
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia del C.T.U. Geom. Rege Maria Cristina

Fallimento 1/2021 -

CASA DELLA CERAMICA

E.C. s.a.s. di 1

G.E. Dott.sa Maria Donata GARAMBONE

Curatore Avv. Marco ROMANO



SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Lotto 1.....	5
Descrizione	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	8
Servitù, censo, livello, usi civici	8
Caratteristiche costruttive prevalenti	8
Stato di occupazione.....	8
Provenienze Ventennali	9
Formalità pregiudizievoli	10
Regolarità edilizia.....	11
Vincoli od oneri condominiali.....	12
Lotto 2.....	13
Descrizione	14
Titolarità	14
Confini.....	14
Consistenza.....	14
Dati Catastali.....	15
Stato conservativo.....	15
Parti Comuni	15
Caratteristiche costruttive prevalenti	15
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali	16
Formalità pregiudizievoli	17
Regolarità edilizia	18
Vincoli od oneri condominiali.....	18
Stima / Formazione lotti	19
Lotto 1.....	19
Lotto 2.....	20
Riepilogo bando d'asta	21
Lotto 1.....	21



Lotto 2	21
Schema riassuntivo Fallimento 1/2021 - CASA DELLA CERAMICA s.a.s. di	22
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 243.000,00	22
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 17.000,00	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	24
Bene N° 1 - Negozio ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - via Martiri della Libertà n. 129	24



INCARICO

La sottoscritta Geom. Rege Maria Cristina, con studio in Via Aldo Moro, 6 - 13900 - Biella (BI); email cristina@ottinarege.it, PEC maria.cristina.rege@geopec.it, Tel. 015 30242, Fax 015 30242, veniva nominata C.T.U. dall' Avvocato Marco ROMANO quale curatore del FALLIMENTO della società CASA DELLA CERAMICA e C. s.a.s. e accettava l'incarico.

PREMESSA

I beni appartenenti alla procedura sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - via Martiri della Libertà n. 129
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Cerino Zegna n. 10



LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - via Martiri della Libertà n. 129

DESCRIZIONE

Nel fabbricato di civile abitazione convenzionalmente denominato Condominio Europa elevato a tre piani fuori terra oltre a due piani interrati entrostante all'area distinta in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 878 ente urbano di are 19,20 n. 67 ente urbano di are 2,00 , n. 68 ente urbano di are 1,10, n. 69 incolto sterile di are 2,10, n. 71 incolto sterile di are 1,00 e n. 921 prato irriguo di are 7,10 NEGOZIO distinto con le sigle N3 ed N2 parte con pertinente MAGAZZINO e precisamente così composto:

- nel piano terreno: locali ad uso esposizione-vendita, retro, due uffici, due Wc, vano scala e montacarichi;
- nel piano primo seminterrato: locale esposizione, bagno, vano scala e montacarichi;
- nel piano secondo seminterrato: vano scala, ampio magazzino, wc, ed area a cortile in uso esclusivo.

La vendita del bene è soggetta IVA.

TITOLARITÀ

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

- **CASA DELLA CERAMICA** C. s.a.s. di i (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: 00171090020
via Martiri Della Libertà n. 129
13897 - Occhieppo Inferiore (BI)

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

- **CASA DELLA CERAMICA** E C. s.a.s. di i (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato di civile abitazione convenzionalmente denominato Condominio Europa entrostante all'area distinta in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 878, n. 67, n. 68, n. 69 e n. 71 confina con la via Martiri della Libertà e le particelle n. 917 n. 998, n. 999, n. 990, n. 1246, n. 1072, n. 1071 e n. 1090 dello stesso foglio di mappa.

Mentre il negozio posto al piano terreno distinto con le sigle N2 parte e N3 confina con cortile comune a più lati, parti comuni, negozio N1 e restante parte del negozio N2, il locale esposizione posto nel primo piano seminterrato confina con parti comuni, autorimessa R3, cantina C/10, cantina C6 e terrapieno. il magazzino distinto con nel piano secondo seminterrato confina con terrapieno a più lati.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
negozio	290,00 mq	330,00 mq	1,00	290,00 mq	0,00 m	t-s1
magazzino	780,00 mq	850,00 mq	0,50	425,00 mq	0,00 m	s2
Totale superficie convenzionale:				715,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	4	878	3		C1	3	114	140 mq	3391,26 €	t-s1	
	4	878	30		C1	3	113	144 mq	3361,51 €	t	
	4	878	25		C2	u	726	745 mq	1612,27 €	s2	

Corrispondenza catastale

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in quanto :

- il negozio è suddiviso in due unità ma di fatto è unità immobiliare è unica immobiliare,
- non risulta rappresentato il wc posto nel primo piano interrato;
- non risulta rappresentata la suddivisione del magazzino nel secondo piano interrato ed il piccolo wc realizzato nel sottoscala.
- non risulta l'area pertinenziale a cortile, in uso esclusivo.

Il numero civico indicato nelle planimetrie e nelle visure catastali non risulta corretto.

Per cui bisognerà predisporre nuove planimetrie aggiornate.

Inoltre si segnala che parte dell'area condominiale (fig. 4 particelle n.69 n. 71 e n. 921 già n. 165 parte del Catasto Terreni) risulta ancora in capo alla società venditrice (con sede in Biella).

STATO CONSERVATIVO

Le unità immobiliari alla data del sopralluogo si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione, non sono visibili particolari interventi urgenti.

PARTI COMUNI

Alle unità immobiliari oggetto della presente perizia competono 157,93 millesimi per il negozio (N3 e N2 parte) al piano terreno e 1° seminterrato e 106,00 millesimi per il magazzino al piano 2° seminterrato, come da tabella allegata al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Paladini in data 26 giugno 1978 rep 52990 registrato a Biella il 17/07/1978 al n. 4503 vol. 148. trascritto a Biella il 1 luglio 1978 ai n.n. 4396/3801 e successivamente modificata per la vendita di parte del negozio N2

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Al cortile in suo esclusivo si accede dalla via Molini, attraversando il terreno di proprietà di terzi, gravato di servitù di passaggio, il tutto come descritto nel regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Paladini in data 26 giugno 1978 rep 52990 registrato a Biella il 17/07/1978 al n. 4503 vol. 148. trascritto a Biella il 1 luglio 1978 ai n.n. 4396/3801.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un'unità immobiliare facente parte di un fabbricato a carattere condominiale, posto nel centro abitato del Comune di Occhieppo Inferiore, prospiciente la via Martiri della Libertà primaria via di collegamento Biella - Mongrando.

A detta unità immobiliare destinata a negozio, già adibita ad esposizione e vendita di piastrelle e sanitari è pertinente un ampio magazzino nel piano secondo interrato.

Il fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare è stato costruito a metà degli anno '70, con strutture portanti in cemento armato, divisori in muratura di mattoni, la copertura è realizzata in orditura di legno e tegole in cemento tipo Wierer. I serramenti sono in ferro nel magazzino mentre nel negozio sono in alluminio anodizzato con vetri semplici dotati di serrande in ferri a maglia. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Tutti i piani sono comunicanti tramite un vano scale ed un montacarichi.

L'ampio cortile posto a sud, concesso in uso esclusivo

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/12/1978	CASA DELLA CERAMICA DI di e C. snc con sede in Occhieppo Inferiore, proprietaria	compravendita - negozio N/3 e magazzino M/3			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio B. Paladino	21/12/1978	55099	4845
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	06/01/1979	160	126
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Biella	10/01/1979	364	160		
Dal 15/09/1993	CASA DELLA CERAMICA DI di E.C. s.n.c. con sede in Occhieppo Inferiore proprietaria Codice Fiscale/P.IVA: 00711090020	compravendita negozio N/2			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio P. Tivolaccini	15/09/1993	221243	9091
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	21/09/1993	6992	5305
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Biella	27/09/1993	2115	1V		
Dal 06/08/2002	CASA DELLA CERAMICA DI di E.C. s.n.c. con sede in Occhieppo Inferiore proprietaria Codice Fiscale/P.IVA: 00171090020	Mutamento di destinazione d'uso			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio R. Broglia	06/08/2002	44404	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	20/08/2002	8873	6184
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Dal 03/04/2013	CASA DELLA CERAMICA DI di E.C. s.a.s. con sede in Occhieppo Inferiore, proprietaria Codice Fiscale/P.IVA: 00171090020	cessione quote e trasformazione società			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio M. Ghirlanda	03/04/2013	153968	27308
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

	Biella	16/04/2013	3312	2243
Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Biella	16/04/2013	2004	1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 06/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 21/11/2005
Reg. gen. 12283 - Reg. part. 2751
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di
Contro CASA DELLA CERAMICA (.....) s.a.s. di l
Capitale: € 160.000,00
Percentuale interessi: 4,01 %
Rogante: Notaio P. Bilotti
Data: 17/11/2005
N° repertorio: 136503
N° raccolta: 33590
- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 28/04/2016
Reg. gen. 3043 - Reg. part. 317
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di
Contro CASA DELLA CERAMICA (.....) s.a.s. di
Capitale: € 150.000,00
Interessi: € 150.000,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notaio P. Rajani
Data: 27/04/2016
N° repertorio: 149294
N° raccolta: 28465

Annotazioni a iscrizioni

- **variazione di scadenza**

Iscritto a Biella il 18/02/2009

Reg. gen. 1332 - Reg. part. 217

Quota: 1/1

A favore di

Contro CASA DELLA CERAMICA () s.a.s. di

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato a carattere condominiale convenzionalmente denominato Condominio Europa è stato costruito a seguito del rilascio da parte del Comune di Occhieppo Inferiore della licenza edilizia n.116 in data 18 aprile 1974, e successiva variante approvata nella seduta di Commissione Edilizia del 9 giugno 1978 (di cui non è stato possibile reperire il provvedimento autorizzativo ma esclusivamente le tavole grafiche in cui compare il timbro di approvazione della seduta della commissione edilizia)

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 1 giugno 1978, n. 115.

Successivamente con Concessione Edilizia n. 13/83 del 17 febbraio 1983 è stata autorizzata la recinzione dell'area.

Non esiste corrispondenza dall'ultimo provvedimento autorizzativo e lo stato dei luoghi in quanto:

- nel piano terreno l'originaria unità distinta con la sigla N2 è stata frazionata e successivamente venduta parzialmente;

le unità distinte con le sigle N2 e N3 sono state tra di loro unite, mediante demolizione parziale dei divisori creando un'unica unità immobiliare;

- nel piano secondo seminterrato: è stato suddiviso il magazzino ed è stato realizzato un piccolo wc nel sottoscala.

Tutte le opere edilizie sopra elencate dovranno essere sanate, previo pagamento di una sanzione amministrativa pari ad un minimo di €. 1000,00 oltre a tutte le spese tecniche.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Dalle informazioni assunte dall'Amministratore pro-tempore geom. Giuseppe Fazzari il debito ammonta ad €.
4.813,55.



LOTTO 2



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Cerino Zegna n. 10

DESCRIZIONE

Nel fabbricato di civile abitazione convenzionalmente denominato Condominio Orsetti, elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 32 con la particella n. 203 ente urbano di are 1,90

- l'ALLOGGIO ammobiliato posto nel piano primo composto da ingresso su cucina, camera, bagno e piccolo wc posto nell'amezzato della scala comune con l'unità immobiliare sub.12;
- la cantina pertinenziale all'alloggio posta nel piano seminterrato.

La vendita del bene è soggetta IVA.

TITOLARITÀ

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

- **[Redacted]** (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [Redacted]
Nato a Biella il 1 [Redacted]

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

- **[Redacted]** (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il fabbricato di civile abitazione convenzionalmente denominato Condominio Orsetti, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 32 con la particella n. 203 confina con le particelle n. 200, n. 202, n. 792, n. 794 e n. 204 dello stesso foglio di mappa e la via Cerino Zegna.

Mentre l'alloggio posto nel piano primo confina con altra unità, vano scala;

la cantina pertinenziale all'alloggio posta nel piano seminterrato confina con corridoio comune, cantina di altra proprietà e terrapieno.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
alloggio	35,00 mq	40,00 mq	1,00	40,00 mq	0,08 m	1
cantina	7,00 mq	9,00 mq	0,20	1,80 mq	0,00 m	sl
Totale superficie convenzionale:				41,80 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	32	203	11		A4	2	3	43 mq	139,44 €	S1-1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

STATO CONSERVATIVO

Sia il fabbricato che l'alloggio in particolar modo si presentano in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

Non sono evidenti particolari opere da eseguire.

PARTI COMUNI

All'unità immobiliare competono 84,450 millesimi sulle parti comuni dell'edificio.

Dato desunto dalla ripartizione delle spese condominiali in quanto non è stato possibile reperire il deposito del Regolamento Condominiale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un alloggio ammobiliato di modeste dimensioni posto in un fabbricato a carattere condominiale di vecchia costruzione nel centro storico del Comune di Biella, il fabbricato elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, è stato costruito in data anteriore al 1900 in struttura portante in muratura mista, solai in poutrelle e laterizio, divisori in muratura di mattoni, la copertura ha orditura in legno e tegole in coppi alla piemontese.

All'alloggio si accede da una scala con gradini in pietra, nel pianerottolo intermedio tra il piano terreno ed il piano primo vi è un piccolo wc comune ad altra unità, utilizzato da ripostiglio.

L'alloggio ristrutturato nell'anno 2004 si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, ha pavimenti in piastrelle di ceramica, serramenti esterni in legno e porte interne in legno.

Il bagno è dotato di vater, bidet, lavabo e piatto doccia; l'impianto di riscaldamento a gas è autonomo.

All'interno dell'alloggio sono presenti i seguenti arredi e corredi:

- Cucina componibile (pensili e sottopensili) di colore beige, con elettrodomestici (forno, lavastoviglie, frigo a incasso, cappa ad aspirazione, lavabo in acciaio, piano cottura);
- Lampadari (cucina, camera, disimpegno bagno);

- Tavolo con quattro sedie;
- Camera da letto a ponte (con quattro ante a ponte e una anta lunga) in legno color noce chiaro e inserti verdi;
- Letto matrimoniale con materasso;
- Comodino;
- Quadro a parete ;
- Lavabo in ceramica con piedistallo a terra;
- Mobiletto bagno di color bianco con un'anta a specchio e specchio;
- Scalda salviette a parete di color bianco;
- Sanitari, doccia e tenda doccia;
- Lavatrice Kenex;
- Caldaia a parete Immergas;
- Mobiletto bagno in legno.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 25/08/2016
- Scadenza contratto: 24/07/2024

Canoni di locazione

Canone mensile: € 130,00 oltre alle spese condominiali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 25/11/1994	nato a 5, proprietario Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio P. Bilotti	25/11/1994	109926	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	30/11/1994	9125	6727
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 05/04/2004	nato a lla il 2 proprietario Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio S. Crema	05/04/2004	2884	1198	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Biella	10/04/2004	1157	2212	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Cossato	09/04/2004	574	1T	
Dal 21/06/2005	proprietario Codice Fiscale/P.IVA:	compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Sandro Crema	21/06/2005	4700		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Biella	24/06/2005	6774	4121	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Cossato	23/06/2005	1032		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 07/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto di perizia è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967, successivamente, dalle informazioni assunte presso il Comune di Biella relativamente all'alloggio è stata presentata Denuncia di inizio attività (DIA) in data 27 aprile 2004 prot. n. 22459 relativa alla formazione di un nuovo servizio igienico, il rifacimento del pavimento e il rifacimento dell'impianto idraulico ed elettrico a norma.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 550,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.978,28

L'attuale debito totale ammonta ad € 2.463,40.



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Negozio ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - via Martiri della Libertà n. 129**
Nel fabbricato di civile abitazione convenzionalmente denominato Condominio Europa elevato a tre piani fuori terra oltre a due piani interrati entrostante all'area distinta in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 878 ente urbano di are 19,20 n. 67 ente urbano di are 2,00 , n. 68 ente urbano di are 1,10, n. 69 incolto sterile di are 2,10, n. 71 incolto sterile di are 1,00 e n. 921 prato irriguo di are 7,10
- - negozio distinto con le sigle N3 ed N2 parte con pertinente magazzino e precisamente così composto: - nel piano terreno: locali ad uso esposizione-vendita, retro, due uffici, due Wc, vano scala e montacarichi; - nel piano primo seminterrato: locale esposizione, bagno, vano scala e montacarichi; - nel piano secondo seminterrato: vano scala, ampio magazzino, wc, ed area a cortile in uso esclusivo.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 878, Sub. 3, Categoria C1 - Fg. 4, Part. 878, Sub. 30, Categoria C1 - Fg. 4, Part. 878, Sub. 25, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 250.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Occhieppo Inferiore (BI) - via Martiri della Libertà n. 129	715,00 mq	350,00 €/mq	€ 250.250,00	100,00%	€ 250.250,00
Valore di stima:					€ 250.250,00

Valore di stima: € 250.250,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
sanatoria comunale e spese tecniche	5000,00	€
variazioni catastali	2000,00	€

Valore finale di stima: € 243.000,00



LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Cerino Zegna n. 10**
Nel fabbricato di civile abitazione convenzionalmente denominato Condominio Orsetti, elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 32 con la particella n. 203 ente urbano di are 1,90
 - l'alloggio posto nel piano primo composto da ingresso su cucina, camera, bagno e piccolo wc posto nell'ammezzato della scala comune con l'unità immobiliare sub.12;
 - la cantina pertinenziale all'alloggio posta nel piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 203, Sub. 11, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 16.720,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Biella (BI) - via Cerino Zegna n. 10	41,80 mq	400,00 €/mq	€ 16.720,00	100,00%	€ 16.720,00
				Valore di stima:	€ 16.720,00

Valore di stima: € 16.720,00

Valore finale di stima: € 17.000,00

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 17/12/2021


Il C.T.U.
Geom. Rege Maria Cristina

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1 - Negozio ubicato a Occhieppo Inferiore (BI) - via Martiri della Libertà n. 129**
 Nel fabbricato di civile abitazione convenzionalmente denominato Condominio Europa elevato a tre piani fuori terra oltre a due piani interrati entrostante all'area distinta in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 878 ente urbano di are 19,20 n. 67 ente urbano di are 2,00 , n. 68 ente urbano di are 1,10, n. 69 incolto sterile di are 2,10, n. 71 incolto sterile di are 1,00 e n. 921 prato irriguo di are 7,10
 ---- negozio distinto con le sigle N3 ed N2 parte con pertinente magazzino e precisamente così composto:
 - nel piano terreno: locali ad uso esposizione-vendita, retro, due uffici, due Wc, vano scala e montacarichi;
 - nel piano primo seminterrato: locale esposizione, bagno, vano scala e montacarichi;
 - nel piano secondo seminterrato: vano scala, ampio magazzino, wc, ed area a cortile in uso esclusivo. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 878, Sub. 3, Categoria C1 - Fg. 4, Part. 878, Sub. 30, Categoria C1 - Fg. 4, Part. 878, Sub. 25, Categoria C2
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 243.000,00

LOTTO 2

- **Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Cerino Zegna n. 10**
 Nel fabbricato di civile abitazione convenzionalmente denominato Condominio Orsetti, elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 32 con la particella n. 203 ente urbano di are 1,90
 - l'alloggio posto nel piano primo composto da ingresso su cucina, camera, bagno e piccolo wc posto nell'ammezzato della scala comune con l'unità immobiliare sub.12;
 - la cantina pertinenziale all'alloggio posta nel piano seminterrato. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 203, Sub. 11, Categoria A4
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 17.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
FALLIMENTO 1/2021 - CASA DELLA CERAMICA

A.S. DI

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 243.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Occhieppo Inferiore (BI) - via Martiri della Libertà n. 129		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 878, Sub. 3, Categoria C1 - Fg. 4, Part. 878, Sub. 30, Categoria C1 - Fg. 4, Part. 878, Sub. 25, Categoria C2	Superficie	715,00 mq
Stato conservativo:	Le unità immobiliari alla data del sopralluogo si presentano in normale stato di manutenzione e conservazione, non sono visibili particolari interventi urgenti.		
Descrizione:	Nel fabbricato di civile abitazione convenzionalmente denominato Condominio Europa elevato a tre piani fuori terra oltre a due piani interrati entrostante all'area distinta in mappa al foglio 4 del Catasto Terreni con le particelle n. 878 ente urbano di are 19,20 n. 67 ente urbano di are 2,00 , n. 68 ente urbano di are 1,10, n. 69 incolto sterile di are 2,10, n. 71 incolto sterile di are 1,00 e n. 921 prato irriguo di are 7,10 - negozio distinto con le sigle N3 ed N2 parte con pertinente magazzino e precisamente così composto: - nel piano terreno: locali ad uso esposizione-vendita, retro, due uffici, due Wc, vano scala e montacarichi; - nel piano primo seminterrato: locale esposizione, bagno, vano scala e montacarichi; - nel piano secondo seminterrato: vano scala, ampio magazzino, wc, ed area a cortile in uso esclusivo.		
Vendita soggetta a IVA:	Sì		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	Sì		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 17.000,00

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Biella (BI) - via Cerino Zegna n. 10		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 203, Sub. 11, Categoria A4	Superficie	41,80 mq
Stato conservativo:	Sia il fabbricato che l'alloggio in particolar modo si presentano in normali condizioni di manutenzione e conservazione. Non sono evidenti particolari opere da eseguire.		
Descrizione:	Nel fabbricato di civile abitazione convenzionalmente denominato Condominio Orsetti, elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 32 con la particella n. 203 ente urbano di are 1,90 - l'alloggio posto nel piano primo composto da ingresso su cucina, camera, bagno e piccolo wc posto nell'ammezzato della scala comune con l'unità immobiliare sub.12; - la cantina pertinenziale all'alloggio posta nel piano seminterrato.		
Vendita soggetta a IVA:	No		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.s.	SI
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N°-1 - NEGOZIO UBICATO A OCCHIEPPO-INFERIORE (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ-N-129

Iscrizioni

• **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Biella il 21/11/2005

Reg. gen. 12283 - Reg. part. 2751

Quota: 1/1

Importo: € 320.000,00

A favore di (

Contro CASA DELLA CERAMICA () s.a.s. di (

Capitale: € 160.000,00

Percentuale interessi: 4,01 %

Rogante: Notaio P. Bilotti

Data: 17/11/2005

N° repertorio: 136503

N° raccolta: 33590

• **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Biella il 28/04/2016

Reg. gen. 3043 - Reg. part. 317

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di (

Contro CASA DELLA CERAMICA () s.a.s. di (

Capitale: € 150.000,00

Interessi: € 150.000,00

Percentuale interessi: 3,25 %

Rogante: Notaio P. Rajani

Data: 27/04/2016

N° repertorio: 149294

N° raccolta: 28465



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento 1/2021 -

CASA DELLA CERAMICA

. s.a.s. di

INTEGRAZIONE - PRECISAZIONE

ALLA PERIZIA depositata in data 21 dicembre 2021

La presente per precisare quanto segue:

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - via Cerino Zegna n. 10
Nel fabbricato di civile abitazione convenzionalmente denominato Condominio Orsetti, elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 32 con la particella n. 203 ente urbano di are 1,90
 - l'alloggio posto nel piano primo composto da ingresso su cucina, camera, bagno e piccolo wc posto nell'ammezzato della scala comune con l'unità immobiliare sub.12;
 - la cantina pertinenziale all'alloggio posta nel piano seminterrato.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 203, Sub. 11, Categoria A4
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore finale di stima: € 17.000,00

Il valore sopraindicato è da ritenersi comprensivo degli arredi e corredi indicati della perizia.

A detti arredi viene attribuito il valore di € 1.000,00.



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - NEGOZIO UBICATO A OCCHIEPPO INFERIORE (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTÀ N. 129

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 21/11/2005
Reg. gen. 12283 - Reg. part. 2751
Quota: 1/1
Importo: € 320.000,00
A favore di
Contro CASA DELLA CERAMICA s.a.s. di
Capitale: € 160.000,00
Percentuale interessi: 4,01 %
Rogante: Notaio P. Bilotti
Data: 17/11/2005
N° repertorio: 136503
N° raccolta: 33590
- **ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Biella il 28/04/2016
Reg. gen. 3043 - Reg. part. 317
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di
Contro CASA DELLA CERAMICA C. s.a.s. di
Capitale: € 150.000,00
Interessi: € 150.000,00
Percentuale interessi: 3,25 %
Rogante: Notaio P. Rajani
Data: 27/04/2016
N° repertorio: 149294
N° raccolta: 28465

Trascrizioni

- **Sentenza dichiarativa di fallimento (in corso di trascrizione)**
Quota: 1/1
A favore di Massa dei Creditori della CASA DELLA CERAMICA C. s.a.s. di

Contro CASA DELLA CERAMICA s.a.s. di



