TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boscono Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 11/2026 del R.G.E.

promossa da

[redacted] ***rappresentata da:*** [redacted]

contro

[redacted]



Biella, 11/06/2026

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 15/05/2026, il sottoscritto Geom. Boscono Carlo, con studio in Via Repubblica, 43 A - 13900 - Biella (BI), email c.boscono@tiscali.it; carloboscono@gmail.com, PEC carlo.boscono@geopec.it, Tel. 015 26010, Fax 015 8970122, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 18/05/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.
Successivamente in data 28/05/2026 il sottoscritto, accompagnato dal Custode nominato Avv. Anna Arduino effettuava sopralluogo conoscitivo dei cespiti pignorati effettuando tutti i rilievi e gli accertamenti utili alla stesura della presente relazione.

PREMESSA

I beni oggetto della presente procedura esecutiva risultano costituiti dal seguente immobile:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Biella (BI) - Via Santuario D'Oropa, 333

DESCRIZIONE

In Biella (BI) Via Santuario D'Oropa n. 333, porzione da terra a tetto di fabbricato civile insistente su parte della Particella 14 del Foglio 6 Catasto Terreni, ente urbano di Mq. 240, così composto:
Piano terreno: ingresso, cantina, vano scale.
Piano primo: vano scale, cucina, soggiorno, bagno.
Piano secondo: vano scale, 3 camere, 2 balconi.
Piano terzo: soffitta a nudo tetto.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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, finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

TITOLARITÀ

L'immobile risulta di proprietà dell'Esecutato:

- [redacted]

L'immobile viene posto in vendita per l'intera piena proprietà.

CONFINI

Coerenze: la via Santuario D'Oropa, particelle 16 e 14 parte del Foglio 6 Catasto Terreni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	101,00 mq	122,00 mq	1	122,00 mq	235,00 m	1-2
Ingresso/ cantina	41,00 mq	47,00 mq	0,20	9,40 mq	253,00 m	T
Balcone scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	0,00 m	2
Soffitta	51,00 mq	58,00 mq	0,2	11,60 mq	2,60 m	3
			Totale superficie convenzionale:	146,00 mq		
			Incidenza condominiale:	0,00	%	
			Superficie convenzionale complessiva:	146,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €.	Piano	Graffato
-	6	14	5	2	C/2	U	51 mq.	55 mq.	187,01	3	-
-	6	14	6	2	A/4	2	6,5 vani	131mq.	294,38	T-1-2	-

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali agli atti delle unità immobiliari in oggetto non rappresentano fedelmente lo stato dei luoghi. Le difformità riscontrate consistono principalmente nella diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture.

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato oggetto di stima è ubicato nel nucleo di antica formazione della frazione Cossila San Giovanni, in posizione collinare a nord del centro urbano della Città di Biella. Trattasi di edificio di remota edificazione che versa attualmente in stato di abbandono, presentando condizioni manutentive e conservative gravemente compromesse.
L'immobile è realizzato con struttura portante in muratura, orizzontamenti costituiti da putrelle metalliche e voltini, copertura a falde con manto in coppi di laterizio su orditura lignea e opere di lattoneria in lamiera zincata.
Le facciate esterne, le pareti interne e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Le pavimentazioni sono eterogenee e costituite, a seconda dei locali, da piastrelle di diversa tipologia e formato, parquet in legno, battuto cementizio e rivestimenti in PVC. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice e sistemi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

oscuranti a persiana, anch'essi in legno; il portoncino di ingresso e le porte interne sono in legno massello.
Il servizio igienico è dotato di apparecchi sanitari in ceramica bianca (lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno), rubinetteria cromata a doppio comando, rivestimento murale in piastrelle ceramiche e produzione di acqua calda sanitaria mediante boiler elettrico.
Gli impianti elettrico e idrico-sanitario risultano privi delle relative dichiarazioni di conformità e/o rispondenza. L'immobile è inoltre sprovvisto di impianto di riscaldamento.
Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato deve ritenersi pessimo. Si riscontrano diffusi fenomeni di degrado degli intonaci interni ed esterni, marcato ammaloramento delle pavimentazioni e dei serramenti, nonché impianti tecnologici obsoleti e non funzionanti. Sono inoltre presenti gravi e diffuse infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura e dal terrazzo sovrastante il locale bagno, con evidenti tracce di umidità e deterioramento delle finiture interne.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **20/07/2001**	[redacted]	**Atto Notarile**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Amosso dott. Pietro	20/07/2001	60417	12240
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Biella	27/07/2001	6786	4928
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
		Biella	06/08/2001	2004	serie 1V

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 18/05/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile
  Iscritta a Biella il 27/07/2001
  Reg. gen. 6787 - Reg. part. 87
  Quota: 1/1
  Importo: [redacted]
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Capitale: [redacted]
Percentuale interessi: 6,75 %
Rogante: Notaio Amosso dott. Pietro
Data: 20/07/2001
N° repertorio: 60418
N° raccolta: 12241
Note: Ipoteca rinnovata con Iscrizione del 06/07/2021 reg. gen. n. 6121, reg. part. n. 613.

Trascrizioni

- **Pignoramento**
  Trascritto a Biella il 12/02/2010
  Reg. gen. 1201 - Reg. part. 793
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]
- **Pignoramento**
  Trascritto a Biella il 18/02/2026
  Reg. gen. 1423 - Reg. part. 1148
  Quota: 1/1
  A favore di [redacted]
  Contro [redacted]

NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto ricade in zona "Centro Storico e Nuclei di Antica Formazione - Zona Mista Prevalentemente Residenziale" del vigente PRG del Comune di Biella.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1° settembre 1967.

Dalle verifiche eseguite presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono stati reperiti titoli edilizi riferiti all'immobile oggetto di esecuzione.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale storica depositata in data 13/10/2000 sono emerse difformità riconducibili principalmente a modifiche della distribuzione interna dei locali e della posizione di alcune aperture, presumibilmente realizzate in assenza dei necessari titoli abilitativi.

La verifica puntuale della sanabilità delle opere potrà essere effettuata esclusivamente mediante rilievo completo dell'immobile e predisposizione di idonea pratica edilizia da sottoporre all'esame dell'Amministrazione Comunale.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenziano le difformità urbanistiche e catastali precedentemente descritte.

La verifica della loro effettiva sanabilità dovrà essere demandata alla predisposizione di specifica pratica edilizia da sottoporre al competente Ufficio Tecnico Comunale.

In via prudenziale si stimano i relativi costi in:

- euro 3.500,00 per oneri tecnici, diritti, sanzioni e costi correlati alla regolarizzazione urbanistica;
- euro 1.500,00 per aggiornamento catastale.

Tali importi hanno carattere puramente estimativo e potranno essere determinati con precisione soltanto a seguito della redazione delle relative pratiche.

Di tali costi il sottoscritto terrà conto nella formulazione del prezzo base d'asta.

FORMAZIONE LOTTI/STIMA

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione, caratteristiche, peculiarità e facilità di raggiungimento della zona, stato di manutenzione, conservazione, finitura, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine analizzando la situazione del mercato immobiliare locale. Tutti questi elementi unitamente all'esame delle documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, così riassumibile:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile in Biella (BI) - Via Santuario D'Oropa, 333	146,00 mq	190,00 €/mq	€ 27.740,00	100,00%	€ 27.740,00
				Valore di stima:	€ 27.740,00

Valore complessivo di stima dell'intera piena proprietà arrotondabile a:

€ 28.000,00 (Euro Ventottomila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A dedurre spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale per un totale di €. 5.000,00.

Prezzo base D'asta lotto Unico: €. 23.000,00 (Euro Ventitremila/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.

La presente relazione è formata da 7 pagine dattiloscritte e numerate oltre agli allegati.

Biella, li 11/06/2026.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Boscono Carlo



Allegati:

- Documentazione fotografica.
- Estratto di mappa Catasto Terreni.
- Planimetrie catastali.
- Visure Catastali.
- Atto di provenienza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009