

# TRIBUNALE DI BIELLA

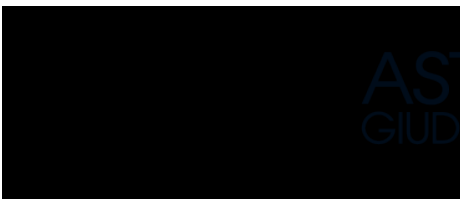
SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boscono Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 30/2025 del R.G.E. G.E. Dott. Emanuele Migliore – u.c.p. 19/01/2026 aventi dott.ssa Maria Cristina Cossu.

promossa da



contro



**Lotto 1 - Via Marconi n. 6, Biella**



**Lotto 2 – Costa del Vernato n. 12, Biella**



*Biella, 30/10/2025*

All'udienza del 19/06/2025, 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 in data 20/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Successivamente in data 07/07/2025 e 06/10/2025 il sottoscritto, accompagnato dal Custode nominato Dott. Paolo Garbaccio, effettuava sopralluoghi conoscitivi 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** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Marconi n. 6, piano 1°
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Costa del Vernato n. 12, piano 1°

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA MARCONI N. 6, PIANO 1°**

In Biella (BI) Via Marconi n. 6, facente parte del fabbricato civile a conduzione condominiale denominato "Condominio Via Marconi 4 - 6" insistente sulla Particella 5 del Foglio 47 Catasto Terreni, ente urbano di Mq. 400, al piano primo (secondo fuori terra) alloggio composto da ingresso diretto in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto, terrazzo, balcone, ripostiglio/caldaia con accesso dal balcone e pertinente cantina al piano interrato.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per l'alloggio non è stato effettuato accesso forzoso, per la cantina è stato effettuato 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 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - COSTA DEL VERNATO N. 12, PIANO 1°**

In Biella (BI) Costa del Vernato n. 12, facente parte di un fabbricato civile a conduzione condominiale insistente sulla Particella 382 del Foglio 51 Catasto Terreni, ente urbano di Mq. 85, al piano primo (secondo fuori terra) alloggio composto da ingresso diretto in soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera da letto e balcone.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA MARCONI N. 6, PIANO 1°  
**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - COSTA DEL VERNATO N. 12, PIANO 1°

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono all'esecutata:

•



**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA MARCONI N. 6, PIANO 1°

Coerenze alloggio: Via Marconi, Particella 2 del Foglio 5, vano scala comune, altro alloggio.  
 Coerenze cantina: disimpegno comune, muri perimetrali e altre cantine.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - COSTA DEL VERNATO N. 12, PIANO 1°

Coerenze: Costa del Vernato, Particelle 379, 511 e 816 tutte del Foglio 51 Catasto Terreni del Comune di Biella e cortile comune.

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA MARCONI N. 6, PIANO 1°

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	49,00 mq	68,00 mq	1	68,00 mq	2,70 m	1
Balcone/Terrazza	24,00 mq	24,00 mq	0,25	6,00 mq	0,00 m	1
Cantina	4,00 mq	6,00 mq	0,333	2,00 mq	2,50 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>76,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - COSTA DEL VERNATO N. 12, PIANO 1°**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	45,00 mq	58,00 mq	1	59,00 mq	2,70 m	1
Balcone/Terrazza	4,00 mq	4,00 mq	0,25	1,00 mq	0,00 m	1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>60,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**DATI CATASTALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA MARCONI N. 6, PIANO 1°**

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita €.	Piano	Graffato
-	47	5	2	1	A/4	2	2,5	85 mq	116,2	1-S1	-

**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 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - COSTA DEL VERNATO N. 12, PIANO 1°**

Catasto Fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-	635	212	4	1	A/4	3	2,5	61 mq	135,57 €	1	

**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° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA MARCONI N. 6, PIANO 1°

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - COSTA DEL VERNATO N. 12, PIANO 1°

Agli immobili in oggetto competono i diritti pro-quota di comproprietà condominiale sulle parti del fabbricato di cui fanno parte da considerarsi comuni per uso e/o destinazione, a norma dell'art. 1117 c.c.

### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA MARCONI N. 6, PIANO 1°

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - COSTA DEL VERNATO N. 12, PIANO 1°

Gli immobili in oggetto sono soggetti alle servitù attive e passive derivanti dalla conduzione condominiale dei fabbricati di cui fanno parte.

### CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**BENE N° 1** - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA MARCONI N. 6, PIANO 1°

Il fabbricato civile a conduzione condominiale di cui fa parte l'alloggio in oggetto posto in centro storico - nucleo di antica formazione, si presenta in precarie condizioni generali di manutenzione. La struttura è in muratura con orizzontamenti a volta, le facciate risultano intonacate ma piuttosto ammalorate, le scale comuni sono in pietra naturale con ringhiera in ferro battuto, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, copertura in coppi su orditura in legno. Il fabbricato non è servito da ascensore.

L'alloggio in oggetto posto al 1° piano (2° fuori terra) nonostante sia stato oggetto di un intervento di ristrutturazione alla fine degli anni '90, si presenta oggi in cattive condizioni generali di manutenzione, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pareti del bagno rivestite in piastrelle, i pavimenti sono in legno parquet tranne che nel bagno dove è in piastrelle, serramenti esterni in legno e dispositivo oscurante a persiana sempre in legno, porte interne e portoncino d'ingresso in legno; Il bagno risulta completo di sanitari bianchi (lavabo, bidet, water e doccia) con rubinetteria miscelatori mono comando in ferro cromato; Gli impianti elettrico, idro sanitario e di riscaldamento con caldaia a metano atta anche alla produzione dell'acqua calda sanitaria, risultano tutti privi delle certificazioni di legge e comunque non è stato possibile verificarne l'efficienza.

La proprietà è completata dalla pertinente cantina rustica posta al piano seminterrato dotata di porta in ferro zincato, pavimento in battuto di cemento, pareti e soffitto in mattoni a vista.

**BENE N° 2** - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - COSTA DEL VERNATO N. 12, PIANO 1°

Il fabbricato civile a conduzione condominiale di cui fa parte l'alloggio in oggetto posto in centro storico - nucleo di antica formazione, si presenta in discrete condizioni generali di manutenzione. La struttura è in



per 1/2 .		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	11/07/2013	5892	4307
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Biella	28/06/2013	864	9990	
<b>Trascrizione accettazione tacita eredità di [REDACTED] con atto Paolo Bilotti del 22/10/2014 rep 153530/46114, trascritto a Biella il 14/11/2014 reg. gen.8152, reg. part. 6434.</b>					
Dal 22/10/2014	[REDACTED]	<b>Atto Notarile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bilotti dott. Paolo	22/10/2014	153530	46114
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	14/11/2014	8153	6435
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
	Biella	13/11/2014	5212	Serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - COSTA DEL VERNATO N. 12, PIANO 1°**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/2002 al 24/04/2013	[REDACTED]	<b>Atto Notarile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Amosso dott. Pietro	15/01/2002	60854	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	30/01/2002	848	616
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Dal 24/04/2013 al 22/10/2014	[REDACTED]	<b>Dichiarazione di Successione in morte di [REDACTED]</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			24/04/2013		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	11/07/2013	5892	4307
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Biella	28/06/2013	864	9990		
Trascrizione accettazione tacita eredità di [REDACTED] con atto Paolo Bilotti del 22/10/2014 rep 153530/46114, trascritto a Biella il 14/11/2014 reg. gen.8152, reg. part. 6434.					
Dal 22/10/2014	[REDACTED]	<b>Atto Notarile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bilotti dott. Paolo	22/10/2014	153530	46114
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	14/11/2014	8153	6435
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Biella	13/11/2014	5212	Serie 1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA MARCONI N. 6, PIANO 1°**  
**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - COSTA DEL VERNATO N. 12, PIANO 1°**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 22/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 28/02/2020  
Reg. gen. 1522 - Reg. part. 149  
Quota: 1/1  
Importo: € 7.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Capitale: € 2.105,27  
Spese: € 4.894,73  
Rogante: Giudice di Pace  
Data: 28/05/2015  
N° repertorio: 322  
N° raccolta: 15

**Trascrizioni**

- **Atto Esecutivo**  
Trascritto a Biella il 04/03/2025  
Reg. gen. 1808 - Reg. part. 1454  
Quota: 1/1  
A favore di [REDACTED]  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

---

## NORMATIVA URBANISTICA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA MARCONI N. 6, PIANO 1°**

---

L'immobile in oggetto risulta inserito in "Zona mista prevalentemente residenziale" nel vigente PRG del Comune di Biella.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - COSTA DEL VERNATO N. 12, PIANO 1°**

---

L'immobile in oggetto risulta inserito in "Zona mista prevalentemente residenziale" nel vigente PRG del Comune di Biella.

---

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA MARCONI N. 6, PIANO 1°**

---

L'immobile in oggetto risulta di antica costruzione, ante 01/09/1967, successivamente sono stati eseguiti lavori edili autorizzati con D.I.A. n. 97 del 09/05/1997.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idro-sanitario.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - COSTA DEL VERNATO N. 12, PIANO 1°**

L'immobile in oggetto risulta di antica costruzione, ante 01/09/1967, successivamente sono stati eseguiti lavori edili autorizzati con i seguenti titoli edilizi:

D.I.A. n. 93 del 19/03/2002.  
D.I.A. n. 18 del 20/01/2003.  
D.I.A. n. 594 del 27/12/2004.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idro-sanitario.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA MARCONI, 6**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.000,00.

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 2.000,00.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - COSTA DEL VERNATO, 12, PIANO 1**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

**Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di 2 lotti così formati:**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Via Marconi n. 6, Piano 1°

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima così riassumibile:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Biella (BI) - Via Marconi, 6	76,00 mq	450,00 €/mq	€ 34.200,00	100,00%	€ 34.200,00
				Valore di stima:	€ 34.200,00

Valore complessivo di stima dell'intera piena proprietà arrotondabile a

€ 34.000,00 (Euro Trentaquattromila/00)

**Prezzo base D'asta lotto 1°: € 34.000,00 (Euro Trentaquattromila/00)**

**LOTTO 2**

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - Costa del Vernato n. 12, Piano 1°

Il valore commerciale del bene pignorato 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 all'immobile oggetto della stima così riassumibile:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Biella (BI) - Costa del Vernato, 12, piano 1	60,00 mq	380,00 €/mq	€ 22.800,00	100,00%	€ 22.800,00
				Valore di stima:	€ 22.800,00

Valore complessivo di stima dell'intera piena proprietà arrotondabile a

€ 23.000,00 (Euro Ventitremila/00)

**Prezzo base D'asta lotto 2°: € 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 12 pagine dattiloscritte e numerate oltre agli allegati.

Biella, li 30/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Boscono Carlo



Allegati:

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