# 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*

## 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.

## 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

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]

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.

- 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)**

**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.