
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Porro Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 58/2024 del R.G.E.
promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	6
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	8
Stato di occupazione.....	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894	10
Formalità pregiudizievoli	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894	11

Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894	12
Regolarità edilizia	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894	14
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894	14
Stima / Formazione lotti	14
Riepilogo bando d'asta.....	17
Lotto Unico	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 58/2024 del R.G.E.	18
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 163.432,00	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	19
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894	19

INCARICO

All'udienza del 16/09/2025, il sottoscritto Ing. Porro Anna, con studio in Via Boglietti, 2 - 13900 - Biella (BI), email annaporro2@gmail.com;ing.annaporro@gmail.com, PEC anna.porro@ingpec.eu, Tel. 340 7582499, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., 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 Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Porzione di fabbricato, elevato a tre piani f.t., con annesso cortile e retrostante piccolo cortiletto e area a verde, entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al Fg. 6 con la particella 645 (E.U.) di are 8 61 centiare, posta ai confini mapp. 122, 125, 144, 522, 126, 619 fg. 6;

--- la seguente unità immobiliare:

Unità ad uso abitativo così composta

- Al Piano Terreno (1°f.t.): ingresso, disimpegno, bagno, locale tecnico, tavernetta e vano scala con annesso cortile e retrostante piccola area scoperta ad uso esclusivo; deposito/legnaia e cantina
- Al Piano Primo (2°f.t.): cucina, disimpegno, soggiorno, sala, camera, cabina armadio, bagno, vano scalea e due balconi;
- Al Piano Secondo (3°f.t.): due camere, bagno, disimpegno, sottotetto e vano scala

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Porzione di fabbricato posto fronte al bene n.1, elevato a tre piani f.t., con annesso cortile , entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al Fg. 6 con la particella 645 (E.U.) di are 8 61 centiare, posta ai confini mapp. 122, 125, 144, 522, 126, 619 fg. 6;

--- la seguente unità immobiliare:

Garage

- Al Piano Terreno (1°f.t.): autorimessa
- Al Piano Primo (2°f.t.e sottotetto): ripostiglio;

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	210,00 mq	366,00 mq	1	366,00 mq	0,00 m	
Balcone scoperto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	
Locale di deposito	16,00 mq	16,00 mq	0,20	3,20 mq	0,00 m	
Cantina	8,75 mq	11,90 mq	0,20	2,38 mq	0,00 m	
Sottotetto	54,00 mq	60,00 mq	0,20	12,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				388,58 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				388,58 mq		

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	30,00 mq	30,00 mq	1	30,00 mq	2,00 m	T
Magazzino	30,00 mq	30,00 mq	0,6	18,00 mq	2,80 m	1
Totale superficie convenzionale:				48,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				48,00 mq		

Il Fig. 6 Mappale 645 sub 6 deriva per variazioni intervenute da :
ex Fig. 6 Mappale 645 sub 3
ex Fig. 512 Mappale 59
ex Fig. N Mappale 59

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	645	4		A3	U	12.5	379 mq	936,08 €	T-1-2	

Corrispondenza catastale

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

Il fabbricato comprendente l' unità in stima, risulta entrostante ad area identificata nel Catasto Terreni al Fg. 6 con il mappale 645 (E.u.) di are 4,30 s.r. .

Il Fg. 6 Mappale 645 sub 4 Graffato al sub 5 e al Fg. 512 Mappale 24 sub 1 , deriva per variazioni intervenute da:

ex Fg. 6 Mappale 645 sub 1 - 2 graffati

ex Fg. 512 Mappali 23 - 58 graffati e Fg. 51 Mappale 24

ex Fg. N Mappali 23 - 58 graffati e Mappale 24

con variazione

-01/04/2020 Pratica n. BI0010242 in atti dal 03/04/2020 FUSIONE-AMPLIAMENTODIVERSA

DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.4690.1/2020)

deriva da fg.6 mapp.645 sub.4-5; fg.512 mapp.24 sub.1

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	6	645	6		C6	2		36 mq	131,7 €	T-1	

Corrispondenza catastale

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

L'unità in esame risulta in buone condizioni manutentive generali

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

L'unità in esame risulta in buone condizioni manutentive generali

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Dal lato strutturale e rifinitivo, l'edificio di cui l'unità in esame è parte, evidenzia:

- struttura portante in muratura e c.a.
- solai in c.a. e laterizi
- tetto in legno con manto di copertura in tegole curve
- muratura interna di divisione unità in semplice e\o doppio muriccio
- intonacatura esterna
- intonacatura interna al civile per i vani di abitazione
- pavimentazione locali d'abitazione in ceramica e parquet
- rivestimento interno pareti locali di servizio in ceramica per mt. 1.50/1.80 ca.
- serramenti esterni in legno con vetro doppio e persiane di chiusura in legno
- serramenti interni in legno verniciato ad anta piena e\o con vetro centrale
- impianti:
 - . idrico e fognante, con allaccio alle rispettive reti comunali
 - . elettrico, sotto tubazione al piano terreno e sotto traccia ai piani superiori, con punto luce in ogni locale
 - . riscaldamento individuale per l'unità in esame, con termosifoni collegati a caldaia a gas ...

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato, risulta buono.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Dal lato strutturale e rifinitivo, l'edificio di cui l'unità in esame è parte, evidenzia:

- struttura portante in muratura e c.a.
- solai in c.a. e laterizi
- tetto in legno con manto di copertura in tegole curve
- muratura interna di divisione unità in semplice e\o doppio muriccio

-intonacatura esterna
-pavimentazione in battuto di cemento e ceramica
-serramenti esterni in legno e serranda metallica

-impianti:
. elettrico, con punto luce in ogni locale

Lo stato di manutenzione generale del fabbricato, risulta buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

L'unità oggetto di procedura risulta essere occupata direttamente dal debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

L'unità oggetto di procedura risulta essere occupata direttamente dal debitore.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barbera Pier Nicola	19/06/2007	8268	1336
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	20/06/2007	7183	4245

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Parte dei beni (Ex Fg. 512 Mappale 23 Graffato al mappale 58) in periodo anteriore al ventennio era in capo per l'intero a ****

Per decesso di questi avvenuto a Biella (BI) in data 17.09.1978, denuncia 86 vol. 424 trascritta a Biella il 16.07.1979 ai n.ri 5342/4292, perviene a **** per la quota di 1\2, e **** nt. a ****, per la quota di 1\2.

Per decesso di **** avvenuto a Gaglianico (BI) il 28.11.2005, denuncia 4 vol. 786 registrata a Biella il 10.11.2006 ed ivi trascritta il 27.12.2006 ai n.ri 16445/11131 ed accettazione tacita di eredità per atto Notaio Barbera Pier Nicola di Biella in data 19.06.2007 rep. 8268/1336 ed ivi trascritta il 20.06.2007 ai n.ri 7182/4244 perviene a ****, per l'intero .

Per atto di compravendita Notaio Barbera Pier Nicola di Biella in data 19.07.2007 rep. 8268/1336 registrato a Biella il 20.06.2007 al n.ro 2571 ed ivi trascritto il 20.03.2007 ai n.ri 7183/4245 perviene a ****, per l'intero.

La restante parte dei beni (Ex Fg. 512 Mappale 24 - 59) in periodo anteriore al ventennio era in capo a ****, per la quota di 1\2 e **** per la quota di 1\2.

Per successione di **** deceduta il 29.07.1990, denuncia 15 vol. 573 trascritta a Biella il 22.11.1991 ai n.ri 9590/6997 , e successiva successione di ****, denuncia 69 vol. 707 trascritta a Biella il 06.02.2001 ai n.ri 1249/992, pervenne a ****, per la quota di 1\2, e ****, per la quota di 1\2 .

Per atto di compravendita Notaio Garofalo Emanuela di Biella in data 29.05.2000 rep. 14637, registrato a Biella il 12.06.2000 al n. 1436 ed ivi trascritto il 05.06.2000 ai n.ri 4900/3526 pervenne a ****, per l'intero.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/06/2007	**** Omissis ****	atto di compravendita immobiliare			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Barbera Pier Nicola	19/06/2007	8268	1336
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	20/06/2007	7183	4245
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Parte dei beni (Ex Fg. 512 Mappale 23 Graffato al mappale 58) in periodo anteriore al ventennio era in capo per l'intero a ****

Per decesso di questi avvenuto a Biella (BI) in data 17.09.1978, denuncia 86 vol. 424 trascritta a Biella il 16.07.1979 ai n.ri 5342/4292, perviene a **** per la quota di 1\2, e **** nt. a ****, per la quota di 1\2.

Per decesso di **** avvenuto a Gaglianico (BI) il 28.11.2005, denuncia 4 vol. 786 registrata a Biella il 10.11.2006 ed ivi trascritta il 27.12.2006 ai n.ri 16445/11131 ed accettazione tacita di eredità per atto Notaio Barbera Pier Nicola di Biella in data 19.06.2007 rep. 8268/1336 ed ivi trascritta il 20.06.2007 ai n.ri 7182/4244 perviene a ****, per l'intero .

Per atto di compravendita Notaio Barbera Pier Nicola di Biella in data 19.07.2007 rep. 8268/1336 registrato a Biella il 20.06.2007 al n.ro 2571 ed ivi trascritto il 20.03.2007 ai n.ri 7183/4245 perviene a ****, per l'intero.

La restante parte dei beni (Ex Fg. 512 Mappale 24 - 59) in periodo anteriore al ventennio era in capo a ****, per la quota di 1\2 e **** per la quota di 1\2.

Per successione di **** deceduta il 29.07.1990, denuncia 15 vol. 573 trascritta a Biella il 22.11.1991 ai n.ri 9590/6997 , e successiva successione di ****, denuncia 69 vol. 707 trascritta a Biella il 06.02.2001 ai n.ri 1249/992, pervenne a ****, per la quota di 1\2, e ****, per la quota di 1\2 .

Per atto di compravendita Notaio Garofalo Emanuela di Biella in data 29.05.2000 rep. 14637, registrato a Biella il 12.06.2000 al n. 1436 ed ivi trascritto il 05.06.2000 ai n.ri 4900/3526 pervenne a ****, per l'intero.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 20/06/2007
Reg. gen. 7184 - Reg. part. 1777
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 09/09/2011
Reg. gen. 7380 - Reg. part. 1075
Importo: € 13.248,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Biella il 04/12/2019
Reg. gen. 9751 - Reg. part. 1082
Importo: € 449.274,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 18/06/2024
Reg. gen. 5593 - Reg. part. 4469
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Biella il 24/03/2026
Reg. gen. 2634 - Reg. part. 2114
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Biella il 24/03/2026
Reg. gen. 2635 - Reg. part. 2115
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 27/09/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 20/06/2007
Reg. gen. 7184 - Reg. part. 1777
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 09/09/2011
Reg. gen. 7380 - Reg. part. 1075
Importo: € 13.248,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Biella il 04/12/2019
Reg. gen. 9751 - Reg. part. 1082
Importo: € 449.274,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 18/06/2024
Reg. gen. 5593 - Reg. part. 4469
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Biella il 24/03/2026
Reg. gen. 2635 - Reg. part. 2115
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **accettazione tacita di eredità**
Trascritto a Biella il 24/03/2026
Reg. gen. 2634 - Reg. part. 2114
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Gaglianico sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie.

E' stata rilasciata autorizzazione edilizia 32-1973 prat. 41-73 per rifacimento solaio.

Autorizzazione 85-1975 prat.111-75 per sopraelevazione e rifacimento copertura.

Nel 1976 con Licenza 61-76 prat. 86-76 viene costruito un balcone la piano primo.

Con autorizzazione n.82/80 viene rifatta la copertura del rustico.

Concessione 82/2000 viene ristrutturato il fabbricato accessorio.

Concessione 119/2000 viene civilizzato sottotetto

CILA 99/2016 prot.6139 del 25/08/2016 opere di manutenzione straordinaria

CILA 99/2019 PROT.5721 DEL 20/08/2019

SCA Agibilità

Le dichiarazioni di conformità impiantistiche reperite sono quelle allegate alla SCA agibilità depositata presso il Comune di Gaglianico.

Non è stata reperita APE durante accesso atti presso il Comune di Gaglianico, si rimanda quindi alla SCA.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Gaglianico sono state reperite le seguenti autorizzazioni edilizie.

Con autorizzazione n.82/80 viene rifatta la copertura del rustico.

Concessione 82/2000 viene ristrutturato il fabbricato accessorio.

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità impiantistiche

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894
Porzione di fabbricato, elevato a tre piani f.t., con annesso cortile e retrostante piccolo cortiletto e area a

verde, entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al Fig. 6 con la particella 645 (E.U.) di are 8 61 centiare, posta ai confini mapp. 122, 125, 144, 522, 126, 619 fg. 6; --- la seguente unità immobiliare: Unità ad uso abitativo così composta - Al Piano Terreno (1°f.t.): ingresso, disimpegno, bagno, locale tecnico, tavernetta e vano scala con annesso cortile e retrostante piccola area scoperta ad uso esclusivo; deposito/legnaia e cantina - Al Piano Primo (2°f.t.): cucina, disimpegno, soggiorno, sala, camera, cabina armadio, bagno, vano scalea e due balconi; - Al Piano Secondo (3°f.t.): due camere, bagno, disimpegno, sottotetto e vano scala

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 645, Sub. 4, Categoria A3Valore di stima del bene: € 155.432,00

Il valore del fabbricato come già espresso è comprensivo dell'incidenza dell'area scoperta ad uso esclusivo pertinenziale al FABBRICATO medesimo adibita a cortile e area a verde.

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894

Porzione di fabbricato posto fronte al bene n.1, elevato a tre piani f.t., con annesso cortile , entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al Fig. 6 con la particella 645 (E.U.) di are 8 61 centiare, posta ai confini mapp. 122, 125, 144, 522, 126, 619 fg. 6; --- la seguente unità immobiliare: Garage - Al Piano Terreno (1°f.t.): autorimessa - Al Piano Primo (2°f.t.e sottotetto): ripostiglio;

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 6, Part. 645, Sub. 6, Categoria C6Valore di stima del bene: € 8.000,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894	388,58 mq	400,00 €/mq	€ 155.432,00	100,00%	€ 155.432,00
Bene N° 2 - Garage Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894	48,00 mq	0,00 €/mq	€ 8.000,00	100,00%	€ 8.000,00
Valore di stima:					€ 163.432,00

Valore di stima: € 163.432,00

Valore finale di stima: € 163.432,00

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 03/07/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Porro Anna



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894
Porzione di fabbricato, elevato a tre piani f.t., con annesso cortile e retrostante piccolo cortiletto e area a verde, entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al Fg. 6 con la particella 645 (E.U.) di are 8 61 centiare, posta ai confini mapp. 122, 125, 144, 522, 126, 619 fg. 6; --- la seguente unità immobiliare: Unità ad uso abitativo così composta - Al Piano Terreno (1°f.t.): ingresso, disimpegno, bagno, locale tecnico, tavernetta e vano scala con annesso cortile e retrostante piccola area scoperta ad uso esclusivo; deposito/legnaia e cantina - Al Piano Primo (2°f.t.): cucina, disimpegno, soggiorno, sala, camera, cabina armadio, bagno, vano scalea e due balconi; - Al Piano Secondo (3°f.t.): due camere, bagno, disimpegno, sottotetto e vano scala
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 645, Sub. 4, Categoria A3
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894
Porzione di fabbricato posto fronte al bene n.1, elevato a tre piani f.t., con annesso cortile , entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al Fg. 6 con la particella 645 (E.U.) di are 8 61 centiare, posta ai confini mapp. 122, 125, 144, 522, 126, 619 fg. 6; --- la seguente unità immobiliare: Garage - Al Piano Terreno (1°f.t.): autorimessa - Al Piano Primo (2°f.t.e sottotetto): ripostiglio;
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 645, Sub. 6, Categoria C6

Prezzo base d'asta: € 163.432,00

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 58/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 163.432,00

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 645, Sub. 4, Categoria A3	Superficie	388,58 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame risulta in buone condizioni manutentive generali		
Descrizione:	Porzione di fabbricato, elevato a tre piani f.t., con annesso cortile e retrostante piccolo cortiletto e area a verde, entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al Fg. 6 con la particella 645 (E.U.) di are 8 61 centiare, posta ai confini mapp. 122, 125, 144, 522, 126, 619 fg. 6; --- la seguente unità immobiliare: Unità ad uso abitativo così composta - Al Piano Terreno (1°f.t.): ingresso, disimpegno, bagno, locale tecnico, tavernetta e vano scala con annesso cortile e retrostante piccola area scoperta ad uso esclusivo; deposito/legnaia e cantina - Al Piano Primo (2°f.t.): cucina, disimpegno, soggiorno, sala, camera, cabina armadio, bagno, vano scalea e due balconi; - Al Piano Secondo (3°f.t.): due camere, bagno, disimpegno, sottotetto e vano scala		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'unità oggetto di procedura risulta essere occupata direttamente dal debitore.		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Gaglianico (BI) - via Carlo Felice Trossi n.236, 13894		
Diritto reale:		Quota	
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 6, Part. 645, Sub. 6, Categoria C6	Superficie	48,00 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame risulta in buone condizioni manutentive generali		
Descrizione:	Porzione di fabbricato posto fronte al bene n.1, elevato a tre piani f.t., con annesso cortile , entrostante l'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Gaglianico al Fg. 6 con la particella 645 (E.U.) di are 8 61 centiare, posta ai confini mapp. 122, 125, 144, 522, 126, 619 fg. 6; --- la seguente unità immobiliare: Garage - Al Piano Terreno (1°f.t.): autorimessa - Al Piano Primo (2°f.t.e sottotetto): ripostiglio;		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	L'unità oggetto di procedura risulta essere occupata direttamente dal debitore.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 20/06/2007
Reg. gen. 7184 - Reg. part. 1777
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 09/09/2011
Reg. gen. 7380 - Reg. part. 1075
Importo: € 13.248,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Biella il 04/12/2019
Reg. gen. 9751 - Reg. part. 1082
Importo: € 449.274,14
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 18/06/2024
Reg. gen. 5593 - Reg. part. 4469
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GAGLIANICO (BI) - VIA CARLO FELICE TROSSI N.236, 13894

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 20/06/2007
Reg. gen. 7184 - Reg. part. 1777
Importo: € 105.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
 Iscritto a Biella il 09/09/2011
 Reg. gen. 7380 - Reg. part. 1075
 Importo: € 13.248,00
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
 Iscritto a Biella il 04/12/2019
 Reg. gen. 9751 - Reg. part. 1082
 Importo: € 449.274,14
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico dell'acquirente

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili**
 Trascritto a Biella il 18/06/2024
 Reg. gen. 5593 - Reg. part. 4469
 A favore di **** Omissis ****
 Contro **** Omissis ****
 Formalità a carico della procedura