
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Vazzoler Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 83/2025 del R.G.E.
promossa da

omissis

contro

omissis

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
geom. Vazzoler Cristina

Integrata a seguito dell'udienza del 27 aprile 2026

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo	5
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 83/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

INCARICO

In data 31/01/2026, il sottoscritto Geom. Vazzoler Cristina, con studio in Via Milano, 215 - 13856 - Vigliano Biellese (BI), email geom.vazzoler@gmail.com, PEC cristina.vazzoler@geopec.it, tel. 015.510730, fax 015 8121897, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 09/02/2026 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 Tollegno (BI) - via Cesare Battisti, 18

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento al piano terreno e seminterrato di fabbricato di civile abitazione elevato a 3 piani fuori terra in cortina edilizia di antica costruzione, con pertinente locale accessorio entrostante a basso fabbricato adiacente la corte comune. Si compone di ingresso, cucina, soggiorno e bagno al piano terreno e 2 camere, bagno, corridoio e locale tecnico al piano seminterrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 27/02/2026.

Custode delle chiavi: avv. Benedetta Rondano

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - via Cesare Battisti, 18

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:

omissis

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

omissis

Eredità giacente.

CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina a nord con l'androne comune, ad est con la corte comune (part. 181), a sud con le particelle 165 e 166, a ovest con la corte comune (part. 168); il locale accessorio confina a nord ed est con la corte comune (part. 168), a sud ed ovest con la part. 148.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	39,00 mq	52,00 mq	1	52,00 mq	0,00 m	T
Cantina	38,00 mq	50,00 mq	0,50	25,00 mq	0,00 m	S1
Locale di deposito	9,00 mq	12,00 mq	0,20	2,40 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				79,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				79,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	504	20	4		A3	2	5 vani	99 mq	335,7 €	T-S1	504 part. 17 sub 1

Catasto terreni (CT)											
----------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
6	167				ente urbano					fg. 6 part. 169-181

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito del sopralluogo esperito in loco si sono accertate le seguenti difformità:

al piano terreno

- non risulta indicata la bussola di ingresso nel pianerottolo della scala esterna;
- non risulta indicata una modesta irregolarità della parete sud del soggiorno;

al piano seminterrato

- non risulta indicata la finestra del locale wc.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in discreto stato conservativo e di manutenzione, non sono evidenti particolari carenze e/o difetti strutturali.

PARTI COMUNI

Risulta comune con gli altri fabbricati ivi prospettanti, l'androne di accesso dalla via Cesare Battisti e l'area di corte antistante il fabbricato accessorio individuati con la particella 167 e 168; l'unità dispone di un ulteriore accesso pedonale dalla via Garibaldi tramite il cortile comune individuato con la particella 181.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, realizzato verosimilmente alla fine dell'ottocento ed oggetto di successivi interventi di ristrutturazione/sopraelevazione, è realizzato con strutture portanti verticali costituite da muratura di laterizio, solai in laterocemento, copertura a tetto con struttura portante in legno e manto di copertura in tegole curve, balconi in c.a. con parapetti in ferro, rivestimento esterno in intonaco civile, serramenti esterni in legno dotati di vetro semplice e persiane avvolgibili, impianto elettrico sotto traccia con apparecchiature di tipo economico, impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti in ferro. Il fabbricato, nel suo complesso si presenta in discreto stato di conservazione/manutenzione. L'unità oggetto di stima ha pavimentazione in piastrelle di ceramica e/o marmette, serramenti interni in legno tamburato, rivestimento in intonaco civile, bagno dotato di doccia, vaso, bidet e lavabo.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/09/2000	omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amosso Pietro	05/09/2000	59546	11797
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	15/09/2000	7812	5604
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/09/2006	omissis	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Amosso Pietro	20/09/2006	64719	15226
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	21/09/2006	12297	8526
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 07/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Biella il 21/09/2006

Reg. gen. 12298 - Reg. part. 2277

Quota: 1/1

Importo: *omissis*

A favore di *omissis*

Contro *omissis*

Formalità a carico della procedura

Trascrizioni

Verbale di pignoramento

Trascritto a Biella il 01/10/2025

Reg. gen. 8707 - Reg. part. 7068

Quota: 1/1

A favore di *omissis*

Contro *omissis*

Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, per le citate formalità attualmente risultano essere:

- Ipoteca Vol./Giud. € 94,00
- Verbale di Pignoramento € 294,00

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 risulta agibile.

A seguito di accertamenti presso l'Ufficio Tecnico comunale, in relazione all'immobile in oggetto risultano i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia del 31.07.1964 relativa a ristrutturazione fabbricato;
- Dichiarazione di Abitabilità del 27.11.1965.

Dall'esame della documentazione in atti, sono emerse le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:
al piano terreno

- è stata realizzata la scala interna di accesso al piano seminterrato;
- risulta modificata la distribuzione interna dei locali, con specifico riferimento ai locali soggiorno e bagno;

- risulta realizzata la bussola di ingresso nel pianerottolo della scala esterna;

al piano seminterrato

- risulta ampliata la superficie del medesimo, estesa alla proiezione del piano superiore;
- risulta realizzata la distribuzione interna dei locali, con modifica della destinazione d'uso;
- risultano realizzate due aperture nei locali camera e wc.

Si evidenzia che la Dichiarazione di Abitabilità specifica la destinazione a cantina del piano seminterrato, contrariamente a quanto risultante dalla planimetria catastale in cui figurano n. 2 camere, wc, corridoio e ripostiglio.

Alla luce di quanto sopra, preso atto della data di rilascio dei provvedimenti autorizzativi, dell'epoca di costruzione del fabbricato, della natura delle difformità riscontrate e della loro consistenza, realizzate verosimilmente in corso di costruzione quali varianti, è parere dello scrivente CTU ritenere le stesse riconducibili alle cosiddette "Tolleranze costruttive" di cui all'art. 34bis del DPR 380/2001 e s.m.i.; accertato che le stesse non costituiscono violazione edilizia e non sono suscettibili della disciplina sanzionatoria, se ne attesta lo stato legittimo.

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, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, 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.

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - via Cesare Battisti, 18
Trattasi di appartamento al piano terreno e seminterrato di fabbricato di civile abitazione elevato a 3 piani fuori terra in cortina edilizia di antica costruzione, con pertinente locale accessorio entrostante a basso fabbricato adiacente la corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 504, Part. 20, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 504 part. 17 sub 1 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 167, Qualità ente urbano, Graffato fg. 6 part. 169-81
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.232,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Tollegno (BI) - via Cesare Battisti, 18	79,40 mq	280,00 €/mq	€ 22.232,00	100,00%	€ 22.232,00

Valore di stima:	€ 22.232,00
------------------	-------------

Prezzo a base d'asta € 22.200,00

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.

Vigliano Biellese, li 08/04/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Vazzoler Cristina

ELENCO ALLEGATI:

- Estratto di mappa (Aggiornamento al 08/04/2026)
- Visura e scheda catastale (Aggiornamento al 08/04/2026)
- Documentazione fotografica

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Tollegno (BI) - via Cesare Battisti, 18
Trattasi di appartamento al piano terreno e seminterrato di fabbricato di civile abitazione elevato a 3 piani fuori terra in cortina edilizia di antica costruzione, con pertinente locale accessorio entrostante a basso fabbricato adiacente la corte comune.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 504, Part. 20, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 504 part. 17 sub 1 al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 167, Qualità ente urbano, Graffato fg. 6 part. 169-81
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 83/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Tollegno (BI) - via Cesare Battisti, 18		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 504, Part. 20, Sub. 4, Categoria A3, Graffato 504 part. 17 sub 1 Identificato al catasto Terreni - Fg. 6, Part. 167, Qualità ente urbano, Graffato fg. 6 part. 169-81	Superficie	79,40 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in discreto stato conservativo e di manutenzione, non sono evidenti particolari carenze e/o difetti strutturali.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento al piano terreno e seminterrato di fabbricato di civile abitazione elevato a 3 piani fuori terra in cortina edilizia di antica costruzione, con pertinente locale accessorio entrostante a basso fabbricato adiacente la corte comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Prezzo a base d'asta € 22.200,00

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

Ipoteca volontaria derivante da Atto di mutuo

Iscritto a Biella il 21/09/2006

Reg. gen. 12298 - Reg. part. 2277

Quota: 1/1

Importo: *omissis*

A favore di *omissis*

Contro *omissis*

Trascrizioni

Verbale di pignoramento

Trascritto a Biella il 01/10/2025

Reg. gen. 8707 - Reg. part. 7068

Quota: 1/1

A favore di *omissis*

Contro *omissis*

Formalità a carico della procedura