n. 167 del fg. 36) e così composto: - nel piano terreno: autorimessa, - nel piano primo: tettoia accessibile da una scala in legno posta nel cortile.		
Vendita soggetta a IVA:	No		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi senza titolo		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Biella il 30/11/2007

Reg. gen. 13157 - Reg. part. 3093

Quota: 1/1

Importo: € 200.000,00

A favore di :

Contro

Capitale: € 100.000,00

Rogante: Notaio Luigi Vercellotti

Data: 27/11/2007

N° repertorio: 86243

N° raccolta: 20748

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Biella il 07/08/2014

Reg. gen. 6105 - Reg. part. 4769

Quota: 1/1

A favore di :

Contro

- **verbale di pignoramento**

Trascritto a Biella il 28/01/2025

Reg. gen. 710 - Reg. part. 585

Quota: 1/1

A favore di :

Contro (