
TRIBUNALE DI BIELLA

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E.

promossa da

contro

G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE

Rinvio 19 maggio 2025 ore 10,15

1 di 12
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	4
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Dati Catastali	5
Stato conservativo	5
Caratteristiche costruttive prevalenti	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia	7
Stima / Formazione lotti	8
Riepilogo bando d'asta	10
Lotto Unico	10
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2025 del R.G.E.	11
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 31.000,00	11
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	12

INCARICO

In data 15/03/2025, la sottoscritta Geom. Rege Maria Cristina, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email cristina@ottinrege.it, PEC maria.cristina.rege@geopec.it, Tel. 015 30242, Fax 015 30242, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Borgata Trabucco catastale n. 64 già n. 8- già Comune di Mosso



DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di manutenzione e conservazione, elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 17 del Catasto Terreni con la particella n. 29 ente urbano di are 0,95, così composto:

- nel piano terreno- rialzato, con accesso dalla scala antistante; balcone, ingresso, bagno, tinello con angolo cottura e vano scala;
- nel piano primo: vano scala, disimpegno due camere, balcone e piccolo ripostiglio;
- nel piano secondo: vano scala, disimpegno e due camere;
- nel piano sottotetto-terzo: vano scala e soffitta.

Per il bene in questione è stato effettuato un accesso forzoso in data 24/03/2025.

Custode delle chiavi: Avv. Francesca Giordano

3 di 12
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Borgata Trabucco catastale n. 64 già n. 8- già Comune di Mosso

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:

-

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il fabbricato di civile abitazione entrostante all'area distinta in mappa al foglio 17 del Catasto Terreni con la particella n. 29 confina con la strada comunale, le particelle n. 32, n. 52 e n. 28 dello stesso foglio di mappa.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Piano
fabbricato civile	166,00 mq	172,00 mq	1	172,00 mq	t-1-2-3
Totale superficie convenzionale:				172,00 mq	

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	17	29	1		A4	1	8	172 mq	264,43 €	T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in quanto sia al piano primo che al piano secondo non esistono i locali ripostiglio rappresentati nella planimetria catastale, inoltre nella stessa non sono rappresentati sia il balcone che la scala esterna di accesso, posti al piano terreno.

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato si presenta in totale stato di abbandono, non abitato e non abitabile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato posto in un nucleo di antica formazione nel Comune di Valdilana già Mosso, in un area prettamente residenziale ed agricola.

Il fabbricato è elevato a tre piani fuori terra oltre al sottotetto.

Ha struttura portante in muratura mista, tamponature in muratura di mattoni, la copertura ha orditura in legno e tegole in laterizio.

I serramenti sono in legno con vetri semplici (alcuni rotti), le porte interne sono in legno.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramiche, graniglia e legno, il bagno è dotato di lavabo, bidet, vater e piatto doccia.

Viste le condizioni del fabbricato si ritiene che lo stesso non abbia impianti a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

Necessita di un'importante pulizia e sgombero, in quanto sono presenti mobili ed oggetti vari.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/12/1983		compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Cosimo Caroli	10/12/1983	126003	27421
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/01/1984	94	87
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	23/11/1983	6316	
		Dal 16/05/2008		compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Pierlevino Rajani	16/05/2008			139059	20936
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Biella	20/05/2008			4680	3396
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 14/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 20/05/2008
Reg. gen. 4681 - Reg. part. 744
Quota: 1/1
Importo: € 67.500,00
A favore di
Contro
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Notaio Pierlevino Rajani
Data: 16/05/2008
N° repertorio: 139060
N° raccolta: 20937

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 08/01/2025
Reg. gen. 89 - Reg. part. 75
Quota: 1/1
A favore di
Contro

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato risulta essere stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967.
Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valdilana, risulta che per detto fabbricato è stato rilasciato Permesso di costruire in sanatoria in data 17 aprile 2008 n. 31 per interventi di ristrutturazione.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato al permesso di costruire sopraccitato;
in quanto non esistono le pareti (in cartongesso) riportate nella pianta del primo e del secondo piano.
Per cui bisognerà accertare se è possibile sanare delle irregolarità, previa verifica dei rapporti areoilluminati, nelle camere da letto.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per l'eventuale regolarizzazione della situazione catastale, urbanistica ed edilizia del fabbricato.

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

- Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Borgata Trabucco catastale n. 64 già n. 8- già Comune di Mosso
 Fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di manutenzione e conservazione, elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 17 del Catasto Terreni con la particella n. 29 ente urbano di are 0,95, così composto:
 - nel piano terreno- rialzato, con accesso dalla scala antistante; balcone, ingresso, bagno, tinello con angolo cottura e vano scala;
 - nel piano primo: vano scala, disimpegno due camere, balcone e piccolo ripostiglio;
 - nel piano secondo: vano scala, disimpegno e due camere;
 - nel piano sottotetto-terzo: vano scala e soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 29, Sub. 1, Categoria A4

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

Valore di stima del bene: € 34.400,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Valdilana (BI) - Borgata Trabucco catastale n. 64 già n. 8- già Comune di Mosso	172,00 mq	200,00 €/mq	€ 34.400,00	100,00%	€ 34.400,00
Valore di stima:					€ 34.400,00

Valore di stima: € 34.400,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
regolarizzazioni comunali e catastali oltre a spese professionali	3400,00	€

Valore finale di stima: € 31.000,00



Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 16/04/2025



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



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Valdilana (BI) - Borgata Trabucco catastale n. 64 già n. 8- già Comune di Mosso

Fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di manutenzione e conservazione, elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 17 del Catasto Terreni con la particella n. 29 ente urbano di are 0,95, così composto:

- nel piano terreno- rialzato, con accesso dalla scala antistante; balcone, ingresso, bagno, tinello con angolo cottura e vano scala;

- nel piano primo: vano scala, disimpegno due camere, balcone e piccolo ripostiglio;

- nel piano secondo: vano scala, disimpegno e due camere;

- nel piano sottotetto-terzo: vano scala e soffitta.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 29, Sub. 1, Categoria A4

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

Prezzo base d'asta: € 31.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.000,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Valdilana (BI) - Borgata Trabucco catastale n. 64 già n. 8- già Comune di Mosso		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 17, Part. 29, Sub. 1, Categoria A4	Superficie	172,00 mq
Stato conservativo:	Il fabbricato si presenta in totale stato di abbandono, non abitato e non abitabile.		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione in pessimo stato di manutenzione e conservazione, elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 17 del Catasto Terreni con la particella n. 29 ente urbano di are 0,95, così composto: - nel piano terreno- rialzato, con accesso dalla scala antistante; balcone, ingresso, bagno, tinello con angolo cottura e vano scala; - nel piano primo: vano scala, disimpegno due camere, balcone e piccolo ripostiglio; - nel piano secondo: vano scala, disimpegno e due camere; - nel piano sottotetto-terzo: vano scala e soffitta.		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 20/05/2008
Reg. gen. 4681 - Reg. part. 744
Quota: 1/1
Importo: € 67.500,00
A favore di
Contro
Capitale: € 45.000,00
Rogante: Notaio Pierlevino Rajani
Data: 16/05/2008
N° repertorio: 139060
N° raccolta: 20937

Trascrizioni

- **verbale di pignoramento**
Trascritto a Biella il 08/01/2025
Reg. gen. 89 - Reg. part. 75
Quota: 1/1
A favore di
Contro