

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

PERIZIA SOSTITUTIVA dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Maggia Paolo, nell'Esecuzione Immobiliare 44/2025 del R.G.E. che annulla e sostituisce quella depositata in data 11/12/2025, per mera indicazione tra i dati catastali dell'accessorio pertinenziale comune ai subalterni 2 3 della particella 486 del foglio 10, individuato al foglio 10, particella 486 sub. 1

promossa da

contro

UDIENZA di rinvio del 12 gennaio 2026

VERSIONE PRIVACY



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	4
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
Riserve e particolarità da segnalare	12
Allegati	13

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



All'udienza del 19/06/2025, il sottoscritto Arch. Maggia Paolo, con studio in Via Pietro Micca, 12 - 13900 - Biella (BI), email info@studiomaggia.it, PEC paolo.maggia@archiworldpec.it, Tel. 015 22668, Fax 015 22668, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE
GIUDIZIARIE
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Roppolo (BI) - via Petiva n. 4
(Coord. Geografiche: 45.42270496677503, 8.076529792318633)

Inquadramento provinciale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)



L'ambito di ubicazione è periferico rispetto al comune di appartenenza, distante circa un chilometro dalla residenza municipale e dal centro storico. La zona è completa di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie non sono presenti esercizi di vicinato ed i maggiori servizi di interesse generale sono raggiungibili nel raggio di due/tre chilometri. Sufficiente la viabilità di collegamento alle arterie di maggiore importanza, scarsa la dotazione di parcheggi pubblici.

DESCRIZIONE

Villetta a schiera entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 10, particella 486, ente urbano di mq 685, coerente: le particelle 485, 484, 487, 456, 458, 446, 417 tutte del foglio 10 della mappa, elevata ad un piano fuori terra oltre sottotetto comprendente:

soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, lavanderia, due disimpegni, autorimessa, scala di collegamento, due portici e sovrastante sottotetto non abitabile, oltre ad area esterna scoperta di pertinenza.

NOTA:

Il fabbricato in questione e compreso in complesso costituito da più fabbricati con relative aree pertinenziali esclusive alle quali sono adiacenti aree di proprietà indivisa tra i proprietari dei fabbricati medesimi, costituenti pertinenze comuni (cortile di accesso da strada ed area perimetrale), individuate in mappa al foglio 10 particella 484, censita al catasto fabbricati al foglio 10 particella 484 area urbana di mq 800 (cortile/parcheggio e ingresso da strada al complesso) e particella 488, censita al catasto terreni al foglio 10, particella 488, frutteto di 1 classe di mq 20, RD 0.14, RA 0,15 (area perimetrale su strada). Tali AREE anche se spettanti al debitore per quota indivisa di 1/3, non risultano pignorate e non saranno oggetto della presente relazione..

RIPRESA FOTOGRAFICA CORTILE COMUNE DI ACCESSO DA STRADA appartenente pro quota al debitore, NON PIGNORATO:



LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta a schiera ubicata a Roppolo (BI) - via Petiva n. 4

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

-

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

-

CONFINI

Il lotto pertinenziale la villetta a schiera in mappa al foglio 10, particella 486 risulta coerente: le particelle 485, 484, 487, 456, 458, 446, 417 tutte del foglio 10 della mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	91,00 mq	124,00 mq	1	124,00 mq	2,70 m	T
Loggia	42,00 mq	43,00 mq	0,40	17,20 mq	2,70 m	T
Autorimessa	45,00 mq	48,00 mq	0,50	24,00 mq	2,70 m	T
Sottotetto	45,00 mq	52,00 mq	0,20	10,40 mq	1,78 m	1
Totale superficie convenzionale:				175,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				175,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	486	2		A2	U	6,5 vani	159 mq	436,41 €	T-1	
	10	486	3		C6	U	30	34	65,07	T	
	10	486	1		BCNC					T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza per quanto indicato al paragrafo della regolarità edilizia circa la presenza di apertura trasformata da finestra a porta nel retro dell'autorimessa ed altre desumibili da attenta lettura del paragrafo della regolarità edilizia.

PRECISAZIONI

Si precisa quanto già indicato quale nota alla descrizione circa il mancato pignoramento di aree costituenti parti comuni nel complesso edilizio di maggior consistenza, di titolarità del debitore per quota indivisa di 1/3, acquistate unitamente al fabbricato oggetto della presente con atto a rogito Notaio [redacted] del 12/07/2006 Rep. 78006/25811, trascritto a Biella il 18/07/2006 ai nn. 8243/5417, qui allegato, in mappa al foglio 10 particelle 484 (cortile di ingresso da strada) e 488 (area esterna).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo e normale salvo evidenti carenze nella conserva interna accertate in corso di sopralluogo per la quale lo scrivente effettua una detrazione al valore stimato pari ad euro 5.000,00.

PARTI COMUNI

Al sopralluogo lo scrivente ha riscontrato la presenza di ampio cortile in ingresso dalla strada che funge da area comune nel complesso per transito ed accesso da strada utilizzato anche come parcheggio, individuata in mappa al foglio 10, particella 484, appartenente al debitore per quota di 1/3 che non risulta pignorata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

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.

Tamponature: le tamponature sono in muratura portante laterizia, intonacata e tinteggiata con pittura plastica.

Finiture Esterne: i porticati ed i balconi sono pavimentati in materiale ceramico, l'area libera antistante l'ingresso principale e all'autorimessa e pavimentata in masselli autobloccanti di cemento così come la corte comune, la restante area libera è a verde.

Serramenti: esterni in legno con vetrocamera con persiane ad anta in legno e vetrocamera. Il portoncino di accesso principale è di tipo blindato, 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 abitazione 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 nella lavanderia, alimentata a gas metano, con radiatori 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.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/06/2004 al 11/07/2006		Compravendita terreno			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			07/06/2004	71597	23491
Trascrizione					

	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	25/06/2004	7867	4291
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/07/2006	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		12/07/2006	78006	25811
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Biella	18/07/2006	8243	5417
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	18/07/2006	1310		

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

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto di mutuo fondiario
 Iscritto a Biella il 18/07/2006
 Reg. gen. 8244 - Reg. part. 1707
 Quota: 1/1
 Importo: €
 A favore di
 Contro
 Capitale:
 Rogante:
 Data: 12/07/2006
 N° repertorio: 78007
 N° raccolta: 25812

Note: Gravante su beni censiti in catasto, comune di Roppolo foglio 10 n. 486 sub. 2 e foglio 10 particella 486 sub. 3

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 30/07/2015

Reg. gen. 5947 - Reg. part. 526

Quota: 1/1

Importo:

A favore di

Contro

Capitale:

Note: Gravante su beni censiti in catasto del Comune di Roppolo: foglio 10 part. 486 sub. 2, parti 486 sub. 3, part. 486 sub. 3, foglio 10 particella 486, foglio 10 particella 484, foglio 10 particella 488.

- **Ipoteca della riscossione** derivante da Ruolo ed avviso esecutivo

Iscritto a Biella il 08/04/2022

Reg. gen. 3013 - Reg. part. 380

Quota: 1/1

Importo: €

A favore di

Contro

Capitale:

Rogante:

Data: 07/04/2022

N° repertorio: 878

N° raccolta: 13222

Note: Gravante su immobili censiti in catasto del comune di Roppolo al foglio 10 particella 486 sub. 2, particella 486 sub. 3 e particella 486.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 12/12/2013

Reg. gen. 9893 - Reg. part. 7241

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Gravante su beni censiti in catasto del comune di Roppolo al foglio 10 particella 486 sub. 2 e particella 486 sub. 3.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 08/05/2025

Reg. gen. 4082 - Reg. part. 3328

Quota: 1/1

A favore di

Contro

Note: Gravante su immobili censiti in catasto del comune di Roppolo al foglio 10 particella 486 sub. 2, particella 486 sub.3, particella 486 sub. 1

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno pertinenziale il fabbricato risulta azzonato nel vigente P.R.G:C: in Aree edificate (AER), di cui all'Art. 3.2.2 delle vigenti norme di attuazione di seguito riporta stralcio di quanto previsto.

1) Definizione:

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.

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 ristrutturazione edilizia ed urbanistica; non consente nuove costruzioni residenziali al fine di evitare rilevanti carichi urbanistici addizionali.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio limitato agli esercizi di vicinato, gli esercizi pubblici, le attrezzature turistiche e ricettive;

- destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;

- destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la C.I.E. e l'Unità Sanitaria Locale;

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2

- manutenzione straordinaria (MS) art. 2

- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4 con le relative distinzioni:

a) restauro rigoroso RC1

b) risanamento conservativo RC2

- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:

c) ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1)

d) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)

- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.

- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.

- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.10.

- ristrutturazione urbanistica (RU) art.2.2.1 mediante strumento urbanistico-esecutivo.

Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto al comma 4 dell'art. 2.0.1.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità di applicazione.

4) Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al capo 1° del Titolo 2 per i singoli tipi d'intervento nel rispetto dei seguenti parametri:

IF: indice di densità fondiaria massima = 2,50 mc/mq o in caso di lotto saturo ampliamento della singola unità immobiliare esistente (non cumulabili) fino

al 20% della Sul esistente, con un massimo di 50 mq di SUL;

comunque sempre consentiti 25 mq di Sul.

Rc: rapporto di copertura massimo = 40%

H altezza massima = 7,50 ml. o pari all'esistente

D: distanza tra le costruzioni = 10,00 ml. salvo i casi di soprizzo illustrati nei grafici allegati

Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. salvo i casi di soprizzo idem c.s. oppure nulla, mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune

Nei casi di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo, si applicano seguenti parametri:

IT: indice di densità territoriale massima = 2,0 mc/mq

H: altezza massima = 7,50 ml

Rc: rapporto di copertura massimo = 50%
parcheggi (pubblici o di uso pubblico) = 2,5 mq/ab
area a verde e per il gioco e sport (pubbliche o di uso pubblico) = 12,5 mq/ab
D: distanza tra le costruzioni = 10.00 ml

in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici produttivi (considerata destinazione in contrasto per le aree AER) è ammesso che tale volume venga trasformato in residenziale mediante strumento urbanistico esecutivo, agli effetti della verifica degli standard urbanistici.

L'AREA IN QUESTIONE ' SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In relazione ad accesso condotto all'Ufficio Tecnico comunale si sono reperite i seguenti titoli:

- Permesso di costruire n. 5/04, Prot. 3241/03, del 09/06/2004;
- denuncia di inizio attività Prot. 4219 del 26/11/2005 per varianti in corso d'opera al permesso di costruire 3241/03
- Istanza di agibilità Prot. 1918 del 17/05/2006 riferita ai titoli sopra richiamati.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, compresa nell'istanza di agibilità allegata alla presente.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico compresa nell'istanza di agibilità allegata alla presente.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, compresa nell'istanza di agibilità allegata alla presente.

Dai rilievi eseguiti raffrontati con gli elaborati grafici allegati ai predetti assenti amministrativi ed in particolare l'ultimo reperito, salvo lievi differenze tra quanto indicato negli elaborati e quanto rilevato dallo scrivente che costituiscono tolleranze costruttive, si sono individuate le seguenti difformità:

- il vano scale di collegamento al piano sottotetto, al piano medesimo, risulta compartimentato con tramezzature non indicate dell'ultimo progetto rinvenuto, la tramezzatura in questione è però individuata nella scheda catastale vigente;
- porzione del sottotetto adiacente il vano scale posto sopra le camere che doveva essere inaccessibile, è stato reso accessibile mediante apertura presente in corrispondenza del pianerottolo di arrivo della scala di collegamento;
- il locale autorimessa, nel suo retro, quale previsione progettuale e per come è stato censito in catasto, era dotato di due finestre, nello stato dei luoghi una delle due finestre è di fatto una porta, inoltre, non vi è coerenza tra quanto indicato negli elaborati grafici circa le dimensioni delle finestre indicate in prospetto e le misure delle medesime indicate in pianta.

In relazione a quanto sopra per la regolarizzazione occorrerà provvedere a necessarie pratiche amministrative (sanatoria amministrativa e sanatoria paesaggistica) a sanatoria di quanto sanabile, con contestuale definizione dello stato legittimo relativamente alle tolleranze costruttive ed esecutive. Lo scrivente, ipotizza la somma di € 5.000,00 per interventi professionali (rilievi, restituzione dei medesimi, redazione di tavole grafiche ad attestazione delle tolleranze costruttive e per l'indicazione delle opere eseguite in difformità, riaccastamento, ecc....), sanzioni e diritti, che alla fine verrà dedotta dalla stima.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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, 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.

Alla stima come sotto effettuata vengono eseguite detrazioni per oneri di regolarizzazione urbanistica e per condizioni di conservazione dell'immobile .

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

Bene N° 1 - Villetta a schiera ubicata a Roppolo (BI) - via Petiva n. 4

Villetta a schiera entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 10, particella 486, ente urbano di mq 685, coerente: le particelle 485, 484, 487, 456, 458, 446, 417 tutte del foglio 10 della mappa, elevata ad un piano fuori terra oltre sottotetto comprendente:

soggiorno con angolo cottura, due camere, bagno, ripostiglio, lavanderia, due disimpegni, autorimessa, scala di collegamento, due portici e sovrastante sottotetto non abitabile, oltre ad area esterna scoperta di pertinenza.

Identificato al catasto Fabbricati

- Fg. **10**, Part. **486** sub. **2**, via Petiva n. 4, piani T-1 , Categoria A/2, classe U, Cons. 6,5 vani, Sup. catastale totale m² 159, Sup. escluse aree scoperte m² 150, Rendita euro 436,61;
- Fg. **10**, Part. **486** sub. **3**, via Petiva n. 4, piano T , Categoria C/6, classe U, Cons. 30mq, Sup. catastale totale m² 34, Rendita euro 65,07.

Costituiscono parti comuni ed inscindibili del fabbricato i beni censiti al foglio **10**, particella **486 sub. 1, BCNC**, che con il trasferimento delle unità saranno parte integrante delle medesime.

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

Valore di stima del bene: € 140.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Villetta Roppolo (BI) - via Petiva n. 4	175,60 mq	800,00 €/mq	€ 140.480,00	100,00%	€ 140.480,00
Valore di stima ARROTONDATO					€ 140.000,00

(Diconsi euro centoquarantamila/00)



Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	5.000,00	€
Stato di conservazione	5.000,00	€

Valore finale di stima: € 130.000,00 (diconsi euro 130.000,00)

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si presti attenzione a quanto indicato:

- nelle NOTE al paragrafo DESCRIZIONE e, ribadito al paragrafo PRECISAZIONI, circa il mancato pignoramento di aree comuni nel complesso edilizio di maggior consistenza che comprende il fabbricato in questione, le quali in caso di trasferimento resteranno di titolarità per quota indivisa al debitore.

- al paragrafo della REGOLARITA' EDILIZIA circa la presenza di difformità.

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 22/12/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Maggia Paolo

A completamento costituente parte integrante e sostanziale 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 della consistenza;
 - visura catastale del catasto terreni del lotto pertinenziale il fabbricato;
 - visura catastale del catasto fabbricati relativa al debitore;
 - elaborato planimetrico catasto fabbricati del complesso edilizio;
 - planimetria catasto fabbricati abitazione nel fabbricato;
 - planimetria catasto fabbricati autorimessa nel fabbricato;
 - planimetria difformità riscontrate.
- D. copia atto di provenienza all'esecutato
- E. titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dell'immobile
- F. elaborati lotti non pignorati: estratto mappa, elaborato planimetrico e visure dei lotti costituenti parti comuni nel complesso edilizio, spettanti al debitore pro quota indivisa.

