

TRIBUNALE DI BIELLA

Perizia del C.T.U. geometra PEGORARO Claudia, **nell'Esecuzione Immobiliare 85/2025 del R.G.E.**

promossa da

Codice fiscale: *****
Via *****

contro

Codice fiscale: *****



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Titolarità.....	3
Confini.....	3
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	6
Patti.....	7
Condizioni.....	7
Parti Comuni.....	7
Servitù.....	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali.....	8
Formalita pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Certificazione energetica.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	11
Stima / Formazione lotti.....	11

INCARICO

Con provvedimento del 13/12/2025, 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. L'Avv. Marco BONINO per il nominato **Custode Giudiziario Dott. Lorenzo MAULA**, fissava sopralluogo per il 8 gennaio 2026 alle ore 9.00, presso il bene pignorato. Era presente *****.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Porzione immobiliare adibita ad abitazione ed accessori, costituita da due unità immobiliari contigue. Le due u.i. sono site in Cavaglià (BI) - Cascina Momassone n.c. 104.

DESCRIZIONE

La porzione di fabbricato principale è elevato a due piani fuori terra, oltre a sottotetto e piano cantinato. Fa parte del compendio anche tettoia parzialmente demolita ed altra posta al limitare Est dell'area. I tre bassi fabbricati ad uso pollaio sono stati demoliti. L'accesso avviene da cortile comune individuato nella particella 55 del fg. 19 Catasto Terreni, e da portone posto sul lato Sud del fabbricato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

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

Le due unità immobiliari vengono poste in vendita per i seguenti diritti:

- ***** (Proprietà per 1/1)

CONFINI

La consistenza immobiliare pignorata, è identificata con il mappale n. **460**, del **foglio n. 19 C.T.** del comune di Cavaglià, così coerenziato da nord in senso orario: p.lle nn. 499, 62, Strada vicinale Momassone, corte comune part. 55.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
<u>PIANO INTERRATO sub. 1 cantina</u>	Circa 18,00 mq.	0,20	Circa 5,49 mq	H 1,85 mt/2,28 mt	S1
<u>PIANO TERRENO sub.1</u>	Circa 103,30 mq.	0,80	Circa 116,20 mq	Variabile	Terreno
<u>PIANO PRIMO sub. 1</u>	Circa 108,00 mq Di cui circa 31,20 mq adibiti a tettoia	0,80	Circa 116,20 mq	2,90 mt Tettoia: 5,67mt/7,20 mt	Primo
<u>PIANO SECONDO/ SOTTOTETTO sub. 1</u>	Circa 84 mq	1	Circa 106,00 mq	H 2,40 mt/3,10 mt	
<u>TETTOIE sub. 2</u>	Circa 64,90 mq	0,20	Circa 15,15 mq	H 2,95 mt/4,30 mt	Terreno
Incidenza parti comuni:			2,00 %		
Superficie commerciale complessiva:			366,2 mq PER ARROTONDAMENTO 366,00 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. La superficie delle pertinenze esclusive di ornamento e delle aree scoperte calcolata nella misura del 20% per negozi e locali assimilabili e del 10% negli altri casi.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

FG 19 PART 460 SUB 1 e 2

- In data 03.04.2003 è stata presentata pratica di accatastamento (n. 353.1/2003) che ha portato alla costituzione della particella foglio 19 n°460 sub. 1, da Fabbicato Rurale fg. 19 part. 57 con diritto alla corte n° 55 del fg. 19 (Tipo Mappale 688/02 del 08.07.2002).

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (C.F.) Comune di Gaglianico(BI)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
19	460	1		A/3	1	5,5 vani		€ 284,05	T-S1-1-2
19	460	2		C/7	U	78mq	92 mq	€ 40,28	T

Le due u.i. insistono nella mappa Catasto Terreni di Biella al **fg. 19 mappale 460, con diritto alla corte n° 55 del foglio 19**

CATASTO TERRENI

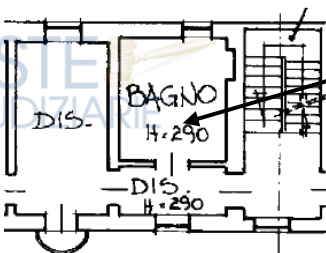
La consistenza immobiliare oggetto di procedura e sopra identificata, è ricompresa nella maggior consistenza del complesso che risulta insistere nel Nuovo Catasto Terreni, sul foglio 19 con il mappale n. 460 Ente Urbano della superficie di mq 1.180, il tutto posto ai seguenti confini, così coerenzati da nord in senso orario: p.lle nn. 499, 62, strada vicinale Momassone, 55 corte comune ai nn. 53,54,56 e 57 del fg. 19.

Corrispondenza catastale

Nella planimetria catastale **sub. 1** come allegata e redatta in data 3 aprile 2003, presenta delle difformità: i locali al piano terreno "soggiorno, ingresso, cucina", sono in realtà locali ripostiglio. Nell'ultimo locale di sgombero è stato ricavato un servizio igienico allo stato rustico.



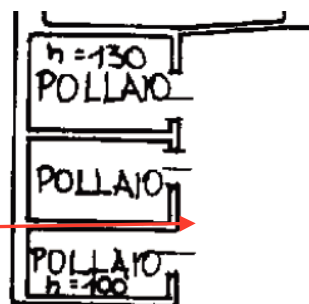
Al piano primo, il locale indicato come bagno è un ripostiglio



Il piano secondo/sottotetto è stato civilizzato, mentre nella scheda è ancora "sottotetto abitabile". Il vano scala è comune ad altra ditta.



La planimetria catastale del **sub. 2**, come allegata e redatta in data 3 aprile 2003, presenta la seguente difformità: i tre pollai sono stati demoliti.



Non risultano depositate pratiche di aggiornamento delle planimetrie catastali.

Sussistenza corrispondenza catastale.

Ai sensi delle circolari catastali n. 2/2010 e n. 3/2010, le difformità sopra descritte, influenzano la consistenza catastale. Ai fini della corrispondenza dello stato dei luoghi con la consistenza catastale, si deve procedere alla variazione dell'attuale accatastamento, come richiesto dall'art. 19 Legge n. 122 del 30.7.2010. Si precisa che non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie attuali; necessita comunque un rilievo puntuale.

PRECISAZIONI

Nell'atto di acquisto a rogito not. ***** del 07.07.2005 Rep. 80.017/17.471 Racc., trascritto a Biella il 19.07.05 ai nn. 7797/4752, viene precisato che ***** è separato consensualmente (verbale omologato dal Tribunale Ordinario di Torino Sez. VII Civile in data 8.4.2005 n. 33019/03 cron.). Inoltre riporta che adiacente il fabbricato principale c'è un accesso carraio, adiacente a questo una minore dipendenza adibita a tettoia e pollaio, con antistante area di dipendenza; due minori dipendenze, una tettoia ed un pozzo. La costruzione risulta iniziata prima del 01.09.1967, viene precisato che non sono state realizzate opere soggette a sanatoria e che la consistenza risulta esattamente riprodotta nelle schede planimetriche in conservazione presso il catasto.

PATTI

Nulla viene precisato.

CONDIZIONI

Nulla viene precisato.

PARTI COMUNI

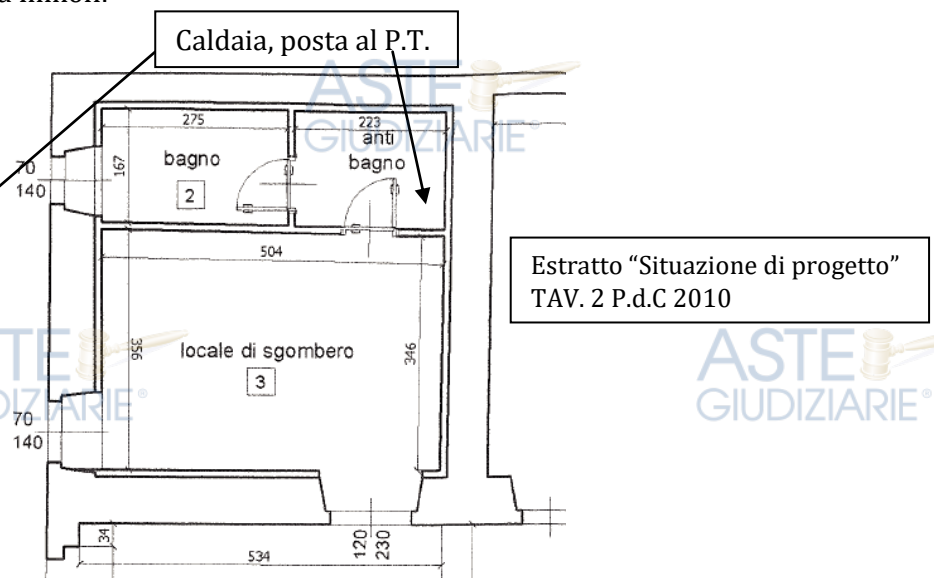
Nella visura storica della particella al Catasto Terreni, foglio 19 n° 460, nell'annotazione è riportato "con diritto alla corte n° 55 del foglio 19". Risulta comune con altra u.i., il vano scala di accesso ai piani della casa.

SERVITÙ

Nulla viene precisato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'accesso al fabbricato avviene dal cortile comune fg. 19 part. 55, oppure dall'accesso carraio posto sul lato Sud in fregio alla strada vicinale. L'unità immobiliare adibita a civile abitazione ha strutture portanti in mattoni pieni, i solai sono in parte in muratura e parte in legno. La copertura ha orditura in legno e manto in coppi. Il fabbricato si eleva a tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato. L'unica porzione "abitabile" è il piano secondo/sottotetto. L'impianto di riscaldamento al piano secondo, è garantito da una stufa a pellet/legna. La caldaia, alimentata da un bombolone GPL, posta all'interno dell'ultimo locale al piano terreno, scalda l'acqua che viene fornita dall'acquedotto comunale, ed il recapito dei reflui avviene in fossa Imhoff.



Le condizioni generali dell'immobile non sono da considerarsi buone. Sono da verificare le condizioni degli impianti tecnologici.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso, le u.i. risultano occupate *****.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/07/2005	***** ***** ***** , complessivamente proprietari per l'intero <u>hanno accettato l'eredità in morte della</u> <u>sig.ra ***** (+ 22.12.2001) di tutti i</u> <u>beni di compendio dell'eredità.</u>	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not *****di *** (BI)	07.07.2005	80.017	17.471
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	23.05.2023	4.891	4.015		
Dal 07/07/2005	***** ***** ***** , complessivamente proprietari per l'intero <u>hanno venduto le u.i. fg.19 part. 460 sub.1 e</u> <u>2,oltre a due terreni NON oggetto di proce-</u> <u>dura esecutiva, a ***** nato ** il</u> <u>***** per la</u> <u>proprietà del 100%</u>	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not **di ** (BI)	07.07.2005	80.017	17.471
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Biella	19.07.2005	7.797	4.752		

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

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

Alla data di aggiornamento del 16.01.2026, i beni oggetto di pignoramento risultano di proprietà dell'esecutato, come da quota fin qui riportata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 17/05/2025, ed al 28/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo rogito notaio *****del 07.07.2005 n° Rep. 80.018/ Racc. 17.472
 Iscritta a Biella il 19/07/2005
 Reg. gen. 7.798 - Reg. part. 1.734 Quota: 1/1
 Importo complessivo: € 140.000,00 Capitale € 70.000,00
A favore di *** con sede a ***** c.f. *******
Contro *****,
 per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
Sulle u.i. fg. 19 particelle n° 460 sub. 1 e 2 Catasto Fabbricati di Cavaglià.

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973) del 18.09.2013 n° 121/13.213 Rep. Iscritta a Biella il 01/10/2013
Reg. gen. 7.623- Reg. part. 694
Importo complessivo : € 50.805,82 Capitale € 25.402,91
A favore di ***** (domicilio ipotecario *****) c.f. ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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

Sulle u.i. fg. 19 particelle n° 460 sub. 1 e 2 Catasto Fabbricati di Cavaglià.

Sulle u.i. fg. 7 particelle n° 851 sub. 15 e 16 (oltre a due terreni non oggetto di procedura).

- **Ipoteca Legale** derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602/1973) del 07.11.2016 n° 107396/1 Rep. Iscritta a Biella il 25/11/2016
Reg. gen. 9.100- Reg. part. 1.128

Importo complessivo : € 43.226,00 Capitale € 21.613,00
A favore di ***** (domicilio ipotecario *****) c.f. ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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

Sulle u.i. fg. 19 particelle n° 460 sub. 1 e 2 Catasto Fabbricati di Cavaglià.

Sulle u.i. fg. 7 particelle n° 851 sub. 15 e 16 (oltre a due terreni non oggetto di procedura).

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ingiunzione Fiscale del 31.07.2024 n° 110.134 Iscritta a Biella il 08/08/2024

Reg. gen. 7.668- Reg. part. 881

Importo complessivo : € 62.222,40 Capitale € 31.111,20

A favore di ***** , c.f. ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

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

Sulle u.i. fg. 19 particelle n° 460 sub. 1 e 2 Catasto Fabbricati di Cavaglià.

Sulle u.i. fg. 7 particelle n° 851 sub. 15 e 16 (oltre a due terreni non oggetto di procedura).

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo rogito ***** n° Rep. 80.018/ Racc. 17.472

Iscritta a Biella il 10/07/2025

Reg. gen. 6.348 - Reg. part. 736 Quota: 1/1

Importo complessivo: € 140.000,00 Capitale € 70.000,00

A favore di ***** c.f. ***** per la quota di 1 ***** , c.f. ***** , per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

Sulle u.i. fg. 19 particelle n° 460 sub. 1 e 2 Catasto Fabbricati di Cavaglià.

- **Pignoramento immobili**

Verbale del 12.09.2025 Rep. 1.345, trascritto a Biella il 07/10/2025

Reg. gen. 8.910 - Reg. part. 7.245

A favore di *****c.f. ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

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

Sulle u.i. fg. 19 particelle n° 460 sub. 1 e 2 Catasto Fabbricati di Cavaglià.

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

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ed il fabbricato (fg. 19 mapp. 460), di cui fanno parte le u.i. oggetto della relazione, risultano inseriti nel vigente P.R.G.C, dal 18.012.25 in regime di salvaguardia : Aree per usi agricoli (AA) (art. 23 NTA); nella TAV P07 l'area risulta nella classe geologica 2a.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Cavaglià risultano le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Permesso di Costruire 3847/09 del 28/05/2009 "Recupero ai fini abitativi di parte dei fabbricati accessori del fabbricato residenziale".
- 2) Permesso di Costruire 3954/10 del 03/11/2010 in variante al P.C. 3847/09.
- 3) Permesso di Costruire n° 4.115/13 del 24.05.2013, per "proroga di anni due al P.D.C. 3847/09 e successiva variante P.D.C. 3954/10 per lavori di recupero ai fini abitativi di parte dei fabbricati accessori". I lavori dovevano essere ultimati entro il 27/04/2015.

E' stato rintracciata la comunicazione **Prevenzione Incendi pratica n. 110617** inviata al Comune di Cavaglià, avente ad oggetto l'attività "Depositi gas combustibili disciolti o liquefatti (serbatoi fissi da 0,3 a 2 mc). Il certificato aveva validità fino al 05.07.2017.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- **I lavori di ristrutturazione non sono stati completati. Nell'ultimo locale di sgombero, del piano Terreno, è stato ricavato un servizio igienico (V. foto a pag. 5). Il solaio a copertura del piano Primo è stato rifatto in legno.**
- **Al piano secondo/sottotetto è stato ricavato un'unità abitativa, diversa dalla situazione progettuale. Sono stati ricavati in un unico spazio, una zona notte, un angolo cottura ed un servizio igienico.**

Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (di seguito, il "**DL Salva Casa**"), ha introdotto /modificato le procedure di regolarizzazione delle difformità. Le difformità al piano secondo/sottotetto dovranno essere regolarizzate realizzando locali separati, rispettando anche le norme igieniche, oltre a quelle urbanistico-edilizie. Successivamente si potrà depositare una pratica per le opere realizzate. **Al momento la situazione edificatoria del piano secondo non permette di presentare una pratica in sanatoria, se non con interventi di adeguamento alle norme igienico sanitarie.**

Diversa è la situazione del ricavo del servizio igienico al piano Terreno, che appare simile a quella autorizzata.

Per le parziali difformità dal permesso o dalla SCIA, occorrerà procedere con pratica edilizia in sanatoria (CILA). La disposizione di cui all'articolo 36-bis, comma 5 prevede che, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria siano subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo differenziato in base alle diverse tipologie di interventi, e in base al rispetto o meno della doppia conformità.

I permessi su menzionati sono ormai privi di validità.

Al termine della pratica edilizia è necessario depositare le pratiche catastali di aggiornamento,

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Non risulta sia stata redatta

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

- Non risultano

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Rif. 1** - Porzione immobiliare adibita ad ABITAZIONE ed accessori, costituita da due unità immobiliari contigue. Le due u.i. sono site in Cavaglià (BI) - Cascina Momassone n.c. 104.

Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1	366,00 mq	€ 250 /mq	€ 91.500,00	1/1	€ 91.500,00
Totale lotto:					€ 91.500,00

PREZZO BASE PER LA VENDITA

€ 91.500,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto:

- del segmento di mercato immobiliare, non è stato individuato un preciso aggregato immobiliare composto da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili, perché privo di compravendite. Da un recente annuncio immobiliare per la porzione di immobile adiacente;
- dell'epoca di costruzione dell'immobile;
- dell'ubicazione e della comodità ai servizi;
- delle dimensioni per l'uso cui è stata destinata;
- della distribuzione interna dei locali;
- del pessimo stato manutentivo e di conservazione delle unità immobiliari, e della necessità di interventi;
- della necessità di verificare gli impianti tecnologici;

- della sussistenza di servitù passive ed attive;
- della necessità di sanare le difformità a livello comunale e catastale, mediante anche opere edili.
- della quotazione immobiliare della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre 2025.

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
- Visure catastali per unità immobiliari aggiornate al 26.02.26
- Visure catastale storica C.F. fg. 19 part. 460 sub. 1
- Visura catastale storica C.T. fg. 19 part. 460
- Visura catastale C .T. fg. 19 part. 55
- Elaborato planimetrico
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Elenco note al 16.11.2026
- Nota di trascrizione "accettazione tacita eredità" in morte di *****del 7.7.2005
- Perizia privacy

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 02/03/2026

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

PEGORARO geom Claudia.

