



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. geometra PEGORARO Claudia, **nell'Esecuzione Immobiliare 79/2025 del R.G.E.**
promossa da

Codice fiscale: *****

Via *****

contro

Codice fiscale: *****

Via *****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Titolarità.....	3
Confini	3
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti	6
Condizioni.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	8
Formalita pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Certificazione energetica.....	11
Vincoli od oneri condominiali	11
Stima / Formazione lotti.....	11

INCARICO

Con decreto del 28/11/2025, la sottoscritta geometra Claudia Pegoraro, libero professionista, con studio in Via C.F. Trossi, 9 - Biella (BI), email: claudiapegoraro11@gmail.com, tel. 015 849.2969, veniva nominata esperto ex art. 568 c.p.c dal G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE, successivamente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica. Il nominato **Custode Giudiziario Avv. Gloria TRIONE**, fissava sopralluogo per il 23 gennaio 2026 alle ore 9.00, presso il bene pignorato. Era presente *****.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** – Alloggio al piano quinto di condominio, con cantina ed autorimessa, sito in Ponderano (BI) – Via De Amicis n.c. 41 bis.

DESCRIZIONE

Trattasi di alloggio sito al piano quinto, con cantina ed autorimessa pertinenziali.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- ***** (proprietà 1/1)
Nato a *****
Codice fiscale: *****
Via *****

L'unità immobiliare adibita ad abitazione con annesse le pertinenze, viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà per 1/1)

CONFINI

Il condominio denominato ***** di cui fa parte la consistenza immobiliare pignorata, è identificato con il mappale n. **149**, del **foglio n. 6 C.T.** del comune di Ponderano, così coerenziato da nord in senso orario: p.lle nn. 334, 486 e 489, la via E. De Amicis, p.lle n. 148, 370, 147 e 146.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Alloggio	Circa 73,30 mq	1	85,15 mq.	2,80 m	Quinto
balconi*	Circa 16,50 mq	25%	Circa 4,10 mq		
Cantina*	Circa 6,90 mq	25%	Circa 1,90mq		Seminterrato
Autorimessa*	Circa 13,20 mq	50%	Circa 7,00 mq		Seminterrato
Incidenza parti comuni:		10,00 %			
Superficie commerciale complessiva dell'alloggio:		107,96 mq		PER ARROTONDAMENTO 108,00 MQ	

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 ed al D.P.R.138/98: 100% della superficie lorda dell'unità comprensiva dei muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e, al 50% nel caso contrario; i balconi e le terrazze scoperte 25%, 10% del giardino di pertinenza, le cantine e le soffitte, se comunicanti con i vani principali, 50%, altrimenti 25% se non comunicanti, giardini di villini 10%. Non rientrano nel computo le superfici dei locali principali e dei locali accessori con altezza inferiore a 1,50mt.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La persona intestataria catastalmente NON corrisponde alla titolare di diritti reali, come desumibili dalle risultanze della certificazione notarile FINO AL 01.04.2026.

FG 6 PART 149 SUB 15 e PART. 149 sub. 53 (già Fg 0 part. 91 sub. 15 e 53)

1) Dall'atto del 20/05/1987 atto not. ***** compravendita Rep. ***** risultano:

{
 ***** propr. per ½
 ***** propr. per ½

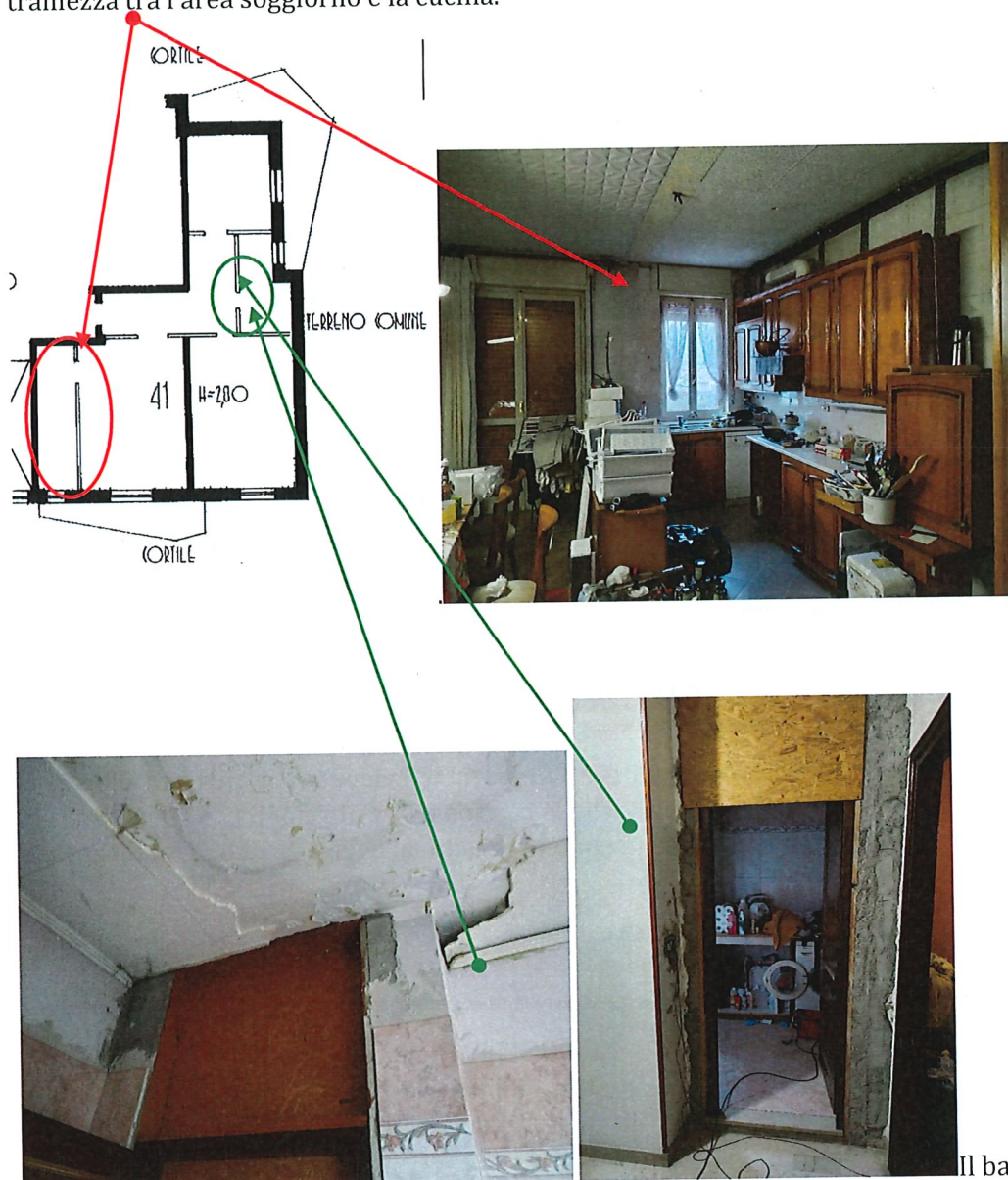
2) Dall'atto del 24/01/1996 verbale di separazione Presidente Tribunale Biella Rep. **** risultano:

{
 INTESTAZIONE PARZIALE Diritto di: DA VERIFICARE
 ***** propr. per ½

Ho provveduto a depositare istanza di Domanda di Voltura per correggere l'intestazione in *** propr. per l'intero. In data 2.4.26 è stata introdotta in banca dati, aggiornando correttamente l'intestazione catastale.**

Dal deposito della scheda catastale del 05/04/1973 non risulta il deposito pratica di aggiornamento catastale, a seguito delle variazioni interne riscontrate.

La scheda catastale dell'alloggio non riporta le variazioni interne, in particolare la demolizione di della tramezza tra l'area soggiorno e la cucina.



restringendo il corridoio.

Il bagno è stato ampliato,

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (C.F.) Comune di Ponderano(BI)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
6	149	15		A/2	U	5,5 vani	95 mq Totale escluse aree scoperte ^b : 90mq	€ 639,12	S1-5

CATASTO FABBRICATI (C.F.) Comune di Ponderano(BI)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
6	149	53		C/6	1	14 mq	14 mq	€ 41,94	S1

Nota **b)** Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree esterne scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti". Cfr Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Il condominio insiste nella mappa Catasto Terreni di Biella al **fig. 6 mappale 149**.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, come allegata e presentata in data 5 aprile 1973, presenta le difformità precedentemente segnalate e necessita di un rilievo puntuale.

Ai sensi delle circolari catastali n. 2/2010 e n. 3/2010, le difformità sopra descritte, possono influenzare la consistenza catastale. **Al fini della corrispondenza dello stato dei luoghi con la consistenza catastale, si dovrebbe procedere alla variazione dell'attuale accatastamento, come richiesto dall'art. 19 Legge n. 122 del 30.7.2010.**

PRECISAZIONI

Nell'atto di acquisto a rogito not. ***** del 20.05.1987 Rep. *****, viene precisato che l'alloggio è al piano quinto della scala A, ed è distinto con il n.41, che la cantina è distinta con il n. 41, e la rimessa con la sigla D/10. I millesimi di proprietà ivi riportati sono i seguenti: alloggio 18,60 mill; autorimessa 3,30 mill.

PATTI

Nel verbale di separazione con successivo ATTO DI CONFERMA a rogito Not. *****, del 04.07.2003 Rep. ****/****, per omissioni delle dichiarazioni edilizie, viene confermato e convalidato il trasferimento a favore del sig ***** la quota di comproprietà di ½.

CONDIZIONI

Nessuna osservazione particolare da segnalare, se non quanto riportato nel verbale di separazione consensuale con assegnazione di beni del 24.01.1996 omologato dal Tribunale di Biella con provvedimento del 18.04.1996 e successivamente rettificato per erronea indicazione dei soggetti, con nota del 7.7.1999 n° *****/****.

PARTI COMUNI

Si fa riferimento al Regolamento Condominiale a rogito Not. ***** del 17.12.1972 Rep. *****/****, in allegato alla presente.

POSIZIONE SPESE CONDOMINIALI GESTIONE 01.07.2024 – 30.06.2025

L'Amministratore mi ha comunicato che a chiusura della gestione 2024/2025, risultavano i seguenti debiti: per l'alloggio € 18.670,04 – per l'autorimessa € 689,97, per complessivi € 19.3610,01.

Per il **PREVENTIVO gestione 01.07.2025 – 30.06.2026**, alla data del 11.02.2026, le rate di preventivo scadute, dedotti gli acconti versati, ammontano ad € 1.527,58 per l'alloggio ed € 37,13 per l'autorimessa.

COMPLESSIVAMENTE GLI IMPORTI DOVUTI sono di € 20.197,62 per l'alloggio, ed € 727,10 per l'autorimessa.

Inoltre precisa che sono stati deliberati lavori di rifacimento della guaina terrazzo a copertura dell'Imm.re Boschetto per € 5.140,00 affidati alla ditta *****.

SERVITÙ

Nulla da rilevare se non se non quanto riportato nel Regolamento del condominio "*****", allegato B all'atto ricevuto dal Not. ***** di Biella in data 17.12.1972 Rep. *****/***** ed ivi trascritto il 15.01.1973 ai n.ri ***/***.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio è posto al piano quinto di edificio condominiale, elevato a sette piani fuori terra, oltre piano seminterrato, basso fabbricato adibito ad autorimessa e da un basso fabbricato adibito a magazzino.

Il condominio è stato ultimato al civile nel 1972, La struttura portante è in cemento armato, con solai in latero-cemento, con l'ultimo piano occupato in parte da attico. Il condominio è fornito di impianto ascensore. L'impianto di riscaldamento è a gas metano, i termosifoni sono forniti di valvole termostatiche e di contabilizzatori di calore. Un termosifone di una camera da letto è stato staccato. I serramenti esterni dell'alloggio sono in legno con vetri semplici ed avvolgibili. Le porte interne sono in tamburato legno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti delle due camera da letto sono in quadrotti di legno, molto rovinati in diversi punti, mentre quelli dell'ingresso e della zona soggiorno sono in marmo. L'angolo cottura ed il bagno hanno pavimenti in piastrelle di ceramica. Il bagno è fornito di box doccia, lavabo, bidet e water, ed ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica. L'altezza dei locali è di 2,80 mt. La tramezza che divideva il soggiorno dalla cucina è stata demolita, così come quella che lo separava dall'ingresso. I soffitti sono ricoperti da un controsoffitto, in pessime condizioni in alcuni locali. Vi sono macchie alle pareti, probabilmente dovute ad infiltrazioni d'acqua. In alcuni punti l'intonaco è stato rimosso. E' stata rimossa la porta del bagno. I balconi hanno pavimenti in piastrelle, in pessime condizioni, così come le ringhiere. L'alloggio ha necessità di interventi manutentivi importanti. L'impianto elettrico è sottotraccia, ma viste le condizioni manutentive dell'alloggio, si consiglia di verificarne le condizioni. L'autorimessa è posta al piano seminterrato, all'interno della sagoma del fabbricato principale. A causa dell'occupazione totale con masserizie varie, è stato possibile visionarla solo dall'esterno. A poca distanza è ubicato l'Ufficio Postale, il Municipio, uno sportello bancario, una panetteria. La zona è completamente urbanizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso, l'alloggio risulta occupato dal proprietario. Si rimanda alla relazione del Custode sul punto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/05/1987	***** <u>Hanno venduto, l'u.i. fg. O (ora 512) part. 91 sub. 15 e 91 sub. 53, in favore dei sigg.ri ***** (celibe) e ***** (nubile) per la proprietà di ½ ciascuno</u>	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not ***** di Biella	20.05.1987	*****	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	02.06.1987	*****	*****
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/1996	Con VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE è stata assegnata la quota di ½ delle u.i. fg. 512 part. 91 sub. 15 e 91 sub. 53 a favore del sig *****. Nella trascrizione è stato erroneamente invertito il favore con il contro, per cui è stata rettificata con altra nel 1999.	ATTO GIUDIZIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Presidente Tribunale di Biella	24.01.1996	****	
		Trascrizione			
		presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01.07.1996	*****	*****
RETTIFICA CON TRASCRIZIONE DEL 07.07.1999 n° ***** /***** del "FAVORE e DEL CONTRO" con precisazione del nome esatto del soggetto a favore: *****.					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/07/2003	ATTO DI CONFERMA del VERBALE di SEPARAZIONE CONSENSUALE, (per omessa indicazione nel verbale delle menzioni urbanistiche) conferma del trasferimento della quota di ½ a favore di ***** *****, nato a ***** il ***** (stato civile libero) c.f. ***** delle u.i. fg. 512 part. 91 sub. 15 e 91 sub. 53	ATTO GIUDIZIARIO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not ***** di Biella	04.07.2003	*****	****
		Trascrizione			
		presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	11.07.2003	*****	*****

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:
SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

Alla data di aggiornamento del 31.03.2026, il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà dell'esecutato, come da quota fin qui riportata, pari al 100%.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 06/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
rogito notaio ***** di Biella del 24.01.1991 n° Rep. *****
Iscritta a Biella il 29/01/1991
Reg. gen. ***** - Reg. part. **** Quota: 1/1
Importo complessivo: € 165.000,00
A favore dell'*****
Contro *****
per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.
e ***** , per la quota di 1/2 del
diritto di proprietà.
Annotamento del 08.07.1991 Reg. gen. *****/*** Reg. Part. per erogazione mutuo.
Sull'u.i. fg. 0 (ora 512) particelle n° 91 sub. 15 e sub. 53.
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 18/02/2000 Rep. ***
Iscritta a Biella il 18/01/2005 Reg. gen. *** - Reg. part. ***
Quota: 1/1
Importo complessivo : € 6.150,00 Capitale € 3.077,04
A favore di *****
Contro *****
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
gravante sulle seguenti u.i.: **fg. 512 particelle n° 91 sub. 15 e sub. 53**
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 19/11/2002 Rep. ***
Iscritta a Biella il 18/01/2005 Reg. gen. *** - Reg. part. ****
Quota: 1/1
Importo complessivo : € 13.700,00 Capitale € 6.880,78
A favore di *****
Contro *****
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
gravante sulle seguenti u.i.: **fg. 512 particelle n° 91 sub. 15 e sub. 53**
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 20/12/2004 Rep. ****
Iscritta a Biella il 18/01/2005 Reg. gen. *** - Reg. part. ****
Quota: 1/1
Importo complessivo : € 23.500,00 Capitale € 11.848,28
A favore di *****
Contro *****
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
gravante sulle seguenti u.i.: **fg. 512 particelle n° 91 sub. 15 e sub. 53**
- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 08/02/2023 Rep. ***

Iscritta a Biella il 01/03/2023 Reg. gen. *****- Reg. part. ****

Quota: 1/1

Importo complessivo : € 17.000,00 Capitale € 14.861,48

A favore di *****

Contro *****,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

gravante sulle seguenti u.i.: **fg. 6 (già 512) particelle n° 149 (già 91) sub. 15 e sub. 53 e su altro bene immobile sito in Candelo, per la quota di 1/2, non oggetto della presente procedura.**

- **Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 24/05/2025 Rep. ****

Iscritta a Biella il 13/06/2025 Reg. gen. ***** - Reg. part. *****

Quota: 1/1

Importo complessivo : € 13.000,00 Capitale € 9.444,86

A favore di *****

Contro *****,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

gravante sulle seguenti u.i.: **fg. 6 (già 512) particelle n° 149 (già 91) sub. 15 e sub. 53 e su altro bene immobile sito in Candelo, per la quota di 1/2, non oggetto della presente procedura.**

Trascrizione

- **Pignoramento immobili**

Verbale del 20.08.2025 Rep. *****, trascritto a Biella il 09/09/2025

Reg. gen. ***** - Reg. part. *****

A favore di *****

Contro *****,

per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

gravante sulle seguenti u.i.: **fg. 6 (già 512) particelle n° 149 (già 91) sub. 15 e sub. 53.**

Non risultano altre formalità pregiudizievoli trascritte/iscritte fino alla data di aggiornamento, come sopra indicata.

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato (fg. 6 mapp. 149), di cui fanno parte le u.i. oggetto della relazione, risulta inserito nel vigente P.R.G.C. nelle "Aree edificate - AER"- art. 33 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico comunale di Ponderano ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie per il condominio *****.

- 1) Licenza Edilizia n°** del 05.05.1964, per *"la costruzione di un fabbricato civile denominato *****"*. (fg 6 particella 149/334 C.T.), intestata a ***** con successive tre proroghe. Licenza d'uso delle opere in cemento armato rilasciata dal Prefetto della Provincia di Vercelli in data 04.04.1972. Certificato di abitabilità del 26.03.1973. Risulta allegata una tavola datata 15.09.1971 "PIANTA PIANO TIPO" che rappresenta quindi anche il piano quinto dove è ubicato l'alloggio.

L'Ufficio Tecnico ha inoltre rintracciato altre pratiche edilizie per realizzazione di alloggio custode (**/1965), di pensilina (**/1979), per la sistemazione dei balconi (****/2001), per la posa delle valvole ai radiatori (****/2008), e per la sostituzione della caldaia (**/2020). Nulla è stato rintracciato in capo ai sigg.ri *****.

Sono state riscontrate le difformità già riportate a pag 5 relative alla scheda catastale, per quanto riguarda l'alloggio, che dovranno essere vagliate con un rilievo puntuale dell'immobile, utile anche per la sovrapposizione con la pratica edilizia. La cantina riportata nella scheda catastale non risulta delle stesse dimensioni rappresentate nella tavola 22.04.1969.

Non è stato possibile rilevare sia la cantina che l'autorimessa (V. foto)

La situazione edilizia potrà essere regolarizzata allo stato attuale, mediante la presentazione di istanza in sanatoria volta all'accertamento della conformità degli abusi eseguiti, con una stima dei costi presunti quantificati in circa € 1.000/00 + IVA (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale per spese tecniche, e circa € 1.032/00 di sanzione amministrativa, oltre ai diritti di segreteria. La pratica dovrà essere vagliata ed istruita in maniera puntuale con l'Ufficio Tecnico. Al termine della pratica edilizia è necessario depositare la pratica catastale di aggiornamento, con una stima dei costi per spese tecniche in circa € 600,00 + IVA (ove dovuta per legge) e contributo cassa previdenziale, € 70,00 per tributi catastali per il deposito di una planimetria.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si rimanda al Regolamento Condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Rif. 1** – Alloggio al piano quinto di condominio, con cantina ed autorimessa, sito in Ponderano (BI) – Via De Amicis n.c. 41 bis.

Censiti al Catasto Fabbricati al **fg. 6:**

- **particella 149 sub. 15**, Categoria A/2 di classe U, consistenza 5,5 vani, piani S1-5, Superficie catastale 95mq, 90 mq escluse le aree scoperte Rendita € 639,12.

- **particella 149 sub. 53**, Categoria C/6 di classe 1, consistenza 14mq, piano S1 Rendita € 41,94.

V. visura catastale corretta a seguito di presentazione di domanda di voltura.

Le due unità immobiliari vengono poste in vendita per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 : alloggio con autorimessa	108,00 mq	€ 550/mq	€ 59.400,00	1/1	€ 59.400,00
Totale lotto:					€ 59.400,00

PREZZO BASE PER LA VENDITA
€ 59.400,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto:

- del segmento di mercato immobiliare, individuando un preciso aggregato immobiliare composto da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili, in categoria catastale A/2, compravenduti nel 10/2020, nel 02/2024, nel 09/2024;
- dell'epoca di costruzione dell'immobile;
- dell'ubicazione centrale e della comodità ai servizi;
- delle dimensioni per l'uso cui è stata destinata;
- della distribuzione interna dei locali;
- dello stato manutentivo e di conservazione delle unità immobiliari;

NOTE RELATIVE ALLA VENDITA

La vendita della suindicata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche, e catastali.

L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui all' art. 17 c. 1 ed art. 40 c. 2 della Legge n° 47 del 28.2.1985, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 c.5 ed art. 40 c. 5 della stessa L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

La vendita per il tipo di fabbricato deve essere fatta a corpo e non a misura, per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

Il trasferimento del bene è da intendersi che avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, se esistenti, come finora praticati.

DOCUMENTI ALLEGATI:

- Scheda Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- Scheda Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- Scheda Documentazione fotografica
- Visura catastale aggiornata al 02.04.26
- Planimetrie catastali
- Perizia privacy
- Regolamento Condominiale
- Ispezione ipotecaria al 31.03.2026

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 C.P.C. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimento.
Biella, li 08/04/2026

L'Esperto ex art. 568 C.P.C

PEGORARO geom Claudia.

