

---

# TRIBUNALE DI BIELLA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vercellotti Lorenzo, nell'Esecuzione Immobiliare 12/2021 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	5
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	5
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	5
Lotto 1.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	6
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	6
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	6
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	7
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	7
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	7
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	7
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	8
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	8
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	8
Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	8
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	9



Stato conservativo.....	9
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	9
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	9
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	10
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	10
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	10
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	10
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	10
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	11
Stato di occupazione.....	11
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	11
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	11
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	11
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	12
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	12
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	12
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	13
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	13
Normativa urbanistica.....	14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	14
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	14
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	14
Regolarità edilizia.....	14
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	14
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	15
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	16



Vincoli od oneri condominiali.....	17
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	17
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	17
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	17
Stima / Formazione lotti.....	17
Riepilogo bando d'asta.....	20
Lotto 1.....	20
Schema riassuntivo	
Esecuzione Immobiliare 12/2021 del R.G.E.....	21
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 259.000,00.....	21
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	22
Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	22
Bene N° 2 - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1.....	22
Bene N° 3 - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T.....	23



## INCARICO

All'udienza del 24/04/2021, il sottoscritto Ing. Vercellotti Lorenzo, con studio in Via P. Gobetti, 1 - 13900 - Biella (BI), email [ing.lorenzo@studiovercellotti.191.it](mailto:ing.lorenzo@studiovercellotti.191.it), PEC [lorenzo.vercellotti@ingpec.eu](mailto:lorenzo.vercellotti@ingpec.eu), Tel. 339 6273346, Fax 0152385, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/04/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

Successivamente con udienza in data 12/12/2022 veniva dato incarico al sottoscritto di aggiornare la perizia di stima a seguito dell'esecuzione di sfratto ai danni dell'affittuario che occupava il compendio immobiliare come da relazione del custode in data 05/12/2022.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T (Coord. Geografiche: 45.5555, 8.0637), censito in NCEU al Foglio 56 Particella 390 Sub 24 Cat. D/2.
- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1 (Coord. Geografiche: 45.5555, 8.0637) censito in NCEU al Foglio 56 Particella 390 Sub 25 Cat. D/6.
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T (Coord. Geografiche: 45.5555, 8.0637) censito in NCEU al Foglio 56 Particella 390 Sub 36, Cat. C/1.

## DESCRIZIONE

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

Locale uso ristorante, situato al piano terreno (ma rialzato sia rispetto al cortile interno che al piano stradale) di un complesso condominiale di civile abitazione, con ampio soppalco al piano primo, composto da:

- al piano terreno: sala ristorazione, cucina, disimpegno, antibagno e bagno accessibile ad utenti disabili, scala di accesso al soppalco, terrazzo esterno;

- al piano soppalcato: soppalco adibito a sala ristorazione, due vani adibiti a deposito/spogliatoio, due disimpegni, due servizi igienici.

I due livelli risultano collegati oltre che dalla scala, da un montavivande.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

### **BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

Locale palestra, situato al piano seminterrato di un complesso condominiale di civile abitazione, accessibile esclusivamente attraverso una scala interna dal negozio posto al piano stradale, censito al Sub 36 del medesimo fabbricato, individuato nella presente perizia quale Bene n. 3.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.



### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

Locale negozio, situato al piano terreno di un complesso condominiale di civile abitazione, composto da un unico locale, con accesso diretto da Via Candelo e collegato al Sub 25 (Bene n.2) mediante scala interna.

La vendita del bene è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## **LOTTO 1**

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T
- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1
- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T

### **COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567**

#### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

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

#### **BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

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

#### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

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

### **TITOLARITÀ**

#### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

#### **BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)



### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

### **CONFINI**

#### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

Il bene in oggetto confina a nord con il cortile condominiale, a est con il Sub 36, a sud con la Via Candelo, ad Ovest con altra unità immobiliare facente parte del medesimo complesso; al piano seminterrato con il Sub 25.

#### **BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

Il bene in oggetto confina a nord e in parte ad est con il terrapieno del cortile condominiale, a est con il Sub 36, a sud con il terrapieno sulla Via Candelo, ad Ovest con altra unità immobiliare facente parte del medesimo complesso; superiormente con il sovrastante ristorante censito al Sub 24.

#### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

Il bene in oggetto confina a nord e ad est con il cortile condominiale, a ovest con il Sub 25, a sud con la Via Candelo e si trova situato al di sotto del terrazzo facente parte del Bene n. 1, ristorante, censito al Sub 24.

### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Locali ad uso ristorante	146,00 mq	167,00 mq	1,00	167,00 mq	3,50 m	T
Soppalco praticabile ad uso ristorante	123,00 mq	148,60 mq	1,00	148,60 mq	3,00 m	1
Terrazzo	53,00 mq	53,00 mq	0,25	13,25 mq	0,00 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>328,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>328,85 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Nota:

Il terrazzo è accessibile dalla sala ristorante e risulta pertanto situato al piano terreno, che tuttavia, come indicato in precedenza, è in realtà un piano rialzato rispetto al piano stradale.

#### **BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Palestra	163,00 mq	188,00 mq	1,00	188,00 mq	3,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>188,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>188,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.



### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozio	25,50 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	3,10 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>32,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>32,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

### **CRONISTORIA DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate alla perizia.

#### **BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate alla perizia.

#### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate alla perizia.

### **DATI CATASTALI**

#### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

Sezione	Dati identificativi			Catasto fabbricati (CF)							
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	56	390	24	1	D2				2161,4 €	T	

#### **Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto in essa non viene riportata la scala a chiocciola di collegamento fra il piano terreno ed il piano seminterrato (censito al Sub 25). Tale difformità può essere sanata o con la rimozione della scala stessa e chiusura del vano sulla soletta corrispondente, o con la presentazione di nuova scheda catastale aggiornata, essendo la scala presente nelle pratiche urbanistiche depositate agli atti.

Al piano soppalco manca in planimetria la porta di collegamento con il disimpegno, che appare graficamente inaccessibile; trattasi presumibilmente di refuso, sanabile mediante presentazione di planimetria corretta per errata rappresentazione grafica.





**BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)					Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale			
	56	390	25	1	D6				1435,75 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto in essa non viene riportata la scala a chiocciola di collegamento fra il piano terreno (censito al Sub 24) ed il piano seminterrato stesso.

Tale difformità può essere sanata o con la rimozione della scala stessa e chiusura del vano sulla soletta corrispondente, o con la presentazione di nuova scheda catastale aggiornata, essendo la scala presente nelle pratiche urbanistiche depositate agli atti.

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

Sezione	Dati identificativi		Sub.	Catasto fabbricati (CF)					Rendita	Piano	Graffato
	Foglio	Part.		Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale			
	56	390	36	1	C1	4	25	32 mq	293,09 €	T	

**Corrispondenza catastale**

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto in essa non viene riportato un piccolo servizio igienico presente nel vano sottostante la scala di accesso al Bene n. 1.

Tale difformità, poichè non comporta aumento volumetrico, nè di superficie coperta, può essere sanata attraverso la presentazione di CILA per opere realizzate senza titolo edilizio, comporta il pagamento della sanzione relativa oggi valutabile in € 1.000,00 e la presentazione di nuova planimetria catastale aggiornata.

**STATO CONSERVATIVO****BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

Il bene è in discreto stato di manutenzione, ma presenta segni di infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura e attraverso i serramenti della sala ristorazione.

---

**BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

---

Il bene, attualmente occupato ad uso ufficio, è in buono stato di manutenzione.

---

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

---

Il bene è in discreto stato di manutenzione, ma presenta infiltrazioni di acque meteoriche dal sovrastante terrazzo, facente parte del Bene n.1.

---

**PARTI COMUNI**

---

---

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

---

Il bene in oggetto è accessibile al pubblico dal cortile condominiale, quale parte comune alle altre unità costituenti il condominio.

---

**BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

---

Il cortile condominiale, quale parte comune alle altre unità costituenti il condominio.

---

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

---

Il cortile condominiale, quale parte comune alle altre unità costituenti il condominio.

---

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

---

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

---

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio di tipo condominiale con struttura in calcestruzzo armato e pareti di tamponamento in laterizio internamente intonacato ed esternamente in parte rivestito in lastre di travertino e in parte con lavorazione mattone faccia a vista.

La scala di accesso al soppalco è in struttura metallica.

Internamente l'immobile presenta pavimentazioni in piastrelle e in legno e pareti intonacate ed imbiancate; i serramenti esterni sono in parte in legno e vetrocamera, in parte in metallo e vetro singolo, tutti in cattivo stato di manutenzione.

Sono presenti, ma non funzionanti, gli impianti elettrico e di riscaldamento, quest'ultimo autonomo, alimentato da una caldaia murale a gas metano, collegata a radiatori in ghisa o in alluminio e ad alcuni ventilconvettori.

I servizi igienici si presentano in buone condizioni di manutenzione, con piastrellature di pavimento e di rivestimento di media qualità.

L'impianto idrico è allacciato all'impianto condominiale.

Il terrazzo esterno è in condizioni mediocri, presenta una ringhiera metallica a semplice disegno e pavimentazione in piastrelle di calcestruzzo.

---

**BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

---



L'unità immobiliare, censita quale palestra, ma utilizzata come ufficio, fa parte di un complesso edilizio di tipo condominiale con struttura in calcestruzzo armato e pareti di tamponamento in laterizio internamente intonacato ed esternamente in parte rivestito in lastre di travertino e in parte con lavorazione mattone faccia a vista.

Internamente l'immobile presenta pavimentazioni in listoni in legno, pareti intonacate ed imbiancate; i serramenti esterni sono in metallo e vetro singolo, in buono stato di manutenzione.

Sono presenti l'impianto elettrico, per lo più esterno, e di riscaldamento, quest'ultimo autonomo, alimentato da una caldaia murale a gas metano, collegata a ventilconvettori.

Sono presenti alcune partizioni mobili in cartongesso, con funzione di separé fra gli spazi nell'ambito dell'ufficio open space.

L'impianto idrico è allacciato all'impianto condominiale.

### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio di tipo condominiale con struttura in calcestruzzo armato e pareti di tamponamento in laterizio internamente intonacato ed esternamente in parte rivestito in lastre di travertino e in parte con lavorazione mattone faccia a vista.

Il bene in oggetto è invece intonacato sia internamente che esternamente.

Internamente l'immobile presenta pavimentazioni in piastrelle, pareti intonacate ed imbiancate; i serramenti esterni sono in metallo e vetro singolo, in mediocre stato di manutenzione.

E' presente il solo impianto elettrico, sotto traccia.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

**BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

I tre immobili risultano tutti liberi a seguito di sfratto esecutivo in data 28/11/2022.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

**BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

**BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

**BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>		
Dal 11/05/2012 al 30/11/2021	**** Omissis ****	<b>TRASFORMAZIONE SOCIETA'</b>		
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>
		NOTAIO GHIRLANDA MASSIMO	11/05/2012	150873
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>
				<b>Reg. part.</b>
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>
				<b>Vol. N°</b>



Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 30/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Biella il 29/12/2005  
Reg. gen. 14044 - Reg. part. 3127  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: NOTAIO GHIRLANDA MASSIMO  
Data: 29/12/2005  
N° repertorio: 125644  
N° raccolta: 18784

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 24/03/2021  
Reg. gen. 2705 - Reg. part. 2229  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 30/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**



- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Biella il 29/12/2005  
Reg. gen. 14044 - Reg. part. 3127  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: NOTAIO GHIRLANDA MASSIMO  
Data: 29/12/2005  
N° repertorio: 125644  
N° raccolta: 18784

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 24/03/2021  
Reg. gen. 2705 - Reg. part. 2229  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

#### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 30/11/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Biella il 29/12/2005  
Reg. gen. 14044 - Reg. part. 3127  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: NOTAIO GHIRLANDA MASSIMO  
Data: 29/12/2005  
N° repertorio: 125644  
N° raccolta: 18784

#### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 24/03/2021  
Reg. gen. 2705 - Reg. part. 2229  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

Il P.R.G.C. della Città di Biella individua l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento quale Zona R.C., sottozona R.C./1, Zone consolidata prevalentemente residenziali; la destinazione d'uso è pertanto compatibile con quella di piano regolatore.

### **BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

Il P.R.G.C. della Città di Biella individua l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento quale Zona R.C., sottozona R.C./1, Zone consolidata prevalentemente residenziali; la destinazione d'uso è pertanto compatibile con quella di piano regolatore.

### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

Il P.R.G.C. della Città di Biella individua l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento quale Zona R.C., sottozona R.C./1, Zone consolidata prevalentemente residenziali; la destinazione d'uso è pertanto compatibile con quella di piano regolatore.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'edificio di civile abitazione di cui fa parte il bene oggetto di perizia, oggi denominato Condominio Adua, è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967 e più precisamente nel periodo 1938/1939, quale Casa littoria.

Successivamente l'immobile ha subito una serie di ampliamenti, che non riguardano l'unità in oggetto.



Per il bene in esame sono state rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia n. 212/01 del 09/11/2001 per "Esecuzione di lavori di ridefinizione degli spazi interni e delle aperture".

Concessione edilizia n. 201/02 del 23/09/2002 per "Progetto di ristrutturazione di edificio esistente per ricavo locali adibiti a ristorazione" e successiva variante in corso d'opera Permesso di costruire n. 148/2003 del 26/08/2003 (pratica edilizia n. 257/03).

Il certificato di agibilità n.56/2003, conseguente ai lavori sopra indicati, è stato rilasciato dalla Città di Biella in data 08/09/2003.

## **BENE N° 2 - PALESTRA UBCATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'edificio di civile abitazione di cui fa parte il bene oggetto di perizia, oggi denominato Condominio Adua, è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967 e più precisamente nel periodo 1938/1939, quale Casa littoria.

Successivamente l'immobile ha subito una serie di ampliamenti, che non riguardano l'unità in oggetto.

Per il bene in esame sono state rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia n. 212/01 del 09/11/2001 per "Esecuzione di lavori di ridefinizione degli spazi interni e delle aperture".



Il certificato di agibilità n.56/2003, conseguente ai lavori sopra indicati, è stato rilasciato dalla Città di Biella in data 08/09/2003.

### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

#### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

L'edificio di civile abitazione di cui fa parte il bene oggetto di perizia, oggi denominato Condominio Adua, è stato edificato in data antecedente il 01/09/1967 e più precisamente nel periodo 1938/1939, quale Casa littoria.

Successivamente l'immobile ha subito una serie di ampliamenti, che non riguardano l'unità in oggetto.

Per il bene in esame sono state rilasciati i seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia n. 212/01 del 09/11/2001 per "Esecuzione di lavori di ridefinizione degli spazi interni e delle aperture".

Il certificato di agibilità n.56/2003, conseguente ai lavori sopra indicati, è stato rilasciato dalla Città di Biella in data 08/09/2003.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### ***Spese condominiali***





Importo medio annuo delle spese condominiali: € 617,23

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.154,08

### **BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 350,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 708,44

### **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **Spese condominiali**

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 50,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 138,74

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

---

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto, essendo il pignoramento riferito a tre Beni distinti per categoria catastale, ma correlati fra loro per possibilità di utilizzo/fruibilità (peraltro collegati verticalmente) e conseguente commerciabilità.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T

Locale uso ristorante, situato al piano terreno (rialzato sia rispetto al cortile che al piano stradale) di un complesso condominiale di civile abitazione, con ampio soppalco al piano primo, composto da: - al piano terreno: sala ristorazione, cucina, disimpegno, antibagno e bagno accessibile ad utenti disabili, scala di accesso al soppalco, terrazzo esterno; - al piano soppalcato: soppalco adibito a sala ristorazione, due vani adibiti a deposito/spogliatoio, due disimpegni, due servizi igienici.



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 390, Sub. 24, Zc. 1, Categoria D2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 171.002,00

- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1

Locale uso palestra, situato al piano seminterrato di un complesso condominiale di civile abitazione, accessibile esclusivamente attraverso una scala interna dal negozio posto al piano stradale, censito al Sub 36 del medesimo fabbricato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 390, Sub. 25, Zc. 1, Categoria D6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 75.200,00

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T

Locale uso negozio, situato al piano terreno di un complesso condominiale di civile abitazione, composto da un unico locale, con accesso diretto da Via Candelo e collegato al Sub 25 mediante scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 390, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 12.800,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Ristorante Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T	328,85 mq	520,00 €/mq	€ 171.002,00	100,00%	€ 171.002,00
<b>Bene N° 2</b> - Palestra Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1	188,00 mq	400,00 €/mq	€ 75.200,00	100,00%	€ 75.200,00
<b>Bene N° 3</b> - Negozio Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T	32,00 mq	400,00 €/mq	€ 12.800,00	100,00%	€ 12.800,00
				Valore di stima:	€ 259.002,00

Valore di stima: € 259.000,00

**Valore finale di stima: € 259.000,00**

Il valore di stima attribuito al compendio immobiliare in esame è stato determinato considerando i valori medi correnti di mercato, i valori medi previsti nelle tabelle della Banca dati OMI I° semestre 2021, lo stato di conservazione medio dei locali e l'effettiva utilizzabilità dei tre beni costituenti il compendio stesso.



In particolare si è ritenuto di distinguere il valore attribuibile al locale ristorante, dotato di servizi igienici e utilizzabile in modo autonomo, rispetto al valore dei locali censiti ad uso palestra e negozio, ma che nello stato di fatto in cui si trovano, non possono che essere utilizzati come spazi per lo più pertinenti al ristorante stesso, quali deposito o ufficio e disimpegno di accesso.

Più nel dettaglio, pertanto il sottoscritto CTU ha ritenuto di assumere il valore di €/mq 520,00 per il ristorante ed il valore di €/mq 400,00 per la palestra e per il negozio.

L'assunzione di tali valori tiene già conto del deprezzamento relativo alle spese tecniche, catastali e le sanzioni che dovranno essere sostenute per la regolarizzazioni delle piccole difformità riscontrate in fase di sopralluogo.

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 30/11/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Vercellotti Lorenzo

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura immobili per soggetto
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica
- ✓ N° 3 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico e planimetria immobile
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 2 Altri allegati - Ispezione ipotecaria (Aggiornamento al 30/11/2021)



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T

Locale uso ristorante, situato al piano terreno (rialzato sia rispetto al cortile che al piano stradale) di un complesso condominiale di civile abitazione, con ampio soppalco al piano primo, composto da: - al piano terreno: sala ristorazione, cucina, disimpegno, antibagno e bagno accessibile ad utenti disabili, scala di accesso al soppalco, terrazzo esterno; - al piano soppalcato: soppalco adibito a sala ristorazione, due vani adibiti a deposito/spogliatoio, due disimpegni, due servizi igienici. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 390, Sub. 24, Zc. 1, Categoria D2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G.C. della Città di Biella individua l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento quale Zona R.C., sottozona R.C./1, Zone consolidata prevalentemente residenziali; la destinazione d'uso è pertanto compatibile con quella di piano regolatore.

- **Bene N° 2** - Palestra ubicata a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1

Locale uso palestra, situato al piano seminterrato di un complesso condominiale di civile abitazione, accessibile esclusivamente attraverso una scala interna dal negozio posto al piano stradale, censito al Sub 36 del medesimo fabbricato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 390, Sub. 25, Zc. 1, Categoria D6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G.C. della Città di Biella individua l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento quale Zona R.C., sottozona R.C./1, Zone consolidata prevalentemente residenziali; la destinazione d'uso è pertanto compatibile con quella di piano regolatore.

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T

Locale uso negozio, situato al piano terreno di un complesso condominiale di civile abitazione, composto da un unico locale, con accesso diretto da Via Candelo e collegato al Sub 25 mediante scala interna. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 390, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C1 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il P.R.G.C. della Città di Biella individua l'area su cui insiste il fabbricato oggetto di pignoramento quale Zona R.C., sottozona R.C./1, Zone consolidata prevalentemente residenziali; la destinazione d'uso è pertanto compatibile con quella di piano regolatore.

**Prezzo base d'asta: € 259.000,00**



## SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE 12/2021 DEL R.G.E.

### LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 259.000,00

<b>Bene N° 1 - Ristorante</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <table border="1" style="float: right;"><tr><td><b>Quota</b></td><td>1/1</td></tr></table>	<b>Quota</b>	1/1
<b>Quota</b>	1/1		
<b>Tipologia immobile:</b>	Ristorante <table border="1" style="float: right;"><tr><td><b>Superficie</b></td><td>328,85 mq</td></tr></table> Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 390, Sub. 24, Zc. 1, Categoria D2	<b>Superficie</b>	328,85 mq
<b>Superficie</b>	328,85 mq		
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene è in discreto stato di manutenzione, ma presenta segni di infiltrazione di acque meteoriche dalla copertura e attraverso i serramenti della sala ristorazione al piano terreno.		
<b>Descrizione:</b>	Locale uso ristorante, situato al piano terreno (rialzato sia rispetto al cortile che al piano stradale) di un complesso condominiale di civile abitazione, con ampio soppalco al piano primo, composto da: - al piano terreno: sala ristorazione, cucina, disimpegno, antibagno e bagno accessibile ad utenti disabili, scala di accesso al soppalco, terrazzo esterno; - al piano soppalcato: soppalco adibito a sala ristorazione, due vani adibiti a deposito/spogliatoio, due disimpegni, due servizi igienici.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 2 - Palestra</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano S1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <table border="1" style="float: right;"><tr><td><b>Quota</b></td><td>1/1</td></tr></table>	<b>Quota</b>	1/1
<b>Quota</b>	1/1		
<b>Tipologia immobile:</b>	Palestra <table border="1" style="float: right;"><tr><td><b>Superficie</b></td><td>188,00 mq</td></tr></table> Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 390, Sub. 25, Zc. 1, Categoria D6	<b>Superficie</b>	188,00 mq
<b>Superficie</b>	188,00 mq		
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene, attualmente occupato ad uso ufficio, è in buono stato di manutenzione.		
<b>Descrizione:</b>	Locale uso palestra, situato al piano seminterrato di un complesso condominiale di civile abitazione, accessibile esclusivamente attraverso una scala interna dal negozio posto al piano stradale, censito al Sub 36 del medesimo fabbricato.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

<b>Bene N° 3 - Negozio</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Biella (BI) - VIA CANDELO n. 1, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà <table border="1" style="float: right;"><tr><td><b>Quota</b></td><td>1/1</td></tr></table>	<b>Quota</b>	1/1
<b>Quota</b>	1/1		
<b>Tipologia immobile:</b>	Negozio <table border="1" style="float: right;"><tr><td><b>Superficie</b></td><td>32,00 mq</td></tr></table> Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 56, Part. 390, Sub. 36, Zc. 1, Categoria C1	<b>Superficie</b>	32,00 mq
<b>Superficie</b>	32,00 mq		
<b>Stato conservativo:</b>	Il bene è in discreto stato di manutenzione, ma presenta infiltrazioni di acque meteoriche dal sovrastante terrazzo, facente parte del Bene n.1.		
<b>Descrizione:</b>	Locale uso negozio, situato al piano terreno di un complesso condominiale di civile abitazione, composto da un unico locale, con accesso diretto da Via Candelo e collegato al Sub 25 mediante scala interna.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	SI		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Biella il 29/12/2005  
Reg. gen. 14044 - Reg. part. 3127  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: NOTAIO GHIRLANDA MASSIMO  
Data: 29/12/2005  
N° repertorio: 125644  
N° raccolta: 18784

#### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**  
Trascritto a Biella il 24/03/2021  
Reg. gen. 2705 - Reg. part. 2229  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### BENE N° 2 - PALESTRA UBICATA A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO S1

#### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario  
Iscritto a Biella il 29/12/2005  
Reg. gen. 14044 - Reg. part. 3127  
Quota: 1/1  
Importo: € 700.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 350.000,00  
Rogante: NOTAIO GHIRLANDA MASSIMO  
Data: 29/12/2005  
N° repertorio: 125644  
N° raccolta: 18784



### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 24/03/2021

Reg. gen. 2705 - Reg. part. 2229

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

## **BENE N° 3 - NEGOZIO UBICATO A BIELLA (BI) - VIA CANDELO N. 1, PIANO T**

---

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo fondiario

Iscritto a Biella il 29/12/2005

Reg. gen. 14044 - Reg. part. 3127

Quota: 1/1

Importo: € 700.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 350.000,00

Rogante: NOTAIO GHIRLANDA MASSIMO

Data: 29/12/2005

N° repertorio: 125644

N° raccolta: 18784

### Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Biella il 24/03/2021

Reg. gen. 2705 - Reg. part. 2229

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

