



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Carlomagno Pietro, nell'Esecuzione Immobiliare 107/2025 del R.G.E.

promossa da

contro

VERSIONE PRIVACY

UDIENZA di rinvio del 06 luglio 2026





SOMMARIO

Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno	4
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera e lotto di terreno	4
Lotto Unico	5
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Multiplo Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera e lotto di terreno	5
Titolarità	5
Bene N° 1 - Multiplo Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera e lotto di terreno	5
Confini	5
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno	5
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione baltera e lotto di terreno	6
Consistenza	6
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno	6
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione baltera e lotto di terreno	6
Dati Catastali	7
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno	7
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera e lotto di terreno	7
Stato conservativo	8
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di tetteno	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera e lotto di terreno	8
Parti Comuni	8
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di tetteno	8
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera e lotto di terreno	8
Stato di occupazione	8
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno	9



Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera e lotto di terreno	9
Provenienze Ventennali	9
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno	9
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera e lotto di terreno	9
Formalità pregiudizievoli	10
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno ..	10
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione baltera e lotto di terreno	10
Normativa urbanistica	11
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno ..	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione baltera e lotto di terreno	11
Regolarità edilizia	11
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno ..	11
Bene N° 2 - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione baltera e lotto di terreno	12
Stima / Formazione lotti	13
Riserve e particolarità da segnalare	15
Elenco allegati	16



INCARICO

All'udienza del 03/01/2026, il sottoscritto Geom. Carlomagno Pietro, con studio in Via Antonio Bertodano, 12 - 13900 - Biella (BI), email p.carlomagno@libero.it, PEC pietro.carlomagno@geopec.it, Tel. 015 84 93 837, Fax 015 25 24 129, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno (Coord. Geografiche: 45.59940675698027, 8.21104781762559)
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera snc e lotto di terreno (Coord. Geografiche: 45.59918676335649, 8.210822884430057)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TERRENO

Unità residenziale compresa in fabbricato elevato a tre piani fuori terra ed adiacente tettoia con soprastante terrazzo ad un piano fuori terra compresi tra la maggior consistenza di quanto individuato in mappa del catasto terreni al foglio 14, particelle 646 - 396 - 398 - 399, in particolare nello stato dei luoghi:

UNITA' RESIDENZIALE con accessi da vano scale comune con terzi ai vari piani del fabbricato di maggior consistenza, composta da:

- al piano terreno: due locali cantina ed all'esterno un terrazzo, portico, ripostiglio e scala di collegamento a tettoia sottostante il terrazzo, oltre a scala esterna di collegamento al piano primo;
- al piano primo: ingresso, una camera con scala a chiocciola di collegamento al piano superiore, cucina, disimpegno, bagno, una camera e balcone;
- al piano secondo: ingresso, disimpegno con scala a chiocciola proveniente dal piano sottostante, tre camere, ripostiglio, disimpegno, un bagno e balconcino.

UNITA' AD USO TETTOIA al piano terreno, sottostante il terrazzo di pertinenza dell'unità residenziale, tettoia con scala di collegamento al piano di campagna superiore.

La composizione del fabbricato, come sopra descritta, è riferita a quanto rinvenuto in corso di sopralluogo. Si presti attenzione a quanto descritto al paragrafo della regolarità edilizia.

Unitamente alle porzioni immobiliari vi è anche MODESTO LOTTO DI TERRENO in mappa al **foglio 14 particella 270**.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA E LOTTO DI TERRENO

Fabbricato accessorio, elevato a tre piani fuori terra, in mappa del catasto terreni al **foglio 14, particella 388**, comprendete nello stato dei luoghi:

- piano terreno: un magazzino e scala esterna di collegamento al piano primo;
- piano primo: locale allo stato rustico e scala interna di collegamento al piano secondo;
- piano secondo: scala e locale rustico sottotetto.

La composizione del fabbricato, come sopra descritta, è riferita a quanto rinvenuto in corso di sopralluogo. Si prega di prestare attenzione a quanto descritto al paragrafo della regolarità edilizia.

Contiguo, a formazione di unico corpo con il lotto pertinenziale il fabbricato accessorio, **LOTTO DI TERRENO** in mappa al **foglio 14, particella 399** destinato a orto con presenza di fatiscenti tettoie.



LOTTO UNICO

Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno
- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera e lotto di terreno.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - MULTIPLO IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TERRENO

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

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA E LOTTO DI TERRENO

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - MULTIPLO IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TERRENO

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

-
-

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Proprietà 1/2)

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA E LOTTO DI TERRENO

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

-
-

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

- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CONFINI

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TERRENO

FABBRICATO RESIDENZIALE: a piano terreno particella 330 del foglio 14 del catasto terreni, altra unità, strada pubblica, particella 717 del foglio 14 del catasto terreni, vano scala comune, particelle 693 e 393 del foglio 14



del catasto terreni, altra unità; al piano primo particella 330 del foglio 14 del catasto terreni, altra unità, vano scala comune, particelle 693 e 393 del foglio 14 del catasto terreni; al piano secondo particella 330 del foglio 14 del catasto terreni, altra unità, vano scala comune, particelle 693 e 393 del foglio 14 del catasto terreni.

TETTOIA: particella 398 del foglio 14 del catasto terreni, strada pubblica, particella 717 del foglio 14 del catasto terreni.

LOTTO DI TERRENO in mappa al foglio 14 particella 270: particella 269 del foglio 14 del catasto terreni e strada comunale.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA E LOTTO DI TERRENO

Il bene costituito da fabbricato in mappa al foglio 14 particella 398 e lotto di terreno confinante in mappa al foglio 14 particella 399, formano unico corpo coerente la particella 325 del foglio 14 del catasto terreni, le particelle 390 e 701 del foglio 14 del catasto terreni, la strada pubblica e la particella 387 del foglio 14 del catasto terreni.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	36,50 mq	46,50 mq	0,33	15,35 mq	3,30 m	T
Terrazza	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	T
Abitazione	58,00 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,00 m	1
Balcone scoperto	6,50 mq	6,50 mq	0,25	1,63 mq	0 m	
Abitazione	56,50 mq	75,00 mq	1	75,00 mq	3,00 m	2
Balcone scoperto	1,70 mq	1,70 mq	0,25	0,42 mq	0 m	2
Tettoia	15,00 mq	15,00 mq	0,40	6,00 mq	2,40 m	T
Lotto di terreno F. 14 n. 270	100 mq	100 mq	0,01	1,00 mq	0 m	T
Totale superficie convenzionale:				179,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				179,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA E LOTTO DI TERRENO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	38,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	3,00 m	T
Magazzino	38,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,80 m	1
Magazzino	38,00 mq	54,00 mq	1	54,00 mq	2,80 m	2
Lotto di terreno F. 14 n. 389	150,00 mq	150,00 mq	0,02	3,00	0	T
Totale superficie convenzionale:				165,00 mq		



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	165,00 mq	

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	399	3		A3	1	8,5 vani		355,58 €	T-1-2	398 sub 6 688 sub 2
	14	399	2		C7	U	21 mq		11,93 €	T	

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra la situazione dichiarata nelle schede catastali depositate e quanto rilevato nello stato dei luoghi. Per le difformità si rimanda al capitolo della regolarità edilizia.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	270				Seminativo	3	00 01 00	0,31 €	0,46 €	

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA E LOTTO DI TERRENO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	666			C2	U	46 mq		68,90 €	T-1	

Corrispondenza catastale

Non vi è corrispondenza tra la situazione dichiarata nelle schede catastali depositate e quanto rilevato nello stato dei luoghi. Per le difformità si rimanda al capitolo della regolarità edilizia.

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
14	389				Seminativo arborato	2	00 01 50	0,77 €	1,01 €	



STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TETTENO

Gli immobili trovano in stato di conservazione decoroso.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA E LOTTO DI TERRENO

Il fabbricato è di antichissima costruzione allo stato rustico in condizioni di conservazioni mediocri salvo le parti di recente costruzione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TERRENO

Il vano scale di collegamento dei vari piani dell'unità residenziale è comune con terzi.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TETTENO

Il fabbricato comprendete l'unità oggetto di relazione è di antichissima costruzione realizzato con struttura portante verticale in murature di mattoni e pietrame ed orizzontale con solai a volta o vela presumibilmente in laterizi pieni o pietrame. La copertura è a falde con manto in tegole di cotto. Fa eccezione la tettoia che presenta struttura portante verticale in pilastri di cemento armato o murature di calcestruzzo, laterizi e pietrame, l'orizzontamento di copertura è costituito da solaio in laterocemento.

La scala comune di collegamento tra i vari piani presenta pavimentazione in cotto di antichissima posa ed il vano scale si presenta in condizioni di conservazione mediocri causa la vetustà degli elementi compositivi e di finitura. Quella della tettoia in calcestruzzo rivestiva in elementi di cotto.

Internamente l'unità immobiliare, circa vent'anni or sono, è stata interessata da intervento di manutenzione straordinaria con sostituzione delle finiture interne.

I locali del piano terreno destinati a cantina sono allo stato rustico con pavimentazioni in cemento. I restanti locali dei piani primo e secondo sono pavimentati in piastrelle di materiale ceramico, nei bagni pavimento e rivestimento sono in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in alluminio, quelli interni in legno di tipo tamburato. I vari locali sono dotati di impianto idrico sanitario di alimentazione e scarico; quello elettrico è sottotraccia; quello di riscaldamento, per dichiarazione fatta dall'esecutato, nonostante siano presenti radiatori alluminio in tutti i locali, non risulta funzionante, così come, sempre da dichiarazione resa dall'esecutato, non risultano funzionanti vari termoconvettori singoli installati in alcuni locali.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA E LOTTO DI TERRENO

Il fabbricato presenta struttura compositiva in muratura di mattoni pieni e pietrame. Il primo orizzontamento è realizzato con solaio a volta di mattoni consolidata nella parte superiore da getto in calcestruzzo. I restanti orizzontamenti sono in laterocemento. La scala interna di collegamento tra piano primo e piano secondo è in blocchetti laterizi e pedate autoportanti. La copertura è in legno con manto in tegole di cotto tipo coppi.

STATO DI OCCUPAZIONE

**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TERRENO**

Il bene è occupato dal comproprietario esecutato.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA E LOTTO DI TERRENO

Il bene è occupato dal comproprietario esecutato.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TERRENO**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 23/07/2004		scrittura privata autenticata			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			23/07/2004	10447	5859
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	11/08/2004	11111	6340
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Pavia	05/08/2004	3021	serie 1T

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA E LOTTO DI TERRENO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/2005		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/02/2005	73969	24286
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	16/03/2005	2678	1429
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



		Cossato	15/03/2005	396	Serie 1T
--	--	---------	------------	-----	----------

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 05/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Ipoteca volontaria a concessione di mutuo
Iscritto a Biella il 18/07/2024
Reg. gen. 6703 - Reg. part. 788
Quota: 1/1
Importo: 0
A favore
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale:
Rogante:
Data:
N° repertorio: 10488
N° raccolta: 5860
Note: Rinnovazione di ipoteca iscritta 11/08/2004 ai nn. 11112/2950

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Biella il 12/12/2025
Reg. gen. 11208 - Reg. part. 3128
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA E LOTTO DI TERRENO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 05/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Biella il 12/12/2025
Reg. gen. 11208 - Reg. part. 3128



Quota: 1/1

A favore di

Contro

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TERRENO

Il FABBRICATO RESIDENZIALE risulta azionato dal vigente piano regolatore comunale all'interno dei nuclei storici minori di cui all'Art. 57 del vigente P.R.G.C. In particolare per il fabbricato residenziale è ammissibile come massimo intervento il risanamento conservativo (RC2) per la tettoia con il soprastante terrazzo il massimo intervento ammissibile è la straordinaria manutenzione di cui alla Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84.

Il LOTTO DI TERRENO in mappa al foglio 14, particella 270 risulta azionato dal vigente P.R.G. in Aree a bosco caratterizzate da vegetazione forestale, sia naturale sia derivante da rimboschimenti (impianti artificiali). Entrano in tale azionamento anche le aree con temporanea mancanza della copertura arborea dovuta ad eventi calamitosi naturali e non, compresi gli incendi. L'individuazione delle aree boschive deve fare riferimento allo stato di fatto dei luoghi (D.Lgs. 227/01 e ss. mm. ed ii. e L.R. 4/09 e ss. mm. ed ii.) ed è indipendente sia dal tipo di classificazione catastale sia dalle indicazioni del PRG.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA E LOTTO DI TERRENO

Sia il FABBRICATO ACCESSORIO e sia il LOTTO DI TERRENO risultano azionati dal vigente piano regolatore comunale all'interno dei nuclei storici minori di cui all'Art. 57 del vigente P.R.G.C. Per il fabbricato è ammissibile come massimo intervento la ristrutturazione edilizia di tipo B (REB – ripristino tipologico).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - MULTIPLO - IMMOBILIARE UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA, 38 E LOTTO DI TERRENO

Oggetto della presente è immobile di antichissima costruzione per il quale non si è reperito il titolo abilitativo originario. Con le modifiche apportate DPR 380/2001 ed in particolare all'art. 9 bis, in ultimo introdotte con il D.L. 69/2024, la regolarità edilizia urbanistica è determinata dallo stato o legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare, cioè quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Di quanto sopra, unici elementi reperiti sono le pratiche edilizie appresso indicate a seguito di istanza avanzata al Comune:

- licenza n.1299 del 18/06/1974 per sistemazione di un locale per servizi igienici apertura di tre finestre riparazioni interne varie (relativa a vani ai primo e secondo dell'unità residenziale);
- autorizzazione n. 427 del 13/05/1981 per rifacimento tetto (relativa alla tettoia in censita al catasto fabbricati



al foglio 14 part. 399 sub. 2 ed al soprastante terrazzo).

- DIA 61/04 del 03/12/2004 per opere di sistemazione interna con creazione di scala a chiocciola (relativa all'unità residenziale).

Le schede catastali reperite non sono quelle di impianto in quanto l'immobile nel tempo è stato oggetto di più variazioni catastali derivanti da fusione e censimento di più porzioni, alcune già fabbricati rurali.

Dall'esame dei predetti assenti amministrativi e lo stato dei luoghi che per caratteristiche del solido emergente sembrerebbe non aver subito modificazioni nel tempo, sono emerse le difformità per opere eseguite in assenza di provvedimenti amministrativi o in difformità da quelli rilasciati, appresso riepilogate, indicate a titolo esemplificativo e non esaustivo.

Quanto al fabbricato di abitazione interessato in ultimo dalla DIA 61/2004, sommariamente oltre ad errori di rappresentazione grafica, le difformità sono prevalentemente opere interne o modificazioni delle aperture esterne:

- al piano terreno, secondo dichiarazione resa dall'esecutato, modificazione di scala esterna di collegamento alla cucina del piano primo per accesso alla medesima direttamente dall'esterno, ove già ne esisteva una di accesso a porta esistente al piano primo;

- al piano primo: nuova tramezzatura a disimpegno del locale camera, demolizione di tramezzatura interna tra locale disimpegno e cucina a creazione di unico locale a destinato a cucina; nuova tramezzatura a formazione di disimpegno tra il nuovo più ampio locale cucina ed il locale camera/bagno;

- al piano secondo: realizzazione di nuova tramezzatura a formazione di disimpegno/camera, nuova tramezzatura a creazione disimpegno tra camera e bagno, nuova tramezzatura a formazione di ripostiglio, chiusura di porta verso il vano scala comune nell'ex ripostiglio a formazione di doccia direttamente collegata la bagno;

- da segnalarsi che le aperture del vano a piano primo e del vano a piano secondo oggetto della licenza del 1974 dovevano avere apertura apribile del serramento solo per la parte alta, presumibilmente tali da non creare veduta. Negli interventi eseguiti presumibilmente nel 2005 a mezzo della DIA 61/2004, degli originari serramenti è rimasto unicamente il telaio posato sul filo della muratura esterna, sono stati rimossi i vetri fissi e sono stati posati nuovi serramenti apribili a tutt'altezza sul filo interno del muro perimetrale. Per tali trasformazioni sarà da verificarsi l'avvenuta usucapione del diritto di veduta essendo trascorso più di un ventennio dalla modificazione.

Quanto alla tettoia, interessata dalla Autorizzazione 427/1981, la cui preesistente copertura è stata sostituita dal terrazzo, si è rilevata a lato della medesima, verso il fabbricato di abitazione, la realizzazione di scala di collegamento, tra il piano strada e la quota di accesso al vano scala comune, ricavata in terrapieno preesistente a mezzo di scavo; trattandosi di nuova opera con struttura in pilastri di cemento armato e soletta in laterocemento (questa ad altezza inferiore a quella della previsione progettuale), occorrerebbe provvedere oltre alla sanatoria amministrativa, anche alla sanatoria per la mancata denuncia strutturale previa denuncia tardiva e verifica strutturale o, secondo la richiesta della pubblica amministrazione di certificato di regolarità statica.

In relazione a quanto sopra per la regolarizzazione e verifica, occorrerà provvedere a necessarie pratiche amministrative di sanatoria (comunali, di verifica e denuncia di opere in cemento armato e di variazione catastale) ed eventuali ripristini a definizione dello stato legittimo, lo scrivente, per sanzioni, oneri professionali, ecc..., ed opere di rimessa in pristino stato, ipotizza la somma di € 10.000,00 che alla fine verrà dedotta dalla stima.

BENE N° 2 - MAGAZZINO UBICATO A MASSERANO (BI) - FRAZIONE BALTERA E LOTTO DI TERRENO

L'immobile non 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

Il fabbricato è di antichissima costruzione. Il solido emergente non sembra aver avuto modificazioni nel tempo. Rispetto a quanto riportato dalla scheda catastale vigente di censimento di ex fabbricato rurale, lo scrivente ha accertato la presenza di nuovo orizzontamento (solaio) tra piano primo e piano secondo realizzato in assenza



di provvedimenti amministrativi soprattutto per quel che riguarda quelli derivanti della necessaria denuncia di opere in cemento armato.

A regolarizzazione occorrerà da corso a pratica in sanatoria per l'avvenuta realizzazione del nuovo solaio e della nuova scala di collegamento interna con i relativi oneri per sanare la mancata denuncia strutturale previa denuncia tardiva e verifica strutturale.

Da segnalarsi che all'interno del piano primo a mezzo di elementi provvisori è stato realizzato "servizio igienico provvisorio" che qui non viene considerato ed andrà rimosso in considerazione della sua precarietà, inoltre, all'interno del lotto di terreno contiguo sono presenti tettoie con caratteristiche di precarietà per le quali andrà eseguita la demolizione.

In relazione a quanto sopra per la regolarizzazione occorrerà provvedere a necessarie pratiche amministrative di sanatoria e definizione dello stato legittimo. Io scrivente, per sanzioni, oneri professionali, opere di rimessa in pristino stato, ipotizza la somma di € 5.000,00 che alla fine verrà dedotta dalla stima.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, ubicato in ambito ove è forte l'offerta e scarsa la richiesta, 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, 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.

In relazione alla tipologia, conformazione della consistenza, nello specifico abitazione con pertinenziali tettoia e fabbricato accessorio unitamente a lotti di terreno di scarsissimo valore commerciale, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Multiplo - Immobiliare ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno Unità residenziale compresa in fabbricato elevato a tre piani fuori terra ed adiacente tettoia con soprastante terrazzo ad un piano fuori terra compresi tra la maggior consistenza di quanto individuato in mappa del catasto terreni al foglio 14, particelle 646 - 396 - 398 - 399, in particolare nello stato dei luoghi:
UNITA' RESIDENZIALE con accessi scale comune con terzi ai vari piani del fabbricato di maggior consistenza da vano, composta da:
 - al piano terreno due locali cantina ed all'esterno da terrazzo, portico, ripostiglio e scala di collegamento a tettoia sottostante il terrazzo;
 - al piano primo: ingresso, una camera con scala a chiocciola di collegamento al piano superiore, cucina, disimpegno, bagno, una camera e balcone;
 - al piano secondo: ingresso, disimpegno con scala a chiocciola proveniente dal piano sottostante, tre camere, ripostiglio, disimpegno, un bagno e balconcino.



UNITA' AD USO TETTOIA al piano terreno, sottostante il terrazzo di pertinenza dell'unità residenziale, tettoia con scala di collegamento al piano di campagna superiore.

Unitamente alle porzioni immobiliari vi è anche MODESTO LOTTO DI TERRENO in mappa al foglio 14 particella 270, azionato dal vigente P.R.G. in Aree a bosco caratterizzate da vegetazione forestale, sia naturale sia derivante da rimboschimenti (impianti artificiali).

Coerenze:

FABBRICATO RESIDENZIALE: a piano terreno particella 330 del foglio 14 del catasto terreni, altra unità, strada pubblica, particella 717 del foglio 14 del catasto terreni, vano scala comune, particelle 693 e 393 del foglio 14 del catasto terreni, altra unità; al piano primo particella 330 del foglio 14 del catasto terreni, altra unità, vano scala comune, particelle 693 e 393 del foglio 14 del catasto terreni; al piano secondo particella 330 del foglio 14 del catasto terreni, altra unità, vano scala comune, particelle 693 e 393 del foglio 14 del catasto terreni.

TETTOIA: particella 398 del foglio 14 del catasto terreni, strada pubblica, particella 717 del foglio 14 del catasto terreni.

LOTTO DI TERRENO in mappa al foglio 14 particella 270: particella 269 del foglio 14 del catasto terreni e strada comunale.

- **Identificato al catasto Fabbricati**

- **Fg. 14, Part. 399 Sub. 3, Part. 398 sub 6 e Part. 688 sub 2** – aggraffate – frazione Baltera, piani T-1-2, Cat. A/3, classe 1, Cons. 8,5 vani, superficie catastale totale 179 m², escluse aree scoperte 171 m², rendita euro 355,58 (unità residenziale)

- **Fg. 14, Part. 399 Sub. 2**, frazione Baltera, piano T, Cat. C/7, classe U, Cons. 21 m², superficie catastale totale 22 m², rendita euro 11,93 (tettoia sottostante terrazzo)

- **Identificato al catasto terreni**

- **Foglio 14, Part. 270**, seminativo di 3 classe, di m² 100, RD 0,31, RA 0,46. (modesto lotto di terreno)

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

Valore arrotondato di stima del bene: € 35.500,00

- **Bene N° 2** - Magazzino ubicato a Masserano (BI) - Frazione Baltera e lotto di terreno

Fabbricato accessorio, elevato a tre piani fuori terra, in mappa del catasto terreni al foglio 14, particella 388, comprendete nello stato dei luoghi:

- piano terreno: un magazzino e scala esterna di collegamento al piano primo;
- piano primo: locale allo stato rustico e scala interna di collegamento al piano secondo;
- piano secondo scala e locale rustico sottotetto.

Contiguo, a formazione di unico corpo con il lotto pertinenziale il fabbricato, LOTTO DI TERRENO in mappa al foglio 14, particella 399 destinato a orto con presenza di fatiscenti tettoie da demolire azionato dal vigente piano regolatore comunale all'interno dei nuclei storici minori di cui all'Art. 57 del vigente P.R.G.C. .

Coerenze:

il bene costituito da fabbricato in mappa al foglio 14 particella 398 e lotto di terreno confinante in mappa al foglio 14 particella 399, formano unico corpo coerente la particella 325 del foglio 14 del catasto terreni, le particelle 390 e 701 del foglio 14 del catasto terreni, la strada pubblica e la particella 387 del foglio 14 del catasto terreni.

Identificato al catasto Fabbricati

- **Fg. 14, Part. 666**, frazione Baltera, piano T-1, Cat. C/2, classe U, Cons. 46 m², superficie catastale totale 74 m², rendita euro 68,98 (fabbricato accessorio)

Identificato al catasto terreni

- **Foglio 14, Part. 389**, seminativo arborato di 2 classe, di m² 150, RD 0,77, RA 1,01 (lotto di terreno contiguo)



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

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

Valore arrotondato di stima del bene: € 11.500,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale arrotondato
Bene N° 1 - Multiplo - Immobiliare Masserano (BI) - Frazione Baltera, 38 e lotto di terreno	179,40 mq	200,00 €/mq	€ 35.880,00	100,00%	€ 35.500,00
Bene N° 2 - Magazzino Masserano (BI) - Frazione Baltera e lotto di terreno	165,00 mq	70,00 €/mq	€ 11.550,00	100,00%	€ 11.500,00
Valore di stima:					€ 47.000,00

Valore di stima totale: € 47.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica per i beni 1 e 2	15.000,00	€

Valore finale di stima: € 32.000,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si presti particolare attenzione a quanto riportato in relazione circa :

-della presenza di opere realizzate in assenza di provvedimenti amministrativi che richiedono oltre la sanatoria amministrativa anche quella strutturale per omessa denuncia e successivo collaudo e ove non ne ricorra la conformità alla rimozione;

- della presenza di aperture che sono state trasformate in veduta.

- della presenza di vano scale comune per accesso ai vari piani dell'unità residenziale.

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 regolarizzazione amministrativa 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;

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 05/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Carlomagno Pietro



ELENCO ALLEGATI

A completamento del mandato costituenti parte integrale e sostanziale della presente 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 beni
 - estratto mappa catasto terreni con evidenza della consistenza;
 - Visura catastale storica del catasto terreni dei lotti pertinenziali il fabbricato di maggior consistenza comprendente l'unità residenziale trattata;
 - visura catastale storica del catasto terreni lotto di cui al bene 1;
 - visura catastale storica del catasto terreni del lotto pertinenziale il fabbricato accessorio;
 - visura catastale storica del catasto terreni lotto contiguo il fabbricato accessorio di cui al bene 2;
 - visura catastale nominativa dei beni costituenti il lotto;
 - planimetrie catasto fabbricati vigenti relative alle unità immobiliari trattate;
 - planimetrie di rilievo dell'immobile con indicazione sommaria delle difformità riscontrate.
- D. copia atto di provenienza del fabbricato residenziale e lotto di terreno (bene 1)
- E. copia atto di provenienza del fabbricato accessorio e lotto di terreno contiguo (bene 2)
- F. Pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile residenziale con stralcio elaborati grafici allegati:
 - licenza edilizia 1299 del 18/06/1974;
 - autorizzazione 427 del 13/05/1981;
 - denuncia di inizio attività n. 64 del 03/12/2004;



COMUNE DI MASSERANO

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

UFFICIO TECNICO

Via Roma 190, 13866 Masserano
Tel.015/96927 Fax.015/96924

Marca da bollo €. 16,00
Numero identificativo
01251312816803
del 10/07/2026

N. 47

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (C.D.U.)

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO TECNICO

• Vista la domanda in data 10/07/2026, prot. n.5161, presentata dall'Avvocato **BAU' ALESSANDRO**, nato a TORINO (TO) in data 02/07/1984, domiciliato ai fini della richiesta in VIA CARLO E ANTONIO DAL POZZO N.12 BIELLA (BI) Codice fiscale: BAULSN84L02L219S

• Visto le disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie, vigenti:

- 1) Piano Regolatore Generale Intercomunale approvato con Deliberazione G.R. del 13.01.1987 n° 11-10571;
- 2) Prima variante generale approvato con Deliberazione C.C. n. 34 del 09.07.1993 e D.G.R. n. 54-41751 e 42-42734 in data 27.02.1995;
- 3) Regolamento Edilizio approvato con deliberazione C.C. n. 3 in data 12.01.2008 esecutiva ai sensi di legge, pubblicata per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 6 in data 07.02.2008;
- 4) Progetto Definitivo di revisione del Piano Regolatore Comunale adottato con deliberazione C.C. n. 19 del 08.06.2012;
- 5) Progetto Definitivo di revisione del Piano Regolatore Comunale adottato con deliberazione C.C. n. 30 del 14.11.2014 e C.C. n. 4 del 30.01.2015;
- 6) Variante al PRGC vigente n. 1 adottato con deliberazione C.C. n. 22 del 27.09.2017;

CERTIFICA

Che le aree urbanistiche e le destinazioni d'uso ammesse per i mappali distinti al Catasto Terreni di questo Comune sono i seguenti:

Sezione	Foglio	Numero	Area	Articolo	Destinazione Urbanistica P.R.G.C.
	14	389	A2		NUCLEI STORICI MINORI - A2 - art 57

Sezione	Foglio	Numero	Classi IdroGeologiche
	14	389	Classi di idoneità Circ. P.R.G. n.7/LAP del 06/06/1996 - CLASSE II

Sezione	Foglio	Numero	Vincoli
	14	389	VINCOLO IDROGEOLOGICO
	"	"	AMBITO E AREE DI INTERESSE PAESAGGISTICO E/O DOCUMENTARIO

Le predette destinazioni sono desunte dall'esame degli atti ufficiali depositati in Comune.

Si rilascia la presente in CARTA RESA LEGALE ad uso COMPRAVENDITA.

MASSERANO, li 21/07/2026

Diritti di segreteria € 25,00

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Erme Ing. Christian

("Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa")