TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. geometra PEGORARO Claudia, **nell'Esecuzione Immobiliare 96/2025 del R.G.E.**

promossa da

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

contro

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

Firmato Da: PEGORARO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3114e8

SOMMARIO

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

Firmato Da: PEGORARO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3114e8

INCARICO

Con decreto del 03/01/2026, 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. Il nominato **Custode Giudiziario dell'Avv. Andrea MAFFEO**, rappresentato dall'Avv. Marco BONINO, fissava sopralluogo per il 30 gennaio 2026 alle ore 9.30, presso il bene pignorato. Nessuno era presente.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** – Alloggio al piano primo di condominio, con cantina, sito in Valdilana (BI) – Frazione Cereje, n.c. 185.

DESCRIZIONE

Trattasi di alloggio sito al piano primo di condominio, elevato a cinque piani fuori terra e costituito di due vani scala, con cantina al piano seminterrato.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

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

L'unità immobiliare adibita ad abitazione viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- ********** **(Proprietà per 1/1)**

CONFINI

Il condominio denominato ********* di cui fa parte la consistenza immobiliare pignorata, è identificato con il mappale n. **103,** del **foglio n. 35 C.T.** del comune di Valdilana (BI), così coerenziato da nord in senso orario: p.lle nn. 267, 258, 443, 394, 141, la Strada Comunale Cereje Ponzone, p.lla n. 102.

Firmato Da: PEGORARO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3114e8

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Alloggio	Circa 78,60 mq	99,20 mq.	2,75 m	Primo
balconi*	Circa 6,30 mq	1,57 mq		
Cantina*	Circa 9,50 mq	2,95 mq.		Seminterrato
Incidenza parti comuni :		**5,00 %**		
Superficie commerciale complessiva:		**108,91 mq**	**PER ARROTONDAMENTO 109,00 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.

L'accesso all'area verde in uso esclusivo avviene dal balcone dell'alloggio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

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

FG 505 PART 59 SUB 11

La scheda catastale dell'alloggio, depositata il 16.12.1963 corrisponde allo stato di fatto, se non per una risega nel corridoio.



In visura è riportata "*Riserva 1" – Inesistenza di atti legali giustificanti una o più passaggi intermedi.* Inserita dal 12.02.1993

Firmato Da: PEGORARO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3114e8

DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (C.F.) Comune di Biella(BI)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
505	59	11		A/3	1	5,5 vani	96 mq Totale escluse aree scoperte[b]: 95mq	€ 278,37	S1-1
Nota **b)** Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree esterne scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti". Cfr Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013									

Il condominio insiste nella mappa Catasto Terreni di Biella al **fg. 35 mappale 103.**

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale, come allegata e depositata in data 16 dicembre 1963, presenta la lieve difformità precedentemente segnalata, e necessita di un rilievo puntuale.

Ai sensi delle circolari catastali n. 2/2010 e n. 3/2010, la difformità sopra descritta, non influenza la consistenza catastale. **AI fini della corrispondenza dello stato dei luoghi con la consistenza catastale, NON risulta necessario procedere alla variazione dell'attuale accatastamento, come richiesto dall'art. 19 Legge n. 122 del 30.7.2010.**

PRECISAZIONI

Nell'atto di acquisto a rogito Not. ******, viene indicato il precedente Comune di Trivero (ora VALDILANA), e l'alloggio e la cantina vengono distinti con il n. 11.

PATTI

Nessuna osservazione particolare da segnalare.

CONDIZIONI

Nessuna osservazione particolare da segnalare.

PARTI COMUNI

Nell'atto di acquisto a rogito not. **********, nulla viene indicato in merito alle proprietà condominiali.

POSIZIONE SPESE CONDOMINIALI GESTIONE 01.07.2024 – 30.06.2025 e PREVENTIVO SPESE CONDOMINIALI GESTIONE 01.07.2025 – 30.06.2026: NON sono stati comunicati

Ad oggi l'Amministratore ********** NON mi ha comunicato quanto richiesto. Da quanto visto al sopralluogo, possono ritenersi parti comuni condominiali, il vano scala, cortile e l'area pertinenziale, oltre a quanto espressamente indicato nel regolamento condominiale, che non è stato rintracciato.

Firmato Da: PEGORARO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3114e8

SERVITÙ

Nessuna osservazione particolare da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'alloggio è posto al piano primo di edifico condominiale, elevato a cinque piani fuori terra. La cui costruzione è anteriore al 1° settembre 1967 (come precisato in atto). La struttura portante è in cemento armato/muratura portante in mattoni, con solai in latero-cemento e /o putrelle-laterizio, con tetto avente manto di copertura in tegole. Le pareti interne l'alloggio in muratura di mattoni. Le facciate esterne sono tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è a gas metano, i termosifoni sono forniti di valvole termostatiche e di contabilizzatori di calore. Nel 2025 è stata attivata la "gestione calore" con società, della durata decennale, per la riqualificazione della centrale termica. I serramenti esterni dell'alloggio sono in legno con vetri semplici ed avvolgibili in legno. Le porte interne sono in tamburato di legno con vetri. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I pavimenti di due stanze sono in laminato di legno, quello del corridoio e del soggiorno sono rivestiti da linoleum, quello del cucinotto è in piastrelle di ceramica. Il bagno è fornito di piatto doccia, lavabo, bidet e water, ed ha pareti tinteggiate. L'altezza dei locali è di 2,75 mt. L'impianto elettrico è sottotraccia. Sono da verificare le condizioni degli impianti tecnologici.
Le condizioni generali dell'alloggio sono da considerarsi scarse/pessime, con evidenti macchie da infiltrazioni, e segni di condensa. Anche serramenti e gli avvolgibili sono in pessime condizioni. Le ringhiere dei balconi sono da verniciare.

A poca distanza è ubicato un supermercato, a circa un chilometro l'Ufficio Postale, un pò più distante si trova il Municipio. La zona è completamente urbanizzata.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso, l'alloggio risulta libero. Si rimanda alla relazione del Custode sul punto.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Dal 28/01/2003</td><td rowspan="5">********** proprietaria per l'intero, coniugata in comunione legale dei beni

ha venduto, l'u.i. fg. 505 mapp. 59 sub. 11, in favore del sig ********** ********** per la proprietà del 100%</td><td colspan="4">COMPRAVENDITA</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>not **********</td><td>28.01.2003</td><td>1.540</td><td>539</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Biella</td><td>30.01.2003</td><td>1.009</td><td>609</td></tr>
</table>

Firmato Da: PEGORARO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3114e8

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/12/2006	********** ********** ********** ha venduto, l'u.i. fg. 505 mapp. 59 sub. 11, in favore del sig ********** ********** *** per la proprietà del 100%	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		not **********	28.12.2006	6.841	3.264
		Trascrizione			
		presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	30.12.2006	16.759	11.350

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 30.03.2026, il bene oggetto di pignoramento risulta 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 30/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione

- **Pignoramento immobili**
  Verbale del 26.03.2014 Rep. 810, trascritto a Biella il 11/04/2014
  Reg. gen. 2.904 - Reg. part. 2.230
  A favore di **********
  Contro **********,
  per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
  Sull'u.i. fg. 505 particella n° 59 sub. 11.

- **Pignoramento immobili**
  Verbale del 21.10.2025 Rep. 1.565, trascritto a Biella il 06/11/2025
  Reg. gen. 10.006 - Reg. part. 8.158
  A favore **********
  Contro **********,
  per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.
  Sull'u.i. fg. 505 particella n° 59 sub. 11.

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

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato (fg. 35 mapp. 103 C.T.), di cui fa parte l'u.i. oggetto della relazione, risulta inserito nel vigente P.R.G.C. Trivero nelle "Aree edificate-B1"- art. 58 delle N.T.A.

Firmato Da: PEGORARO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3114e8

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione condominiale risulta edificata prima del 1°/09/1967.
Dall'accesso agli atti, l'Ufficio Tecnico del comune di Valdilana ha rintracciato le seguenti pratiche edilizie per il condominio, nulla ha rintracciato a nome di **********:

1) Concessione Edilizia n. 18c del 18.10.1979, per *"l'installazione nuova centrale termica ed impianto di riscaldamento"*, intestata a ********** **********

2) Autorizzazione Edilizia n. 189 del 27.08.1980 per la *costruzione di muro di sostegno, isolamento termico*, ... intestata a **********.

3) Attività Edilizia Libera N° 80 del 06.11.2012 per *sostituzione di tegole marsigliesi, completamento scossalina, manutenzione balconi* ", intestata a **********.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Non risulta redatta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non ho informazioni

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Rif. 1** – Alloggio al piano primo di condominio, con cantina, sito in Valdilana (BI) – Frazione Cereje, n.c. 185.

  Censito al Catasto Fabbricati al **fg. 505, particella 59 sub. 11** , Categoria A/3 di classe 1, consistenza 5,5 vani, piani S1-1, Superficie catastale 96 mq, 95 mq escluse le aree scoperte Rendita € 278,37.

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1	109,00 mq	€ 200/mq	€ 21.800,00	**1/1**	**€ 21.800,00**
				Totale lotto:	**€ 21.800,00**

PREZZO BASE PER LA VENDITA

€ 21.800,00

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto:

Firmato Da: PEGORARO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3114e8

- del segmento di mercato immobiliare, individuando un preciso aggregato immobiliare composto da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili, in categoria catastale A/3 individuato in frazione Cereie, compravenduto nel 06/2024;
- dell'epoca di costruzione dell'immobile;
- dell'ubicazione semicentrale e della distanza ai servizi principali;
- delle dimensioni per l'uso cui è stata destinata;
- della distribuzione interna dei locali;
- del cattivo stato manutentivo e di conservazione dell'unità immobiliare;

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.

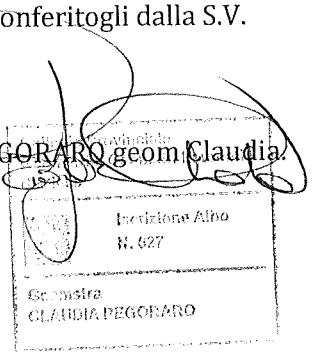
DOCUMENTI ALLEGATI:

- 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
- Visura catastale aggiornata al 30.03.26
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Perizia privacy
- Ispezione ipotecaria al 30.03.2026

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 31/03/2026

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

PEGORARO geom Claudia



Firmato Da: PEGORARO CLAUDIA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 3114e8