

# TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Rege Maria Cristina, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	4
Parti Comuni .....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	5
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli .....	6
Regolarità edilizia .....	6
Vincoli od oneri condominiali .....	7
Stima / Formazione lotti .....	7
Riepilogo bando d'asta .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2025 del R.G.E. ....	10
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 64.128,00</b> .....	10
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	11



In data 03/10/2025, il sottoscritto 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 nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento, con pertinente cantina, ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Milano n. 332

## DESCRIZIONE

Nel fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio Amosso I, entrostante all'area distinta in mappa al fogliom13 del Catasto Terreni con la particella 34 ente urbano di are 14,40, l'alloggio nel piano terreno/rialzato composto da ingresso, bagno, cucina/tinello, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone/terrazzo, con pertinente cantina nel piano seminterrato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento, con pertinente cantina, ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Milano n. 332

## 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:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio Amosso I, entrostante all'area distinta in mappa al fogliom13 del Catasto Terreni con la particella 34 confina con la via Milano e le particelle 162, n. 35, n. 224, 161, 197 e n. 33 dello stesso foglio di mappa

Mentre l'alloggio nel piano terreno/rialzato confina con l'ingresso condominiale e spazi condominiali

La cantina confina con corridoio comune a due lati e cantina di altra proprietà.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggio	110,00 mq	131,00 mq	1	131,00 mq	0,00 m	t
cantina	11,50 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	0,00 m	s1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>133,60 mq</b>		

Le superfici sono state determinate sulla base delle planimetrie catastali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	13	34	38		A2	u	7	128 mq	849,57 €	t-s1	

### Corrispondenza catastale

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

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

L'unità immobiliare risulta correttamente intestata all'esecutato.

## STATO CONSERVATIVO

L'alloggio e la relativa pertinenza si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione. Ad eccezione della parete tra la cucina ed il bagno in cui sono evidenti macchie d'umidità, per le quali sono in corso accertamenti di verifica da parte dell'amministratore del condominio.

## PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è inserita in un edificio a destinazione condominiale, convenzionalmente denominato Condominio Amosso I. Alla suddetta unità competono 67/1000 millesimi di proprietà sulle parti comuni del fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si tratta di un alloggio situato al piano terreno-rialzato, con relativa cantina, all'interno di un edificio condominiale a uso civile abitazione, elevato a sei piani fuori terra, oltre al piano seminterrato. Il fabbricato presenta una struttura in cemento armato, copertura con orditura in legno e tegole in laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate. Il vano scala è pavimentato in marmo.

L'alloggio, in buono stato di manutenzione e conservazione, risulta ristrutturato nei primi anni 2000. È dotato di pavimenti in piastrelle di ceramica "effetto marmo" e in legno, serramenti in PVC con doppi vetri e avvolgibili, porte interne in legno. Il bagno è completo di vasca idromassaggio, wc, bidet e lavabo.

L'edificio è servito da un impianto di riscaldamento centralizzato con caldaia a gas metano; l'alloggio è dotato di valvole termostatiche e contocalorie.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/02/2002	**** Omissis ****	<b>donazione con riserva d'usufrutto</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Pierlevino Rajani	05/02/2002	119073	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	11/02/2002	1280	863
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Cossato	25/02/2002	180	



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 24/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Biella il 06/07/2016  
Reg. gen. 5391 - Reg. part. 589  
Quota: 1/1  
Importo: € 62.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Notaio Pierlevino Rajani  
Data: 05/07/2016  
N° repertorio: 149604  
N° raccolta: 28682

### Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 25/06/2025  
Reg. gen. 5767 - Reg. part. 4710  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato convenzionalmente denominato Condominio Sobrano I è avvenuta a seguito del rilascio della licenza datata 14 dicembre 1963 in capo a \*\*\*\*\*,

Successivamente risultano essere stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 986 del 14 ottobre 1986 relativa all'adeguamento della centrale termica condominiale;
- DIA n. 241/ 2002 relativa alla manutenzione straordinaria dell'alloggio in capo all'esecutato.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 4.820,53

Dalle informazioni assunte presso l'Amministratore risultano le seguenti spese insolute:

- consuntivo esercizio 1 giugno 2023 - 31 maggio 2024 debito di €. 3.054,57
  - consuntivo esercizio 1 giugno 2024 - 31 maggio 2025 debito di €. 1.765,96
- oltre alle rate scadute del
- preventivo esercizio 1 giugno 2025 - 31 maggio 2026 debito di €. 3.054,57

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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. 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 mercato da attribuire all'immobile oggetto della stima.

La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico - edilizie, urbanistiche nonché senza garanzia di evizione.

L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06 giugno 2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della stessa Legge n.47/85 e ss.mm.i., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/2001 e dell'art.40 comma 6 della stessa Legge 47/85 e di ogni altra norma vigente, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

La vendita deve essere fatta a corpo e non a misura per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto al vigesimo, non potrà dare luogo a reclami di sorta;

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Milano n. 332  
Nel fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio Amosso I, entrostante all'area distinta in mappa al fogliom13 del Catasto Terreni con la particella 34 ente urbano di are 14,40,
  - l'alloggio nel piano terreno/rialzato composto da ingresso, bagno, cucina/tinello, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone/terrazzo, con pertinente cantina nel piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 34, Sub. 38, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 64.128,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Vigliano Biellese (BI) - via Milano n. 332	133,60 mq	480,00 €/mq	€ 64.128,00	100,00%	€ 64.128,00
				Valore di stima:	€ 64.128,00

Valore di stima: € 64.128,00

**Valore finale di stima: € 64.128,00**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritto 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 02/02/2026

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



**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Vigliano Biellese (BI) - via Milano n. 332  
Nel fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio Amosso I, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 13 del Catasto Terreni con la particella 34 ente urbano di are 14,40,
  - l'alloggio nel piano terreno/rialzato composto da ingresso, bagno, cucina/tinello, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone/terrazzo, con pertinente cantina nel piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 34, Sub. 38, Categoria A2  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Prezzo base d'asta: € 64.128,00**



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 64/2025 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.128,00**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Vigliano Biellese (BI) - via Milano n. 332		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 34, Sub. 38, Categoria A2	<b>Superficie</b>	133,60 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'alloggio e la relativa pertinenza si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione. Ad eccezione della parete tra la cucina ed il bagno in cui sono evidenti macchie d'umidità, per le quali sono in corso accertamenti di verifica da parte dell'amministratore del condominio.		
<b>Descrizione:</b>	Nel fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio Amosso I, entrostante all'area distinta in mappa al fogliom13 del Catasto Terreni con la particella 34 ente urbano di are 14,40, l'alloggio nel piano terreno/rialzato composto da ingresso, bagno, cucina/tinello, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e balcone/terrazzo, con pertinente cantina nel piano seminterrato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	N.D.		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'unità immobiliare risulta occupata dall'esecutato		



## Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Biella il 06/07/2016  
Reg. gen. 5391 - Reg. part. 589  
Quota: 1/1  
Importo: € 62.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 31.000,00  
Rogante: Notaio Pierlevino Rajani  
Data: 05/07/2016  
N° repertorio: 149604  
N° raccolta: 28682



## Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 25/06/2025  
Reg. gen. 5767 - Reg. part. 4710  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

