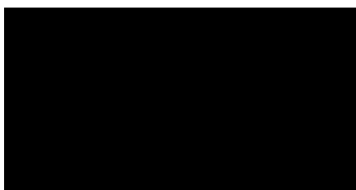

TRIBUNALE DI BIELLA

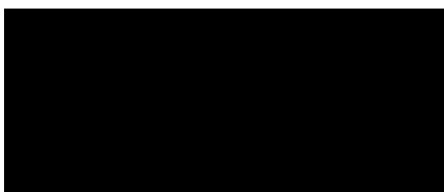
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boscono Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



Biella, 19/01/2026.

INCARICO

All'udienza del 28/11/2025, il sottoscritto Geom. Boscono Carlo, con studio in Via Repubblica, 43 A - 13900 - Biella (BI), email c.boscono@tiscali.it PEC carlo.boscono@geopec.it Tel. 015 26010, Fax 015 8970122, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e nella stessa data accettava l'incarico e prestava telematicamente il giuramento di rito. Successivamente in data 10/12/2025 il sottoscritto, accompagnato dal Custode nominato Dott. Massimiliano Cappa Verzone, effettuava sopralluogo conoscitivo dei cespiti pignorati effettuando tutti i rilievi e gli accertamenti utili alla stesura della presente relazione.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Candelo (BI) - Via del Cervo n. 4

DESCRIZIONE

In Candelo (BI) Via del Cervo n. 4, fabbricato civile fine schiera da terra a tetto oltre il seminterrato, insistente sulla Particella 154 del Foglio 5 Catasto Terreni, ente urbano di Mq. 289, così composto:

Piano seminterrato: vano scala, disimpegno, due cantine.

Piano terreno: ingresso, 2 disimpegni, cucina, bagno, ripostiglio, 3 vani, vano scala, cortile di pertinenza a tre lati e autorimessa.

Piano primo: vano scala, disimpegno, 3 vani (uno dei quali utilizzato come cucina) terrazzo coperto e balcone.

Piano secondo: vano scala, solaio composto da due locali sgombero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

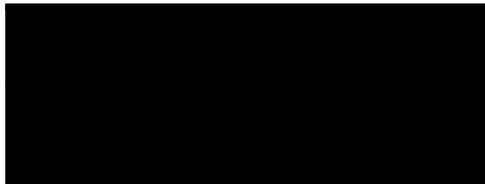
Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

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

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'Esecutato Signor:

-



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

CONFINI

Coerenze: Via del Cervo, Particelle 593, 160, 159 e 157 tutte del Foglio 5 Catasto Terreni del Comune di Candelo.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,00 mq	207,00 mq	1	207,00 mq	3,00 m	T-1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	T-1
Terrazza	40,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	3,00 m	1
Cantina	41,00 mq	60,00 mq	0,3333	20,00 mq	2,45 m	S1
Soffitta	68,00 mq	86,00 mq	0,25	21,50 mq	2,30 m	2
Autorimessa	16,00 mq	20,00 mq	0,5	10,00 mq	2,35 m	T
Totale superficie convenzionale:				270,00 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
-	5	154	2	--	C/6	2	16 mq.	20 mq	55,36 €	T	-
-	5	154	3	-	A/2	U	11,0 vani	295 mq	1221,42 €	S1-T-1-2	-

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	
5	154	-	-	-	Ente Urbano	-	00.02.89 mq	-	-	-	

Corrispondenza catastale

Sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti consistenti principalmente in alcune suddivisioni interne non rappresentate correttamente.

L'intestazione catastale delle unità immobiliari in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto, di vecchia costruzione, ha murature portanti miste in mattoni e pietra, orizzontamenti parte a volte e parte in putrelle e voltini, la copertura è in tegole piane tipo marsigliesi su orditura in legno, facciate intonacate e tinteggiate. Vano scala intonacato e tinteggiato, pedate in pietra, pianerottoli in marmette

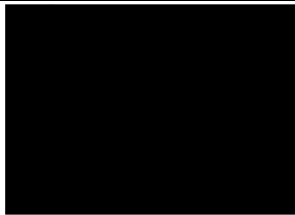
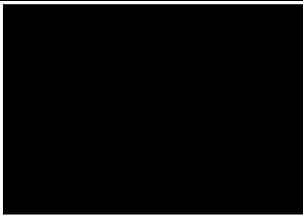


di cemento, ringhiera in ferro. Murature interne e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in parte in legno e in parte in piastrelle di varie dimensioni e decori, porte interne in legno con specchiatura in vetro, serramenti esterni in PVC con vetrocamera, avvolgibili in legno; bagni con sanitari (dove non mancanti) in ceramica bianca con rubinetterie in ferro cromato, pareti parzialmente piastrellate. Impianto elettrico in parte da ultimare, privo di certificazione e comunque non conforme ai minimi standard di sicurezza; impianto idro-sanitario privo di certificazione e solo parzialmente funzionante; impianto di riscaldamento in fase di rifacimento attualmente incompleto con caldaia a metano posta nel piano seminterrato, privo di certificazione e di dubbia funzionalità (attualmente gli occupanti del piano primo utilizzano una stufa puntuale a pellet).

Si ribadisce che lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato è pessimo e necessita di importanti lavori di ristrutturazione e completamento, risulta inoltre ingombro di materiale e rifiuti di vario genere in particolare al piano terra.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla convivente.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1985 al 31/10/1997		Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bilotti dott. Paolo	15/01/1985	51294	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	18/01/1985	413	356
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 31/10/1997 al 29/11/2015		Dichiarazione di Successione in morte di Vaudagna Giovanni			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			31/10/1997		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	25/10/1999	9812	6998
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	30/04/1998	98	674		
Dal 29/12/2015 al		Dichiarazione di successione in morte di 			

28/07/2017	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/12/2015		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	17/05/2016	3765	3050
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Biella	29/04/2016	784	9990/16		
Accettazione tacita eredità trascritta in data 03/04/2019 ai nn. 2634/2085 atto Notaio Crema dott. Sandro del 28/03/2019 rep. N. 12893/8164.					
Dal 28/07/2017 al 28/03/2019	[REDACTED]	Dichiarazione di successione testamentaria in morte di [REDACTED]			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			28/07/2017		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	22/11/2018	8989	7248
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Biella	07/11/2018	1196	9990/18		
Testamento pubblicato dal Notaio Crema dott. Sandro in data 18/09/2018 rep. 12606/7905, acquisto legato trascritto a Biella il 27/09/2018 ai nn. 7463/6033, accettazione tacita di eredità trascritta il 03/04/2019 ai nn. 2633/2084 atto Notaio Crema dott. Sandro del 28/03/2019 rep. n. 12893/8164.					
Dal 28/03/2019	[REDACTED]	Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Crema dott. Sandro	28/03/2019	12893	8164
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	03/04/2019	2619	2076
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Biella	02/04/2019	1806	serie 1T		

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 07/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Biella il 03/04/2019
Reg. gen. 2620 - Reg. part. 275
Quota: 1/1
Importo: € 157.500,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 105.000,00
Rogante: Notaio Crema dott. Sandro
Data: 28/03/2019
N° repertorio: 12894
N° raccolta: 8165

Trascrizioni

- **Atto Giudiziario-Atto Esecutivo o Cautelare**
Trascritto a Biella il 24/09/2025
Reg. gen. 8487 - Reg. part. 6893
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile in oggetto ricade nel vigente PRG del Comune di Candelo in "Aree di Completamento B2 - Usi Residenziali - Insediamenti urbani di Antica Formazione".

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile in oggetto risulta di antica costruzione, ante 01/09/1967, successivamente il Comune di Candelo ha rilasciato i seguenti provvedimenti amministrativi:

Concessione Edilizia del 24/04/1985 prot. n. 2211 P.E. 8/A/85.

Autorizzazione Edilizia del 20/05/1985 reg. dom. n. 46, reg. aut. e conc. N. 39, P.E.N. n. 8/b/85.

SCIA in sanatoria prot. N. 17914/2018 del 10/12/2018, Pratica n. 2018/2909, perfezionata il 27/02/2019 prot. N. 3302.

Sono state rilevate alcune difformità tra lo stato di fatto e quanto autorizzato consistenti principalmente nella realizzazione di tramezze interne.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nel fabbricato.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si evidenziano le difformità urbanistiche e catastali riscontrate per L'immobile in oggetto.

La regolarizzazione urbanistica comporterà il rilievo completo dettagliato dell'immobile come effettivamente realizzato, la stesura di un progetto per la richiesta di concessione in sanatoria, con pagamento di oblazione e

oneri Comunali determinabili con esattezza solo a progetto redatto e presentato, il tutto quantificabile in questa sede approssimativamente in **€. 2.500,00.**

Il costo del relativo aggiornamento catastale è quantificabile in **€. 1.500,00.**

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

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 Candelo (BI) - Via del Cervo n. 4	270,00 mq	400,00 €/mq	€ 108.000,00	100,00%	€ 108.000,00
				Valore di stima:	€ 108.000,00

Valore complessivo di stima dell'intera piena proprietà:
€ 108.000,00 (Euro Cento ottomila/00)

A dedurre spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale per un totale di €. 4.000,00.

Prezzo base D'asta lotto Unico: €. 104.000,00 (Euro Centoquattromila/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 19/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.



Allegati:

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

