

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Basso Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 33/2025 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****



1 di 31



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	5
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	6
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	7
Confini	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	7
Consistenza	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	8
Cronistoria Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	10
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	11
Precisazioni	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	12
Patti	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	12
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	13
Parti Comuni	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	13
Servitù, censo, livello, usi civici	14

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	14
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	14
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	15
Stato di occupazione.....	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	16
Provenienze Ventennali.....	17
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	18
Formalità pregiudizievoli.....	20
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	20
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	21
Normativa urbanistica.....	22
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	22
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	23
Regolarità edilizia.....	23
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	23
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	24
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	25
Stima / Formazione lotti.....	26
Riserve e particolarità da segnalare	30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'udienza del 19/06/2025, il sottoscritto Geom. Luca BASSO, con studio in Viale Giacomo Matteotti, 9 - Biella (BI), email geobax@email.it, PEC luca.basso@geopec.it, tel. 0153701471, veniva nominato esperto ex art. 569 c.p.c. e in data 24/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1 (Coord. Geografiche: UTM WGS84 (EPSG: 4326) 45° 32' 18" N 8° 4' 19" E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1 (Coord. Geografiche: UTM WGS84 (EPSG: 4326) 45° 32' 18" N 8° 4' 19" E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1



Trattasi di fabbricato abitativo in cortina identificato col civ. 110 della Via Carlo Felice Trossi, dalla stessa raggiungibile tramite androne carraio interposto tra i civici nn. 78 e 122, da cui si accede alla corte comune su cui si affacciano i civici pari dal n. 80 al n. 120, oltre a fabbricati accessori privi di numerazione civica. Lo sviluppo complessivo avviene su tre piani fuori terra: l'ultimo in proprietà a terzi estranei alla procedura.

Il contesto urbanistico di inserimento è quello residenziale e di servizi alla persona. Nel raggio di circa un chilometro, sono raggiungibili istituti scolastici sino alla scuola secondaria di primo grado, sportelli postali e bancari, bar, trattorie, farmacie, piccoli supermarket, parchi giochi, strutture sportive pubbliche e la casa comunale. Evidenzio un discreto numero di fermate di autobus di linea lungo la Via Trossi e la discreta disponibilità di parcheggi sul suolo pubblico. Limitrofa a nord trovasi la città di Biella, capoluogo di provincia, raggiungibile percorrendo strade comunali a media intensità, ivi sono disponibili istituti scolastici superiori di secondo grado, un polo universitario, una struttura ospedaliera (nel Comune di Ponderano, confinante a ovest),

case di cura e centri diagnostici specializzati, grandi magazzini e centri commerciali, ristoranti, strutture sportive attrezzate pubbliche e private, parchi pubblici, studi professionali, istituti bancari e la stazione ferroviaria.

L'autostrada Torino-Aosta (E25) è raggiungibile dal casello di Quincinetto (TO) a circa trenta chilometri da percorrere verso ovest su strade comunali e provinciali; la Torino-Milano (A4) e, di conseguenza, la Genova-Gravellona Toce sono raggiungibili dai caselli di Santhià (verso Torino) e Carisio (verso Milano) percorrendo, parimenti, strade provinciali per circa venti chilometri. I tempi di percorrenza sono, in tutti e tre i casi, contenuti in una trentina di minuti.

L'abitazione esecutata, posta a fine schiera, si sviluppa su due piani fuori terra, per una superficie lorda complessiva di circa 85 metri quadrati, di cui 50 metri quadrati al piano terra e i restanti al piano superiore. La



realizzazione risale alla prima metà del Novecento (la planimetria d'impianto catastale risale al marzo del 1940); lo scheletro strutturale è in muratura mista e pietrame, tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata; al piano cortile la facciata a giorno è rivestita - per circa un metro d'altezza - da una zoccolatura in lastre regolari di pietra bocciardata. I solai interpiano sono orizzontali con struttura in travetti e voltini in laterizio, intonacati e tinteggiati all'intradosso. La copertura è a doppia falda inclinata con struttura in legno alla piemontese e manto in coppi di laterizio; le grondaie sono in lamiera e i pluviali in plastica di colore grigio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

Segnalo che, come derivabile dal rogito di acquisto notaio Ghirlanda di Biella del 22/12/2006 rep. 130857, che è pertinenziale all'abitazione, ex art. 817 c.c., un terreno a "giardino-orto" - posto più a nord - identificato catastalmente con la particella n. 430 del foglio n. 6 NCT, non espressamente oggetto del pignoramento, che può essere **opportunamente** esteso ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 c.c.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1



Trattasi di fabbricato accessorio, antistante il bene n° 1, prospettante sulla medesima corte comune accessibile dalla Via Carlo Felice Trossi tramite l'androne di accesso carraio interposto tra i civici n. 78 e n. 122 della medesima.

Si sviluppa su due piani fuori terra e anch'esso è presumibilmente riconducibile alla stessa epoca di costruzione del bene n° 1 (è anch'esso presente nella mappa d'impianto catastale levata nel 1950). La struttura è in muratura e pietrame, copertura a doppia falda con struttura in legno alla piemontese e manto in coppi di laterizio; le grondaie sono in lamiera, i pluviali in lamiera e plastica in color grigio.

La superficie di sviluppo lorda complessiva è

di circa 40 metri quadrati, equamente divisa tra piano terra e primo, rispettivamente destinata a rimessa e tettoia aperta su due lati.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

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

Segnalo che, per mero errore materiale, il nominativo del debitore esecutato è indicato nella certificazione notarile come **** Omissis ****, anziché **** Omissis ****, come agli atti del fascicolo della procedura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

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

Segnalo che, per mero errore materiale, il nominativo del debitore esecutato è indicato nella certificazione notarile come **** Omissis ****, anziché **** Omissis ****, come agli atti del fascicolo della procedura.

TITOLARITÀ**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1**

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)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di atto di acquisto da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** a rogito notaio Ghirlanda di Biella del 22/12/2006 rep. 130857/20231, trascritto a Biella il 28/12/2006 ai n.ri 16569/11226 e ivi registrato in stessa data al n. 4507 serie 1T.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

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)

La consistenza immobiliare pignorata è di proprietà per l'intero di **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, in forza di atto di acquisto da **** Omissis **** nata a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis **** a rogito notaio Ghirlanda di Biella del 22/12/2006 rep. 130857/20231, trascritto a Biella il 28/12/2006 ai n.ri 16569/11226 e ivi registrato in stessa data al n. 4507 serie 1T.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

Trattasi di porzione a sera di fabbricato entrostante la particella n. 13 del foglio n. 6 del Catasto Terreni del Comune di Gaglianico, così coerenziata da nord in senso orario: p.lle n. 429, n. 13/parte, n. 30, n. 39 e n. 636. L'orto pertinenziale identificato alla particella n. 430 stesso foglio e Comune è così coerenziato da nord in senso orario: altro foglio di mappa, particelle n. 14, n. 12 e altro foglio di mappa.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

Trattasi di porzione a sera di fabbricato accessorio entrostante la particella n. 30 del foglio n. 6 del Catasto Terreni del Comune di Gaglianico, così coerenziata da nord in senso orario: particelle n. 29, 13, 30/parte, n. 50 e n. 636.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	36,20 mq	50,50 mq	1,0	50,50 mq	2,70 m	T
Abitazione	23,80 mq	36,40 mq	1,0	36,40 mq	2,40 m	1

Balcone	2,30 mq	2,30 mq	0,3	0,70 mq	0,00 m	1
Orto pertinenziale	80,00 mq	80,00 mq	0,1	8,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				95,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				95,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti i dati di seguito riportati sono derivati dalla planimetria redatta sulla base delle misurazioni speditive effettuate in data 23.08.2025 sovrapposte alle risultanze planimetriche catastali (28.11.2006). Il dati di superficie riportati in tabella sono da intendersi come segue: per superficie netta s'intenda la Superficie Interna Netta (SIN); per superficie lorda e per superficie convenzionale, quelle misurate e determinate secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM) ¹.

Il bene in esame è un'abitazione, sviluppata al piano terra (zona giorno) e primo (zona notte) di complessivi tre del fabbricato ospitante, posta a fine schiera di cortina edilizia. L'ingresso è identificato dal civico n. 110 della Via C. F. Trossi, affacciato su area cortilizia comune ad altri fabbricati. Il piano terra, per circa trentasei metri quadrati di superficie interna netta, è distribuito in un soggiorno, un angolo cottura e un bagno; il piano primo, per circa ventiquattro metri quadrati interni netti, è suddiviso in un disimpegno, un bagno e una camera da letto, affacciata su balconcino esposto verso sud, parzialmente soggetto al passaggio di terzi proprietari dell'unità al piano superiore, la cui superficie è stata delimitata in loco con parapetti in ferro verso mattina e giorno.

Pertinenziale all'abitazione, come da rogito notaio Ghirlanda del 22/12/2006, è un terreno (particella n. 430) adibito a orto posto a notte e raggiungibile dalla porta esterna del bagno al piano terra, ovvero da corridoio accessibile da portoncino in legno immediatamente alla destra del civico n. 108. Tale passaggio è in comune con gli aventi causa dei condividenti di cui al rogito notaio Schiapparelli di Biella del 13.03.1946 rep. 12809, registrato a Biella il 01.04.1946 ai n.ri 1444 vol. 32 e ivi trascritto il 02.04.1946 ai n.ri 100/810. Il diritto di transito gravante sulle attuali particelle n. 429 e n. 12 è attribuito con medesimo rogito in capo agli assegnatari dei lotti due e tre, come nel medesimo definiti.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Rimessa	15,50 mq	21,10 mq	1,0	21,10 mq	2,23 m	T
Tettoia	18,40 mq	20,20 mq	0,50	10,10 mq	4,50 m	1
Totale superficie convenzionale:				31,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,20 mq		

¹ Riferimenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari edizione 2018 capitolo 18 paragrafi 4.2, 4.3 e 4.5.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Tutti i dati di seguito riportati sono derivati dalla planimetria redatta sulla base delle misurazioni speditive effettuate in data 23.08.2025 sovrapposte alle risultanze planimetriche catastali (02.02.1998). Il dati di superficie riportati in tabella sono da intendersi come segue: per superficie netta s'intenda la Superficie Interna Netta (SIN); per superficie lorda e per superficie convenzionale, quelle misurate e determinate secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)².

Il fabbricato accessorio è composto al piano terra da un locale a rimessa e soprastante tettoia aperta su due lati, accessibile tramite scala a pioli amovibile. Ai fini dell'indicazione dei dati metrici di quest'ultima, segnalo che non mi è stato possibile accedervi in sicurezza: le misure riportate nella presente (e le quantità da esse derivate) sono di provenienza catastale.

Il locale al piano terra, seppur di dimensioni nette sufficienti ad ospitare un autoveicolo, presenta un accesso limitato che ne rende di fatto improbabile una tale destinazione. Probabilmente per tale ragione, in aderenza alla facciata a notte, è stata realizzata una posticcia pensilina - parzialmente appoggiata - con copertura in lastre ondulate in plexiglass semitrasparente.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 02/02/1998 al 10/09/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 513, Part. 5, Sub. 7 Categoria A4 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 367,98 Piano T/1/2
Dal 10/09/2003 al 04/01/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 513, Part. 5, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 196,25 Piano T/1
Dal 04/01/2004 al 29/11/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 513, Part. 5, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 196,25 Piano T/1
Dal 29/11/2004 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 513, Part. 5, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. 4 vani Rendita € 196,25 Piano T/1
Dal 22/12/2006 al 27/06/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 513, Part. 5, Sub. 9 Categoria A4 Cl.2, Cons. vani 4

² Riferimenti al Codice delle Valutazioni Immobiliari edizione 2018 capitolo 18 paragrafi 4.2, 4.3 e 4.5.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	513	5	9		A/4	2	vani 4	85 mq	196,25 €	T/1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale agli atti, depositata il 28.11.2006, è conforme allo stato dei luoghi come rilevati alla data di sopralluogo del 23.08.2025, secondo le disposizioni vigenti in materia.

Segnalo qui di seguito, per mera completezza, talune difformità prive di rilevanza catastale.

Al piano terra:

- la scala ad "elle" presenta lunghezze di rampa differenti dalla rappresentazione grafica;
- è presente lungo la parete ovest un camino in muratura e pannellature metalliche;
- nell'angolo cottura e nel bagno si rilevano alcuni ribassamenti strutturali.

Al piano primo:

- la parete perimetrale a sera ha spessore decisamente superiore a quanto rappresentato e ciò comporta una pari traslazione verso mattina delle dimensioni nette rilevate, specialmente nel disimpegno e nella camera da letto;
- entro il disimpegno si è rilevato una scaffalatura in muratura lungo la parete sud, una nicchia verso est e un ripostiglio, a mezz'altezza, ricavato verso nord di fatto sovrastante la seconda rampa dal piano sottostante.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	30	3		C/6	2	35 mq	39 mq	153,65 €	T/1	

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale agli atti, depositata il 02.02.1998, è conforme allo stato dei luoghi come rilevati alla data di sopralluogo del 23.08.2025, secondo le disposizioni vigenti in materia.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

Nulla da segnalare.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

Il civico n. 110 è attribuito al fabbricato abitativo (bene n° 1); il fabbricato in esame ne è privo.

PATTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

Dal rogito di acquisto notaio Ghirlanda del 22.12.2006, capo terzo lettera c), si deriva: *“La vendita è pattuita con riferimento alla porzione immobiliare che ne costituisce oggetto considerata nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione, ragione, onere, pertinenza e servitù”*. Al punto d) si legge che parte venditrice s’impegna *“[...] a estinguere il debito di cui all’ipoteca iscritta a Biella il 16.12.2004 ai n.ri 15980/4182 [...] e di cancellare a sua cura e spese tale formalità”*. Tale impegno è verificato mantenuto, come da annotazione a margine di iscrizione del 29.04.2008 n.ri 3720/464, come allegata.

Preciso che, giusto rogito notaio Schiapparelli di Biella del 13.03.1946 rep. 12809, ivi trascritto il 02.04.1946 ai n.ri 100/810, il pozzo e il cortile antistante alla casa (bene n° 1) fino al limite del pozzo e della scala, sono comuni tra tutti gli allora condividenti (e aventi causa).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

Dal rogito di acquisto notaio Ghirlanda del 22.12.2006, capo terzo lettera c), si deriva: *“La vendita è pattuita con riferimento alla porzione immobiliare che ne costituisce oggetto considerata nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione, ragione, onere, pertinenza e servitù”*. Al punto d) si legge che parte venditrice s’impegna *“[...] a estinguere il debito di cui all’ipoteca iscritta a Biella il 16.12.2004 ai n.ri 15980/4182 [...] e di cancellare a sua cura e spese tale formalità”*. Tale impegno è verificato mantenuto, come da annotazione a margine di iscrizione del 29.04.2008 n.ri 3720/464, come allegata.

Preciso che, giusto rogito notaio Schiapparelli di Biella del 13.03.1946 rep. 12809, ivi trascritto il 02.04.1946 ai n.ri 100/810, il pozzo e il cortile antistante alla casa (bene n° 1) fino al limite del pozzo e della scala, sono comuni tra tutti gli allora condividenti (e aventi causa).

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

L'abitazione, correntemente utilizzata come si dirà nel capitolo dedicato, è in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione. Rilevo che la centrale termica, posizionata nel bagno al piano primo, necessita di manutenzione o sostituzione; il tetto a copertura della cucina e del servizio al piano terra (riportato nella planimetria catastale ai meri fini illustrativi) necessita di interventi alla piccola orditura, al manto e alle lattonerie; del pari, la copertura del fabbricato (sovrastante il terzo piano in proprietà a terzi, ma comune giusto paragrafo dedicato alle parti comuni) necessita dei medesimi interventi e della verifica dell'integrità della grossa orditura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

Il fabbricato accessorio, composto di rimessa e superiore tettoia, si presenta in discreto stato di conservazione e salubrità delle pareti perimetrali. Il manto di copertura in coppi, posati su struttura alla piemontese, necessita almeno di una ripassatura al fine di meglio distribuire i carichi, oltre alla sostituzione/installazione di linee di gronda e pluviali.

PARTI COMUNI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1**

A mente della lettera c) capo terzo del rogito di acquisto, *"resteranno di proprietà comune fra la residua proprietà della venditrice (foglio 513 mappale 5 subalterno 8) e la proprietà qui dedotta in contratto, le parti che tali sono per legge, uso o destinazione; quali l'area di sedime, le fondamenta, i muri maestri e il tetto. Le spese di manutenzione delle parti comuni fanno carico ai proprietari in ragione di un terzo per ogni piano di cui si compone la casa"*.

Sono inoltre di proprietà comune, a mente del rogito Schiapparelli di Biella del 13.03.1946 rep. 12809: la scala esterna (comune tra gli attuali subalterni n. 8 e n. 9), il pozzo e il cortile antistante alla casa (bene n° 1) sino al limite del pozzo e della scala, il corridoio per l'accesso all'orto. Il balcone al piano primo, previsto comune al pari della scala, è di fatto oggi esclusivo per la porzione antistante le rispettive camere.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

Nel titolo di acquisto nulla si dice circa il fabbricato accessorio, nonostante il fatto che si trovi nella medesima situazione di condivisione (ancorché verticale) del bene n° 1, con la restante porzione di cui al foglio 6 mappale 30 subalterno 6 in capo a terzi.



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

Come già accennato al capitolo dedicato alla consistenza dell'immobile, è presente un orto pertinenziale all'abitazione, censito al Catasto Terreni del Comune di Gaglianico alla particella n. 430 del foglio n. 6, raggiungibile a piedi transitando, oltre che sul sedime comune del fabbricato, sulle particelle n. 429 e n. 12; oppure tramite corridoio (comune, vedasi paragrafo dedicato) entro fabbricato identificato con la particella n. 15, accessibile da ingresso affacciato sulla corte comune, e quindi su sedime del medesimo e, successivamente, sui terreni sopra già citati. La servitù su detti terreni è costituita alle condizioni di cui al rogito divisionale notaio Schiapparelli del 13.03.1946.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1**

L'accesso all'abitazione, attraverso portoncino blindato a unica anta rivestita con pannellatura in color verde scuro, avviene su soggiorno di circa ventidue metri quadrati calpestabili ivi comprendenti la proiezione della scala di collegamento al piano superiore, ospitante la zona notte. A valle del soggiorno, senza soluzione di continuità, trovasi l'angolo cottura di circa nove metri quadrati netti, da cui si accede al bagno di servizio di poco oltre i cinque metri quadrati, prospettante - con porta - sul sedime a notte e da cui, come già detto, si può raggiungere l'orto pertinenziale. La pavimentazione di soggiorno e cucina è in piastrelle di ceramica rettangolari lievemente bocciardate, a conferirvi un aspetto rustico; del pari sono le pedate della scala, ad "elle" con fazzoletto intermedio, al piano primo, il battiscopa all'alzata e, in genere, lungo tutto il perimetro del locale maggiore. Il servizio igienico, completo di lavabo, bidet, tazza-wc con vaschetta di plastica esterna e vasca da bagno, è pavimentato in piastrelle quadrate di ceramica smaltata di colore blu, al pari delle pareti verticali che, rivestite per un'altezza di metri due, ne riprendono il colore lungo le fasce orizzontali inferiore e superiore interponendone altre di color verde pallido.

Le pareti interne del soggiorno e della cucina, queste ultime per l'altezza superiore a uno virgola settanta metri rivestiti in piastrelle quadrate di ceramica, sono intonacate e tinteggiate al civile in colore bianco. Stessa cosa dicasi per il bagno, ove non piastrellato; in quest'ultimo locale segnali evidenti segni di infiltrazione dalla copertura in corrispondenza all'architrave della porta esterna.

Il soffitto, chiaramente in voltini di mattoni e putrelle in ferro, è intonaco e tinteggiato al civile in colore bianco, interrotto in corrispondenza dell'appendice sovrastante la cucina da due travi trasversali ribassate consecutive, in corrispondenza delle quali l'altezza netta (metri 2,70) si riduce a metri 2,15 e metri 2,05. Il servizio igienico, invece, presenta un soffitto ad un quarto di botte con altezze comprese tra metri 2,41 e metri 2,87 circa, ove non sottotrave e ridotta a metri 2,25.

Per il dettaglio di quanto sopra, rimando all'allegato planimetrico di rilievo.

Dalla zona giorno al piano terra diparte una scala a giorno di collegamento al piano superiore suddiviso



in un disimpegno, di sbarco della scala e di circa sei metri quadrati, su cui si affacciano un bagno e una camera rispettivamente di circa quattro e tredici metri quadrati calpestabili. La pavimentazione di camera e disimpegno sono del pari della zona giorno, mentre il bagno ha pavimentazione in piastrelle quadrate di ceramica smaltata di color azzurro, riprese sulle pareti in tinta più chiara e disposizione diagonale per un'altezza di circa 2,10 metri. La porzione di parete sovrastante, come interamente le altre, è intonacata e tinteggiata al civile in colore bianco. Il solaio superiore, verso il piano terzo, è tipologicamente e costruttivamente identico al sottostante, tipico dell'epoca di prima costruzione della prima metà del Novecento; i muri perimetrali, in mattoni e pietra, sono esternamente intonacati e tinteggiati al civile in color pastello sull'intera facciata a giorno e sulla sola porzione al piano terra esposta a notte.

Le porte interne sono in legno tamburato color noce scuro, ovvero a soffietto nel bagno della zona notte.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio di produzione risalente, minuterie in ottone e scuri con persiane a libro in legno in color marrone, tranne verso sera ove – affacciati su area cortilizia di terzi – sono dotati di inferriata in ferro.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con frutti e placche di rifinitura in plastica di color nero; i punti luce sono a soffitto.

Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono deputate alla caldaia murale posta entro il bagno del piano primo e alimentata a gas naturale. Gli elementi radianti sono termosifoni in ghisa, privi di termovalvole e il termostato ambiente, posto nell'antistante disimpegno, non è funzionante.

All'abitazione è legato un orto pertinenziale raggiungibile tramite i passaggi pedonali, più volte descritti, materializzati – in esterno - da lastricati in pietra sconnessi. Il terreno ha forma regola e giacitura pianeggiante, delimitato a sera e a notte da muro perimetrale in mattoni e pietrame, a mattina e giorno con rete metallica posticcia. Nel merito, preciso non ho effettuato rilievi topografici atti a verificare l'esattezza dei confini come delimitati in loco, né ho eseguito saggi e acquisite evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, tutte attività non richieste dal quesito, non garantendo quindi il rispetto dello stato di fatto del bene a tali elementi ed agli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.lgs. 152/2006 e D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

L'unità accessoria all'abitazione di cui al bene n° 1 costituisce porzione a sera di fabbricato elevato a due piani fuori terra su muri perimetrali in mattoni e pietrame, intonacati al piano terra, solaio interposto in putrelle e voltini di mattoni a vista, copertura a doppia falda in legno alla piemontese, manto in coppi e lattonerie parziali in pvc di colore bianco. L'impronta a terra della suddetta porzione è di circa ventuno metri quadrati che divisa su due piani, ospita al piano terra un rimessa di circa quindici metri quadrati calpestabili e al piano primo una tettoia aperta su due lati, di circa diciotto metri quadrati netti. La prima è sviluppata in unico locale pavimentato in battuto di cemento, con pareti interne semplicemente intonacate e superiore solaio orizzontale in putrelle e voltini di mattoni; l'altezza interna è compresa tra metri 2,20 e metri 2,26. L'accesso avviene da portone a doppia anta, rivestito con listelli di legno verticali. L'unico impianto tecnologico presente è quello elettrico, fuori traccia con punto luce in centro volta.

La tettoia al piano superiore è raggiungibile, dal fronte principale, con scala a pioli in legno amovibile e si eleva per un'altezza, indicata nella planimetria catastale agli atti, compresa tra metri 3,62 e metri 5,35. Preciso che non ho potuto accedere in sicurezza all'ambiente appena descritto e, quindi, assumerne misure dirette.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come da relazione di secondo accesso depositata dal custode giudiziario nel fascicolo telematico di procedura, gli immobili esecutati (e anche l'orto pertinenziale) sono occupati dal sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, ufficialmente residente a **** Omissis **** in Via **** Omissis **** (cfr. carta d'identità agli atti n. **** Omissis ****), privo di titolo opponibile alla procedura.

Evidenzio che l'occupante, come generalizzato, mi ha concesso agevole accesso in data 23.08.2025.

Valori OMI 2024/2

Comune GAGLIANICO
Zona OMI B1/Centrale/CENTRO URBANO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	3,1	4,4
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,0	2,8
Magazzini	Normale	1,2	1,5
Negozi	Normale	2,7	4,7
Uffici	Normale	2,4	3,6
Ville e villini	Normale	3,5	4,9

Valori OMI 2024/2

Comune GAGLIANICO
Zona OMI B1/Centrale/CENTRO URBANO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max
Abitazioni civili	Normale	7,75%	7,44%
Abitazioni di tipo economico	Normale	8,00%	7,72%
Magazzini	Normale	7,58%	7,50%
Negozi	Normale	7,12%	7,23%
Uffici	Normale	6,19%	6,26%
Ville e villini	Normale	7,24%	7,17%

Al fine di rispondere al quesito postomi dal custode nominato al primo punto di pagina due della Sua seconda relazione, nel merito della determinazione di un'indennità di occupazione, ho indicato il mercato delle offerte locative locali, senza nulla rintracciare per immobili simili. Premesso ciò, mi sono ricondotto ai dati statistici pubblicati da OMI (sem. 2/2024) che per immobili abitativi, in stato normale, imputa un reddito da locazione mensile compreso tra 2,0 e 2,8 €/mq.; per immobili accessori (rif. magazzini) redditi - in stessa misura - compresi tra 1,2 e 1,5 €/mq. Assumendo valori intermedi - giusti stato d'uso e manutenzione degli immobili - otterremmo rispettivamente canoni di locazione annui di € 1.728,00 ed € 549,18, ovvero di complessivi € 2.277,18, arrotondabili in € 2.280.

Ai fini di verifica, applico ai valori di stima - al netto delle riduzioni ex art. 568 cpc - i saggi di capitalizzazione rilevati da OMI (sem. 2/2024), rispettivamente nelle misure minime del 7,7% e del 7,5%. Applicando il primo al valore di stima dell'abitazione si ottiene un reddito annuo di € 2.079; del pari, applicando il secondo al valore di stima della rimessa si ottiene un reddito annuo di € 450 e complessivamente un reddito annuo di € 2.529, arrotondabili in € 2.530 annui.

Cautelativamente, si ritiene congrua **un'indennità di occupazione annua complessiva** pari alla media degli importi sopra determinati, ovvero pari a € 2.405 arrotondabile in **€ 2.400**.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

Come da relazione di secondo accesso depositata dal custode giudiziario nel fascicolo telematico di procedura, gli immobili esecutati (e anche l'orto pertinenziale) sono occupati dal sig. **** Omissis ****, nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, codice fiscale **** Omissis ****, ufficialmente residente a **** Omissis **** in Via **** Omissis **** (cfr. carta d'identità agli atti n. **** Omissis ****), privo di titolo opponibile alla

procedura.

Evidenzio che l'occupante, come generalizzato, mi ha concesso agevole accesso in data 23.08.2025.

Valori OMI 2024/2

Comune GAGLIANICO
Zona OMI B1/Centrale/CENTRO URBANO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (=R/P)
Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Abitazioni civili	Normale	3,1 4,4
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,0 2,8
Magazzini	Normale	1,2 1,5
Negozi	Normale	2,7 4,7
Uffici	Normale	2,4 3,6
Ville e villini	Normale	3,5 4,9

Valori OMI 2024/2

Comune GAGLIANICO
Zona OMI B1/Centrale/CENTRO URBANO

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (=R/P)
Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Abitazioni civili	Normale	7,75% 7,44%
Abitazioni di tipo economico	Normale	8,00% 7,72%
Magazzini	Normale	7,58% 7,50%
Negozi	Normale	7,12% 7,23%
Uffici	Normale	6,19% 6,26%
Ville e villini	Normale	7,24% 7,17%

Al fine di rispondere al quesito postomi dal custode nominato al primo punto di pagina due della Sua seconda relazione, nel merito della determinazione di un'indennità di occupazione, ho indicato il mercato delle offerte locative locali, senza nulla rintracciare per immobili simili. Premesso ciò, mi sono ricondotto ai dati statistici pubblicati da OMI (sem. 2/2024) che per immobili abitativi, in stato normale, imputa un reddito da locazione mensile compreso tra 2,0 e 2,8 €/mq.; per immobili accessori (rif. magazzini) redditi - in stessa misura - compresi tra 1,2 e 1,5 €/mq. Assumendo valori intermedi - giusti stato d'uso e manutenzione degli immobili - otterremmo rispettivamente canoni di locazione annui di € 1.728,00 ed € 549,18, ovvero di complessivi € 2.277,18, arrotondabili in € 2.280.

Ai fini di verifica, applico ai valori di stima - al netto delle riduzioni ex art. 568 cpc - i saggi di capitalizzazione rilevati da OMI (sem. 2/2024), rispettivamente nelle misure minime del 7,7% e del 7,5%. Applicando il primo al valore di stima dell'abitazione si ottiene un reddito annuo di € 2.079; del pari, applicando il secondo al valore di stima della rimessa si ottiene un reddito annuo di € 450 e complessivamente un reddito annuo di € 2.529, arrotondabili in € 2.530 annui.

Cautelativamente, si ritiene congrua **un'indennità di occupazione annua complessiva** pari alla media degli importi sopra determinati, ovvero pari a € 2.405 arrotondabile in € 2.400.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/2004 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grimaldi di Milano	29/11/2004	14723	11052
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/12/2004		8821

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ghirlanda di Biella	22/12/2006	130857	20231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	28/12/2006	16569	11226
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	28/12/2006	4507	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.

Al rogito Grimaldi del 29.11.2004, seguiva atto notaio Ghirlanda di Biella del 22.12.2006 rep. 130856 trascritto il 17.01.2007 al part. n. 458, per mera rettifica di errore materiale nella trasposizione dei dati anagrafici della parte allora acquirente.

Anteriormente al ventennio, ovvero sin dal 04.01.2004, la consistenza pignorata era in capo a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per l'intera proprietà.

Tutto quanto sopra come risultante dalla certificazione notarile sostitutiva del 16.04.2025, a firma del notaio Tiecco in Perugia, depositata in fascicolo di procedura ex art. 567 comma 2 cpc.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/11/2004 al 22/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grimaldi di Milano	29/11/2004	14723	11052
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/12/2004		8821
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/12/2006	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ghirlanda di Biella	22/12/2006	130857	20231
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	28/12/2006	16569	11226
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	28/12/2006	4507	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.

Al rogito Grimaldi del 29.11.2004, seguiva atto notaio Ghirlanda di Biella del 22.12.2006 rep. 130856 trascritto il 17.01.2007 al part. n. 458, per mera rettifica di errore materiale nella trasposizione dei dati anagrafici della parte allora acquirente.

Anteriormente al ventennio, ovvero sin dal 04.01.2004, la consistenza pignorata era in capo a **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis ****, per l'intera proprietà. Tutto quanto sopra come risultante dalla certificazione notarile sostitutiva del 16.04.2025, a firma del notaio Tiecco in Perugia, depositata in fascicolo di procedura ex art. 567 comma 2 cpc.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al **12/09/2025**, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo

Iscritto a Biella il 28/12/2006

Reg. gen. 16570 - Reg. part. 3224

Quota: 1/1

Importo: € 150.000,00

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 75.000,00

Rogante: Notaio Ghirlanda di Biella

Data: 22/12/2006

N° repertorio: 130858

N° raccolta: 20232

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 14/04/2025

Reg. gen. 3338 - Reg. part. 2694

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 - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

1) cancellazione pignoramento part. n. 2694 del 2025 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

2) cancellazione ipoteca volontaria part. 3224 del 2006 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente

e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro.

Segnalo che né l'ipoteca né il pignoramento espressamente gravano la particella n. 430 del foglio n. 6 del Catasto Terreni del Comune di Gaglianico, dichiarata pertinenziale nel rogito d'acquisto notaio Ghirlanda di Biella del 22.12.2006 rep. 130857, ivi trascritto il 28.12.2006 ai n.ri 16569/11226. Per quanto sopra, segnalo l'opportunità di estendere il pignoramento ex art. 2912 c.c.

Alla data del 12.09.2025, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 12/09/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario** derivante da Titolo
Iscritto a Biella il 28/12/2006
Reg. gen. 16570 - Reg. part. 3224
Quota: 1/1
Importo: € 150.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 75.000,00
Rogante: Notaio Ghirlanda di Biella
Data: 22/12/2006
N° repertorio: 130858
N° raccolta: 20232

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 14/04/2025
Reg. gen. 3338 - Reg. part. 2694
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 - SPI si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura consiste nella cancellazione delle due formalità pregiudizievoli già indicate e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano essere:

- 1) cancellazione pignoramento part. n. 2694 del 2025 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;
- 2) cancellazione ipoteca volontaria part. 3224 del 2006 per complessivi € 294, di cui € 200 di imposta ipotecaria minima, applicabile per un importo del decreto di trasferimento inferiore a 40 mila euro e, comunque, nella misura dello 0,50% sull'inferiore tra tale importo e il totale d'ipoteca, € 59 di bollo virtuale ed € 35 di tassa ipotecaria;

Per un totale degli oneri di cancellazione a carico della procedura ipotizzabile in un importo minimo pari a € 588, fatto salve variazione di tariffa o di norme specifiche posteriori alla data di stesura della presente e ricalcolo dell'imposta ipotecaria relativa all'annotazione a margine dell'ipoteca nel caso di importo del decreto di trasferimento superiore a 40 mila euro.

Segnalo che né l'ipoteca né il pignoramento espressamente gravano la particella n. 430 del foglio n. 6 del Catasto Terreni del Comune di Gaglianico, dichiarata pertinenziale nel rogito d'acquisto notaio Ghirlanda di Biella del 22.12.2006 rep. 130857, ivi trascritto il 28.12.2006 ai n.ri 16569/11226. Per quanto sopra, segnalo l'opportunità di estendere il pignoramento ex art. 2912 c.c.

Alla data del 12.09.2025, ultimo aggiornamento presso il SPI di Biella, non risultano trascritte/iscritte altre formalità pregiudizievoli.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

L'abitazione, entrostante la particella n. 13 del foglio n. 6 del Catasto Terreni del Comune di Gaglianico, è azzonata in "Aree edificate residenziali - B1", regolamentata dall'art. 53 delle Norme tecniche di attuazione in ultimo aggiornate con la variante n. 11 del PRGC, approvata con D.C.C. n. 19 del 21.07.2025. Nel merito, trattasi di zone prevalentemente residenziali, caratterizzata dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazioni o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre tra quelle ammesse si citano quella accessoria (autorimesse e similari), direzionale, commerciali entro limiti specificati, di servizio, alberghiera e ricettiva, di artigianato. Gli interventi ammessi, per tramite di intervento diretto o strumento urbanistico esecutivo, vanno dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione, al mutamento di destinazione, alla nuova costruzione accessoria.

L'orto pertinenziale identificato alla particella n. 430 stesso foglio, giusto certificato di destinazione urbanistica n. 22/2025 rilasciato dal Comune di Gaglianico il 28.08.2025, ricade anch'esso in zona "B1 - Aree edificate residenziali", regolamentate come sopra; non risulta gravato da usi civici o da altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedirne o limitarne la trasferibilità. Non ricade, inoltre, in territorio percorso dal fuoco. In tema di prescrizioni geologiche, sia l'abitazione che l'orto ad essa pertinenziale ricadono in classe geologica 1, regolamentata dagli artt. 20, 22 delle norme tecniche; in tali aree non sono prescritte limitazioni alle scelte urbanistiche, sono assenti dinamiche idriche e i terreni possiedono generalmente buoni requisiti geotecnici. Tutti i tipi di intervento sono ammessi.

Per maggiori dettagli, rimando alla documentazione allegata che costituisce un estratto di quella pubblicata sul sito istituzionale del Comune competente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

L'accessorio all'abitazione, entrostante la particella n. 30 del foglio n. 6 del Catasto Terreni del Comune di Gaglianico, è azzonato in "Aree edificate residenziali - B1", regolamentata dall'art. 53 delle Norme tecniche di attuazione in ultimo aggiornate con la variante n. 11 del PRGC, approvata con D.C.C. n. 19 del 21.07.2025. Nel merito, trattasi di zone prevalentemente residenziali, caratterizzata dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazioni o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre tra quelle ammesse si citano quella accessoria (autorimesse e simili), direzionale, commerciali entro limiti specificati, di servizio, alberghiera e ricettiva, di artigianato. Gli interventi ammessi, per tramite di intervento diretto o strumento urbanistico esecutivo, vanno dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione, al mutamento di destinazione, alla nuova costruzione accessoria.

In tema di prescrizioni geologiche, ricade in classe geologica 1, regolamentata dagli artt. 20, 22 delle norme tecniche; in tali aree non sono prescritte limitazioni alle scelte urbanistiche, sono assenti dinamiche idriche e i terreni possiedono generalmente buoni requisiti geotecnici. Tutti i tipi di intervento sono ammessi.

Per maggiori dettagli, rimando alla documentazione allegata che costituisce un estratto di quella pubblicata sul sito istituzionale del Comune competente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

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.

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi edilizi condotto presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaglianico il 20.08.2025, giusta istanza del 22.07.2025 prot. 5611, ho potuto rinvenire i seguenti titoli edilizi relativi all'immobile in parola senza rintracciare quello di prima edificazione riconducibile, giusta planimetria d'impianto catastale, almeno al 1940.

- **Autorizzazione edilizia del 25.05.1965, n. 76** per la "costruzione di nuovi locali ad uso lavanderia, ripostiglio e bagno w.c." in Via Carlo Trossi n. 28 - Gaglianico in capo a **** Omissis ****, su istanza dei medesimi del 03.05.1965, riguardante tutti e tre piani di sviluppo del fabbricato (allora di unica proprietà);

- **Concessione edilizia del 09.08.1991, n. 44/91** (p.e. n. 150/91) avente oggetto il "ricavare un locale ad autorimessa da un esistente locale di sgombero, al piano terreno del fabbricato di Via C. Trossi n. 112 (mappale 30/parte del foglio n. 6 NCT) e per l'esecuzione di intonaco alla facciata ovest del fabbricato civile di Via C.F. Trossi n. 110 (mappale 13/parte foglio n. 6 NCT)", su istanza del 27.04.1991 prot. 2524 dei signori coniugi **** Omissis ****; inizio lavori del 02.09.1991, comunicato il 01.10.1991; fine lavori del 27.09.1991, comunicata il 03.10.1991.

- **Autorizzazione edilizia del 20.10.1993, n. 36/93** (p.e. n. 95/93) per la "zoccolatura in pietra con posa a giunto sfalsato sulla facciata verso il cortile"; inizio lavori del 03.11.1993, comunicato con prot. 7419 del 30.11.1993; fine lavori del 06.11.1993 comunicata il 30.11.1993, prot. 7420.

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esame dell'unità immobiliare abitativa come rilevata in data 08.07 - 23.08.2025, permette di porre in evidenza quanto segue:

- la distribuzione interna dei locali al piano terra è difforme da quanto rappresentato negli elaborati grafici allegata all'autorizzazione edilizia n. 76/1965, nello specifico: il muro portante tra le ex lavanderia e cucina è stato demolito (così si spiegano le travi ribassate descritte) realizzando cucina e bagno, soggiorno e scala interna, rispettivamente al posto dell'autorizzata lavanderia e delle pre-esistenti cucina e sala da pranzo; l'altezza interna rilevata (metri 2,70) è inferiore a quella autorizzata (metri 2,75), presumibilmente a causa degli interventi di rifacimento della pavimentazione interna;
- quanto sopra è replicabile per il piano primo ove, al posto del ripostiglio, è stato ricavato il bagno; la camera intermedia è stata sostituita dal vuoto scale e dal disimpegno, mentre è conservata la camera in estremità, il cui accesso è stato traslato in posizione opposta; l'altezza interna rilevata (metri 2,40) è inferiore all'autorizzata (metri 2,50), per la stessa ragione di cui alla lettera a);
- la facciata verso sera, prospiciente l'ex particella n. 10 (attuale particella n. 636/parte) è effettivamente intonacata;
- la zoccolatura in pietra a rivestimento della facciata verso cortile è effettivamente come da autorizzazione del 20.10.1993.

Per quanto riguarda le altezze interne dei piani terra e primo, rientrando nella casistica di cui alla lettera d) del comma 1-bis dell'art. 34-bis del TUE, novellato dalla Legge n. 105/2024 di conversione del DL 69/2024, non si rileva violazione edilizia (la tolleranza da applicarsi è pari al 5%).

Le restanti difformità rilevate, e succintamente descritte, costituiscono invece violazione edilizia e trattandosi di opere interne di manutenzione straordinaria ex art. 22 commi 1, 2 TUE possono essere oggetto di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 stesso decreto. Non si evidenziano variazioni essenziali giusta previsione di cui all'art. 32 comma 2 TUE.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

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.

Sulla base dell'accesso agli atti amministrativi edilizi condotto presso l'ufficio tecnico del Comune di Gaglianico il 20.08.2025, giusta istanza del 22.07.2025 prot. 5611, ho potuto rinvenire il seguente titolo edilizio relativo all'immobile in parola senza rintracciare quello di prima edificazione riconducibile, per associazione a quanto al bene n° 1, almeno al 1940.

- **Concessione edilizia del 09.08.1991, n. 44/91** (p.e. n. 150/91) avente oggetto il "ricavare un locale ad autorimessa da un esistente locale di sgombero, al piano terreno del fabbricato di Via C. Trossi n. 112 (mappale

30/parte del foglio n. 6 NCT)" e per l'esecuzione di intonaco alla facciata ovest del fabbricato civile di Via C.F. Trossi n. 110 (mappale 13/parte foglio n. 6 NCT), su istanza del 27.04.1991 prot. 2524 dei signori coniugi **** Omissis ****, inizio lavori del 02.09.1991, comunicato il 01.10.1991; fine lavori del 27.09.1991, comunicata il 03.10.1991.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'esame dell'unità immobiliare accessoria come rilevata in data 08.07 – 23.08.2025, permette di porre in evidenza quanto segue:

- a) l'altezza interna rilevata è coerente con quella riportata nella concessione edilizia n. 44/91;
- b) il portone d'accesso è effettivamente rivestito in legno, come richiesto, ma la tipologia non è basculante bensì a doppia anta simmetrica con verso d'apertura impropriamente in esterno, ovvero su sedime comune;
- c) la pensilina in legno aggettante sul fronte del fabbricato non trova riscontro in alcuna pratica edilizia.

Quanto al punto b) è riconducibile all'art. 34-bis comma 2 TUE, costituendo di fatto un caso di tolleranza esecutiva, ovvero una modifica di finiture irrilevante per la disciplina urbanistica-edilizia né tale da creare pregiudizio all'agibilità dell'immobile. Si evidenzia l'opportunità di specchiare l'apertura del portone a doppia anta verso l'interno, oppure sostituire il serramento con la tipologia originariamente prevista proprio per non ingombrare la corte comune e salvaguarda, quindi, eventuali diritti di terzi.

Il manufatto di cui al punto c), proiettato su sedime comune per approssimativi 25 metri quadrati e appoggiato a muro di confine e pozzo in uso a terzi, costituisce realizzazione priva di titolo edilizio e, visto quanto evidenziato, va demolito ponendo in pristino lo stato dei luoghi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, 110, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI, PIANO T-1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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 comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Nel merito dei dati metrici riportati in perizia, preciso che gli stessi sono desunti dalle planimetrie catastali agli atti, verificate nelle maggiori dimensioni mediante rilievo speditivo e nei limiti esecutivi del medesimo.

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 compravendita da attribuire agli immobili oggetto di stima e costituenti un unico lotto, comprendente anche l'orto pertinenziale al bene n° 1, come già segnalato.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1

Trattasi di fabbricato abitativo in cortina identificato col civ. 110 della Via Carlo Felice Trossi, dalla stessa raggiungibile tramite androne carraio interposto tra i civici nn. 78 e 122, da cui si accede alla corte comune su cui si affacciano i civici pari dal n. 80 al n. 120, oltre a fabbricati accessori privi di numerazione civica. Lo sviluppo complessivo avviene su tre piani fuori terra: l'ultimo in proprietà a terzi estranei alla procedura. Il contesto urbanistico di inserimento è quello residenziale e di servizi alla persona. Nel raggio di circa un chilometro, sono raggiungibili istituti scolastici sino alla scuola secondaria di primo grado, sportelli postali e bancari, bar, trattorie, farmacie, piccoli supermarket, parchi giochi, strutture sportive pubbliche e la casa comunale. Evidenzio un discreto numero di fermate di autobus di linea lungo la Via Trossi e la discreta disponibilità di parcheggi sul suolo pubblico. Limitrofa a nord trovasi la città di Biella, capoluogo di provincia, raggiungibile percorrendo strade comunali a media intensità, ivi sono disponibili istituti scolastici superiori di secondo grado, un polo universitario, una struttura ospedaliera (nel Comune di Ponderano, confinante a ovest), case di cura e centri diagnostici specializzati, grandi magazzini e centri commerciali, ristoranti, strutture sportive attrezzate pubbliche e private, parchi pubblici, studi professionali, istituti bancari e la stazione ferroviaria. L'autostrada Torino-Aosta (E25) è raggiungibile dal casello di Quincinetto (TO) a circa trenta chilometri da percorrere verso ovest su strade comunali e provinciali; la Torino-Milano (A4) e, di conseguenza, la Genova-Gravellona Toce sono raggiungibili dai caselli di Santhià (verso Torino) e Carisio (verso Milano) percorrendo, parimenti, strade provinciali per circa venti chilometri. I tempi di percorrenza sono, in tutti e tre i casi, contenuti in una trentina di minuti. L'abitazione eseguita, posta a fine schiera, si sviluppa su due piani fuori terra, per una superficie lorda complessiva di circa 85 metri quadrati, di cui 50 metri quadrati al piano terra e i restanti al piano superiore. La realizzazione risale alla prima metà del Novecento (la planimetria d'impianto catastale risale al marzo del 1940); lo scheletro strutturale è in muratura mista e pietrame, tamponamenti in muratura intonacata e tinteggiata; al piano cortile la facciata a giorno è rivestita - per circa un metro d'altezza - da una zoccolatura in lastre regolari di pietra bocciardata. I solai interpiano sono orizzontali con struttura in travetti e voltini in laterizio, intonacati e tinteggiati all'intradosso. La copertura è a doppia falda inclinata con struttura in legno alla piemontese e manto in coppi di laterizio; le grondaie sono in lamiera e i pluviali in plastica di colore grigio.

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 513, Part. 5, Sub. 9, Categoria A/4**

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

Valore di stima del bene: € 27.000,00

Gaglianico (BI)			
And. Quotazioni Resid.	+1.58% annuo 616 €/M²	And. Vendite Resid.	-0.16% annuo 39 unità
And. Vendite Non Resid.	+2.5% annuo 21 unità	Dinamicità Mercato	Media
Numero Edifici	942 - 80.79% ad uso resid.	Numero Abitazioni	2139 - 71.33% di proprietà
Numero Abitanti	3826	Livello Redditi	Medio Alto

Ho riscontrato che l'andamento delle quotazioni residenziali locali registra, alla data di stima, una timida espansione (fonte Borsino Immobiliare: 1,58% su base annua), ma ancora una debole contrazione del numero delle compravendite (stessa fonte: -0,16% su base annua); le vendite non residenziali incrementano del 2,5% e la dinamicità complessiva del mercato è media. Ho inoltre estratto, dalle statistiche OMI regionali 2025 (rif. anno 2024), il numero di transazioni normalizzate (NTN) che registrano, nella macroarea "Alta e bassa cintura di Biella" e rispetto al 2023, un decremento dell'1,5%, accompagnato da una decrescita dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) pari allo 0,03%.

Tabella 25: NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2024	NTN Variazione % 2024/23	IMI 2024	Differenza IMI 2024/23	Quota NTN 2024 per macroarea
ALTA E BASSA CINTURA DI BIELLA	409	-1,5%	2,0%	-0,03	15,1%
BASSO BIELLESE	201	11,0%	1,9%	0,19	7,4%
BIELLA CAPOLUOGO	810	11,9%	2,9%	0,30	29,9%
COSSATO E BIELLESE ORIENTALE	370	34,1%	2,4%	0,61	13,6%
PREALPI, VALLI DI MOSSO E SESSERA	504	9,5%	2,0%	0,18	18,6%
VALLE CERVO	225	-0,6%	2,0%	-0,01	8,3%
VALLE ELVO E SERRA	192	-0,9%	1,9%	-0,01	7,1%
BIELLA	2.711	9,5%	2,2%	0,19	100,0%

Sulla stessa zona d'indagine, la quotazione media residenziale parrebbe di fatto stabile (+0,1%), evidenziando un mercato ancora stagnante.

Tabella 26: Quotazione media e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m² 2024	Quotazione media Var % 2024/23
ALTA E BASSA CINTURA DI BIELLA	618	0,1%
BASSO BIELLESE	483	0,0%
BIELLA CAPOLUOGO	808	-1,2%
COSSATO E BIELLESE ORIENTALE	551	-0,2%
PREALPI, VALLI DI MOSSO E SESSERA	432	0,0%
VALLE CERVO	443	0,0%
VALLE ELVO E SERRA	425	0,0%
BIELLA	571	-0,4%

Giusto quanto sopra, ho indagato il mercato delle compravendite nel biennio scorso rintracciando, nel medesimo segmento di mercato, una sola compravendita di immobile simile (gennaio 2025); nulla ho rintracciato in tema di compravendita di rustici assimilabili al bene n° 2. Tale compravendita non viene assunta nel rapporto valutativo, onde evitare di influenzare il metodo con condizioni peculiari sottese alla medesima non chiaramente rintracciabili nel testo del rogito.

Volendo adottare un metodo di stima dell'abitazione per comparazione di mercato (MCA), mi sono avvalso quindi degli annunci immobiliari, riconciliando il valore offerto al probabile prezzo di possibile contrattualizzazione mediante una riduzione statistica del 15 per cento (pari al coefficiente di adeguamento provinciale ex OMI provinciale semestre 2/2024). Si vedano, in tal senso, gli allegati tabellari in calce alla presente relazione denominati "rapporto di valutazione".

Evidenzio che, **allo scopo di perseguire il miglior risultato economico**, la stima in chiaro è riferita al rapporto di valutazione n. 5, come allegato, che tiene conto anche dell'orto pertinenziale, presupponendo dunque la preventiva estensione del pignoramento. Diversamente, come precisato anche nel seguito, la valutazione del bene n° 1 dovrà essere inferiore, come da rapporto n. 5-bis (anch'esso allegato).

Terratetto unifamiliare in Vendita

Via Carlo Felice Trossi 13894, Gaglianico (BI)

€ 38.000

Riferimento: GAG45



Locali: 4

Anno di costruzione: 1930

Totale piani: 2

Balcone: SI

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Posti Auto: 1

Giardino: Privato

Superficie: 90 m²

Disponibilità: libero

Stato: Buono / Abitabile

Classe energetica Indice prestazione energetica: 1 kWh/m² anno

Descrizione: Rif: GAG45 - CASA SEMI INDIPENDENTE CON GIARDINO IN CARLO FELICE TROSSI A GAGLIANICO! Proponiamo in vendita una soluzione indipendente situata nella tranquilla e riservata zona di Gaglianico. L'immobile si sviluppa su due livelli per un totale di circa 90 mq. Al piano terra si trova la zona giorno, composta da un'ampia cucina abitabile e un luminoso soggiorno, entrambi serviti da un comodo bagno. Al primo piano si...



© OpenStreetMap contributors
13/08/2025

Questo annuncio è visibile su

Terratetto unifamiliare in Vendita

Via XX Settembre 13894, Gaglianico (BI)

€ 32.000

Riferimento: GAG32



Locali: 4

Anno di costruzione: 1950

Totale piani: 2

Balcone: SI

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Garage: 1

Terrazzo: SI

Superficie: 90 m²

Disponibilità: libero

Stato: Da ristrutturare

Classe energetica Indice prestazione energetica: 175 kWh/m² anno

Descrizione: Rif: GAG32 - TERRA TETTO CON DOPPIO BOX IN VIA XX SETTEMBRE A GAGLIANICO! Proponiamo in vendita una casa terra-tetto con cortile privato, situata a Gaglianico in una zona tranquilla ma comoda ai principali servizi di prima necessità e in posizione strategica per raggiungere facilmente la città di Biella. La soluzione si sviluppa su una superficie di circa 90 mq ed è disposta su due livelli. Al piano terra si trova l'...



© OpenStreetMap contributors
13/08/2025

Questo annuncio è visibile su

- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1**

Trattasi di fabbricato accessorio, antistante il bene n° 1, prospettante sulla medesima corte comune accessibile dalla Via Carlo Felice Trossi tramite l'androne di accesso carraio interposto tra i civici n. 78 e n. 122 della medesima. Si sviluppa su due piani fuori terra e anch'esso è presumibilmente riconducibile alla stessa epoca di costruzione del bene n° 1 (è anch'esso presente nella mappa d'impianto catastale levata nel 1950). La struttura è in muratura e pietrame, copertura a doppia falda con struttura in legno alla piemontese e manto in coppi di laterizio; le grondaie sono in lamiera, i pluviali in lamiera e plastica in color grigio. La superficie di sviluppo lorda complessiva è di circa 40 metri quadrati, equamente divisa tra piano terra e primo, rispettivamente destinata a rimessa e tettoia aperta su due lati.

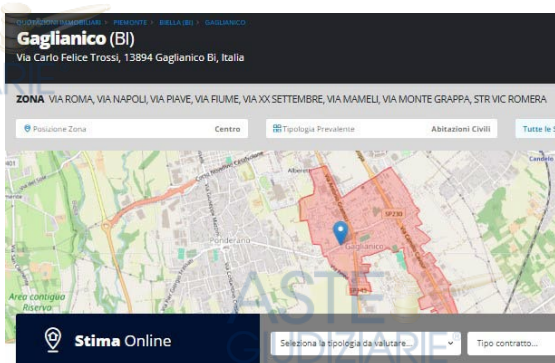
Identificato al catasto Fabbricati - **Fig. 6, Part. 30, Sub. 3, Categoria C/6**

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

Valore di stima del bene: € 6.000,00

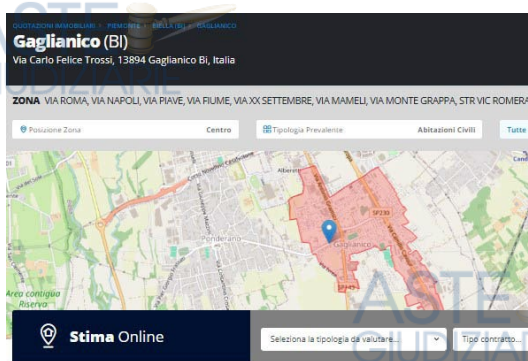
Ho riscontrato che l'andamento delle quotazioni residenziali locali registra, alla data di stima, una timida espansione (fonte Borsino Immobiliare: 1,58% su base annua), ma ancora una debole contrazione del numero delle compravendite (stessa fonte: -0,16% su base annua); le vendite non residenziali incrementano del 2,5% e la dinamicità complessiva del mercato è media. Ho inoltre estratto, dalle statistiche OMI regionali 2025 (rif. anno 2024), il numero di transazioni normalizzate (NTN) che registrano, nella macroarea "Alta e bassa cintura di Biella" e rispetto al 2023, un decremento dell'1,5%, accompagnato da una decrescita dell'indice IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) pari allo 0,03%. Sulla stessa zona d'indagine, la quotazione media residenziale parrebbe di fatto stabile (+0,1%), evidenziando un mercato ancora stagnante.

Giusto quanto sopra, ho indagato il mercato delle compravendite nel biennio scorso rintracciando, nel medesimo segmento di mercato, una sola compravendita di immobile simile (gennaio 2025); nulla ho rintracciato in tema di compravendita di rustici assimilabili al bene n° 2.



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Magazzini			
Valore minimo Euro 147	Valore medio Euro 182	Valore massimo Euro 217	



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Box auto & Autotimesse			
Valore minimo Euro 300	Valore medio Euro 362	Valore massimo Euro 425	

Per quanto riguarda l'accessorio, invece, non trovando similarità nemmeno tra gli annunci immobiliari, ho adottato una stima monoparametrica basata sulla superficie commerciale, determinata secondo i criteri del Sistema Italiano di Misurazione (coeff. K_1 in tabella), a sua volta corretta da un coefficiente K_2 (in funzione della vetustà/stato di manutenzione) e un coefficiente K_3 , valido per la rimessa, che tiene conto della possibilità di sostare con un autoveicolo sulla corte comune antistante. Il tutto è sinteticamente riassunto nella tabella "giudizio di stima" allegata in calce alla presente.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, 110, piano T-1	95,60 mq	282,43 €/mq	€ 27.000,31	100,00%	€ 27.000,00
Bene N° 2 - Garage Gaglianico (BI) - Via Carlo Felice Trossi, piano T-1	31,20 mq	192,31 €/mq	€ 6.000,07	100,00%	€ 6.000,00
Valore di stima:					€ 33.000,00

Valore di stima: € 33.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	500,00	€
Altro	500,00	€

Valore finale di stima: € 29.000,00

Nel merito dei deprezzamenti ex art. 568 c.p.c., visti i contenuti della presente relazione, applico nell'ordine:

- 1) riduzione che tenga conto delle difformità edilizie del bene n° 1 e della loro sanabilità (ivi comprendendo la sanzione amministrativa, oneri e accessori di legge);
- 2) riduzione per assenza di garanzia dai vizi da imputarsi alla ridotta possibilità di utilizzo ad autorimessa del piano terra del bene n° 2;
- 3) costi di demolizione della pensilina aggettante in fronte al bene n° 2, non sanabile.

A fronte di quanto sopra, il prezzo base per la vendita del bene n° 1, come da dettato codicistico, è pari a € 24.000,00 (euro ventiquattromila/00); quello del bene n° 2 è pari a € 5.000,00 (euro cinquemila/00).

Nel caso di vendita all'asta depurata dell'orto pertinenziale (area esterna), il valore commerciale del bene n° 1 sarà pari a € 24.000 (cfr. rapporto di valutazione immobiliare n. 5-bis) e l'omologo ex art. 568 c.p.c. sarà € 21.000. Di conseguenza, il valore del lotto intero (beni n° 1 e n° 2) sarà pari a € 26.000.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Segnalo che, come derivabile dal rogito di acquisto notaio Ghirlanda di Biella del 22/12/2006 rep. 130857, che è pertinenziale all'abitazione, ex art. 817 c.c., un terreno a "giardino-orto" - posto più a nord - identificato catastalmente con la particella n. 430 del foglio n. 6 NCT, non espressamente pignorato, ma cui il pignoramento può essere esteso ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 c.c.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto ex art. 569 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 18 settembre 2025

L'esperto ex art. 569 c.p.c.
Geom. Luca BASSO



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato A (Aggiornamento al 17/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato B (Aggiornamento al 17/09/2025)
- ✓ Visure e schede catastali (Aggiornamento al 27/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Visure catastali storiche (Aggiornamento al 27/06/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione ipotecaria (Aggiornamento al 12/09/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza
- ✓ N° 2 Altri allegati - Altri titoli
- ✓ Altri allegati - Documentazione urbanistica (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica (Aggiornamento al 28/08/2025)
- ✓ Altri allegati - Titoli edilizi (Aggiornamento al 20/08/2025)
- ✓ Altri allegati - Estratto stradale provinciale (Aggiornamento al 13/09/2025)
- ✓ Altri allegati - Elaborati grafici dell'esperto nominato (Aggiornamento al 23/08/2025)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Rapporti di valutazione immobiliare (Aggiornamento al 16/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Giudizio di stima (Aggiornamento al 16/09/2025)
- ✓ Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 23/08/2025)