
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



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	4
Parti Comuni	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	5
Formalità pregiudizievoli	6
Regolarità edilizia	6
Vincoli od oneri condominiali	7
Stima / Formazione lotti	7
Riepilogo bando d'asta	9
Lotto Unico	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.	10
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.128,00	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	11



INCARICO

In data 03/10/2025, il sottoscritto 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 nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2025 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, ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Milano n. 332

DESCRIZIONE

Nel fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio Amosso I, entrostante all'area distinta in mappa al fogliom13 del Catasto Terreni con la particella 34 ente urbano di are 14,40, l'alloggio nel piano terreno/rialzato composto da ingresso, bagno, cucina/tinello, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone/terrazzo, con pertinente cantina nel piano seminterrato.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento, con pertinente cantina, ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Milano n. 332

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 **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



CONFINI

Il fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio Amosso I, entrostante all'area distinta in mappa al fogliom13 del Catasto Terreni con la particella 34 confina con la via Milano e le particelle 162, n. 35, n. 224, 161, 197 e n. 33 dello stesso foglio di mappa

Mentre l'alloggio nel piano terreno/rialzato confina con l'ingresso condominiale e spazi condominiali

La cantina confina con corridoio comune a due lati e cantina di altra proprietà.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggio	110,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	0,00 m	t
cantina	11,50 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	s1
Totale superficie convenzionale:				133,60 mq		

Le superfici sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	34	38		A2	u	7	128 mq	849,57 €	t-s1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata all'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

L'alloggio e la relativa pertinenza si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione. Ad eccezione della parete tra la cucina ed il bagno in cui sono evidenti macchie d'umidità, per le quali sono in corso accertamenti di verifica da parte dell'amministratore del condominio.



PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è inserita in un edificio a destinazione condominiale, convenzionalmente denominato Condominio Amosso I. Alla suddetta unità competono 67/1000 millesimi di proprietà sulle parti comuni del fabbricato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un alloggio situato al piano terreno-rialzato, con relativa cantina, all'interno di un edificio condominiale a uso civile abitazione, elevato a sei piani fuori terra, oltre al piano seminterrato. Il fabbricato presenta una struttura in cemento armato, copertura con orditura in legno e tegole in laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il vano scala è pavimentato in marmo.

L'alloggio, in buono stato di manutenzione e conservazione, risulta ristrutturato nei primi anni 2000. È dotato di pavimenti in piastrelle di ceramica "effetto marmo" e in legno, serramenti in PVC con doppi vetri e avvolgibili, porte interne in legno. Il bagno è completo di vasca idromassaggio, wc, bidet e lavabo.

L'edificio è servito da un impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas metano; l'alloggio è dotato di valvole termostatiche e contacalorie.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2002	**** Omissis ****	donazione con riserva d'usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierlevino Rajani	05/02/2002	119073	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	11/02/2002	1280	863
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	25/02/2002	180	



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 24/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 06/07/2016
Reg. gen. 5391 - Reg. part. 589
Quota: 1/1
Importo: € 62.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 31.000,00
Rogante: Notaio Pierlevino Rajani
Data: 05/07/2016
N° repertorio: 149604
N° raccolta: 28682

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 25/06/2025
Reg. gen. 5767 - Reg. part. 4710
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato convenzionalmente denominato Condominio Sobrano I è avvenuta a seguito del rilascio della licenza datata 14 dicembre 1963 in capo a *****,

Successivamente risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 986 del 14 ottobre 1986 relativa all'adeguamento della centrale termica condominiale;
- DIA n. 241/ 2002 relativa alla manutenzione straordinaria dell'alloggio in capo all'esecutato.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.820,53

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore risultano le seguenti spese insolute:

- consuntivo esercizio 1 giugno 2023 - 31 maggio 2024 debito di €. 3.054,57
 - consuntivo esercizio 1 giugno 2024 - 31 maggio 2025 debito di €. 1.765,96
- oltre alle rate scadute del
- preventivo esercizio 1 giugno 2025 - 31 maggio 2026 debito di €. 3.054,57

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 Vigliano Biellese (BI) - via Milano n. 332
Nel fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio Amosso I, entrostante all'area distinta in mappa al fogliom13 del Catasto Terreni con la particella 34 ente urbano di are 14,40,
 - l'alloggio nel piano terreno/rialzato composto da ingresso, bagno, cucina/tinello, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone/terrazzo, con pertinente cantina nel piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 34, Sub. 38, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 64.128,00



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vigliano Biellese (BI) - via Milano n. 332	133,60 mq	480,00 €/mq	€ 64.128,00	100,00%	€ 64.128,00
				Valore di stima:	€ 64.128,00

Valore di stima: € 64.128,00

Valore finale di stima: € 64.128,00

Assolto il proprio mandato, la sottoscritto 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 02/02/2026

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



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Milano n. 332
Nel fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio Amosso I, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 13 del Catasto Terreni con la particella 34 ente urbano di are 14,40,
 - l'alloggio nel piano terreno/rialzato composto da ingresso, bagno, cucina/tinello, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone/terrazzo, con pertinente cantina nel piano seminterrato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 34, Sub. 38, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 64.128,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2025 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.128,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Vigliano Biellese (BI) - via Milano n. 332		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 34, Sub. 38, Categoria A2	Superficie	133,60 mq
Stato conservativo:	L'alloggio e la relativa pertinenza si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione. Ad eccezione della parete tra la cucina ed il bagno in cui sono evidenti macchie d'umidità, per le quali sono in corso accertamenti di verifica da parte dell'amministratore del condominio.		
Descrizione:	Nel fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio Amosso I, entrostante all'area distinta in mappa al fogliom13 del Catasto Terreni con la particella 34 ente urbano di are 14,40, l'alloggio nel piano terreno/rialzato composto da ingresso, bagno, cucina/tinello, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone/terrazzo, con pertinente cantina nel piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Biella il 06/07/2016

Reg. gen. 5391 - Reg. part. 589

Quota: 1/1

Importo: € 62.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 31.000,00

Rogante: Notaio Pierlevino Rajani

Data: 05/07/2016

N° repertorio: 149604

N° raccolta: 28682

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 25/06/2025

Reg. gen. 5767 - Reg. part. 4710

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

