



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carlomagno Pietro,

nelle Esecuzioni Immobiliari riunite 21/2025 e 108/2025 del R.G.E.

promossa da

contro

VERSIONE PRIVACY

UDIENZA di rinvio del 26 giugno 2026





OMMARIO

Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130	4
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	5
Confini	5
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130	5
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	6
Dati Catastali	6
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130	6
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	7
Precisazioni	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	7
Patti	7
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130	7
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130	8



Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	8
Stato di occupazione.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	8
Provenienze Ventennali.....	8
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130.....	8
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	9
Formalità pregiudizievoli.....	10
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130.....	10
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	11
Normativa urbanistica.....	12
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130.....	12
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	13
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130.....	14
Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	15
Stima / Formazione lotti.....	15
Riserve e particolarità da segnalare	17
Elenco allegati.....	18



INCARICO

All'udienza del 04/04/2025, il sottoscritto Geom. Carlomagno Pietro, con studio in Via Antonio Bertodano, 12 - 13900 - Biella (BI), email p.carlomagno@libero.it, PEC pietro.carlomagno@geopec.it, Tel. 015 84 93 837, Fax 015 25 24 129, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 07/04/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, successivamente all'udienza del 27/02/2026 veniva nuovamente nominato per integrazione dell'elaborato peritale alla luce della riunione dell'originaria procedura 21/2025 con la nuova 108/2025 per avvenuto pignoramento di lotto contiguo con il lotto pertinenziale il fabbricato..

Di seguito provvede aggiornando la relazione con una nuova che annulla e sostituisce la precedente del 05/11/2025 per integrazione con il nuovo cespite pignorato.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130 (Coord. Geografiche: 45.53809945569074, 8.083399223996283)
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli (Coord. Geografiche: 45.53861833126085, 8.082139531707146)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130

Villetta costituente porzione di fabbricato bifamiliare entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 3, particella 802, elevata ad un piano fuori terra oltre a interrato e sottotetto con area pertinenziale esterna ove sono ubicati fabbricato accessorio con addossata una tettoia e piscina. La porzione in questione è composta nello stato dei luoghi da:

-al piano interrato: autorimessa, disimpegno con scala di collegamento al piano terreno, cantina, locale di sgombero e lavanderia oltre a spazio coperto di manovra;

-al piano terreno: portico di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, studio, due camere, due bagni, porticato, locale caldaia ed area pertinenziale esterna di pertinenza esclusiva ove è ubicato un fabbricato accessorio con addossata una tettoia realizzati in assenza di provvedimenti amministrativi che andranno demoliti ed una piscina interrata realizzata a distanza diversa da quella prevista in progetto;

-al piano sottotetto, accessibile a mezzo di scala esterna dall'area pertinenziale, sottotetto reso accessibile e civilizzato in assenza di provvedimenti amministrativi, ove sono stati ricavati soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno e ripostiglio.

La composizione del fabbricato, come sopra descritta, è riferita a quanto rinvenuto in corso di sopralluogo.

Si prega di prestare particolare attenzione a quanto descritto al paragrafo della regolarità edilizia circa gli usi consentiti per i locali in relazione alle vigenti norme edilizie in tema di conformità urbanistica e rispondenza ai requisiti igienico sanitari.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA VIA FRATELLI CAIROLI

Lotto di terreno contiguo, costituente unico corpo con il lotto pertinenziale Porzione di fabbricato bifamiliare oggetto di procedura (bene 1).



LOTTO UNICO

Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130
- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA VIA FRATELLI CAIROLI

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA VIA FRATELLI CAIROLI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

-

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

- XXXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130

La porzione di fabbricato bifamiliare in questione è entrostante a parte del lotto in mappa del catasto terreni al foglio 3 particella 802 e confina: a nord-ovest con la particella 622 del foglio 3, a nord-est con la particella 803 del foglio 3, a sud-est con restante porzione della particella 802 censita a catasto fabbricati al foglio 3, particella 802 sub 3 e 4 e a sud ovest con le particelle 818 e 624 del foglio 3

**BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA VIA FRATELLI CAIROLI**

Il lotto in mappa al foglio 3 particella 818 risulta coerente le particelle 802 - 772 - 817 - 824 tutte del foglio 3 della mappa.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimesse locali interrati	121,00 mq	130,00 mq	0,50	65,00 mq	2,40 m	S1
Area manovra garage	17,50 mq	21,00 mq	0,25	5,25 mq	2,40 m	S1
Abitazione	112,00 mq	130,00 mq	1	130,00 mq	2,70 m	T
Portici e balconi coperti	40,00 mq	42,00 mq	0,40	16,80 mq	3,00 m	T
Corte/Giardino	500,00 mq	500,00 mq	0,05	25,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				242,05 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				242,05 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici sono calcolate unicamente per le porzioni assentite o regolarizzabili. Non è stata calcolata l'incidenza delle superfici del sottotetto, in quanto non dovrebbe essere accessibile, dei fabbricati accessori in quanto realizzati senza assensi, come meglio appresso descritto al paragrafo della regolarità edilizia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA VIA FRATELLI CAIROLI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	137,00 mq	137,00 mq	1	137,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				137,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				137,00 mq		

La superficie è quella catastale

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	3	802	1		A2	2	8 vani	212 mq	970,94 €	T-S1	



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

	3	802	2		C6	2	56 mq	65 mq	245,83 €	S1	
--	---	-----	---	--	----	---	-------	-------	----------	----	--

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie non sono conformi allo stato di fatto. Le difformità sono quelle evidenziate al paragrafo della regolarità edilizia, si rende quindi indispensabile la presentazione di una nuova scheda catastale i cui costi sono compresi negli oneri di regolarizzazione, inoltre, non risulta conforme, sia in scheda catastale e sia nell'elaborato planimetrico, l'area pertinenziale per come indicata per la particella 802 nella mappa del catasto terreni.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA VIA FRATELLI CAIROLI

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
3	818				Vigneto	U	00 01 37	0,99 €	0,32 €	

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130

Al piano sottotetto, reso accessibile e civilizzato, esiste apertura di collegamento con il piano sottotetto della restante porzione di fabbricato bifamiliare di proprietà di terzi che a parere dello scrivente dovrebbe essere chiusa.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA VIA FRATELLI CAIROLI

Il lotto in questione costituisce unico corpo con il terreno pertinenziale il fabbricato oggetto di esecuzione e si estende anche verso l'altra porzione di fabbricato bifamiliare non oggetto della procedura senza alcuna delimitazione fisica.

PATTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130

Risulta trascritto accordo per costruzione lungo il confine di proprietà per il lotto in questione e per il lotto pertinenziale la porzione del fabbricato bifamiliare oggetto di procedura, in mappa con le particelle 818 e 802, a favore e contro i lotti in mappa al foglio 3 ex particelle 825 e 704 (ora particella 824) con convenzione autenticata nelle firme con rogito Notaio Paolo Bilotti di Biella Rep. 155962/48011 del 15/03/2016, trascritto a Biella il 13/04/2016 ai nn. 2638/2134, qui allegato in copia.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA VIA FRATELLI CAIROLI

Risulta trascritto accordo per costruzione lungo il confine di proprietà per il lotto in questione e per il lotto pertinenziale la porzione del fabbricato bifamiliare oggetto di procedura, in mappa con le particelle 818 e 802, a favore e contro i lotti in mappa al foglio 3 ex particelle 825 e 704 (ora particella 824) con convenzione autenticata nelle firme con rogito Notaio Paolo Bilotti di Biella Rep. 155962/48011 del 15/03/2016, trascritto a Biella il 13/04/2016 ai nn. 2638/2134, qui allegato in copia.



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130

Il fabbricato dotato di finiture di media qualità e, in considerazione delle abbastanza recente costruzione, si trova in condizioni di conservazione e manutenzione normali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130

Struttura: la struttura è mista, costituita da opere in cemento armato, solai in latero-cemento e murature perimetrali portanti in blocchetti laterizi.

Copertura: la copertura è a falde con manto in tegole, orditura in legno a quattro fili, tinteggiata con impregnante nelle parti in vista, perlinata nella parte inferiore verso i locali sottotetto.

Tamponature: le tamponature sono in muratura portante laterizia tipo Poroton, intonacata e tinteggiata con pittura plastica e con zoccolatura di base costituita da rivestimento di pietra a spacco.

Finiture Esterne: i porticati ed i balconi sono pavimentati in materiale ceramico e grossa parte dell'area esterna è pavimentata con masselli di cementi tipo autobloccanti.

Serramenti: esterni in legno con vetrocamera con persiane ad anta in legno e vetrocamera. Il portoncino di accesso principale è in legno, quello di accesso alla rimessa in metallo di tipo basculante; quelli interni in legno di tipo tamburato, fatta eccezione della porta di separazione tra autorimessa e cantina in metallo.

Finiture interne: la pavimentazione interna di tutti i locali presenti è in piastrelle di materiale ceramico. Nei servizi igienici il pavimento ed il rivestimento di parete sono in piastrelle di ceramica. La scala interna presenta struttura in cemento armato ed è rivestita con pedate in pietra.

Impianti: L'impianto di riscaldamento è asservito da caldaia murale installata all'esterno, alimentata a gas metano, con radiatori in ghisa installati in tutti i locali del piano terreno. Quello idrico-sanitario è sottotraccia, allacciato alle utenze pubbliche. Quello elettrico, anch'esso sottotraccia, presenta frutti e mostrine di media qualità.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA VIA FRATELLI CAIROLI

Il lotto in questione è destinato a corte o prato a servizio del fabbricato bifamiliare oggetto di procedura.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130

Il fabbricato è occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA VIA FRATELLI CAIROLI

Il lotto di terreno è occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare. Per porzione a sud, in affaccio alla restante porzione della bifamiliare di proprietà di terzi, presumibilmente viene utilizzato questi ultimi.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/11/2004 al 02/04/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Bilotti di Biella	30/11/2004	134494	32323



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	09/12/2004	15652	8643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	07/12/2004	3619	
Dal 03/04/2006 al 08/12/2006		Trasformazione societaria da SNC a SAS			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Bilotti di Biella	30/11/2004	134494	32323
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	09/12/2004	15652	8643
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 29/12/2006		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Bilotti di Biella	29/12/2006	139107	35485
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/01/2007	104	76
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/01/2007	104	76
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	03/01/2007	47	1T
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/01/2007	47	1T

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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA VIA FRATELLI CAIROLI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/11/2001 al 07/11/2010		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Bilotti di Biella	12/11/2001	127799	



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/11/2001	9690	7031
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2010		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Paolo Bilotti di Biella	08/11/2010	146513	40930
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	19/11/2010	9339	6598
		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 variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 14/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 03/01/2007
Reg. gen. 105 - Reg. part. 29
Quota: 1/1
Importo:
A favore
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale:
Rogante:
Data:
N° repertorio:



- [illegible]

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo, avviso di accertamento

Iscritto a Biella il 24/06/2016

Reg. gen. 5003 - Reg. part. 531

Quota: 1/1

Importo:

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

Capitale:

Rogante:

Data:

Nº

N^o

Note: A margine dell'iscrizione risulta annotazione n. 854 del 23/11/2020 per riduzione somma.

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca della riscossione

Iscritto a Biella il 15/04/2022

Reg. gen. 3277 - Reg. part. 419

Quota: 1/1

Importo:

A favore di

Contro

Capitale: €

Rogante:

Data:

Nº repertorio:

N° raccolta:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 12/07/2024

Reg. gen. 6530 - Reg. part. 5218

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 25/02/2025

Reg. gen. 1615 - Reg. part. 1307

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 14/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 12/07/2024

Reg. gen. 6530 - Reg. part. 5218

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 16/01/2026

Reg. gen. 337 - Reg. part. 262

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130

Il vigente P.R.G.C. individua l'area in AREE EDIFICATE RESIDENZIALI (B1) di cui all'Art. 53 delle vigenti norme di attuazione. Di seguito si riporta stralcio.

1. Definizione: Trattasi di parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri e alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

2. Il piano si pone l'obiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli edifici prevede interventi di sistemazione edilizia ed urbanistica.

3. Destinazioni d'uso:

a. destinazione prevalente: Residenziale

b. destinazioni ammesse:

- Abitativa (abitazioni di ogni tipo) - Accessoria (autorimesse e locali accessori alla residenza)

- Direzionale

- Commerciale nei limiti indicati nelle tabelle di caratterizzazione dei Criteri di Programmazione Commerciale approvati

- Di servizio (case di cura ed ospedali privati, case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili; scuole e laboratori scientifici; studi professionali e uffici pubblici e privati; attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro; teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli; edifici per il culto; parchi e giardini pubblici) - Alberghiera e Ricettiva - Laboratori per arti e mestieri - Artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e senza l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei punti precedenti.

4. Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)

- manutenzione straordinaria (MS)

- restauro conservativo RC1

- risanamento conservativo RC2



- ristrutturazione edilizia tipo A (RE.A)
- ristrutturazione edilizia tipo B (RE.B)
- ristrutturazione edilizia tipo C (RE.C)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- demolizione (D)
- sostituzione edilizia (SE)
- mutamento di destinazione d'uso (MD)
- nuova costruzione accessoria (Nca)
- ristrutturazione urbanistica (RU)

5. Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto al precedente art. 8. "Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente".

6. Parametri: La densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati nel rispetto dei seguenti parametri per interventi di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione di accessori:

Indice di densità edilizia fondiaria (If) massimo $2,00 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Rapporto di copertura (Rc) massimo 40 %

Altezza della costruzione (H) massimo 10,50 m

Distanza tra le costruzioni (D) pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00 - Nel caso di accordo registrato e trascritto tra confinanti, è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Distanza della costruzione dal confine (Dc) minimo 5,00 m salvo quanto previsto al precedente art. 16 per le costruzioni accessorie. In caso di accordo registrato e trascritto tra confinanti, è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto delle norme del Codice Civile

7.Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto
- Strumento Urbanistico Esecutivo

8. Disposizioni particolari:

a. in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;

b. 25 m^2 di superficie utile netta della costruzione (Sun) in aumento per ogni unità immobiliare principale sono comunque consentiti in deroga ai soli parametri dell'indice di densità edilizia fondiaria (If) e rapporto di copertura (Rc);

c. Gli allineamenti stradali da rispettare negli ampliamenti degli edifici esistenti o negli interventi di ricostruzione sono coincidenti con l'allineamento in atto, salvo che ciò non costituisca un ostacolo al traffico veicolare, nel qual caso, il Comune può prescrivere un diverso arretramento.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA VIA FRATELLI CAIROLI

Il lotto di terreno in oggetto è ricompreso tra gli USI PUBBLICI - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (F) di cui all'Art. 49 delle norme del vigente P.R.G.C., di seguito si riporta stralcio della norma.

1. Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (zona "F"), nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

2. Infatti il P.R.G. localizza, perimetrando, le aree "F" al servizio degli insediamenti residenziali nelle quantità necessarie alla copertura degli standard inerenti; quelle al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono indicate solo nei casi di localizzazione prescritta giacché urbanisticamente inderogabile, intendendosi che per tutti gli altri casi il reperimento delle aree "F" dovrà avvenire in sede di strumento urbanistico esecutivo o di intervento edilizio diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte nei successivi articoli inerenti tali insediamenti.



3. Nelle aree "F", gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti; tali interventi possono anche essere realizzati da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e la relativa cessione al Comune alla scadenza del periodo convenzionato.

4. Nelle aree "F", in attesa della loro utilizzazione, sono consentite le seguenti deroghe:

a. La posa di recinzione, che non costituirà elemento aggiuntivo per la valutazione economica dell'area in caso di esproprio;

b. Il posizionamento in via provvisoria di impianti pubblicitari, realizzati secondo quanto previsto dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, a condizione che il proponente si impegni con atto unilaterale alla rimozione di tali impianti dietro richiesta espressa dell'Amministrazione Comunale, qualora la realizzazione delle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico previste, vengano realizzate sia dall'Amministrazione comunale, sia da altri Enti pubblici o privati.

5. Nelle aree "F", a giudizio dell'Amministrazione Comunale, è consentita la realizzazione di autorimesse collettive interrate, a condizione che la superficie fuori terra venga trattata a verde o destinata a parcheggio e comunque assoggettata ad uso pubblico con le modalità previste dal presente articolo.

6. Negli interventi sottoposti a strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), l'individuazione cartografica delle aree per servizi ha valore puramente indicativo e non prescrittivo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - VILLETTA UBICATA A GAGLIANICO (BI) - VIA CAIROLI N. 130

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non 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.

In relazione ad accesso effettuato presso l'Ufficio Tecnico di Gaglianico, per il fabbricato si sono reperiti i seguenti assensi amministrativi:

- permesso di costruire PRMCS / 4 / 2005 del 16/02/2005, pratica edilizia n. PE-125-2004 per costruzione nuovo edificio residenziale bifamiliare e recinzione;

- denuncia di inizio attività Prot. 4788 del 03/07/2006, pratica edilizia n. 53/2006, di variante al permesso di costruire 4/2005;

- denuncia di inizio attività in sanatoria Prot. 1993 del 23/03/2007, pratica edilizia n. 31/2007, per varianti al permesso di costruire 4/0025 e DIA 53/2006;

- certificato di agibilità 1 / 2007 del 12/06/2007;

- denuncia di inizio attività Prot. 7316 del 03/10/2008, pratica edilizia n. 79/2008 per costruzione di piscina interrata.

In relazione al raffronto fatto tra gli elaborati grafici allegati ai predetti assensi amministrativi, reperiti nell'accesso fatto all'Ufficio tecnico del Comune, e lo stato di consistenza verificato in occasione dei sopralluoghi condotti, salvo alcuni errori grafici ed imperfezioni riportati negli elaborati medesimi, sono emerse le difformità di seguito riepilogate.

FABBRICATO EMERGENTE

Nel raffronto ha rilevato lievi difformità di sagoma, prospettiche e di distribuzione interna, molte delle quali potrebbero essere annoverate tra le tolleranze costruttive in quanto rientranti nelle percentuali previste dalla D.P.R. 380/2001 come modificato dalla L. 105/2024.

Fanno eccezione alle tolleranze :

- la modesta modifica delle falde del tetto a copertura del sottotetto;

- la realizzazione di locale tecnico a protezione della caldaia;

- alcune aperture sembrano avere posizioni non totalmente rientranti tra le tolleranze, da verificarsi e comunque sanabili;



- alcune tramezzature interne soprattutto al piano interrato, non trovano corrispondenza negli elaborati depositati;

- l'avvenuta posa di scala esterna di collegamento al sottotetto sì da renderlo accessibile, inoltre, la sua civilizzazione; opere queste che, sentiti i Tecnici comunali, non risulterebbero sanabili.

Per il SOTTOTETTO, prudenzialmente, va considerato che la norma applicabile dalla destinazione di P.R.G. attribuibile al lotto pertinenziale sino al 2011, non ne rendeva ammissibile nemmeno l'accessibilità (avrebbe costituito volume eccedente quello massimo ammissibile secondo l'indice fondiario allora in uso 0,60 mc/mq). Il sottotetto in questione; oltre ad essere stato reso accessibile è stato anche civilizzato con altezze interne, rapporti aeroilluminanti, caratteristiche di isolamento termico e dotazione di impianti tecnologici che non rispettano i requisiti igienico sanitari vigenti. Non conoscendo la data di esecuzione delle opere di trasformazione (accessibilità e civilizzazione), segnala che a determinazione dello stato legittimo dell'immobile andrà rimossa la scala, chiusa la porta di ingresso al sottotetto, inoltre, eliminate le opere di avvenuta civilizzazione interna.

AREA ESTERNA: nell'area esterna lo scrivente ha rilevato la presenza di:

-FABBRICATI ACCESSORI (casetta in legno e tettoia) realizzati a distanza inferiore dai confini rispetto a quella prevista dai regolamenti verso la particella 622 del foglio 3, non sanabili, e che quindi andranno demoliti;

-PISCINA: la piscina è stata realizzata ad una distanza interiore dal confine del lotto pertinenziale il fabbricato (particella 802 del F. 3) a quella prevista dal codice civile e prevista in progetto. Con l'acquisizione del lotto confinante in mappa al foglio 3 particella 818, considerato dalla presente procedura (bene 2), sentito l'Ufficio Tecnico risulterebbe sanabile la diversa posizione.

- RECINZIONE verso la via Cairoli, negli elaborati depositati la recinzione ha un andamento, per la parte a valle sulla via, non conforme a quanto riscontrato e la sanatoria della medesima potrà essere richiesta quale opera non conforme all'epoca di realizzazione ma conforme al momento della richiesta.

L'area pertinenziale risulta quasi totalmente pavimentata in masselli autobloccanti e considerato che l'area rientra nella classe geologica 2 nell'intervento antropico dovrebbe essere verificato il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale e sotterraneo, inoltre, dovrà essere verificata la minima dotazione di area verde richiesta dall'originario permesso di costruire.

In relazione a quanto sopra per la regolarizzazione occorrerà provvedere a necessarie pratiche amministrative di sanatoria per quanto sanabile e definizione dello stato legittimo relativamente alle tolleranze costruttive ed esecutive. Per quanto non sanabile (fabbricati accessori da demolire, scala che ha reso accessibile il sottotetto da rimuovere con chiusura della nuova apertura ed opere di civilizzazione interna da demolire, nonché regolarizzazione piscina ed in generale difformità presenti, lo scrivente, per sanzioni, oneri professionali, corposi interventi edili di demolizione rimozione e smaltimento, ipotizza la somma di € 25.000,00 che alla fine verrà dedotta dalla stima.

BENE N° 2 - TERRENO UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA VIA FRATELLI CAIROLI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Dall'accesso condotto presso l'Ufficio Tecnico del Municipio non si sono rinvenuti assensi amministrativi per quanto rilevato sull'area.

All'interno del lotto risulta edificato piccolo basso fabbricato accessorio che in relazione alla destinazione attribuita al vigente PRG al lotto medesimo non risulta ammissibile, quindi il fabbricato andrà demolito. Parte del lotto risulta pavimentato in masselli autobloccanti e considerato che l'area rientra nella classe geologica 2, nell'intervento antropico dovrebbe essere verificato il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale e sotterraneo. Da verificarsi la possibilità di conservare l'impianto di ricircolo interrato della piscina presente sul lotto.

Per quanto sopra gli oneri sono compresi per quanto citato per il bene 1.

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, caratteristiche costruttive e tipologia dei materiali impiegati, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato di affittanza, 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.

La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia, conformazione della consistenza, nello specifico abitazione con pertinenziale autorimessa e lotto di terreno contiguo il lotto pertinenziale, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N° 1 – Porzione di fabbricato bifamiliare ubicata a Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 120

Villetta costituente porzione di fabbricato bifamiliare entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 3, particella 802, elevata ad un piano fuori terra oltre a interrato e sottotetto con area pertinenziale esterna ove sono ubicati ubicato fabbricato accessorio, con addossata una tettoia e piscina. La porzione in questione è composta nello stato dei luoghi da:

- al piano interrato: autorimessa, disimpegno con scala di collegamento al piano terreno, cantina, locale di sgombero e lavanderia oltre a spazio coperto di manovra;
- al piano terreno: portico di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, studio, due camere, due bagni, porticato, locale caldaia ed area pertinenziale esterna di pertinenza esclusiva ove è ubicato un fabbricato accessorio con addossata una tettoia realizzati in assenza di provvedimenti amministrativi che andranno demoliti ed una piscina interrata realizzata a distanza diversa da quella prevista in progetto;
- al piano sottotetto, accessibile a mezzo di scala esterna dall'area pertinenziale, sottotetto reso accessibile e civilizzato in assenza di provvedimenti amministrativi, ove sono stati ricavati soggiorno con angolo cottura, una camera un bagno e ripostiglio.

Identificato al catasto fabbricati

Foglio. 3, particella 802, Sub. 1, via Fratelli Cairoli n. 120, piano T-S1, Categoria A2, classe 2, cons. vani 8, superficie totale 212 m², escluse aree scoperte 180 m², rendita euro 970,94

Foglio 3, Particella 802, Sub. 2, via Fratelli Cairoli n. 120, piano S1, Categoria C6, classe 2, cons. m² 56, superficie totale 65 m², rendita euro 245,83.

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

Valore di stima del bene: € 242.000,00

Bene N° 2 - Terreno ubicato a Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli

Lotto di terreno contiguo, costituente unico corpo con il lotto pertinenziale la porzione di fabbricato bifamiliare oggetto di procedura con entrostante fabbricato accessorio eseguito in assenza di provvedimenti amministrativi che dovrà essere demolito.

Identificato al catasto terreni

Foglio. 3, particella 818, vigneto di classe U, superficie m² 137, reddito dominicale euro 0,99, reddito agrario 0,32



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

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

Valore di stima del bene: € 4.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 1 - Villetta Gaglianico (BI) - via Cairoli n. 130	242,05 mq	1.000,00 €/mq	€ 242.050,00	100,00%	€ 242.000,00
Bene N° 2 - Terreno Gaglianico (BI) - via via Fratelli Cairoli	137,00 mq	30,00 €/mq	€ 4.110,00	100,00%	€ 4.000,00
Valore di stima totale arrotondato:					€ 246.000,00

Valore di stima totale: € 246.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	25.000,00	€

Valore finale di stima: € 221.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si presti particolare attenzione a quanto riportato in relazione circa :

- della presenza di opere realizzate in assenza di provvedimenti amministrativi che richiedono corposi interventi di demolizione e rimozione con rimessa in pristino stato ed anche di regolarizzazione a mezzo di sanatoria;
- della presenza nel locale sottotetto di apertura di collegamento verso l'altra unità di proprietà di terzi nel fabbricato bifamiliare che andrà chiusa;

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.

Biella, li 21/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carlomagno Pietro



ELENCO ALLEGATI

A completamento del mandato costituenti parte integrale e sostanziale della presente allega:

- A. Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli
- B. Scheda immobile da allegarsi all'ordinanza di vendita
- C. Fascicolo documentazione tecnica lotto unico, comprendente
 - documentazione fotografica
 - estratto mappa catasto terreni con evidenza del lotto pertinenziale e del lotto costituente porzione dell'area pertinenziale;
 - Visura catastale storica del catasto terreni del lotto pertinenziale il fabbricato trattato;
 - visura catastale storica del catasto terreni lotto pertinenziale contiguo;
 - visure catastali del catasto fabbricati relative alle unità costituenti il fabbricato trattato;
 - planimetrie catasto fabbricati vigenti relativa alle unità immobiliari trattate unitamente ad elaborato planimetrico;
 - planimetrie di rilievo dell'immobile con indicazione delle difformità riscontrate.
- D. copia atto di provenienza del fabbricato considerato;
- E. Pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile, con stralcio elaborati grafici allegati:
 - permesso di costruire PRMCS / 4 / 2005 del 16/02/2005;
 - denuncia di inizio attività Prot. 4788 del 03/07/2006, di variante al permesso di costruire 4/2005;
 - denuncia di inizio attività in sanatoria Prot. 1993 del 23/03/2007, per varianti al permesso di costruire 4/2005;
 - certificato di agibilità 1 / 2007 del 12/06/2007;
 - denuncia di inizio attività Prot. 7316 del 03/10/2008, per costruzione di piscina interrata.
- F. Trascrizione atto acquisto lotto terreno contiguo
- G. Convenzione per costruzione a distanza diversa da quella indicata nelle norme.