

# TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Boscono Carlo, nell'Esecuzione Immobiliare 81/2025 del R.G.E.

promossa da



contro



**Biella, 19/01/2026.**

All'udienza del 28/11/2025, il sottoscritto Geom. Boscono Carlo, con studio in Via Repubblica, 43 A - 13900 - Biella (BI), email [c.boscono@tiscali.it](mailto:c.boscono@tiscali.it) PEC [carlo.boscono@geopec.it](mailto:carlo.boscono@geopec.it) Tel. 015 26010, Fax 015 8970122, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e nella stessa data accettava l'incarico e prestava telematicamente il giuramento di rito. Successivamente in data 10/12/2025 il sottoscritto, accompagnato dal Custode nominato Dott. Massimiliano Cappa Verzone, 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 Candelo (BI) - Via del Cervo n. 4

## DESCRIZIONE

In Candelo (BI) Via del Cervo n. 4, fabbricato civile fine schiera da terra a tetto oltre il seminterrato, insistente sulla Particella 154 del Foglio 5 Catasto Terreni, ente urbano di Mq. 289, così composto:

Piano seminterrato: vano scala, disimpegno, due cantine.

Piano terreno: ingresso, 2 disimpegni, cucina, bagno, ripostiglio, 3 vani, vano scala, cortile di pertinenza a tre lati e autorimessa.

Piano primo: vano scala, disimpegno, 3 vani (uno dei quali utilizzato come cucina) terrazzo coperto e balcone.

Piano secondo: vano scala, solaio composto da due locali sgombero.

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene all'Esecutato Signor:

- 

L'immobile viene posto in vendita per l'intera piena proprietà.

## CONFINI

Coerenze: Via del Cervo, Particelle 593, 160, 159 e 157 tutte del Foglio 5 Catasto Terreni del Comune di Candelo.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente mercantile	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	160,00 mq	207,00 mq	1	207,00 mq	3,00 m	T-1
Balcone scoperto	6,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	0,00 m	T-1
Terrazza	40,00 mq	40,00 mq	0,25	10,00 mq	3,00 m	1
Cantina	41,00 mq	60,00 mq	0,3333	20,00 mq	2,45 m	S1
Soffitta	68,00 mq	86,00 mq	0,25	21,50 mq	2,30 m	2
Autorimessa	16,00 mq	20,00 mq	0,5	10,00 mq	2,35 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>270,00 mq</b>		

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
-	5	154	2	--	C/6	2	16 mq.	20 mq	55,36 €	T	-
-	5	154	3	-	A/2	U	11,0 vani	295 mq	1221,42 €	S1-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	
5	154	-	-	-	Ente Urbano	-	00.02.89 mq	-	-	-	

### Corrispondenza catastale

**Sono state rilevate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale agli atti consistenti principalmente in alcune suddivisioni interne non rappresentate correttamente.**

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

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in oggetto, di vecchia costruzione, ha murature portanti miste in mattoni e pietra, orizzontamenti parte a volte e parte in putrelle e voltini, la copertura è in tegole piane tipo marsigliesi su orditura in legno, facciate intonacate e tinteggiate. Vano scala intonacato e tinteggiato, pedate in pietra, pianerottoli in marmette



di cemento, ringhiera in ferro. 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 PVC con vetrocamera, avvolgibili in legno; bagni con sanitari (dove non mancanti) in ceramica bianca con rubinetterie in ferro cromato, pareti parzialmente piastrellate. Impianto elettrico in parte da ultimare, privo di certificazione e comunque non conforme ai minimi standard di sicurezza; impianto idro-sanitario privo di certificazione e solo parzialmente funzionante; impianto di riscaldamento in fase di rifacimento attualmente incompleto con caldaia a metano posta nel piano seminterrato, privo di certificazione e di dubbia funzionalità (attualmente gli occupanti del piano primo utilizzano una stufa puntuale a pellet).

Si ribadisce che lo stato di manutenzione dell'intero fabbricato è pessimo e necessita di importanti lavori di ristrutturazione e completamento, risulta inoltre ingombro di materiale e rifiuti di vario genere in particolare al piano terra.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla convivente.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 15/01/1985 al 31/10/1997	[REDACTED]	<b>Atto Notarile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bilotti dott. Paolo	15/01/1985	51294	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	18/01/1985	413	356
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 31/10/1997 al 29/11/2015	[REDACTED]	<b>Dichiarazione di Successione in morte di Vaudagna Giovanni</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			31/10/1997		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	25/10/1999	9812	6998
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Biella	30/04/1998	98	674		
Dal 29/12/2015 al	[REDACTED]	<b>Dichiarazione di successione in morte di [REDACTED]</b>			

28/07/2017	[REDACTED]	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			29/12/2015		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	17/05/2016	3765	3050
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Biella	29/04/2016	784	9990/16		
Accettazione tacita eredità trascritta in data 03/04/2019 ai nn. 2634/2085 atto Notaio Crema dott. Sandro del 28/03/2019 rep. N. 12893/8164.					
Dal 28/07/2017 al 28/03/2019	[REDACTED]	<b>Dichiarazione di successione testamentaria in morte di [REDACTED]</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/07/2017		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	22/11/2018	8989	7248
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Biella	07/11/2018	1196	9990/18		
Testamento pubblicato dal Notaio Crema dott. Sandro in data 18/09/2018 rep. 12606/7905, acquisto legato trascritto a Biella il 27/09/2018 ai nn. 7463/6033, accettazione tacita di eredità trascritta il 03/04/2019 ai nn. 2633/2084 atto Notaio Crema dott. Sandro del 28/03/2019 rep. n. 12893/8164.					
Dal 28/03/2019	[REDACTED]	<b>Atto Notarile</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Crema dott. Sandro	28/03/2019	12893	8164
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	03/04/2019	2619	2076
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Biella	02/04/2019	1806	serie 1T		

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 07/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**





oneri Comunali determinabili con esattezza solo a progetto redatto e presentato, il tutto quantificabile in questa sede approssimativamente in **€. 2.500,00.**

Il costo del relativo aggiornamento catastale è quantificabile in **€. 1.500,00.**

Di tali costi il sottoscritto terrà conto nella formulazione del prezzo base d'asta.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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 Candelo (BI) - Via del Cervo n. 4	270,00 mq	400,00 €/mq	€ 108.000,00	100,00%	€ 108.000,00
				Valore di stima:	€ 108.000,00

Valore complessivo di stima dell'intera piena proprietà:  
**€ 108.000,00 (Euro Cento ottomila/00)**

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

**Prezzo base D'asta lotto Unico: €. 104.000,00 (Euro Centoquattromila/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 19/01/2026

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



Allegati:

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

