

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE - PROCEDURA N.4/2022



CURATORE dott. CARLO MAGGIA

## SOMMARIO

---

|   |    |
|---|----|
| Incarico .....  | 3  |
| Premessa .....  | 3  |
| Descrizione .....   | 3  |
| Lotto Unico .....   | 3  |
| Titolarità .....  | 3  |
| Confini .....   | 3  |
| Consistenza .....   | 4  |
| Dati Catastali .....  | 4  |
| Stato conservativo .....                                      | 4  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti .....                  | 5  |
| Stato di occupazione .....                                    | 5  |
| Provenienze Ventennali .....                                  | 5  |
| Formalità pregiudizievoli .....                               | 6  |
| Normativa urbanistica .....                                   | 8  |
| Regolarità edilizia .....                                     | 8  |
| Stima / Formazione lotti .....                                | 9  |
| Riepilogo bando d'asta .....                                  |    |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                      |    |
| Schema riassuntivo Procedura 4/2022 .....                     | 10 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 190.000,00</b> .....   | 10 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... | 11 |

## INCARICO

---

La sottoscritta Geom. Rege Maria Cristina, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI), email [cristina@ottinrege.it](mailto:cristina@ottinrege.it), PEC [maria.cristina.rege@geopec.it](mailto:maria.cristina.rege@geopec.it), Tel. 015 30242, Fax 015 30242, veniva nominata dal dott. Carlo Maggia quale Perito estimatore ed accettava l'incarico.

## PREMESSA

---

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cavaglià (BI) - Strada della Bisognosa n. 15

## DESCRIZIONE

---

In Comune di Cavaglià, Strada della Bisognosa n.15, fabbricato industriale con pertinente area esterna il tutto entrostante all'area distinta in mappa al foglio 26 con la particella n. 105 ente urbano di are 41,95 già n. 105, n. 355, n. 356 e n. 104 così composto:

- nel piano terreno due ampi saloni destinati alla produzione ed a magazzino, due corpi uffici, depositi, wc, mensa e tettoie aperte;

- nel piano primo (soppalco) con accesso da due scale interne: magazzino ed archivio.

Terreni adiacenti al fabbricato sopradescritto distinti in mappa al foglio 19 del Catasto Terreni con le particelle n. 278 di are 6,10 e n. 287 di are 0,77.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Complesso immobiliare ubicato a Cavaglià (BI) - Strada della Bisognosa n. 15

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti debitori:

- **HYDROSYSTEM srl** (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 01581060025  
strada della Bisognosa n. 15  
Cavaglià (BI)

## CONFINI

---

In Comune di Cavaglià, Strada della Bisognosa n.15, fabbricato industriale entrostante all'area distinta in mappa al foglio 26 con la particella n. 105 confina con la pubblica via e le particelle n. 343, n. 344 e n. 102 dello stesso foglio di mappa, mentre il terreno distinto in mappa al foglio 19 del Catasto Terreni con la particella n. 278 confina con le particelle n. 273, n. 266, n. 276 dello stesso foglio di mappa e la pubblica via;

- il terreno distinto in mappa al foglio 19 del Catasto Terreni con la particella n. 287 confina con la particella 290 dello stesso foglio di mappa e la pubblica via.

## CONSISTENZA

| Destinazione                            | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| saloni -magazzini-uffici                | 1240,00 mq       | 1240,00 mq       | 1            | 1240,00 mq               | 0,00 m  | t-1   |
| tettoie aperte                          | 400,00 mq        | 400,00 mq        | 0,40         | 160,00 mq                | 0,00 m  | t     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b> |                  |                  |              | <b>1400,00 mq</b>        |         |       |

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 26     | 105   | 4    |                     | D8        |        |             |                      | 5709,2 € | t-1   |          |
|                         | 26     | 105   | 5    |                     | D8        |        |             |                      | 1727,6 € | t-1   |          |
|                         | 26     | 105   | 3    |                     | F1        |        | 320         |                      |          |       |          |

| 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 |  |
| 19                   | 278   |      |       |                     | Bosco ceduo | 2      | 6,10 mq              | 0,79 €             | 0,28 €          |          |  |
| 19                   | 287   |      |       |                     | Bosco ceduo | 2      | 0,77 mq              | 0,1 €              | 0,04 €          |          |  |

### Corrispondenza catastale

Risultano pertinentziali al fabbricato le aree scoperte censite come beni comuni non censibili e individuate al fg. 26 n. 105 sub. 6 e sub.7 del Catasto Fabbricati.

## STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato non si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, all'interno sono presenti macchinari e materiale vario oggetto della produzione che vi era in loco. Non sono però evidenti urgenti lavori da eseguire nel fabbricato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un fabbricato industriale posto in un area pianeggiante, quasi interamente recintata, industriale/artigianale, nella parte più a sud/est rispetto al centro abitato del Comune di Cavaglià.

L'accesso avviene tramite la strada della Bisognosa (strada comunale) collegata alla Strada Provinciale 143. Il fabbricato che è stato realizzato in più tempi partendo dalla fine degli anni '70 ha struttura portante prefabbricata, internamente diviso in due saloni principali con all'interno locali ad uso uffici, servizi e magazzini, le tamponature sono realizzate in blocchi di cls e la copertura in prefabbricato si presume sia coperta con lastre di fibro cemento.

I serramenti esterni sono in ferro o alluminio, alcune finestre sono dotate di sbarre di protezione.

Internamente i saloni hanno pavimentazione in battuto di cemento, gli uffici e i servizi hanno pavimenti in piastrelle di ceramica. Sono stati realizzati due soppalchi con relative scale d'accesso in ferro.

Sul lato nord è stata costruita una tettoia con struttura in ferro e copertura in pannelli di lamiera.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Il fabbricato risulta occupato da materiale delle lavorazioni della ditta Hydrosystem srl

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo        | Proprietà  | Atti                                   |            |               |             |
|----------------|--|--|------------|---------------|-------------|
| Dal 20/06/2001 | HYDROSYSTEM S.R.L.<br>con sede in Cavaglià<br>Codice Fiscale/P.IVA:<br>01581060025 | decreto di trasferimento di [REDACTED] |            |               |             |
|                |  | Rogante                                | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |  | Tribunale di Biella                    | 20/06/2001 | 635           |             |
|                |  | Trascrizione                           |            |               |             |
|                |  | Presso                                 | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |  | Biella                                 | 06/07/2001 | 6118          | 4443        |
|                |  | Registrazione                          |            |               |             |
|                |  | Presso                                 | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |  |  |            |               |             |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 06/09/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Biella il 23/02/2010  
Reg. gen. 1597 - Reg. part. 254  
Quota: 1/1  
Importo: € 720.000,00  
A favore di Banca Popolare di Novara -spa  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 360.000,00  
Percentuale interessi: 2,193 %  
Rogante: Notaio Andrea Dragone  
Data: 19/02/2010  
N° repertorio: 2433  
N° raccolta: 1864
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 17/12/2014  
Reg. gen. 9006 - Reg. part. 855  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di Blanca 99 World Investment s.l.  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 31.754,00  
Rogante: Tribunale di Torino  
Data: 29/09/2014  
N° repertorio: 13822
- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 25/03/2015  
Reg. gen. 1941 - Reg. part. 142  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 2.043,50  
Spese: € 1.000,00  
Interessi: € 956,50  
Rogante: Tribunale di Ivrea  
Data: 04/12/2014  
N° repertorio: 3238
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 22/06/2015  
Reg. gen. 4395 - Reg. part. 395  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di [REDACTED]

Contro HYDROSYSTEM

Capitale: € 8.160,58

Spese: € 1.839,42

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 10/10/2014

N° repertorio: 4025

- **ipoteca concessione amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Biella il 11/10/2019  
Reg. gen. 8293 - Reg. part. 902  
Quota: 1/1  
Importo: € 308.939,96  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 154.469,98  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione  
Data: 10/10/2019  
N° repertorio: 720
- **ipoteca concessione amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Biella il 04/12/2019  
Reg. gen. 9734 - Reg. part. 1079  
Quota: 1/1  
Importo: € 206.963,00  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 103.481,50  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossioni  
Data: 03/12/2019  
N° repertorio: 754
- **ipoteca concessione amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Biella il 04/12/2019  
Reg. gen. 9731 - Reg. part. 1076  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.233,64  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 36.116,82  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 03/12/2019  
N° repertorio: 753
- **ipoteca concessione amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Biella il 19/01/2022  
Reg. gen. 449 - Reg. part. 43  
Quota: 1/1  
Importo: € 66.376,08  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 33.188,04  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 19/01/2022  
N° repertorio: 449  
N° raccolta: 43

## Trascrizioni

- **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**

Trascritto a Biella il 06/09/2023

Reg. gen. 8249 - Reg. part. 6843

Quota: 1/1

A favore di Massa dei Creditori del Fallimento Hydrosystem s.r.l.

Contro HYDROSYSTEM

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Visto il vigente PRGC i terreni distinti in mappa al fg 19 con le particelle n. 278 e n. 287 risultano così classificati:

- fg. 19 n. 278: area agricola;

- fg. 18 n. 287: aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (NIC)

mentre del Piano Regolatore in salvaguardia entrambi i terreni sono classificati in area agricola.

Si allega Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Cavaglià

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Dalle informazioni assunte presso il Comune di Cavaglià la costruzione del fabbricato è avvenuta a seguito del rilascio della Concessione edilizia n. 173/78 del 7 febbraio 1979, successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Concessione edilizia n. 173 del 15 luglio 1980 relativa alla volturazione della concessione già a nome [REDACTED]

- Concessione edilizia n. 447 del 10 ottobre 1980 (notificata in data 5 febbraio 1981) relativa all'ampliamento del capannone artigianale;

- Concessione edilizia prot. n. 523 del 5 agosto 1981 per opere interne di ordinaria e straordinaria manutenzione;

- Concessione edilizia n. 469-1980 cabina enel;

- Concessione edilizia n. 838-1983 variante alla Concessione edilizia n. 447 del 10 ottobre 1980;

- Concessione edilizia n. 700 del 27 ottobre 1982 modifica ubicazione capannone;

- Concessione edilizia n. 1001 del 7 maggio 1986 per opere interne e centrale termica;

- concessione edilizia in sanatoria n. 3308 del 16 aprile 2003 per costruzione tettoia metallica;

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli ultimi provvedimenti autorizzativi, in quanto:

- la tettoia posta a nord è stata ampliata;

- all'interno dei saloni sono stati realizzati due soppalchi;

- non è stata realizzata la centrale termica richiesta con concessione edilizia n. 1001 del 7 maggio 1986;

- sono state eseguite delle modifiche interne.

Per detti interventi realizzati senza provvedimenti autorizzativi, visto il Vigente Piano Regolatore ed il Piano Regolatore in salvaguardia, dovranno essere sanate previa verifica dei parametri urbanistici e delle verifiche statiche delle strutture.



## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenendo conto di tutto quanto sopra esposto, della superficie desunta dalle planimetrie prodotte, delle caratteristiche tecnico-costruttive e manutentive (vetustà qualità e stato), dalle risultanze emerse dagli accertamenti eseguiti presso i pubblici uffici e sulla località e di ogni altro elemento utile per una giusta valutazione, la sottoscritta ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Complesso immobiliare ubicato a Cavaglià (BI) - Strada della Bisognosa n. 15

In Comune di Cavaglià, Strada della Bisognosa n.15, fabbricato industriale con pertinente area esterna il tutto entrostante all'area distinta in mappa al foglio 26 con la particella n. 105 ente urbano di are 41,95 già n. 105, n. 355, n. 356 e n. 104 così composto:

- nel piano terreno due ampi saloni destinati alla produzione ed a magazzino, due corpi uffici, depositi, wc, mensa e tettoie aperte;
- nel piano primo (soppalco) con accesso da due scale interne: magazzino ed archivio,

Terreni adiacenti al fabbricato sopradescritto distinti in mappa al foglio 19 del Catasto Terreni con le particelle n. 278 di are 6,10 e n. 287 di are 0,77.

| Identificativo corpo   | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 -<br>Complesso immobiliare<br>Cavaglià (BI) - Strada della Bisognosa n. 15 | 1400,00 mq               | 140,00 €/mq     | € 196.000,00       | 100,00%          | € 196.000,00 |
| Valore di stima:   |                          |                 |                    |                  | € 196.000,00 |

Valore di stima: € 196.000,00

### Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento  | Valore  | Tipo |
|--|---------|------|
| pratica edilizia per sanatoria, spese tecniche e/o demolizioni | 6000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 190.000,00**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 25/09/2023

Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Biella

Geom.  Stina

Geometra  
MARIA CRISTINA REGE

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
PROCEDURA N. 4/2022**

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 190.000,00**

| Bene N° 1 - Complesso immobiliare |   |            |            |
|-----------------------------------|---|------------|------------|
| Ubicazione:                       | Cavaglià (BI) - Strada della Bisognosa n. 15  |            |            |
| Diritto reale:                    |   | Quota      |            |
| Tipologia immobile:               | <p>Complesso immobiliare<br/>                     Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 105, Sub. 4, Categoria D8 - Fg. 26, Part. 105, Sub. 5, Categoria D8 - Fg. 26, Part. 105, Sub. 3, Categoria F1<br/>                     Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 278, Qualità Bosco ceduo - Fg. 19, Part. 287, Qualità Bosco ceduo</p>   | Superficie | 1400,00 mq |
| Stato conservativo:               | Il fabbricato non si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, all'interno sono presenti macchinari e materiale vario oggetto della produzione che vi era in loco. Non sono però evidenti urgenti lavori da eseguire nel fabbricato.  |            |            |
| Descrizione:                      | In Comune di Cavaglià, Strada della Bisognosa n.15, fabbricato industriale con pertinente area esterna il tutto entrostante all'area distinta in mappa al foglio 26 con la particella n. 105 ente urbano di are 41,95 già n. 105, n. 355, n. 356 e n. 104 così composto: - nel piano terreno due ampi saloni destinati alla produzione ed a magazzino, due corpi uffici, depositi, wc, mensa e tettoie aperte; - nel piano primo (soppalco) con accesso da due scale interne; magazzino ed archivio. Terreni adiacenti al fabbricato sopradescritto distinti in mappa al foglio 19 del Catasto Terreni con le particelle n. 278 di are 6,10 e n. 287 di are 0,77. |            |            |
| Vendita soggetta a IVA:           | N.D.  |            |            |
| Stato di occupazione:             | Il fabbricato risulta occupato da materiale delle lavorazione della ditta Hydrosystem srl   |            |            |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario  
Iscritto a Biella il 23/02/2010  
Reg. gen. 1597 - Reg. part. 254  
Quota: 1/1  
Importo: € 720.000,00  
A favore di Banca Popolare di Novara -spa  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 360.000,00  
Percentuale interessi: 2,193 %  
Rogante: Notaio Andrea Dragone  
Data: 19/02/2010  
N° repertorio: 2433  
N° raccolta: 1864
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 17/12/2014  
Reg. gen. 9006 - Reg. part. 855  
Quota: 1/1  
Importo: € 50.000,00  
A favore di Blanca 99 World Investment s.l.  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 31.754,00  
Rogante: Tribunale di Torino  
Data: 29/09/2014  
N° repertorio: 13822
- **ipoteca legale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 25/03/2015  
Reg. gen. 1941 - Reg. part. 142  
Quota: 1/1  
Importo: € 4.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 2.043,50  
Spese: € 1.000,00  
Interessi: € 956,50  
Rogante: Tribunale di Ivrea  
Data: 04/12/2014  
N° repertorio: 3238
- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo  
Iscritto a Biella il 22/06/2015  
Reg. gen. 4395 - Reg. part. 395  
Quota: 1/1  
Importo: € 10.000,00  
A favore di [REDACTED]  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 8.160,58  
Spese: € 1.839,42

Rogante: Tribunale di Ivrea

Data: 10/10/2014

N° repertorio: 4025

- **ipoteca concessione amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Biella il 11/10/2019  
Reg. gen. 8293 - Reg. part. 902  
Quota: 1/1  
Importo: € 308.939,96  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 154.469,98  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossione  
Data: 10/10/2019  
N° repertorio: 720
- **ipoteca concessione amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Biella il 04/12/2019  
Reg. gen. 9731 - Reg. part. 1076  
Quota: 1/1  
Importo: € 72.233,64  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 36.116,82  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 03/12/2019  
N° repertorio: 753
- **ipoteca concessione amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Biella il 04/12/2019  
Reg. gen. 9734 - Reg. part. 1079  
Quota: 1/1  
Importo: € 206.963,00  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 103.481,50  
Rogante: Agenzia delle Entrate Riscossioni  
Data: 03/12/2019  
N° repertorio: 754
- **ipoteca concessione amministrativa** derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo  
Iscritto a Biella il 19/01/2022  
Reg. gen. 449 - Reg. part. 43  
Quota: 1/1  
Importo: € 66.376,08  
A favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE  
Contro HYDROSYSTEM  
Capitale: € 33.188,04  
Rogante: Agenzia delle Entrate - Riscossione  
Data: 19/01/2022  
N° repertorio: 449  
N° raccolta: 43

## **Trascrizioni**

- **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale**  
Trascritto a Biella il 06/09/2023  
Reg. gen. 8249 - Reg. part. 6843  
Quota: 1/1  
A favore di Massa dei Creditori del Fallimento Hydrosystem s.r.l.  
Contro HYDROSYSTEM

