

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boscono Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 16/2025 del R.G.E.
Giudice dott. Emanuele Migliore – u.c.p. 07/07/2025 presso dott.ssa Maria Cristina Cossu

promossa da



contro



Biella, 03/06/2025.

Aggiornamento del 09/06/2026



INCARICO

All'udienza del 04/04/2025, 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., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente in data 06/05/2025 il sottoscritto, accompagnato dal Custode Avv. Alessia Bodo, 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 Mottalciata (BI) - Via Martiri della Libertà n. 97
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Mottalciata (BI) - Via Martiri della Libertà n. 97

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Facente parte della Particella 586 del foglio 18 Catasto Terreni, ente urbano di Mq. 230, porzione di fabbricato civile fine schiera disposto su due piani, così composto:

Piano terreno: Ingresso, vano scala d'accesso al piano 1° con ripostiglio sotto scala, cucina, tinello, 2 camere, disimpegno, bagno, locale caldaia e giardino corrispondente alla Part. 587 Fg. 18 C.T. ente urbano di Mq. 350.

Piano primo: due vani rustici e terrazzo coperto.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Facente parte del basso fabbricato corrispondente alla Particella 378 del foglio 18 Catasto Terreni, ente urbano di Mq. 84, vano autorimessa.

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 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 A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono all'Esecutato:



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

CONFINI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Coerenze: la Via Martiri della Libertà, le particelle 725, 377, 453, 532 e restante parte della Particella 586 tutte del Foglio 18 Catasto Terreni Comune di Mottalciata.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Coerenze: Particelle 379, 453, 377 e restante parte della Particella 378 tutte del Foglio 18 Catasto Terreni del Comune di Mottalciata.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	95,00 mq	121,00 mq	1	121,00 mq	3,15 m	T
Locali rustici sottotetto	58,00 mq	69,00 mq	0,3333	23,00 mq	2,40 m	1
Terrazzo coperto	16,00 mq	18,00 mq	0,3333	6,00 mq	2,80 m	1
Giardino	300,00 mq	300,00 mq	0,10	30,00 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				180,00 mq		



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	23,00 mq	28,00 mq	1	28,00 mq	1,90 m	T
Totale superficie convenzionale:				28,00 mq		

DATI CATASTALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97**

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	18	374	11	-	A/3	U	5,0 vani	120 mq	237,57 €	T-1	375

Catasto Terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
18	586	-	-	-	Ente urbano	-	00.02.30 mq	-	-	-	
13	587	-	-	-	Ente urbano	-	00.03.50 mq	-	-	-	

Corrispondenza catastale

Sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti consistenti principalmente in una diversa distribuzione degli spazi interni.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	18	378	4	-	C/6	2	25 mq	28 mq	55,52 €	T	-

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	
18	378	-	-	-	Ente Urbano	-	00.00.84 mq	-	-	-	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti.

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

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Il fabbricato in oggetto si presenta in precarie condizioni generali di manutenzione, in particolare sono presenti crepe e scrostamenti sulle facciate esterne nonché tracce di infiltrazioni dal tetto. Anche internamente lo stato di manutenzione risulta precario con pavimentazioni deteriorate, serramenti ammalorati, pareti e soffitti da tinteggiare. L'impianto elettrico di vecchia realizzazione pur se funzionante non rispetta le norme vigenti in materia così come l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas metano attualmente non funzionante. Il bagno, di più recente rifacimento si presenta in discrete condizioni ma presenta sulle pareti e sul soffitto macchie di umidità e presenza di muffe.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Lo stato di manutenzione del fabbricato risulta pessimo, in particolare le murature sono scrostate e ammalorate, la copertura presenta infiltrazioni con tegole usurate e orditura in legno usurata portone d'ingresso in pessime condizioni.



BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Murature portanti miste in mattoni e pietra, orizzontamenti parte a volte e parte in putrelle e voltini, copertura in coppi su orditura in legno, facciate intonacate e tinteggiate. 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 legno con vetro singolo e persiane e avvolgibili anch'essi in legno, bagno con sanitari in ceramica bianca con rubinetterie in ferro cromato, pareti parzialmente piastrellate. Impianto elettrico privo di certificazione e comunque non conforme ai minimi standard di sicurezza; impianto idro-sanitario privo di certificazione ma funzionante; riscaldamento solo per piano terreno con caldaia a metano privo di certificazione e di dubbia funzionalità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Murature in mattoni, copertura in tegole piane tipo marsigliesi su orditura in legno, pavimento in terra battuta, portone d'accesso in legno rivestito di lamiera. L'immobile risulta privo di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97****BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97**

Gli immobili risultano occupati c

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97****BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/02/1979 al 29/05/2008		Dichiarazione di Successione in morte di 			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			29/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Biella	15/07/2008	6610	4684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	18/06/2008	46	690
		Atto Notarile provenienza Giardino Part. 587 Fg. 18			
Dal 16/11/2001 al 29/05/2008		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Sola dott.ssa Secondina	16/11/2001	63817	20713
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/12/2001	10211	7382
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	30/11/2001	999	Serie 1V
		Dichiarazione di Successione in morte di			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 29/05/2008 al 30/06/2008			29/05/2008		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	15/07/2008	6610	4684
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Cossato	18/06/2008	46	690
		Trascrizione accettazione eredità di Nella con Rogito Notaio Sola dott.ssa Secondina del 30/06/2008, rep. 22360/2 798, trascritto a Biella il 14/03/2018 reg. part. 1682, reg. gen. 2037.			
		Atto Notarile			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal 30/06/2008		Notaio Garofalo dott.ssa Emanuela	30/06/2008	22360	2798
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	09/07/2008	6489	4590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	09/07/2008	3740	-



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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 27/05/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Scrittura privata con sottoscrizione autenticata
Iscritto a Biella il 09/07/2008
Reg. gen. 6490 - Reg. part. 1062
Quota: 1/1
Importo: € 167.998,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 83.998,29
Rogante: Notaio Garofalo dott.ssa Emanuela
Data: 30/06/2008
N° repertorio: 22361
N° raccolta: 2799
Note: Altro debitore non datore di ipoteca [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Biella il 07/12/2010
Reg. gen. 9927 - Reg. part. 1704
Quota: 1/1
Importo: € 18.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Capitale: € 9.392,86
Rogante: TRIBUNALE DI TORINO
Data: 29/01/2009
N° repertorio: 11151
N° raccolta: 2008

Trascrizioni

- **Atto Esecutivo - Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Biella il 08/03/2017
Reg. gen. 1682 - Reg. part. 1318
Quota: 1/1



A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

- **Atto Esecutivo - Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Biella il 17/02/2025

Reg. gen. 1356 - Reg. part. 1108

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

Gli immobili in oggetto risultano inseriti in "Aree Edificate Consolidate" del P.R.G.C. Comune di Mottalciata.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A MOTTALCIATA (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 97

La costruzione dei fabbricati in oggetto risulta iniziata prima del 01/09/1967.

Successivamente il Comune di Mottalciata ha rilasciato Permesso di costruire 35/2008 del 31/07/2008 per rifacimento impianti nel fabbricato civile. Non risultano altre pratiche edilizie agli atti.

Dagli accertamenti effettuati in loco sono risultate alcune difformità interne nel fabbricato civile che andranno sanate a cura ed onere dell'aggiudicatario.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

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

La regolarizzazione comporterà il rilievo completo dettagliato dell'immobile, la stesura di un progetto per la richiesta di concessione in sanatoria con pagamento di oblazioni e oneri Comunali determinabili con esattezza solo a progetto redatto e presentato, il tutto quantificabile in questa sede approssimativamente in **€. 3.000,00.**

Il costo del relativo aggiornamento catastale è quantificabile in **€. 1.000,00.**



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico composto da **Bene N.1 e Bene N.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 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 Mottalciata (BI) - Via Martiri della Libertà n. 97	180,00 mq	300,00 €/mq	€ 54.000,00	100,00%	€ 54.000,00
Bene N° 2 - Garage Mottalciata (BI) - Via Martiri della Libertà n. 97	28,00 mq	100,00 €/mq	€ 1.400,00	100,00%	€ 2.800,00
Valore di stima:					€ 56.800,00

Valore complessivo di stima dell'intera piena proprietà arrotondabile a

€ 57.000,00 (Euro Cinquantasettemila/00)

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

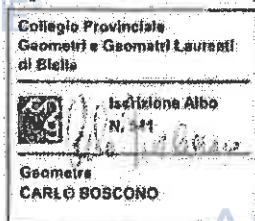
Prezzo base D'asta lotto Unico: € 53.000,00 (Euro Cinquantatremila/00)

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 03/06/2025.

Aggiornamento del 09/06/2025.

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



Allegati:
Documentazione fotografica.
Estratto di Mappa Catasto Terreni.
Visure Catastali.
Planimetrie Catastali.
Atto di provenienza.

