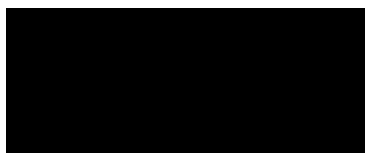

TRIBUNALE DI BIELLA

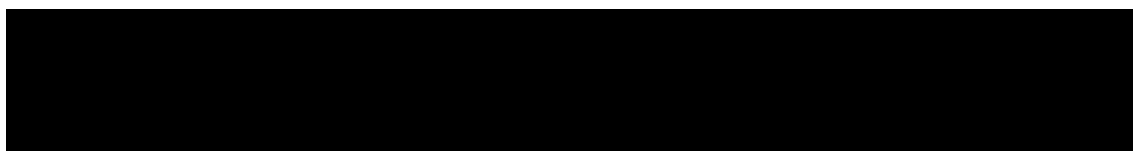
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boscono Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2025 del R.G.E. G.E. Dott. Emanuele Migliore – u.c.p. 15/12/2025 ore 10:30 avanti dott.ssa Maria Cristina Cossu.

promossa da



contro



Biella, 13/11/2025

INCARICO

All'udienza del 01/09/2025, il sottoscritto Geom. Boscono Carlo, con studio in Via Repubblica, 43/A - 13900 - Biella (BI), email c.boscono@tiscali.it PEC: carloboscono@gmail.com Tel. 015 26010, Fax 015 8970122, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/09/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente in data 16/09/2025 il sottoscritto, accompagnato dal Custode nominato Avv. Ernesto Schinello, 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 in Strona (BI) - Frazione Boero, 47
- **Bene N° 2** - Fabbricato rustico ubicato in Strona (BI) - Frazione Boero

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO, 47

In Strona (BI) Frazione Boero n. 47, porzione di fabbricato a schiera da terra a tetto insistente sulla Particella 61 del Foglio 12 Catasto Terreni, ente urbano di Mq. 75, così composto:

Piano terreno: Ingresso, soggiorno, cucina, bagno e scala d'accesso al piano primo.

Piano Primo: Scala, disimpegno, 2 camere e balcone.

Piano secondo: Solaio a nudo tetto accessibile con scala a pioli da botola.

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.

BENE N° 2 - FABBRICATO RUSTICO UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO

In Strona (BI) Frazione Boero, fabbricato rustico indipendente da terra a tetto, insistente sulla Particella 127 del Foglio 12 Catasto Terreni, ente urbano di Mq. 59, così disposto:

Piano terreno: ripostiglio e tettoia aperta.

Piano primo: ripostiglio e sottotetto aperto.

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

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO, 47
BENE N° 2 - FABBRICATO RUSTICO UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO

Gli immobili in oggetto risultano di proprietà dell'Esecutato:

Eredità giacente di:

studio in Biella Via Repubblica n. 43.

Gli immobili vengono posti in vendita per l'intera piena proprietà.

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO, 47

Coerenze: Particelle 60, 62, 66, tutte del Foglio 12 Catasto Terreni Comune di Strona.

BENE N° 2 - FABBRICATO RUSTICO UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO

Coerenze: Particelle 66, 593, 128, 528 tutte del Foglio 12 Catasto Terreni Comune di Strona.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO, 47

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	64,00 mq	94,00 mq	1	94,00 mq	2,20 m	T-1
Sottotetto	42,00 mq	47,00 mq	0,1276	6,00 mq	1,70 m	2
Totale superficie convenzionale:				100,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - FABBRICATO RUSTICO UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente Mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato rustico	75,00 mq	80,00 mq	1	80,00 mq	2,20 m	T-1
Totale superficie convenzionale:				80,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO, 47

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €.	Piano	Graffato
-	12	61	-	-	A/4	1	5,5 vani	112 mq.	156,23	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	
12	61	-	-	-	Ente Urbano	-	00.00.75	-	-	-	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare in oggetto rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi. L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

BENE N° 2 – FABBRICATO RUSTICO UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €.	Piano	Graffato
-	12	127	-	-	C/7	U	80 mq.	72 mq.	35,95	T-1	-

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	
12	127	-	-	-	Ente	-	00.00.59	-	-	-	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale agli atti dell'unità immobiliare in oggetto rappresenta fedelmente lo stato dei luoghi. L'intestazione catastale dell'unità immobiliare in oggetto è conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO, 47

Il fabbricato in oggetto, posto in nucleo di antica formazione della Fr. Boero del Comune di Strona, risulta di antica costruzione ed è stato oggetto di un intervento di sistemazione alla fine degli anni '90. La struttura è in muratura portante con orizzontamenti in parte a volte, in parte in latero cemento e in parte in legno; la copertura è in coppi su orditura in legno con lattoneria in lamiera verniciata; le facciate risultano intonacate e tinteggiate. Internamente le pareti sono in parte rivestite con boiserie in legno, in parte intonacate e tinteggiate e nel bagno rivestite in piastrelle; i soffitti sono intonacati e tinteggiati, in parte rivestiti con pannelli isolanti in polistirolo; i pavimenti sono in parte in piastrelle di varie dimensioni e decori e in parte in legno; la scala di collegamento tra i piani è in legno, i serramenti esterni sono in parte in legno e in parte in ferro con vetro singolo, dispositivo oscurante a persiana in legno; porta d'accesso e porte interne in legno; il bagno risulta completo di sanitari in ceramica bianca (lavabo, bidet, water e piatto doccia) con rubinetteria in ferro cromato a miscelatore, produzione acqua calda con boiler elettrico; gli impianti elettrico, di riscaldamento a gas metano e idrico-sanitario risultano obsoleti, privi di certificazioni e non è stato possibile verificarne il funzionamento.

BENE N° 2 - FABBRICATO RUSTICO UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO

Il fabbricato rustico in oggetto, posto in nucleo di antica formazione della Fr. Boero del Comune di Strona risulta di antica costruzione. La struttura è in muratura portante con orizzontamenti in legno; la copertura è in coppi su orditura in legno privo di lattoneria; facciate rustiche, privo di serramenti ad eccezione di alcune porte in legno completamente deteriorate; il fabbricato risulta privo di impianti.

Lo stato di conservazione risulta pessimo con difficoltà d'accesso in quanto invaso dalla vegetazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO, 47

BENE N° 2 - FABBRICATO RUSTICO UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO

Gli immobili in oggetto risultano liberi.

Internamente sono presenti alcuni arredi in pessime condizioni di manutenzione e abbigliamento vario il tutto privo di valore commerciale oltre che rifiuti di vario genere.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO, 47

BENE N° 2 - FABBRICATO RUSTICO UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/09/2003		Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rajani dott. Pierlevino	22/09/2003	125088	15161
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

		Biella	26/09/2003	10207	6472
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	25/09/2003	470	serie 1T

RISULTA VERIFICATA LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO DALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO, 47

BENE N° 2 - FABBRICATO RUSTICO UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 10/11/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Biella il 26/09/2003
Reg. gen. 10208 - Reg. part. 2278
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di [REDACTED]
Capitale: € 45.000,00
Spese: € 45.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 22/09/2003
N° repertorio: 125089
N° raccolta: 15162
- **Ipoteca in rinnovazione** derivante da Atto Notarile
Iscritto a Biella il 24/08/2023
Reg. gen. 8094 - Reg. part. 778
Quota: 1/1
Importo: € 90.000,00
A favore di [REDACTED]
Capitale: € 45.000,00
Spese: € 45.000,00
Rogante: [REDACTED]
Data: 22/09/2003
N° repertorio: 125089
N° raccolta: 15162

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Biella il 11/06/2025
Reg. gen. 5236 - Reg. part. 4265
Quota: 1/1
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO, 47

Il fabbricato in oggetto risulta inserito nel vigente PRGI di Strona in "Area Residenziale - Nucleo di Antica Formazione" ed è soggetto a Vincolo Paesaggistico.

BENE N° 2 - FABBRICATO RUSTICO UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO

Il fabbricato in oggetto risulta inserito nel vigente PRGI di Strona in "Area Residenziale - Nucleo di Antica Formazione".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO, 47

Il fabbricato in oggetto risulta di antica costruzione, ante 01/09/1967, successivamente sono stati eseguiti lavori di sistemazione di cui alla D.I.A. del 19/10/1995 n. 8/95.

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.
- Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idro sanitario.

BENE N° 2 - FABBRICATO RUSTICO UBICATO IN STRONA (BI) - FRAZIONE BOERO

Il fabbricato in oggetto risulta di antica costruzione, ante 01/09/1967 e non risultano essere stati eseguiti lavori in epoca più recente.

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

L'immobile risulta privo di impianti e non necessita di certificato energetico / APE.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito dai Beni 1 e 2.

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 Strona (BI) - Frazione Boero, 47	100,00 mq	250,00 €/mq	€ 25.000,00	100,00%	€ 25.000,00
Bene N° 2 - Rudere Strona (BI) - Frazione Boero	80,00 mq	50,00 €/mq	€ 4.000,00	100,00%	€ 4.000,00
				Valore di stima:	€ 29.000,00

Valore complessivo di stima dell'intera piena proprietà

€ 29.000,00 (Euro Ventinovemila/00)

Prezzo base D'asta lotto unico: € 29.000,00 (Euro Ventinovemila/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 13/11/2025

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



Allegati:

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