

TRIBUNALE DI BIELLA

Perizia del C.T.U. Dr. Arch. Stefano Pozzo, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2025 del R.G.E.

Procedura promossa da

[REDACTED]

Creditore Intervenuto

[REDACTED]

Contro

Debitore Esecutato

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

Dott. Emanuele Migliore

Udienza:

15/06/2026 ore 09:45

Con udienza del 06/03/2026 il sottoscritto Dr. Arch. Stefano Pozzo, c.f. PZZSFN64E22E379N, libero professionista con studio in 13886 Viverone (BI) Via del lago n. 1, PEC stefano.pozzo@archiworldpec.it telefax 01611859191 cell. 3482305655 tel. 0161987042 email pozzo.stefano@gmail.com, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 10/03/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito con dichiarazione firmata digitalmente e depositata in via telematica presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella.

PREMESSA

Il compendio sottoposto a pignoramento è costituito come segue:

Lotto 1 - Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al seminterrato, collegati da scale esterna e interna, entrostante a terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 14 particella 424 sub. 3.

In Comune di Tavigliano (BI) - via Giovanni Tiboldo Bolla n.11

Terreno di 310 mq, identificato a Catasto Terreni al fgl.14 mapp.564

In Comune di Tavigliano (BI)

DESCRIZIONE

Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra e seminterrato, con la seguente consistenza:

- al piano interrato: cantina;
- al piano terreno: cucina, soggiorno, bagno;
- al piano primo: due camere da letto, disimpegno, bagno e balcone.

Oltre a terreno di 310 mq.

I beni pignorati sono così censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Tavigliano (BI):

- fg 14 part.424 sub.3, via Giovanni Tiboldo Bolla n.11, piano S1-T-1, cat A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 127 mq. escluse aree scoperte 125 mq., rendita €303,68;
- fg 14 part.564, qualità CAST FRUTTO, classe U, consistenza 03are 10centiare, reddito dominicale €0,32 reddito agrario €0,16.

N.1 LOTTO

Si ritiene di formare un lotto così costituito:

Lotto 1 - Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al seminterrato, entrostante a terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 14 particella 424 sub. 3

In Comune di Tavigliano (BI) - via Giovanni Tiboldo Bolla n.11

Terreno di 310 mq, identificato a Catasto Terreni al fgl.14 mapp.564

In Comune di Tavigliano (BI)

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Si attesta che risulta completa la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. comma 2.

Alla data di trascrizione del pignoramento, trascritto a Biella il 29 gennaio 2026 ai n.ri 737/607, i beni immobili oggetto di esecuzione risultano di proprietà del debitore esecutato:



Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:



CONFINI

Il fabbricato di civile abitazione elevato ad due piani fuori terra oltre a seminterrato è entrostante a terreno distinto nel Catasto Terreni al Foglio 14 particella 424 sub. 3 , S1-T-1, coerente via Giovanni Tiboldo Bolla e particelle 425,426 e 423 del medesimo foglio.

L'appezzamento di terreno, è distinto nel Catasto Terreni al Foglio 14 particella 564, coerente strada comunale e particelle 550, 565, e 568 del medesimo foglio.

CONSISTENZA

	Destinazione	Superficie Netta mq.	Superficie Lorda mq.	Coefficiente	Superficie Commerciale mq.	Altezza mt.	Piano
fg 14 part.424 sub 3 (cat. A/3)	Abitazione	80,00	110,00	1	100,00	2,30	P T-1
	Balconi	5,00	-	0,25	1,25	-	P 1
	Cantine	40,00	55,00	0,25	13,75	2,00	P S1
	Totale Sup. Comm.le				115,00		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (NCEU)									
Indirizzo catastale: Tavigliano (BI) Via Giovanni Tiboldo Bolla n. 11									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
14	424	3		A/3	1	6 vani	Totale: 127 m ² Totale: escluse aree scoperte: 125 m ²	€ 303,68	S1-T-1

Catasto terreni (NCT)

Indirizzo catastale: Tavigliano (BI)

Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario	
14	564			CAST FRUTTO	U	03 10	Euro 0,32 L. 620	Euro 0,16 L. 310	

Corrispondenza catastale

L'intestazione catastale corrisponde all'attuale parte proprietaria eseguita.

CRONISTORIA CATASTALE

Come si evince dalla visure storiche catastali, esaustive in merito, ivi allegare:

L'immobile cat. A/3 censito al fgl. 14 part.424 sub 3 N.C.E.U. del Comune di Tavigliano (BI) deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 26/09/2013 Pratica n. BI0062460 in atti dal 26/09/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 38800.1/2013) (Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 505 pla 55 sub 3 per allineamento mappe)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/05/2003 Pratica n. 54384 in atti dal 15/05/2003 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 20101.1/2003) (immobile predecessore Foglio 505 Particella 55 Subalterno 3)
- VARIAZIONE del 17/02/2003 Pratica n. 16785 in atti dal 17/02/2003 FUSIONE RISTRUTTURAZIONE (n. 5776.1/2003) (immobile predecessore Foglio 505 Particella 55 Subalterno 3)

Il terreno di 310 mq. censito al fgl.14 part.564 N.C.T. del Comune di Tavigliano (BI) deriva da:

- Impianto meccanografico del 02/02/1976
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/10/1974 in atti dal 14/05/1979 (n. 8179)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il compendio sottoposto a pignoramento inserito in una cortina edilizia lungo la pubblica via, si trova in stato manutentivo normale: muri esterni intonacati ma non tinteggiati; non presenta necessità di interventi manutentivi urgenti.

L'alloggio pignorato è provvisto di tutti gli impianti essenziali: elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento. Il riscaldamento autonomo è costituito da una caldaia murale alimentata a metano e da radiatori in alluminio.

Piastrelle in ceramica graniglia e parquet in legno sono usate per la pavimentazione nell'alloggio.

Il bagno ha le pareti rivestite in ceramica ed è dotato di servizi igienici comprensivi di lavabo, WC, bidet e vasca.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato, alla data del sopralluogo effettuato il 04/05/2026 in sede di primo accesso, risulta libero da persone ma occupato da beni mobili in stato di abbandono e rifiuti diversi.

PROVENIENZE VENTENNALI

È stata rilevata la seguente provenienza relativa al compendio pignorato:

LOTTO 1

[REDACTED]

SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate il 29/04/2026 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, al fine della presente procedura esecutiva risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere tutte cancellate:

Iscrizione Contro

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta a Biella il 18/04/2003

[REDACTED]

Trascrizione Contro

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE** trascritto a Biella il 29/01/2026

[REDACTED]

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI MILLESIMI

Il bene pignorato non è inserito in condominio.

Il Comune di Tavigliano (BI) è dotato di P.R.G.C. - Piano Regolatore Generale Comunale approvato con delibera della G.R. n°12-11922 del 21/06/2004 e succ. varianti.

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato in area a destinazione d'uso residenziale, classificata come "Nuclei di Antica Formazione", nelle immediate vicinanze del centro paese.

Non sono stati individuati vincoli edilizi e urbanistici né risulta in alcun modo soggetto ad usi civici o ad altri vincoli di sostanza pubblicistica tali da impedirne o limitarne la libera trasferibilità.



Ai sensi della Legge 28/02/1985 n.47 si attesta che la costruzione del fabbricato esistente è iniziata in data antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato è stato oggetto di lavori autorizzati da Concessione Edilizia n. 55/94 rilasciata dal Comune di Tavigliano il 24/08/1994.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non presente il certificato energetico dell'immobile APE
- Non esiste il certificato di conformità degli impianti elettrico, termico ed idro-sanitario.

Si ritiene di formare n. 1 LOTTO così costituito:

Lotto 1 – Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al seminterrato, collegati da scale esterna e interna, entrostante a terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 14 particella 424 sub. 3

In Comune di Tavigliano (BI) – via Giovanni Tiboldo Bolla n.11

Terreno di 310 mq, identificato a Catasto Terreni al fgl.14 mapp.564

In Comune di Tavigliano (BI)

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base di consistenza, ubicazione dell'immobile, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e conservazione, stato di occupazione, servitù attive o passive, dati metrici e situazione del mercato per la domanda e l'offerta.

Rilevati nello specifico gli annunci per la vendita di immobili simili ubicati nel Comune di Tavigliano, verificate le valutazioni riportate dalla Banca Dati Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che prevede per abitazioni economiche in zona centrale / centro urbano con stato conservativo normale un valore compreso tra €/mq. 230,00/335,00.

In considerazione di quanto sopra, si applica il valore di stima evidenziato nel seguente quadro riepilogativo:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
LOTTO 1 fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra oltre al seminterrato, collegati da scale esterna e interna, con terreno di 310 mq.	115,00 mq	330,00 €/mq	€ 37.950,00 € 620,00	100%	
Totale LOTTO 1:					€ 38.570,00

Valore di stima Totale LOTTO 1: € 38.570,00 (euro trentottomilacinquecentosettanta/00)

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 chiarimenti.

Viverone, li 01/05/2026

L' Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dr. Arch. Stefano Pozzo

- Relazione di stima
- Relazione di stima versione PRIVACY
- Foglio separato a) con l'identificazione completa dei beni
- Foglio separato b) con elenco trascrizioni pignoramenti e iscrizioni ipotecarie
- Documentazione fotografica
- Visura catastale storica: fg 14 part.424 sub.3 catasto fabbricati Comune di Tavigliano
fg 14 part.564
- Elaborato planimetrico: fg 14 part.424 sub.3
- Estratto di mappa fg 14 part.424 e part.564
- Ispezioni ipotecarie del 29/04/2026
- Certificati Anagrafici del debitore esecutato

- Documentazione attestante l'invio alle parti di copia della presente perizia

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2025 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 38.570,00

Rif. 1 - Fabbricato Civile Abitazione			
Ubicazione:	Comune di Tavigliano (BI) - via Giovanni Tiboldo Bolla n.11		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	fabbricato di civile abitazione a due piani fuori terra oltre al seminterrato, con terreno di 310 mq.	Superficie Residenziale	115,00 mq
Stato conservativo:	SCARSO		
Descrizione:	Fabbricato di civile abitazione elevato a due piani fuori terra oltre al seminterrato, collegati da scale esterna e interna, entrostante a terreno distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 14 particella 424 sub. 3 In Comune di Tavigliano (BI) - via Giovanni Tiboldo Bolla n.11 Con la seguente consistenza: -al piano interrato: cantina; -al piano terreno: cucina, soggiorno, bagno; -al piano primo: due camere da letto, disimpegno, bagno e balcone. Terreno di 310 mq, identificato a Catasto Terreni al fgl.14 mapp.564 In Comune di Tavigliano (BI) I beni pignorati sono così censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Tavigliano (BI): • fg 14 part.424 sub.3, via Giovanni Tiboldo Bolla n.11, piano S1-T-1, cat A/3, classe 1, consistenza 6 vani, superficie catastale 127 mq. escluse aree scoperte 125 mq., rendita €303,68; • fg 14 part.564, qualità CAST FRUTTO, classe U, consistenza 03are 10centiare, reddito dominicale €0,32 reddito agrario €0,16.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		