

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. geometra PEGORARO Claudia, **nell'Esecuzione Immobiliare 4/2026 del R.G.E.**

promossa da

Codice fiscale: *****

contro

Codice fiscale: *****



SOMMARIO

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

Con decreto del 09/02/2026, la sottoscritta geometra Claudia Pegoraro, libero professionista, con studio in Via C.F. Trossi, 9 - Biella (BI), email: claudiapegoraro11@gmail.com, tel. 015 849.2969, veniva nominata esperto ex art. 568 c.p.c dal G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE, successivamente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica. Il nominato **Custode Giudiziario Avv. Anna ARDUINO**, fissava sopralluogo per il 18 marzo 2026 alle ore 9.00, presso il bene pignorato, con l'ausilio di fabbro.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Autorimessa al piano seminterrato di area cortilizia condominiale, sito in Biella (BI) - Viale Macallè n.c. 33-35.

DESCRIZIONE

Trattasi di autorimessa singola sita al piano seminterrato e facente parte di complesso condominiale.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- ***** (proprietà 1/1)
Nat*****
Codice fiscale: *****

L'unità immobiliare adibita ad autorimessa, con la relativa quota millesimale di parti comuni, viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà per 1/1)

CONFINI

Il condominio denominato ***** di cui fa parte la consistenza immobiliare pignorata, è identificato con il mappale n. **2**, del **foglio n. 61 C.T.** del comune di Biella, così coerenziato da nord in senso orario: Viale Macallè, Via Lombardia, p.lla n. 13, Via A. Rosmini Serbati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Autorimessa*	Circa 11,50 mq	1	Circa 12,00 mq		Seminterrato
Incidenza parti comuni:		10,00 %			
Superficie commerciale complessiva dell'autorimessa:		13,20 mq		PER ARROTONDAMENTO 13,00 MQ	

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

CRONISTORIA DATI CATASTALI

La persona intestataria catastalmente corrisponde alla titolare di diritti reali, come desumibili dalle risultanze della certificazione depositata.

FG 608 PART 158 SUB 5 (già Fg Q6 part. 158 sub. 5)

Ho provveduto a richiedere l'abbinamento planimetria della scheda catastale, altrimenti non rilasciabile.

La scheda catastale risulta depositata il 23/05/1972.

La scheda catastale corrisponde allo stato dei luoghi.

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (C.F.) Comune di Biella(BI)								
Dati identificativi				Dati di classamento				
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano
608	158	5	1	C/6	5	12 mq	€ 63,83	S1

Il condominio insiste nella mappa Catasto Terreni di Biella al **fg. 61 mappale 2.**

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, come allegata e presentata in data 23 maggio 1972, non presenta difformità rispetto lo stato dei luoghi.

PRECISAZIONI

Nella verifica delle pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Biella, si è potuto verificare che l'autorimessa viene rappresentata negli elaborati denominati "Condominio *****".
E' individuata con la sigla 12/R.

PATTI

Nessuna osservazione.

CONDIZIONI

Nessuna osservazione.

PARTI COMUNI

Si fa riferimento al Regolamento Condominiale che è intitolato "*****".

POSIZIONE SPESE CONDOMINIALI GESTIONE 01.06.2025 - 31.05.2026

L'Amministratore mi ha comunicato che a chiusura della gestione 2024/2025, risultava un debito per l'autorimessa (unità 4/A126p) di € 2.560,44, oltre le spese da preventivo gestione 2025/2026 per € 28,00, per complessivi € 2.588,44. L'autorimessa ha 0,457 millesimi di comproprietà delle parti comuni.

SERVITÙ

Nulla da rilevare se non se non quanto riportato nel Regolamento del condominio "*****".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'autorimessa è posta al piano seminterrato, sotto l'area cortilizia condominiale, con due accessi paralleli dal Viale Macallè. Il condominio ***** è stato ultimato al rustico il 9.2.1971. La struttura portante del corpo autorimesse è in cemento armato. Dalla dichiarazione di abitabilità del 27.12.1971, risultano 38 autorimesse. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti sono intonacate, il portone è di tipo basculante. Esiste un punto luce.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso, l'autorimessa non risultava occupata. Si rimanda alla relazione del Custode sul punto.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/09/1991	***** c.f. *****, deceduto il *****, proprietario della quota di 1/2, al figlio ***** c.f. ***** la quota di 1/4, ed al coniuge ***** la quota di 1/4	Registrazione della denuncia di Successione			
		Presso	Data	Vol n°	Reg. n°
		Ufficio del Registro di Biella	07.02.1992	587	17
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	30.04.1994	3.389	2.562
Accettazione tacita dell'eredità a rogito Not. ***** del 10.10.1994, Rep. 27.744, trascritta a Biella il 27.03.2026 ai nn. 2.772/2.218.					
Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/01/2002	***** c.f. *****, deceduta il *****, proprietaria della quota di 3/4, al figlio ***** c.f. ***** la quota di 3/4, che diventa proprietario del 100%	Registrazione della denuncia di Successione			
		Presso	Data	Vol n°	Reg. n°
		Ufficio del Registro di Biella	24.04.2012	9.990	495
		Trascrizione			
		presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	09.08.2012	6.372	5.064
Accettazione tacita dell'eredità a rogito Not. ***** del 27.09.2012, Rep. 94.654/13.056, trascritta a Biella il 11.10.2012 ai nn. 7.456/5.903 CHE NON COMPRENDE L'U.I. PIGNORATA					

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

NON SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

Alla data di aggiornamento del 23.04.2026, il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà dell'esecutato, come da quota fin qui riportata, pari al 100%.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 23/04/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- Pignoramento immobili**

Verbale del 02.01.2026 Rep. 1.872, trascritto a Biella il 27/01/2026

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

A favore di *****

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

gravante sulla seguente u.i.: **fg. 608 particella n° 158 sub. 5.**

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato (fg. 61 mapp. 2), di cui fa parte l'u.i. oggetto della relazione, risulta inserito nel vigente P.R.G.C. nella "RC1 - Zona prevalentemente residenziale - sottozona RC/1" - Art.20 delle N.T.A.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico comunale di Biella ho rintracciato le seguenti pratiche edilizie per il condominio *****:

- 1) Licenza di Costruzione n°1187 del 10.09.1969, intestata a ***** per *"la costruzione di tre fabbricati costituenti parte dell'isolato n°1 del piano di zona A - Villaggio Lamarmora"*. Licenza d'uso delle opere in cemento armato rilasciata dal Prefetto della Provincia di Vercelli in data 22.07.1971 n. 911. Certificato di abitabilità del 27.12.1971 al prot. 125/1971. Risulta allegata una tavola timbrata 25.08.1971 "Disegno aggiornato", data del sopralluogo per il rilascio dell'abitabilità.

Non sono state riscontrate difformità relative all'autorimessa

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non necessaria per l'autorimessa

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Si rimanda al Regolamento Condominiale.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Rif. 1** - Autorimessa al piano seminterrato di area cortilizia condominiale, sito in Biella (BI) - Viale Macallè n.c. 33-35 A.

Censita al Catasto Fabbricati al **fg. 608:**

- **particella 158 sub. 5**, Categoria C/6 di classe 5, consistenza 12 mq, piano S1
Rendita € 63,83.

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 : autorimessa	13,00 mq	€ 650/mq	€ 8.450,00	1/1	€ 8.450,00
Totale lotto:					€ 8.450,00

PREZZO BASE PER LA VENDITA

€ 8.450,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto:

del segmento di mercato immobiliare, individuando un preciso aggregato immobiliare composto da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili, in categoria catastale C/6, compravenduti;

- dell'epoca di costruzione dell'immobile;
- dell'ubicazione centrale e della comodità ai servizi;
- delle dimensioni per l'uso cui è stata destinata;
- dello stato manutentivo e di conservazione dell'unità immobiliare;

NOTE RELATIVE ALLA VENDITA

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

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

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

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

DOCUMENTI ALLEGATI:

- Scheda Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- Scheda Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- Scheda Documentazione fotografica
- Visura catastale aggiornata al 20.02.26
- Planimetria catastale
- Perizia privacy
- Regolamento Condominiale
- Ispezione ipotecaria al 23.04.2026

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

Biella, li 24 aprile 2026

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

PEGORARO geom Claudia.