



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE FALLIMENTARE

PERIZIA IMMOBILI

nel

Fallimento n. **1/2017**

della ditta

-

nonché dei soci

-

VERSIONE I PRIVACY

Curatore fallimentare

Rag. Marco QUADRELLI

Via Q. Sella, 19/A

13852 – Cerreto Castello - BIELLA

mail: F1.2017@PECFALLIMENTI.IT



SOMMARIO

Premessa.....	11
Descrizione SOMMARIA CESPITI.....	11
Lotto UNO (alloggio, cantina e rimessa nel Cond. TABIO II).....	13
Descrizione.....	13
Dati Catastali	14
Titolarità	14
Provenienze Ventennali.....	14
Normativa urbanistica.....	15
Regolarità edilizia.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	15
Stato di occupazione	16
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Consistenza	17
Stima LOTTO 1.....	17
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 1)	18
Lotto DUE - alloggio e cantina nel Cond. TABIO II.....	19
Descrizione.....	19
Dati Catastali	20
Titolarità	20
Provenienze Ventennali.....	20
Normativa urbanistica.....	21
Regolarità edilizia.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Stato di occupazione	22
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Consistenza	23
Stima LOTTO 2.....	23
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 2)	24
Lotto TRE (rimessa Via Mazzini 2/d nel basso fabbricato).....	25
Descirizione	25
Dati Catastali	26
Titolarità	26
Provenienze Ventennali.....	26



Servitù - Trascrizioni	26
Normativa urbanistica.....	26
Regolarità edilizia.....	26
Formalità pregiudizievoli.....	27
Stato di occupazione	27
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	27
Consistenza	27
Stima LOTTO 3 (rimessa Via Mazzini 2/d nel basso fabbricato)	27
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 3)	28
Lotto QUATTRO (rimessa Via Mazzini 2/d nel basso fabbricato)	29
Descrizione.....	29
Dati Catastali	30
Titolarità	30
Provenienze Ventennali.....	30
Servitù - Trascrizioni	30
Normativa urbanistica.....	30
Regolarità edilizia.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	31
Stato di occupazione	31
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	31
Consistenza	31
Stima LOTTO 4.....	31
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 4)	32
Lotto CINQUE (rimessa Via Mazzini 2/d nel basso fabbricato)	33
Descrizione.....	33
Dati Catastali	34
Titolarità	34
Provenienze Ventennali.....	34
Servitù - Trascrizioni	34
Normativa urbanistica.....	34
Regolarità edilizia.....	34
Formalità pregiudizievoli.....	35
Stato di occupazione	35
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	35
Consistenza	35
Stima LOTTO 5.....	35
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 5)	36



Lotto SEI (rimessa Via Mazzini 2/d nel basso fabbricato)	37
Descrizione.....	37
Dati Catastali	38
Titolarità	38
Provenienze Ventennali.....	38
Servitù - Trascrizioni	38
Normativa urbanistica.....	38
Regolarità edilizia.....	38
Formalità pregiudizievoli.....	39
Stato di occupazione	39
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	39
Consistenza	39
Stima LOTTO 6.....	39
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 6)	40
Lotto SETTE (rimessa Via Mazzini 2/d nel basso fabbricato)	41
Descrizione.....	41
Dati Catastali	42
Titolarità	42
Provenienze Ventennali.....	42
Servitù - Trascrizioni	42
Normativa urbanistica.....	42
Regolarità edilizia.....	43
Formalità pregiudizievoli.....	43
Stato di occupazione	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Consistenza	43
Stima LOTTO 7.....	43
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 7)	44
Lotto OTTO (rimessa Via Mazzini 2/d nel basso fabbricato)	45
Descrizione.....	45
Dati Catastali	46
Titolarità	46
Provenienze Ventennali.....	46
Servitù - Trascrizioni	46
Normativa urbanistica.....	46
Regolarità edilizia.....	46
Formalità pregiudizievoli.....	47



Stato di occupazione	47
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	47
Consistenza	47
Stima LOTTO 8.....	47
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 8)	48
Lotto NOVE (rimessa Via Mazzini 2/d nel basso fabbricato)	49
Descrizione.....	49
Dati Catastali	50
Titolarità	50
Provenienze Ventennali.....	50
Servitù - Trascrizioni	50
Normativa urbanistica.....	50
Regolarità edilizia.....	50
Formalità pregiudizievoli.....	51
Stato di occupazione	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Consistenza	51
Stima LOTTO 9.....	51
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 9)	52
Lotto DIECI (rimessa Via Mazzini 2/d nel basso fabbricato)	53
Descrizione.....	53
Dati Catastali	54
Titolarità	54
Provenienze Ventennali.....	54
Servitù - Trascrizioni	54
Normativa urbanistica.....	54
Regolarità edilizia.....	55
Formalità pregiudizievoli.....	55
Stato di occupazione	55
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	55
Consistenza	55
Stima LOTTO 10.....	55
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 10)	56
Lotto UNDICI (rimessa Via Mazzini 2/d nel basso fabbricato).....	57
Descrizione.....	57
Dati Catastali	58
Titolarità	58



Provenienze Ventennali.....	58
Servitù - Trascrizioni	58
Normativa urbanistica.....	58
Regolarità edilizia.....	59
Formalità pregiudizievoli.....	59
Stato di occupazione	59
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	59
Consistenza	59
Stima LOTTO 11.....	59
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 11)	60
Lotto DODICI (rimessa Cond. Giotto, verso la strada).....	61
Descrizione.....	61
Dati Catastali	62
Titolarità	62
Provenienze Ventennali.....	62
Normativa urbanistica.....	62
Regolarità edilizia.....	62
Formalità pregiudizievoli.....	62
Stato di occupazione	63
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	63
Consistenza	63
Stima LOTTO 12.....	63
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 12)	64
Lotto TREDICI (rimessa Cond. Giotto, verso la strada)	65
Descrizione.....	65
Dati Catastali	66
Titolarità	66
Provenienze Ventennali.....	66
Normativa urbanistica.....	66
Regolarità edilizia.....	66
Formalità pregiudizievoli.....	66
Stato di occupazione	67
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	67
Consistenza	67
Stima LOTTO 13.....	67
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 13)	68
Lotto QUATTORDICI (rimessa Cond. Giotto, verso la strada).....	69



Descrizione.....	69
Dati Catastali	70
Titolarità	70
Provenienze Ventennali.....	70
Normativa urbanistica.....	70
Regolarità edilizia.....	70
Formalità pregiudizievoli.....	70
Stato di occupazione	71
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	71
Consistenza	71
Stima LOTTO 14.....	71
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 14)	72
Lotto QUINDICI (magazzino Sx, Cond. Giotto)	73
Descrizione.....	73
Dati Catastali	74
Titolarità	74
Provenienze Ventennali.....	74
Normativa urbanistica.....	75
Regolarità edilizia.....	75
Formalità pregiudizievoli.....	75
Stato di occupazione	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Consistenza	76
Stima LOTTO 15.....	76
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 15)	77
Lotto SEDICI (magazzino dx, Cond. Giotto)	78
Descrizione.....	78
Dati Catastali	79
Titolarità	79
Provenienze Ventennali.....	79
Normativa urbanistica.....	80
Regolarità edilizia.....	80
Formalità pregiudizievoli.....	80
Stato di occupazione	81
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	81
Consistenza	81
Stima LOTTO 16.....	81



Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 15)	82
Lotto DICIASSETTE (alloggio, cantina e rimessa, Quaregna)	83
Descrizione.....	83
Dati Catastali	84
Titolarità	84
Provenienze Ventennali.....	84
Normativa urbanistica.....	84
regolarità edilizia.....	85
Formalità pregiudizievoli.....	85
Stato di occupazione	85
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	85
Vincoli od oneri condominiali	86
Consistenza	86
Stima LOTTO 17.....	86
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 17)	87
Lotto DICIOOTTO (salone Cerreto Castello)	89
Descrizione.....	89
Dati Catastali	90
Titolarità	90
Provenienze Ventennali.....	90
Normativa urbanistica.....	91
Regolarità edilizia.....	91
Formalità pregiudizievoli.....	91
Stato di occupazione	91
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	91
Consistenza	92
Stima LOTTO 18.....	92
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 19)	93
Lotto DICIANNOVE (magazzino, e negozi Cossato via Mazzini)	94
Descrizione.....	94
Dati Catastali	95
Titolarità	96
Provenienze Ventennali.....	96
Servitù - Trascrizioni - Precisazioni.....	96
Normativa urbanistica.....	97
Regolarità edilizia.....	98
Formalità pregiudizievoli.....	99



Stato di occupazione	101
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	101
Consistenza	102
Stima LOTTO 19.....	102
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 19)	104
Lotto VENTI (quota autorimessa cortile Cond. Giotto).....	105
Descrizione.....	105
Dati Catastali	106
Titolarità	106
Provenienze Ventennali.....	106
Normativa urbanistica.....	107
Regolarità edilizia.....	107
Formalità pregiudizievoli.....	107
Stato di occupazione	107
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	108
Consistenza	108
Stima LOTTO 20.....	108
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 20)	109
Lotto VENTUNO (quota autorimessa cortile Cond. Giotto).....	110
Descrizione.....	110
Dati Catastali	111
Titolarità	111
Provenienze Ventennali.....	111
Normativa urbanistica.....	112
Regolarità edilizia.....	112
Formalità pregiudizievoli.....	112
Stato di occupazione	112
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	112
Consistenza	113
Stima LOTTO 21.....	113
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 21)	114
Lotto VENTIDUE (quota casa Quaregna via Trompeo).....	115
Descrizione.....	115
Dati Catastali	116
Titolarità	116
Provenienze Ventennali.....	116
Servitù - Trascrizioni	116



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geapec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Normativa urbanistica.....	116
Regolarità edilizia.....	116
Formalità pregiudizievoli.....	116
Stato di occupazione	117
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	117
Consistenza	117
Stima LOTTO 22.....	117
Proposta di abbattimento forfettario valore di mercato (LOTTO 22)	118



PREMESSA

Il sottoscritto **Pietro CARLOMAGNO**, C.F. CRL PTR 66D30 A859T, Libero Professionista iscritto al Collegio dei GEOMETRI della giurisdizione del Tribunale di Biella con il n. 617, con Studio in Biella via A. Bertodano n. 12, ed iscritto all'Albo dei consulenti del Giudice presso il TRIBUNALE DI BIELLA, è stato incaricato dal Curatore Fallimentare, Rag. Marco QUADRELLI, della redazione e dell'estensione di relazione di verifica e stima della consistenza immobiliare in proprietà dei soggetti falliti. Il Tecnico sunnominato ricevuto l'incarico ha provveduto ad effettuare le necessarie indagini presso gli uffici pubblici nonché ad effettuare i necessari sopralluoghi presso gli immobili. In relazione al mandato ricevuto di seguito provvede.

Nell'esperimento dell'incarico lo scrivente provvede per ogni cespite individuato alla suddivisione in lotti omogenei secondo criterio di divisibilità dei cespiti medesimi.

DESCRIZIONE SOMMARIA CESPITI

I beni oggetto della presente sono costituiti dai seguenti immobili, già- suddivisi per cespiti alienabili:

- **LOTTO N° 1** – ALLOGGIO e pertinenziali CANTINA ed AUTORIMESSA, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2/E, (Coord. Geografiche: 45.566360 8,1740759)
- **LOTTO N° 2** – ALLOGGIO e pertinenziale CANTINA, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2/E, (Coord. Geografiche: 45.566360 8,1740759)
- **LOTTO N° 3** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)
- **LOTTO N° 4** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)
- **LOTTO N° 5** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)
- **LOTTO N° 6** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)
- **LOTTO N° 7** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)
- **LOTTO N° 8** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)
- **LOTTO N° 9** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)
- **LOTTO N° 10** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)
- **LOTTO N° 11** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)
- **LOTTO N° 12** – AUTORIMESSA, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E, (Coord. Geografiche: 45.565902 8,174914)
- **LOTTO N° 13** – AUTORIMESSA, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E, (Coord. Geografiche: 45.565902 8,174914)
- **LOTTO N° 14** – AUTORIMESSA, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E, (Coord. Geografiche: 45.565902 8,174914)



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

- **LOTTO N° 15** – MAGAZZINO, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E, (Coord. Geografiche: 45.565755 8,175238)
- **LOTTO N° 16** – MAGAZZINO, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E, (Coord. Geografiche: 45.565755 8,175238)
- **LOTTO N° 17** – ALLOGGIO e pertinenziali CANTINA ed AUTORIMESSA, ubicati a Quaregna via Guglielmo Marconi n. 6 (Coord. Geografiche: 45.565417 8,167283)
- **LOTTO N° 18** – SALONE ARTIGIANALE ad uso magazzino di antica costruzione con annesse tettoie e lotto di terreno, ubicati a Cerreto Castello via Quintino Sella n. 38 (Coord. Geografiche: 45.565417 8,167283)
- **LOTTO N° 19** – COMPLESSO EDILIZIO destinato alla vendita ed esposizione di materia edili SALONE, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2 (Coord. Geografiche: 45.565417 8,167283)
- **LOTTO N° 21** – **quota astratta di ½ di AUTORIMESSA**, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E, (Coord. Geografiche: 45.565902 8,174914)
- **LOTTO N° 21** – **quota astratta di ½ di AUTORIMESSA**, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E, (Coord. Geografiche: 45.565902 8,174914)
- **LOTTO N° 21** – **quota astratta di 1/6 di FABBRICATO UNIFAMILIARE con PERTINENZIALE AUTORIMESSA**, ubicato a Quaregna via Trompeo n. 21, (Coord. Geografiche: 45.565902 8,174914)



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Berfadano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

LOTTO UNO (ALLOGGIO, CANTINA E RIMESSA NEL COND. TABIO II)

- **LOTTO N° 1** – ALLOGGIO e pertinenziali CANTINA ed AUTORIMESSA, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2/E, (Coord. Geografiche: 45.566360 8,174075)

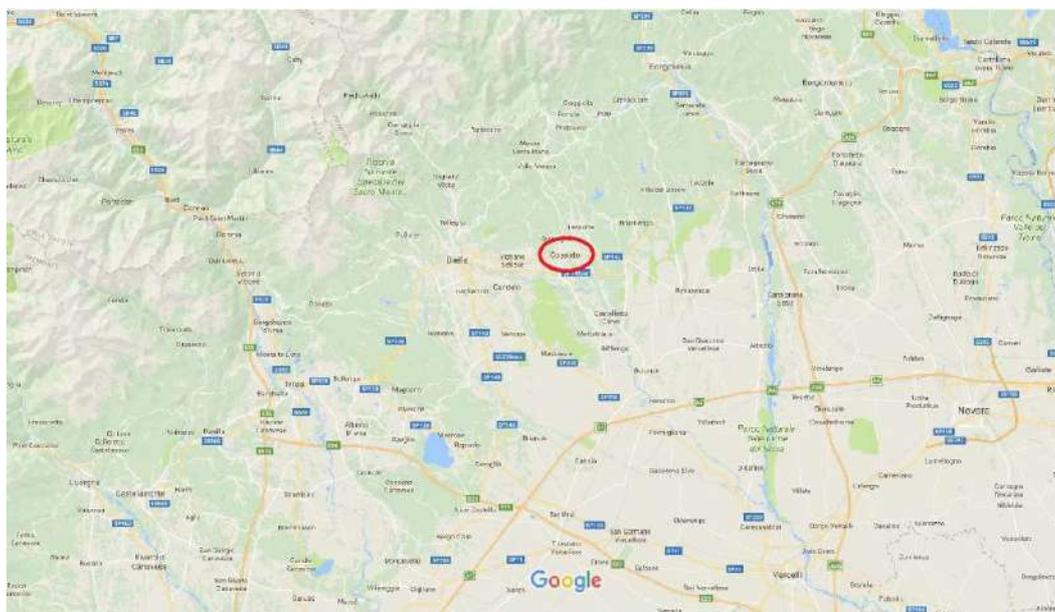
DESCRIZIONE

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2/E, consistenza immobiliare compresa in fabbricato condominiale di maggior consistenza convenzionalmente denominato **CONDominio TABIO SECONDO**, entrostante ad area di individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 655, ente urbano di are 4 e centiare 90, con espresso riferimento alla planimetria allegata al deposito del regolamento condominiale avvenuto con atto a rogito notaio Caroli Cosimo di Biella del 07/10/1969 Rep. 31254/5905, ivi registrato in data 22/10/1969 al n. 3852 Vol. 117 ed ivi trascritto in data 03/11/1969 ai nn. 6771/5045, ed alla planimetria di rappresentazione dello stato attuale allegata alla presente, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano sesto, settimo fuori terra, **ALLOGGIO distinto con il n. 14**, composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo e due balconi, coerente il vano scala comune, ascensore comune, alloggio n. 13, parti comuni a due lati e la via Mazzini;
- al piano interrato, primo entro terra **AUTORIMESSA distinta con la sigla 15/R e CANTINA distinta con il numero 14 (porzione di quella individuata nell'elaborato allegato al regolamento condominiale)**, in unico corpo coerente, cortile comune, cantina 7, cantina 10, cantina 12, cantina 13, cabina enel e centrale termica nel condominio Tabio Primo (particella 654 del catasto terreni).

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, a lato della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)





Inquadramento particolare (fonte Google maps)



DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)**:

- **Foglio 28** particella **636, sub. 27**, via Giuseppe Mazzini, piano 6-S1, cat. A/2, classe 1, Cons. vani 5,5, Sup. catastale m² 104, con la Rendita Catastale di Euro 511,29.
- **Foglio 28** particella **636, sub. 32**, via Giuseppe Mazzini, piano S1, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 22, Sup. catastale m² 26, con la Rendita Catastale di Euro 82,94.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione e di intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto ed allegata alla presente; i dati catastali **non sono conformi con lo stato dei luoghi**.

Circa la rappresentazione planimetrica fatta nella scheda catastale, evidenzia che la cantina non è rappresentata in conformità allo stato dei luoghi sia nella scheda catastale medesima ed anche nella planimetria allegata al regolamento condominiale. Occorrerà provvedere alla presentazione di nuova scheda con indicazione puntuale dello stato della consistenza, per come individuato nella planimetria allegata alla presente ed alle variazioni meglio chiarite nel paragrafo della regolarità edilizia, nonché alla realizzazione di tramezzo di divisione a materializzazione della separazione dalla confinante cantina n. 13.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di compravendita a rogito notaio SOLA Secondina di. Cossato del 28/12/1987 Rep. 19131/6292, registrato a Cossato il



15/01/1988 al n. 62 serie IV e trascritto a Biella il 26/01/1988 ai nn. 822/641, per acquisto fattone dai Sigg.ri XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

Circa la provenienza segnala che nell'atto in questione, relativamente all'identificativo catastale, l'autorimessa è stata indicata erroneamente con il subalterno 28 anziché con il subalterno 32; corretta però è la descrizione e le coerenze date rispetto a quanto previsto dal regolamento condominiale depositato, nel suo stato di consistenza di allora ed attuale. La medesima risulta ancora intestata al venditore nell'atto in questione (XXXXXX XXXXXXXX) e in sede di trasferimento dovrà essere precisata tale questione e ciò equivarrà a rettifica della provenienza originaria.

Agli originari proprietari, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, pervenne per edificazione su lotto di terreno acquistato con atto a rogito Notaio Jemma del 30/09/1964 Rep. 22420/7388, registrato a Biella il 06/10/1964 al n. 1249, Vol. 103 ed ivi trascritto il 01/10/1964 ai nn. 5536/4692.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto condominiale è azionato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE - B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'edificio condominiale è stato realizzato in data anteriore il 1° settembre 1967 con licenza di costruzione in data 15 giugno 1966 ed il CONDOMINIO TABIO II è stato dichiarato abitabile in data 1° settembre 1969.

Da raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai predetti assenti amministrativi, lo scrivente ha accertato difformità di carattere interno, per diversa distribuzione degli spazi, difformità prospettiche ed anche per lievi e modeste modifiche della sagoma assentita nel 1966, ancorché nella situazione odierna dotata di abitabilità e quindi non variata dall'epoca della costruzione. Circa le lievi difformità di sagoma, da un esame condotto, che andrebbe replicato per l'intero edificio condominiale, ai sensi dell'Art. 34 comma 2 ter del DPR 380/2001, le medesime non costituirebbero difformità dal titolo edilizio in quanto in presenza di violazioni che non eccedono, per ogni singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali in termini di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta.

Le difformità più rilevanti, modifiche nella distribuzione interna e prospettiche potranno essere sanate con la presentazione di istanza di permesso di costruire in sanatoria ai sensi ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'Art. 16 del DPR 380/01. Trattandosi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Complessivamente, stante la situazione di incertezza e visti i gravosi oneri professionali di verifica, lo scrivente stima per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile un importo di 5.000,00 euro, sia per sanzioni e sia per oneri professionali per pratica amministrativa presso il comune e successivo riaccatastamento per la conformità catastale allo stato dei luoghi, nonché per la realizzazione del tramezzo di suddivisione dalla cantina n. 13, dedotti alla fine dalla stima dell'immobile, quindi da porsi a carico del futuro aggiudicatario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 15/04/2005
Reg. gen. 3877 - Reg. part. 943
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di
Contro:
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Dott. Pierlevino Rajani
Data: 12/04/2005
N° repertorio: 130980
N° raccolta: 16988
Gravante su: foglio 28 - Particella 636 Subalterno 27

Trascrizioni

- **Pignoramento**
Trascritto a Biella il 18/02/2015
Reg. gen. 1051 - Reg. part. 857
Atto giudiziario del 5/01/2015 Rep. 93/2015 - Tribunale di Biella
Quota: 1/1
A favore di:
Contro:
Gravante su: foglio 28 - Particella 636 Subalterno 27
- **Sentenza di fallimento**
Trascritto a Biella il 08/03/2017
Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319
Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella
Quota: 1/1
A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X C. XXXXXX XXXXXX
XXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Contro: XXXXXX XXXXXX
Gravante su: foglio 28 - Particella 636 Subalterno 27
Foglio 28 - Particella 636 Subalterno 32

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato:

- quanto all'alloggio dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXXXXXXX XXXX X XXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXX a mezzo di comodato gratuito verbale registrato all'agenzia delle entrate di il 21 giugno 2016 al n. 1479, serie 3;
- quanto all'autorimessa occupata direttamente dal Sig. XXXXXX XXXXXX.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale è stato realizzato alla fine degli anni '60, con struttura portante in pilastri di cemento armato e solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono in blocchetti laterizi a cassa vuota; esternamente tinteggiati con pittura lavabile. La copertura è a tetto con manto in lastre di lamiera preverniciata. La scala comune di collegamento verticale presenta struttura in CA e pedate rivestite in marmo. È installato impianto di ascensore. Il portoncino di accesso dall'esterno è di tipo metallico. In generale lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato condominiale è decoroso, nonostante risenta della vetustà delle finiture.

L'alloggio si presenta in normali condizioni con pavimentazioni in piastrelle di materiale ceramico o legno. Nel bagno pavimento e rivestimento sono in piastrelle di ceramica con sanitari in vetrochina e



rubinetterie in acciaio cromato.

Il portoncino d'ingresso è in legno di tipo blindato, le porte interne in legno tamburato, i serramenti esterni sono parte in metallo con vetro semplice e parte in PVC con vetrocamera.

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti e mostrine di normale qualità. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato per l'edificio condominiale, con radiatori in ghisa dotati di termovalvole e ripartitori per la contabilizzazione del calore; è installato scaldacqua alimentato a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria.

La cantina presenta finiture allo stato rustico così come l'autorimessa che ha porta di accesso in metallo di tipo basculante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali alla data di estensione della presente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,00 circa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Abitazione	97,00	1,00	97,00
Balconi e terrazzo	24,00	0,25	6,00
Cantina	3,00	0,20	0,60
Autorimessa	26,00	0,50	13,00
Totale superficie commerciale			116,60

STIMA LOTTO 1

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso residenziale ed un'unità ad uso autorimessa per natura pertinenziale alla predetta, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:



- **LOTTO N° 1** – ALLOGGIO e pertinenziali CANTINA ed AUTORIMESSA, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2/E

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2/E, immobili compresi in fabbricato condominiale di maggior consistenza convenzionalmente denominato CONDOMINIO TABIO SECONDO, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 655, ente urbano di are 4 e centiare 90, con espresso riferimento alla planimetria allegata al deposito del regolamento condominiale avvenuto con atto a rogito notaio Caroli Cosimo di Biella del 07/10/1969 Rep. 31254/5905, ivi registrato in data 22/10/1969 al n. 3852 Vol. 117 ed ivi trascritto in data 03/11/1969 ai nn. 6771/5045, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano sesto, settimo fuori terra, **ALLOGGIO distinto con il n. 14**, composto da ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere, bagno, terrazzo e due balconi, coerente il vano scala comune, ascensore, alloggio 13, parti comuni a due lati e la via Mazzini;
- al piano interrato, primo entro terra, **AUTORIMESSA distinta con la sigla 15/R e CANTINA distinta con il numero 14**, in unico corpo coerente, cortile comune, cantina 7, cantina 10, cantina 12, cantina 13, cabina enel e centrale termica nel condominio Tabio Primo (particella 654 del catasto terreni)

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **636, sub. 27**, via Giuseppe Mazzini, piano 6-S1, cat. A/2, classe 1, Cons. vani 5,5, Sup. catastale m² 104, con la Rendita Catastale di Euro 511,29 .
- **Foglio 28** particella **636, sub. 32**, via Giuseppe Mazzini, piano S1, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 22, Sup. catastale m²26, con la Rendita Catastale di Euro 82,94.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo (arrotondato)	Quota in vendita (%)	Totale
ALLOGGIO pertinenziali CANTINA ed AUTORIMESSA Cossato via Mazzini n. 2/E	116,60 m ²	540,00 €/m ² ca.	€ 63.000,00	100,00	€ 63.000,00
Valore di stima:					€ 63.000,00

A dedurre costi regolarizzazione amministrativa = euro **5.000,00***

VALORE DI STIMA FINALE NON DEPREZZATO 58.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 1)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA 63.000,00*

A dedurre il 15% circa € - 9.000,00*

Sommano € - 54.000,00*

A dedurre costi regolarizzazione amministrativa = euro **5.000,00***

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita - LOTTO UNO € 49.000,00*
(diconsi euro quaranovemila/00)



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

LOTTO DUE – ALLOGGIO E CANTINA NEL COND. TABIO II

- **LOTTO N° 2** – ALLOGGIO e pertinenziale CANTINA, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2/E, (Coord. Geografiche: 45.566360 8,174075)

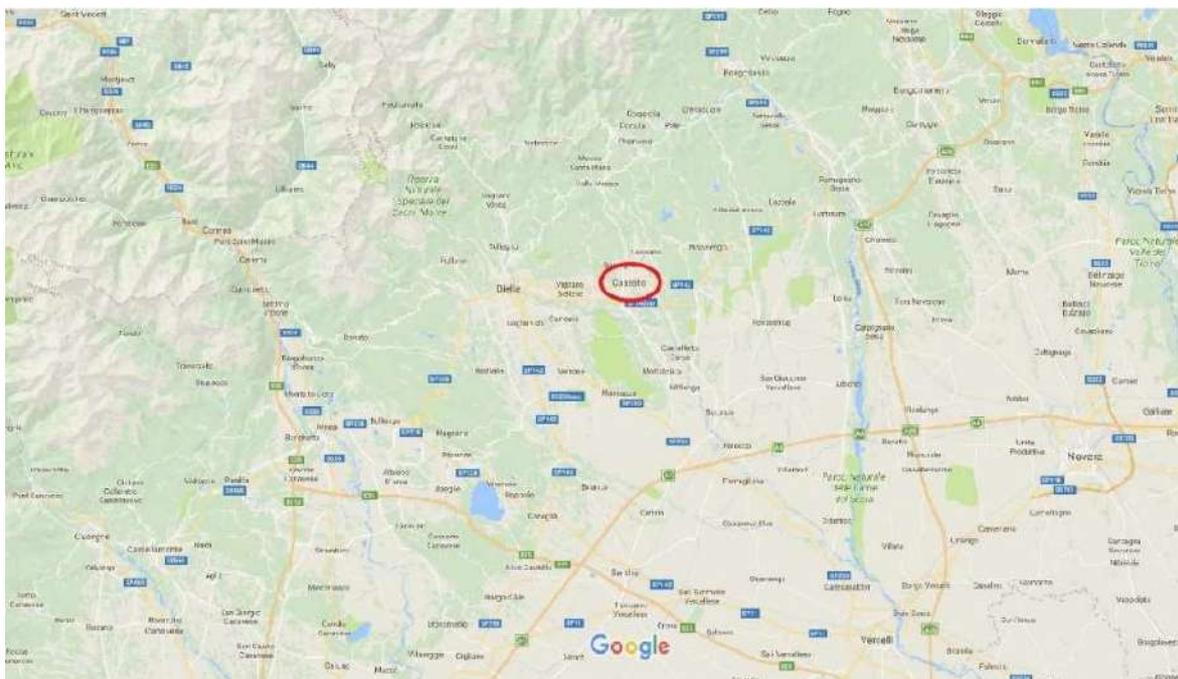
DESCRIZIONE

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2/E, immobili compresi in fabbricato condominiale di maggior consistenza convenzionalmente denominato CONDOMINIO TABIO SECONDO, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 655, ente urbano di are 4 e centiare 90, con espresso riferimento alla planimetria allegata al deposito del regolamento condominiale avvenuto con atto a rogito notaio Caroli Cosimo di Biella del 07/10/1969 Rep. 31254/5905, ivi registrato in data 22/10/1969 al n. 3852 Vol. 117 ed ivi trascritto in data 03/11/1969 ai nn. 6771/5045, ed alla planimetria dello stato attuale allegata alla presente, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano sesto, settimo fuori terra, **ALLOGGIO distinto con il n. 13**, composto da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, una camera, soggiorno, terrazzo e balcone, coerente ascensore e vano scala comune, la via Mazzini, unità n. 14 nel condominio TABIO PRIMO, cortile comune e alloggio n. 14;
- al piano interrato, primo entro terra, **CANTINA distinta con il numero 13** coerente, corridoio comune, terrapieno verso la via Mazzini, cabina ENEL, cantina 14 e cantina 12.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, a lato della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)





Inquadramento particolare (fonte Google maps)



DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **636, sub. 26**, via Giuseppe Mazzini, piano 6-S1, cat. A/2, classe 1, Cons. vani 5, Sup. catastale m² 103, con la Rendita Catastale di Euro 464,81.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione e di intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto ed allegata alla presente; **i dati catastali non sono conformi.**

Circa la rappresentazione planimetrica dell'alloggio occorrerà provvedere alla presentazione di nuova scheda con indicazione puntuale dello stato della consistenza in ordine alle variazioni interne chiarite al paragrafo della regolarità edilizia. Va precisato, inoltre, che la scheda depositata relativa all'unità immobiliare qui considerata, riporta una cantina che non è quella corretta; occorrerà provvedere ad una variazione catastale con causale ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA, la quale dovrà avere per oggetto anche l'attribuzione della cantina corretta, ed occorrerà citare nelle note con la presente viene attribuita la corretta cantina derivante dal titolo di provenienza anche in ordine a quanto già fatto con alla variazione Mod. 44/N de n. 1300 del 07/04/1989 che ha riguardato il sub. 17 dello stesso edificio con la quale si era scorporata la cantina che viene qui attribuita.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di compravendita a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19131/6292, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 62 serie I e trascritto a Biella il 26/01/1988 ai nn. 822/641, per acquisto fattone dai Sigg.ri XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXX.



Agli originari proprietari, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX, pervenne per edificazione su lotto di terreno acquistato con atto a rogito Notaio Jemma del 30/09/1964 Rep. 22420/7388, registrato a Biella il 06/10/1964 al n. 1249, Vol. 103 ed ivi trascritto il 01/10/1964 ai nn. 5536/4692.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto condominiale è azzonato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE – B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'edificio condominiale è stato realizzato in data anteriore il 1° settembre 1967 con licenza di costruzione in data 15 giugno 1966 ed il CONDOMINIO TABIO II è stato dichiarato abitabile in data 1° settembre 1969.

Da raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai predetti assenti amministrativi, lo scrivente ha accertato difformità di carattere interno, per diversa distribuzione degli spazi, difformità prospettiche ed anche per lievi e modeste modifiche della sagoma assentita nel 1966 ancorché nella situazione odierna dotata di abitabilità e quindi non variata dall'epoca della costruzione. Circa le lievi difformità di sagoma, da un esame condotto che andrebbe replicato per l'intero edificio condominiale, ai sensi dell'Art. 34 comma 2 ter del DPR 380/2001, le medesime non costituirebbero difformità dal titolo edilizio in quanto in presenza di violazioni che non eccedono, per ogni singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali in termini di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta.

Le difformità più rilevanti, modifiche nella distribuzione interna e prospettiche potranno essere sanate con la presentazione di istanza di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'Art. 16 del DPR 380/01. Trattandosi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso

Complessivamente, stante la situazione di incertezza e visti i gravosi oneri professionali di verifica, lo scrivente stima per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile un importo di 5.000,00 euro, sia per sanzioni e sia per oneri professionali per pratica amministrativa presso il comune e successivo riaccatastamento, nonché per la realizzazione del tramezzo di suddivisione dalla cantina n. 14, dedotti alla fine dalla stima dell'immobile, da porsi a carico del futuro aggiudicatario.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 15/04/2005
Reg. gen. 3877 - Reg. part. 943
Quota: 1/1
Importo: € 300.000,00
A favore di XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XX XXXX X XXXXXXXXXXXX XXXX
Contro: XXXXXX XXXXXX
Capitale: € 150.000,00
Rogante: Dott. Pierlevino Rajani
Data: 12/04/2005



N° repertorio: 130980

N° raccolta: 16998

Gravante su: foglio 28 - Particella 636 Subalterno 26

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Biella il 18/02/2015

Reg. gen. 1051 - Reg. part. 857

Atto giudiziario del 5/01/20215 Rep. 93/2015 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di : XXXXXX XXX XXXXXX XXX XXX X XXXXXXXXXXXX XX XXXXXXXXXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: foglio 28 - Particella 636 Subalterno 26

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: foglio 28 - Particella 636 Subalterno 26

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato:

- quanto all'alloggio ed alla cantina dal Sig. XXXXXX XXXXXX e dalla coniuge convivente.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale è stato realizzato alla fine degli anni '60, con struttura portante in pilastri di cemento armato e solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono in blocchetti laterizi a cassa vuota; esternamente tinteggiati con pittura lavabile. La copertura è a tetto con manto in lastre di lamiera preverniciata. La scala comune di collegamento verticale presenta struttura in CA e pedate rivestite in marmo. E' installato impianto di ascensore. Il portoncino di accesso dall'esterno è di tipo metallico. In generale lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato condominiale è decoroso, nonostante risenta della vetustà delle finiture.

L'alloggio si presenta in normali condizioni con pavimentazioni in piastrelle di materiale ceramico o legno. Nel bagno pavimento e rivestimento sono in piastrelle di ceramica con sanitari in vetrochina e rubinetterie in acciaio cromato.

Il portoncino d'ingresso è in legno di tipo blindato, le porte interne in legno tamburato, i serramenti esterni sono parte in metallo con vetro semplice e parte in PVC con vetrocamera.

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti e mostrine di normale qualità. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato per l'edificio condominiale, con radiatori in ghisa dotati di termovalvole e ripartitori per la contabilizzazione del calore.

La cantina presenta con finiture allo stato rustico, carente di parete che materializza il confine con la cantina n. 14 di pertinenza di altra unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.



Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 2.000,000 circa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Abitazione	98,00	1,00	98,00
Balconi	28,00	0,25	7,00
Cantina	9,00	0,20	1,80
Totale			106,80

STIMA LOTTO 2

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso residenziale con pertinenziale cantina, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **LOTTO N° 2** – ALLOGGIO e pertinenziale CANTINA, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2/E

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2/E, consistenza immobiliare compresa in fabbricato condominiale di maggior consistenza convenzionalmente denominato CONDOMINIO TABIO SECONDO, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 655, ente urbano di are 4 e centiare 90, con espresso riferimento alla planimetria allegata al deposito del regolamento condominiale avvenuto con atto a rogito notaio Caroli Cosimo di Biella del 07/10/1969 Rep. 31254/5905, ivi registrato in data 22/10/1969 al n. 3852 Vol. 117 ed ivi trascritto in data 03/11/1969 ai nn. 6771/5045, ed alla planimetria dello stato attuale allegata alla presente, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano sesto, settimo fuori terra, **ALLOGGIO distinto con il n. 13**, composto da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, una camera, soggiorno, terrazzo e balcone, coerente ascensore e vano scala comune, la via Mazzini, unità n. 14 nel condominio TABIO PRIMO, cortile comune e alloggio n. 14;
- al piano interrato, primo entro terra, **CANTINA distinta con il numero 13** coerente, corridoio comune, terrapieno verso la via Mazzini, cabina ENEL, cantina 14 e cantina 12.



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA - Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Identificato al catasto Fabbricati

- **Foglio 28** particella **636, sub. 26**, via Giuseppe Mazzini, piano 6-S1, cat. A/2, classe 1, vani 5, Sup. catastale m² 103, con la Rendita Catastale di Euro 464,81.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo (arrotondato)	Quota in vendita (%)	Totale
ALLOGGIO e pertinenziale CANTINA Cossato via Mazzini n. 2/E	106,80 m ²	540 ca €/m ²	€ 58.000,00	100,00	€ 58.000,00
Valore di stima:					€ 58.000,00

A dedurre costi regolarizzazione amministrativa = euro 5.000,00*

VALORE DI STIMA FINALE NON DEPREZZATO = euro 53.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 2)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA 58.000,00*

A dedurre il 15% circa € - - 8.500,00*

Sommano € 49.500,00*

A dedurre costi regolarizzazione amministrativa = euro 5.000,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita - LOTTO DUE € 44.500,00*

(diconsi euro quarantaquattromila/00)



LOTTO TRE (RIMESSA VIA MAZZINI 2/D NEL BASSO FABBRICATO)

- **LOTTO N° 3** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)

DESCRIZIONE

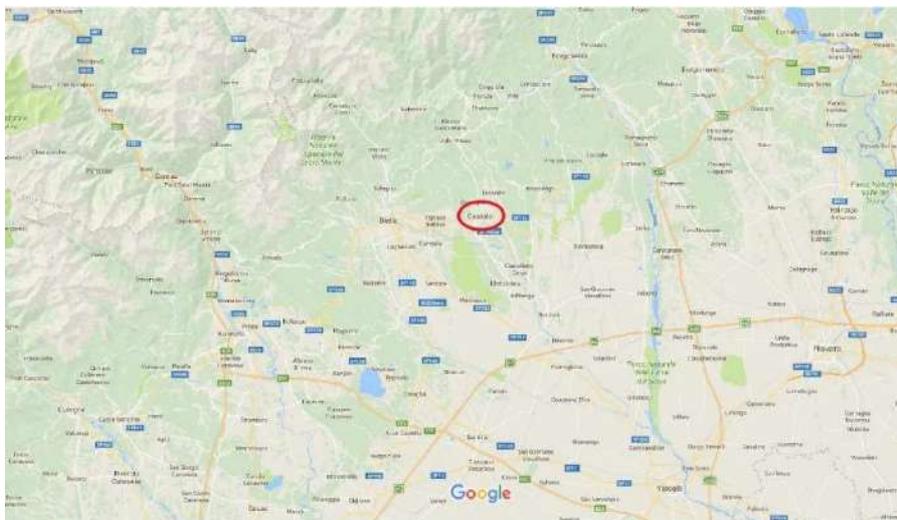
In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2/D, consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra, **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 9, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 7.

Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il basso fabbricato ad uso rimesse, censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23 quale area urbana.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, a lato della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)**:

- **Foglio 28** particella **31, sub. 8**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m²13, sup. catastale m² 14, con la Rendita Catastale di Euro 49,01.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di donazione a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42118/12219, ivi registrato in data 07/01/1994 al n. 30 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 448/395 da XXXXXX XXXXXXXX.

Ad XXXXXX XXXXXXXX per la nuda proprietà ed al coniuge XXXXXXXX XXXXXX per il diritto di usufrutto pervenne in forza di atto a rogito Notaio Sudano Giacomo di Cossato Rep. 114.592, trascritto a Biella il 01/10/1982 ai nn. 6972/5732 da XXXXXX XXXX e XXXXXX XXXXXXXX. Successivamente con il decesso della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX avvenuta in data 23/12/1992, vi è stata la riunione di usufrutto con conseguimento dell'intera titolarità a favore del Sig. XXXXXX XXXXXXXX.

SERVITU' - TRASCRIZIONI

L'autorimessa e l'area comune spettante per quota indivisa, per destinazione del buon padre di famiglia e per utilizzo da tempo immemore, vantano il diritto di accesso dal cancello posto sulla via Mazzini ed il diritto di passaggio su porzione di area esterna al cancello di accesso a lato nord ovest della consistenza qui descritta e costituente il lotto n. 19 (porzione della particella 14 del foglio 28 compresa tra la via Mazzini, la particella 655, la restante porzione della particella 14 e la particella 690).

A carico e favore dell'area pertinenziale l'intero basso fabbricato per accordi relativi a distanze e pattuizioni varie con i medesimi si sono rilevati :

- atto a rogito Notaio Pierlevino Rajani del 16/03/1989 Rep. 39198/2468, trascritto a Biella il 14/04/1989 ai nn. 3375/2558;

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Pierlevino Rajani del 05/11/1993 Rep. 77123, trascritta a Biella il 27/11/1993 ai nn. 8683/6541.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azzonato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE - B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'intero basso fabbricato ove è ubicata la rimessa risulta edificato in data anteriore al 1° gennaio 1967 ed il medesimo è stato interessato da:

- Concessione edilizia n. 141 del 07/10/1982 per ristrutturazione edilizia della tettoia esistente...
- Concessione edilizia n. 156 del 20/05/1988 per chiusura tettoia e rifacimento copertura
- Concessione edilizia in sanatoria n. 845 del 13/12/1993 per costruzione di tettoia in eternit, in relazione ad istanze di condono edilizio ex lege 47/1985 (Prot. 845 - 649).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X XXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 31 Subalterno 8

Foglio 28 - Particella 31 subalterno 23

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato di maggior consistenza risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è ad unica falda con manto in lastre di eternit. Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa	14,00	1,00	14,00
Totale			14,00

STIMA LOTTO 3 (RIMESSA VI MAZZINI 2 NEL BASSO FABBRICATO)

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

• **LOTTO N° 3** – AUTORIMESSA, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2/D

consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra, **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 9, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 7.

Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il basso fabbricato ad uso rimesse, censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23 quale area urbana.

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 8**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m²13, sup. catastale m² 14, con la Rendita Catastale di Euro 49,01.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
AUTORIMESSA Cossato via Mazzini n. 2/D	14,00 m ²	A corpo	€ 4.000,00	100,00	€ 4.000,00
Valore di stima:					€ 4.000,00

VALORE DI STIMA

4.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 3)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA

4.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 600,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO TRE

€ **3.400,00***

(diconsi euro tremilaquattrocento/00)



LOTTO QUATTRO (RIMESSA VIA MAZZINI 2/D NEL BASSO FABBRICATO)

- **LOTTO N° 4** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)

DESCRIZIONE

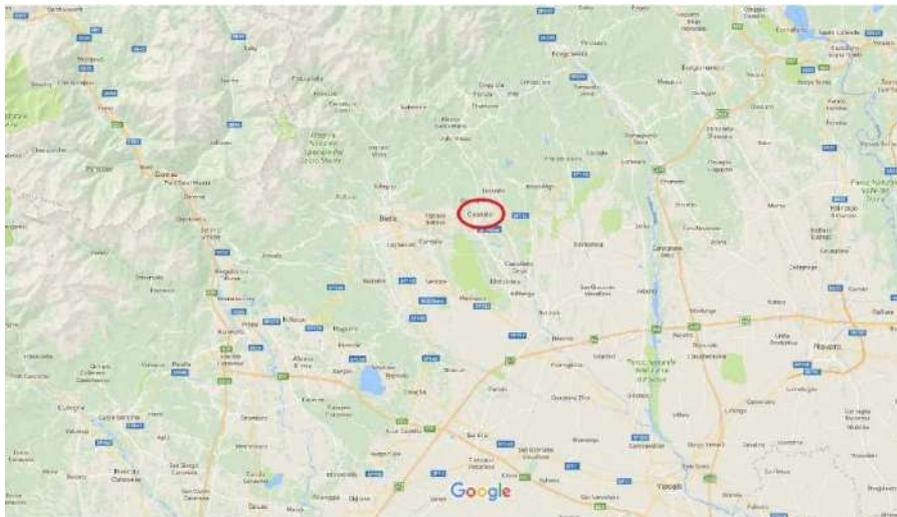
In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2/D, consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 10, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 8.

Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, a lato della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità per collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 9**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 13, Sup. catastale m² 13, con la Rendita Catastale di Euro 49,01.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di donazione a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42118/12219, ivi registrato in data 07/01/1994 al n. 30 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 448/395 da XXXXXX XXXXXXXX.

Ad XXXXXX XXXXXXXX per la nuda proprietà ed al coniuge XXXXXXXX XXXXXX per il diritto di usufrutto pervenne in forza di atto a rogito Notaio Sudano Giacomo di Cossato Rep. 114.592, trascritto a Biella il 01/10/1982 ai nn. 6972/5732 da XXXXX XXXX e XXXXXX XXXXXXXX. Successivamente con il decesso della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX avvenuta in data 23/12/1992, vi è stata la riunione di usufrutto con conseguimento dell'intera titolarità a favore del Sig. XXXXXX XXXXXXXX.

SERVITU' - TRASCRIZIONI

L'autorimessa e l'area comune spettante per quota indivisa, per destinazione del buon padre di famiglia e per utilizzo da tempo immemore, vantano il diritto di accesso dal cancello posto sulla via Mazzini ed il diritto di passaggio su porzione di area esterna al cancello di accesso a lato nord ovest della consistenza qui descritta e costituente il lotto n. 19 (porzione della particella 14 del foglio 28 compresa tra la via Mazzini, la particella 655, la restante porzione della particella 14 e la particella 690).

A carico e favore dell'area pertinenziale l'intero basso fabbricato per accordi relativi a distanze e pattuizioni varie con i medesimi si sono rilevati :

- atto a rogito Notaio Pierlevino Rajani del 16/03/1989 Rep. 39198/2468, trascritto a Biella il 14/04/1989 ai nn. 3375/2558;
- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Pierlevino Rajani del 05/11/1993 Rep. 77123, trascritta a Biella il 27/11/1993 ai nn. 8683/6541.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azionato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE - B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA



L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'intero basso fabbricato ove è ubicata la rimessa risulta edificato in data anteriore al 1° gennaio 1967 ed il medesimo è stato interessato da:

- Concessione edilizia n. 141 del 07/10/1982 per ristrutturazione edilizia della tettoia esistente...
- Concessione edilizia n. 156 del 20/05/1988 per chiusura tettoia e rifacimento copertura
- Concessione edilizia in sanatoria n. 845 del 13/12/1993 per costruzione di tettoia in eternit, in relazione ad istanze di condono edilizio ex lege 47/1985 (Prott. 845 - 649).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 31 Subalterno 9

Foglio 28 - Particella 31 subalterno 23

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato di maggior consistenza risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è ad unica falda con manto in lastre di eternit. Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa	14,00	1,00	14,00
Totale			14,00

STIMA LOTTO 4

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 comfort, 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. La



stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

• **LOTTO N° 4 – AUTORIMESSA**, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2/D

consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 10, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 8.

Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 9**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 13, Sup. catastale m² 13, con la Rendita Catastale di Euro 49,01.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
AUTORIMESSA Cossato via Mazzini n. 2/D	14,00 m ²	A corpo	€ 4.000,00	100,00	€ 4.000,00
Valore di stima:					€ 4.000,00

VALORE DI STIMA

4.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 4)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA FINALE

4.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 600,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO QUATTRO

€ **3.400,00***

(diconsi euro tremilaquattrocento/00)



LOTTO CINQUE (RIMESSA VIA MAZZINI 2/D NEL BASSO FABBRICATO)

- **LOTTO N° 5** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)

DESCRIZIONE

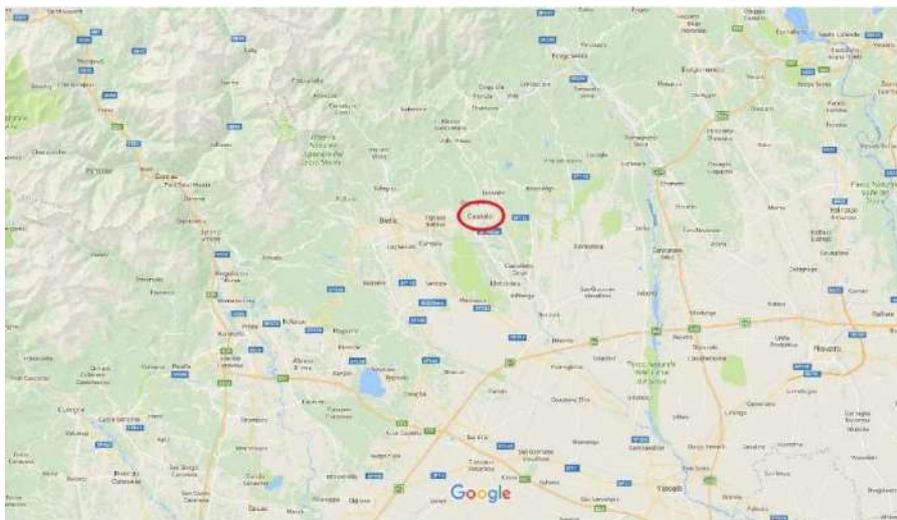
In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2/D, consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 11, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 9.

Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, a lato della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 10**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 13, Sup. catastale m² 15, con la Rendita Catastale di Euro 49,01.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di donazione a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42118/12219, ivi registrato in data 07/01/1994 al n. 30 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 448/395 da XXXXXX XXXXXXXX.

Ad XXXXXX XXXXXXXX per la nuda proprietà ed al coniuge XXXXXXXX XXXXXX per il diritto di usufrutto pervenne in forza di atto a rogito Notaio Sudano Giacomo di Cossato Rep. 114.592, trascritto a Biella il 01/10/1982 ai nn. 6972/5732 da XXXXX XXXX e XXXXXX XXXXXXXX. Successivamente con il decesso della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX, avvenuta in data 23/12/1992, vi è stata la riunione di usufrutto con conseguimento dell'intera titolarità a favore del Sig. XXXXXX XXXXXXXX.

SERVITU' - TRASCRIZIONI

L'autorimessa e l'area comune spettante per quota indivisa, per destinazione del buon padre di famiglia e per utilizzo da tempo immemore, vantano il diritto di accesso dal cancello posto sulla via Mazzini ed il diritto di passaggio su porzione di area esterna al cancello di accesso a lato nord ovest della consistenza qui descritta e costituente il lotto n. 19 (porzione della particella 14 del foglio 28 compresa tra la via Mazzini, la particella 655, la restante porzione della particella 14 e la particella 690).

A carico e favore dell'area pertinenziale l'intero basso fabbricato per accordi relativi a distanze e pattuizioni varie con i medesimi si sono rilevati :

- atto a rogito Notaio Pierlevino Rajani del 16/03/1989 Rep. 39198/2468, trascritto a Biella il 14/04/1989 ai nn. 3375/2558;

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Pierlevino Rajani del 05/11/1993 Rep. 77123, trascritta a Biella il 27/11/1993 ai nn. 8683/6541.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azzonato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE - B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.



L'intero basso fabbricato ove è ubicata la rimessa risulta edificato in data anteriore al 1° gennaio 1967 ed il medesimo è stato interessato da:

- Concessione edilizia n. 141 del 07/10/1982 per ristrutturazione edilizia della tettoia esistente... ;
- Concessione edilizia n. 156 del 20/05/1988 per chiusura tettoia e rifacimento copertura;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 845 del 13/12/1993 per costruzione di tettoia in eternit, in relazione ad istanze di condono edilizio ex lege 47/1985 (Prott. 845 - 649).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 31 Subalterno 10

Foglio 28 - Particella 31 subalterno 23

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato di maggior consistenza risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è ad unica falda con manto in lastre di eternit. Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa	14,00	1,00	14,00
Totale			14,00

STIMA LOTTO 5

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 comfort, 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. La



stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

• **LOTTO N° 5 – AUTORIMESSA**, ubicata a Cossato via Mazzini n. 2/D

consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 11, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 9. Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 10**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 13, Sup. catastale m² 15, con la Rendita Catastale di Euro 49,01.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
AUTORIMESSA Cossato via Mazzini n. 2/D	14,00 m ²	A corpo	€ 5.000,00	100,00	€ 4.000,00
Valore di stima:					€ 4.000,00

VALORE DI STIMA

4.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 5)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA FINALE

4.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 600,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO CINQUE

€ **3.400,00***

(diconsi euro tremilaquattrocento/00)



LOTTO SEI (RIMESSA VIA MAZZINI 2/D NEL BASSO FABBRICATO)

- **LOTTO N° 6** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)

DESCRIZIONE

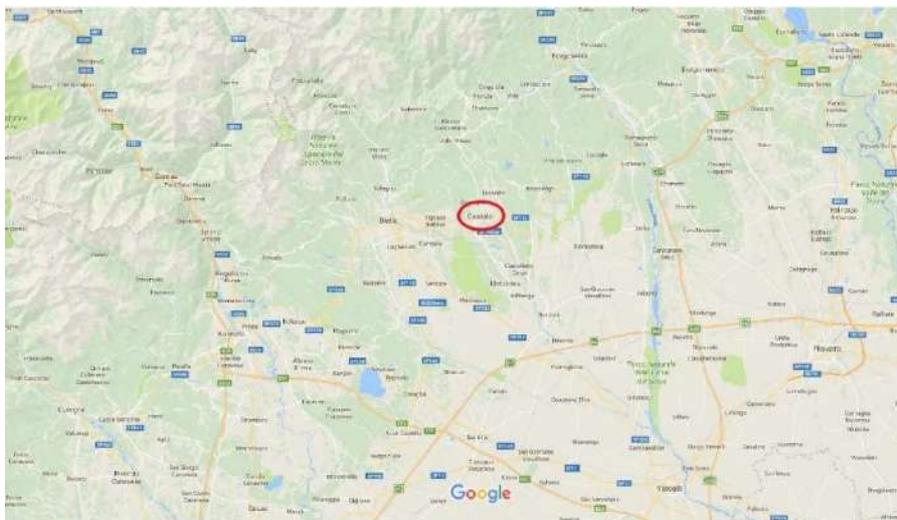
In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2/D, consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 12, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 10.

Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, a lato della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 11**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 13, Sup. catastale m² 14, con la Rendita Catastale di Euro 49,01.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di donazione a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42118/12219, ivi registrato in data 07/01/1994 al n. 30 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 448/395 da XXXXXX XXXXXXXX.

Ad XXXXXX XXXXXXXX per la nuda proprietà ed al coniuge XXXXXXXX XXXXX per il diritto di usufrutto pervenne in forza di atto a rogito Notaio Sudano Giacomo di Cossato Rep. 114.592, trascritto a Biella il 01/10/1982 ai nn. 6972/5732 da XXXXX XXXX e XXXXX XXXXXXXX. Successivamente con il decesso della Sig.ra XXXXXXXX XXXXX, avvenuta in data 23/12/1992, vi è stata la riunione di usufrutto con conseguimento dell'intera titolarità a favore del Sig. XXXXXX XXXXXXXX.

SERVITU' - TRASCRIZIONI

L'autorimessa e l'area comune spettante per quota indivisa, per destinazione del buon padre di famiglia e per utilizzo da tempo immemore, vantano il diritto di accesso dal cancello posto sulla via Mazzini ed il diritto di passaggio su porzione di area esterna al cancello di accesso a lato nord ovest della consistenza qui descritta e costituente il lotto n. 19 (porzione della particella 14 del foglio 28 compresa tra la via Mazzini, la particella 655, la restante porzione della particella 14 e la particella 690).

A carico e favore dell'area pertinenziale l'intero basso fabbricato per accordi relativi a distanze e pattuizioni varie con i medesimi si sono rilevati :

- atto a rogito Notaio Pierlevino Rajani del 16/03/1989 Rep. 39198/2468, trascritto a Biella il 14/04/1989 ai nn. 3375/2558;

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Pierlevino Rajani del 05/11/1993 Rep. 77123, trascritta a Biella il 27/11/1993 ai nn. 8683/6541.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azzonato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE - B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.



L'intero basso fabbricato ove è ubicata la rimessa risulta edificato in data anteriore al 1° gennaio 1967 ed il medesimo è stato interessato da:

- Concessione edilizia n. 141 del 07/10/1982 per ristrutturazione edilizia della tettoia esistente... ;
- Concessione edilizia n. 156 del 20/05/1988 per chiusura tettoia e rifacimento copertura;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 845 del 13/12/1993 per costruzione di tettoia in eternit, in relazione ad istanze di condono edilizio ex lege 47/1985 (Pratt. 845 - 649).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 31 Subalterno 11

Foglio 28 - Particella 31 subalterno 23

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato di maggior consistenza risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è ad unica falda con manto in lastre di eternit. Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa	14,00	1,00	14,00
Totale			14,00

STIMA LOTTO 6

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 comfort, 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. La



stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

• **LOTTO N° 6 – AUTORIMESSA**, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2/D

consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 – e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 12, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 10. Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 11**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, Cat. C/6, classe 2, Cons. m² 13, Sup. catastale m² 14, con la Rendita Catastale di Euro 49,01.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
AUTORIMESSA Cossato via Mazzini n. 2/D	14,00 m ²	A corpo	€ 4.000,00	100,00	€ 4.000,00
Valore di stima:					€ 4.000,00

VALORE DI STIMA

4.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 6)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA

4.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 600,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO SEI

€ **3.400,00***

(diconsi euro tremilaquattrocento/00)



LOTTO SETTE (RIMESSA VIA MAZZINI 2/D NEL BASSO FABBRICATO)

- **LOTTO N° 7** – AUTORIMESSA con annesso ripostiglio e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)

DESCRIZIONE

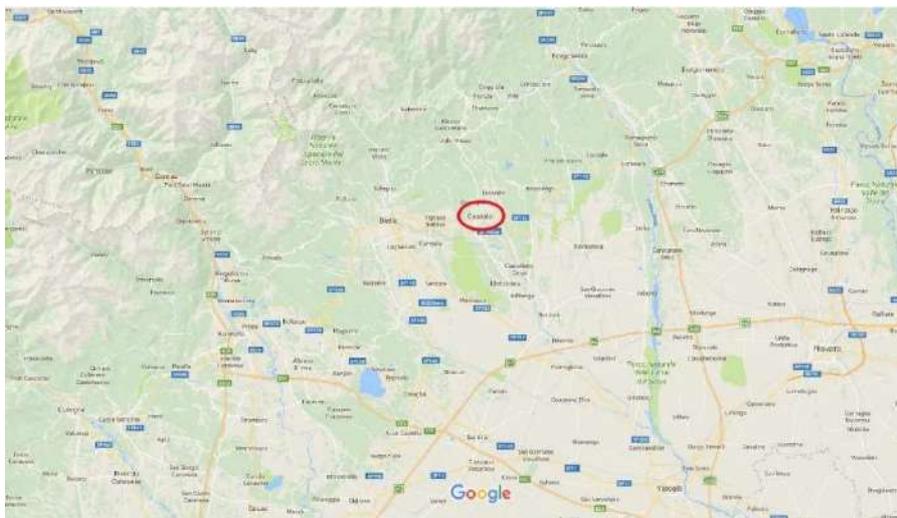
In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2/D, consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura **CON ANNESSO RIPOSTIGLIO**, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 19, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 11.

Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, a lato della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)**

- **Foglio 28** particella **31, sub. 12**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 16, Sup. catastale m² 17 con la Rendita Catastale di Euro 60,32.

- **Foglio 28** particella **31, sub. 18**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 18, Sup. catastale m² 15, con la Rendita Catastale di Euro 67,86.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di donazione a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42118/12219, ivi registrato in data 07/01/1994 al n. 30 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 448/395 da XXXXXX XXXXXXXX.

Ad XXXXXX XXXXXXXX per la nuda proprietà ed al coniuge XXXXXX XXXXX per il diritto di usufrutto pervenne in forza di atto a rogito Notaio Sudano Giacomo di Cossato Rep. 114.592, trascritto a Biella il 01/10/1982 ai nn. 6972/5732 da XXXXX XXXX e XXXXX XXXXXXXX. Successivamente con il decesso della Sig.ra XXXXXX XXXXX avvenuta in data 23/12/1992 vi è stata la riunione di usufrutto con conseguimento dell'intera titolarità a favore del Sig. XXXXXX XXXXXXXX.

SERVITU' - TRASCRIZIONI

L'autorimessa e l'area comune spettante per quota indivisa, per destinazione del buon padre di famiglia e per utilizzo da tempo immemore, vantano il diritto di accesso dal cancello posto sulla via Mazzini ed il diritto di passaggio su porzione di area esterna al cancello di accesso a lato nord ovest della consistenza qui descritta e costituente il lotto n. 19 (porzione della particella 14 del foglio 28 compresa tra la via Mazzini, la particella 655, la restante porzione della particella 14 e la particella 690).

A carico e favore dell'area pertinenziale l'intero basso fabbricato per accordi relativi a distanze e pattuizioni varie con i medesimi si sono rilevati:

- atto a rogito Notaio Pierlevino Rajani del 16/03/1989 Rep. 39198/2468, trascritto a Biella il 14/04/1989 ai nn. 3375/2558;

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Pierlevino Rajani del 05/11/1993 Rep. 77123, trascritta a Biella il 27/11/1993 ai nn. 8683/6541.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azzonato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE - B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'intero basso fabbricato ove è ubicata la rimessa risulta edificato in data anteriore al 1° gennaio 1967 ed il medesimo è stato interessato da:

- Concessione edilizia n. 141 del 07/10/1982 per ristrutturazione edilizia della tettoia esistente...
- Concessione edilizia n. 156 del 20/05/1988 per chiusura tettoia e rifacimento copertura
- Concessione edilizia in sanatoria n. 845 del 13/12/1993 per costruzione di tettoia in eternit, in relazione ad istanze di condono edilizio ex lege 47/1985 (Prot. 845 - 649).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXXX XXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 31, subalterni : 12 -18 - 23

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. XXXXXXX XXXXXX con contratto di locazione temporanea sin al 15/05/2019 salvo disdetta da darsi 15 gg prima della scadenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato di maggior consistenza risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è ad unica falda con manto in lastre di eternit. Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa e ripostiglio	40,00	1,00	40,00
		Totale	40,00

STIMA LOTTO 7

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 comfort, 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. La



stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- **LOTTO N° 7 – AUTORIMESSA** con annesso ripostiglio, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2/D consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:
 - al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura **CON ANNESSO RIPOSTIGLIO**, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 19, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 11..

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 12**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 16, Sup. catastale m² 17, con la Rendita Catastale di Euro 60,32;
 - **Foglio 28** particella **31, sub. 18**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 18, Sup. catastale m² 15, con la Rendita Catastale di Euro 67,86.
- L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
AUTORIMESSA con annesso ripostiglio - Cossato via Mazzini n. 2/D	40,00 m ²	A corpo	€ 8.000,00	100,00	€ 8.000,00
Valore di stima:					€ 8.000,00

VALORE DI STIMA

8.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 7)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA

8.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 1.200,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO SETTE €

6.800,00*

(diconsi euro seimilaottocento/00)



LOTTO OTTO (RIMESSA VIA MAZZINI 2/D NEL BASSO FABBRICATO)

- **LOTTO N° 8** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)

DESCRIZIONE

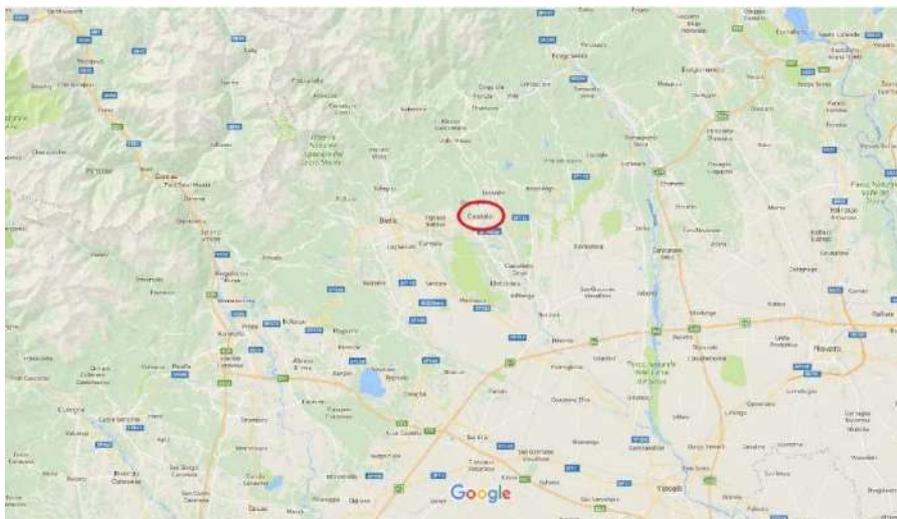
In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2/D, consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 20, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 18.

Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, a lato della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 19**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 18, Sup. catastale m² 15, con la Rendita Catastale di Euro 67,86.

L'area antistante, di competenza per quota di 1/9, al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di donazione a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42118/12219, ivi registrato in data 07/01/1994 al n. 30 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 448/395 da XXXXXX XXXXXXXX.

Ad XXXXXX XXXXXXXX per la nuda proprietà ed al coniuge XXXXXXXX XXXXX per il diritto di usufrutto pervenne in forza di atto a rogito Notaio Sudano Giacomo di Cossato Rep. 114.592, trascritto a Biella il 01/10/1982 ai nn. 6972/5732 da XXXXX XXXX e XXXXX XXXXXXXX. Successivamente con il decesso della Sig.ra XXXXXXXX XXXXX avvenuta in data 23/12/1992, vi è stata la riunione di usufrutto con conseguimento dell'intera titolarità a favore del Sig. XXXXXX XXXXXXXX.

SERVITU' - TRASCRIZIONI

L'autorimessa e l'area comune spettante per quota indivisa, per destinazione del buon padre di famiglia e per utilizzo da tempo immemore, vantano il diritto di accesso dal cancello posto sulla via Mazzini ed il diritto di passaggio su porzione di area esterna al cancello di accesso a lato nord ovest della consistenza qui descritta e costituente il lotto n. 19 (porzione della particella 14 del foglio 28 compresa tra la via Mazzini, la particella 655, la restante porzione della particella 14 e la particella 690).

A carico e favore dell'area pertinenziale l'intero basso fabbricato per accordi relativi a distanze e pattuizioni varie con i medesimi si sono rilevati :

- atto a rogito Notaio Pierlevino Rajani del 16/03/1989 Rep. 39198/2468, trascritto a Biella il 14/04/1989 ai nn. 3375/2558;

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Pierlevino Rajani del 05/11/1993 Rep. 77123, trascritta a Biella il 27/11/1993 ai nn. 8683/6541.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azzonato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE - B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.



L'intero basso fabbricato ove è ubicata la rimessa risulta edificato in data anteriore al 1° gennaio 1967 ed il medesimo è stato interessato da:

- Concessione edilizia n. 141 del 07/10/1982 per ristrutturazione edilizia della tettoia esistente...
- Concessione edilizia n. 156 del 20/05/1988 per chiusura tettoia e rifacimento copertura
- Concessione edilizia in sanatoria n. 845 del 13/12/1993 per costruzione di tettoia in eternit, in relazione ad istanze di condono edilizio ex lege 47/1985 (Prot. 845 - 649).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 19/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 31 Subalterno 19

Foglio 28 - Particella 31 subalterno 23

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXX con contratto di locazione temporanea sin al 31/03/2019 salvo disdetta da darsi 15 gg prima della scadenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato di maggior consistenza risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è ad unica falda con manto in lastre di eternit. Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa	18,00	1,00	18,00
Totale			18,00

STIMA LOTTO 8

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 comfort, 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. La



stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

• **LOTTO N° 8** – AUTORIMESSA, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2/D

consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 20, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 18.

Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 19**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 18, Sup. catastale m² 15, con la Rendita Catastale di Euro 67,86.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
AUTORIMESSA Cossato via Mazzini n. 2/D	18,00 m ²	A corpo	€ 5.000,00	100,00	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 5.000,00

VALORE DI STIMA

5.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 8)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA

5.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 700,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO OTTO

€ **4.300,00***

(diconsì euro quattromilatrecento/00)



LOTTO NOVE (RIMESSA VIA MAZZINI 2/D NEL BASSO FABBRICATO)

- **LOTTO N° 9** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)

DESCRIZIONE

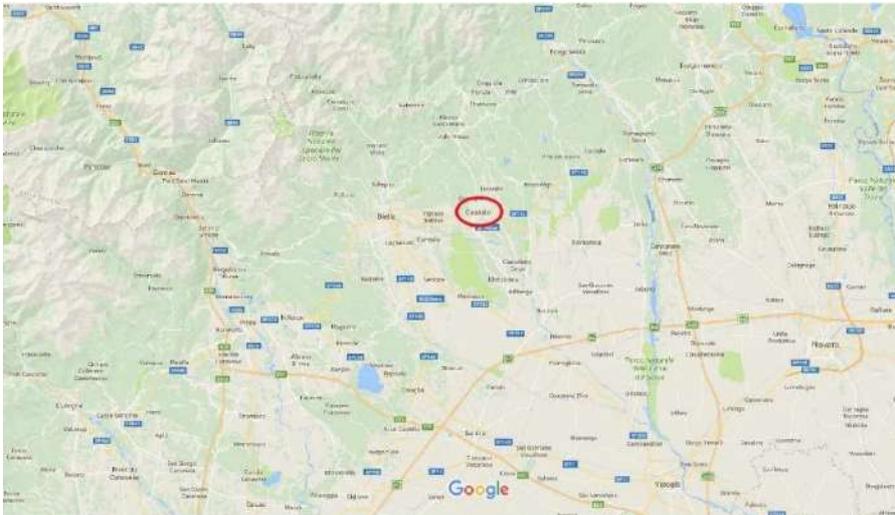
In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2/D, consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 21, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 19.

Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, a lato della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 20**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 18, Sup. catastale m² 17, con la Rendita Catastale di Euro 67,86.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di donazione a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42118/12219, ivi registrato in data 07/01/1994 al n. 30 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 448/395 da XXXXXX XXXXXXXX.

Ad XXXXXX XXXXXXXX per la nuda proprietà ed al coniuge XXXXXX XXXXX per il diritto di usufrutto pervenne in forza di atto a rogito Notaio Sudano Giacomo di Cossato Rep. 114.592, trascritto a Biella il 01/10/1982 ai nn. 6972/5732 da XXXXX XXXX e XXXXX XXXXXXXX. Successivamente con il decesso della Sig.ra XXXXXX XXXXX avvenuta in data 23/12/1992 vi è stata la riunione di usufrutto con conseguimento dell'intera titolarità a favore del Sig. XXXXXX XXXXXXXX.

SERVITU'

L'autorimessa e l'area comune spettante per quota indivisa, per destinazione del buon padre di famiglia e per utilizzo da tempo immemore, vantano il diritto di accesso dal cancello posto sulla via Mazzini ed il diritto di passaggio su porzione di area esterna al cancello di accesso a lato nord ovest della consistenza qui descritta e costituente il lotto n. 19 (porzione della particella 14 del foglio 28 compresa tra la via Mazzini, la particella 655, la restante porzione della particella 14 e la particella 690).

A carico e favore dell'area pertinenziale l'intero basso fabbricato per accordi relativi a distanze e pattuizioni varie con i medesimi si sono rilevati :

- atto a rogito Notaio Pierlevino Rajani del 16/03/1989 Rep. 39198/2468, trascritto a Biella il 14/04/1989 ai nn. 3375/2558;

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Pierlevino Rajani del 05/11/1993 Rep. 77123, trascritta a Biella il 27/11/1993 ai nn. 8683/6541.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azzonato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE - B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.



L'intero basso fabbricato ove è ubicata la rimessa risulta edificato in data anteriore al 1° gennaio 1967 ed il medesimo è stato interessato da:

- Concessione edilizia n. 141 del 07/10/1982 per ristrutturazione edilizia della tettoia esistente... ;
- Concessione edilizia n. 156 del 20/05/1988 per chiusura tettoia e rifacimento copertura;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 845 del 13/12/1993 per costruzione di tettoia in eternit, in relazione ad istanze di condono edilizio ex lege 47/1985 (Prot. 845 - 649).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 31 Subalterno 20

Foglio 28 - Particella 31 subalterno 23

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX con contratto di locazione temporanea sin al 30/03/2019 salvo disdetta da darsi 15 gg prima della scadenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato di maggior consistenza risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è ad unica falda con manto in lastre di eternit. Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa	18,00	1,00	18,00
Totale			18,00

STIMA LOTTO 9

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 comfort, 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. La



stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

• **LOTTO N° 9** – AUTORIMESSA, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2/D

consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 21, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 19. Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 20**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, Cat. C/6, classe 2, Cons. m² 18, Sup. catastale m² 17, con la Rendita Catastale di Euro 67,86.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
AUTORIMESSA Cossato via Mazzini n. 2/D	18,00 m ²	A corpo	€ 5.000,00	100,00	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 5.000,00

VALORE DI STIMA FINALE

5.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 9)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA FINALE

5.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ _____ - 700,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO NOVE

€ **4.300,00***

(diconsì euro quattromilatrecento/00)



LOTTO DIECI (RIMESSA VIA MAZZINI 2/D NEL BASSO FABBRICATO)

- **LOTTO N° 10** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)

DESCRIZIONE

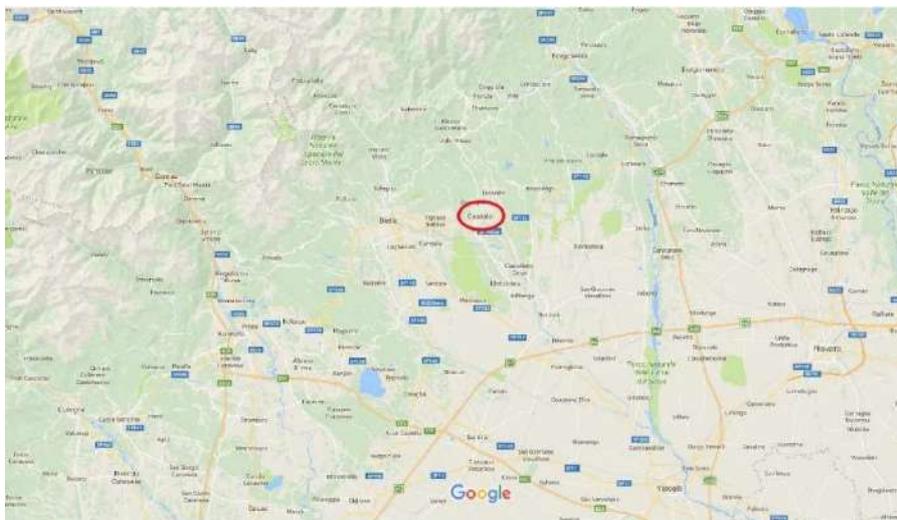
In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2/D, consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 22, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 20.

Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, a lato della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 21**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 18, Sup. catastale m² 16, con la Rendita Catastale di Euro 67,86.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di compravendita a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 12/05/2000 Rep. 59550, trascritto a Biella il 29/05/2000 ai nn. 4655/3368 da XXXXXX XXXX.

Ad XXXXXX XXXX pervenne in forza di atto di donazione a rogito Notaio SOLA Secondina di Cossato in data 21/12/1993 Rep. 42119/12220, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 31 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 449/396 da XXXXXX XXXXXXXX.

Ad XXXXXX XXXXXXXX per la nuda proprietà ed al coniuge XXXXXXXX XXXXX per il diritto di usufrutto pervenne in forza di atto a rogito Notaio Sudano Giacomo di Cossato Rep. 114.592, trascritto a Biella il 01/10/1982 ai nn. 6972/5732 da XXXXX XXXX e XXXXX XXXXXXXX. Successivamente con il decesso della Sig.ra XXXXXXXX XXXXX avvenuta in data 23/12/1992 vi è stata la riunione di usufrutto con conseguimento dell'intera titolarità a favore del Sig. XXXXXX XXXXXXXX.

SERVITU' - TRASCRIZIONI

L'autorimessa e l'area comune spettante per quota indivisa, per destinazione del buon padre di famiglia e per utilizzo da tempo immemore, vantano il diritto di accesso dal cancello posto sulla via Mazzini ed il diritto di passaggio su porzione di area esterna al cancello di accesso a lato nord ovest della consistenza qui descritta e costituente il lotto n. 19 (porzione della particella 14 del foglio 28 compresa tra la via Mazzini, la particella 655, la restante porzione della particella 14 e la particella 690).

A carico e favore dell'area pertinenziale l'intero basso fabbricato per accordi relativi a distanze e pattuizioni varie con i medesimi si sono rilevati :

- atto a rogito Notaio Pierlevino Rajani del 16/03/1989 Rep. 39198/2468, trascritto a Biella il 14/04/1989 ai nn. 3375/2558;

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Pierlevino Rajani del 05/11/1993 Rep. 77123, trascritta a Biella il 27/11/1993 ai nn. 8683/6541.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azzonato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE – B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'intero basso fabbricato ove è ubicata la rimessa risulta edificato in data anteriore al 1° gennaio 1967 ed il medesimo è stato interessato da:

- Concessione edilizia n. 141 del 07/10/1982 per ristrutturazione edilizia della tettoia esistente...
- Concessione edilizia n. 156 del 20/05/1988 per chiusura tettoia e rifacimento copertura
- Concessione edilizia in sanatoria n. 845 del 13/12/1993 per costruzione di tettoia in eternit, in relazione ad istanze di condono edilizio ex lege 47/1985 (Prott. 845 - 649).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 31 Subalterno 21

Foglio 28 - Particella 31 subalterno 23

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato di maggior consistenza risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è ad unica falda con manto in lastre di eternit. Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa	18,00	1,00	18,00
Totale			18,00

STIMA LOTTO 10

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 comfort, 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. La



stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- **LOTTO N° 10 – AUTORIMESSA**, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2/D consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:
 - al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 22, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 20. Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 21**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 18, Sup. catastale m² 16, con la Rendita Catastale di Euro 67,86.
L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
AUTORIMESSA Cossato via Mazzini n. 2/D	18,00 m ²	A corpo	€ 5.000,00	100,00	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 5.000,00

VALORE DI STIMA FINALE

5.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 10)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA FINALE

5.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ _____ - 700,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO DIECI € 4.300,00*

(diconsì euro quattromilatrecento/00)



LOTTO UNDICI (RIMESSA VIA MAZZINI 2/D NEL BASSO FABBRICATO)

- **LOTTO N° 11** – AUTORIMESSA e quota su cortile comune, ubicato a Cossato via Mazzini 2/D, (Coord. Geografiche: 45.566020 8,173740)

DESCRIZIONE

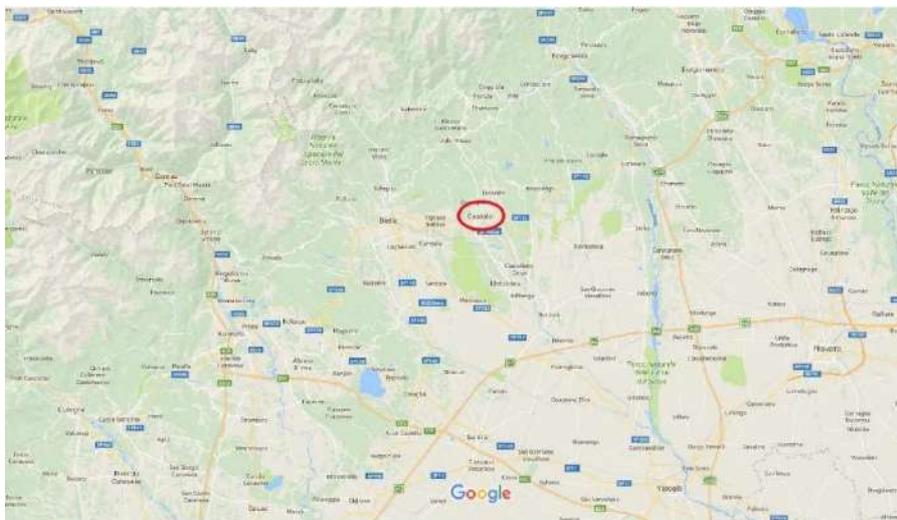
In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2/D, consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, particella 690 del catasto terreni, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 21.

Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, a lato della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 22**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 18, Sup. catastale m² 15, con la Rendita Catastale di Euro 67,86.

L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di compravendita a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 12/05/2000 Rep. 59550, trascritto a Biella il 29/05/2000 ai nn. 4655/3368 da XXXXXX XXXX.

Ad XXXXXX XXXX pervenne in forza di atto di donazione a rogito Notaio SOLA Secondina di Cossato in data 21/12/1993 Rep. 42119/12220, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 31 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 449/396 da XXXXXX XXXXXXXX.

Ad XXXXXX XXXXXXXX per la nuda proprietà ed al coniuge XXXXXXXX XXXXX per il diritto di usufrutto pervenne in forza di atto a rogito Notaio Sudano Giacomo di Cossato Rep. 114.592, trascritto a Biella il 01/10/1982 ai nn. 6972/5732 da XXXXX XXXX e XXXXX XXXXXXXX. Successivamente con il decesso della Sig.ra XXXXXXXX XXXXX avvenuta in data 23/12/1992 vi è stata la riunione di usufrutto con conseguimento dell'intera titolarità a favore del Sig. XXXXXX XXXXXXXX.

SERVITU' - TRASCRIZIONI

L'autorimessa e l'area comune spettante per quota indivisa, per destinazione del buon padre di famiglia e per utilizzo da tempo immemore, vantano il diritto di accesso dal cancello posto sulla via Mazzini ed il diritto di passaggio su porzione di area esterna al cancello di accesso a lato nord ovest della consistenza qui descritta e costituente il lotto n. 19 (porzione della particella 14 del foglio 28 compresa tra la via Mazzini, la particella 655, la restante porzione della particella 14 e la particella 690).

A carico e favore dell'area pertinenziale l'intero basso fabbricato per accordi relativi a distanze e pattuizioni varie con i medesimi si sono rilevati :

- atto a rogito Notaio Pierlevino Rajani del 16/03/1989 Rep. 39198/2468, trascritto a Biella il 14/04/1989 ai nn. 3375/2558;

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Pierlevino Rajani del 05/11/1993 Rep. 77123, trascritta a Biella il 27/11/1993 ai nn. 8683/6541.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azzonato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE – B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'intero basso fabbricato ove è ubicata la rimessa risulta edificato in data anteriore il 1° gennaio 1967 ed il medesimo è stato interessato da:

- Concessione edilizia n. 141 del 07/10/1982 per ristrutturazione edilizia della tettoia esistente... ;
- Concessione edilizia n. 156 del 20/05/1988 per chiusura tettoia e rifacimento copertura;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 845 del 13/12/1993 per costruzione di tettoia in eternit, in relazione ad istanze di condono edilizio ex lege 47/1985 (Prot. 845 - 649).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 31 Subalterno 22

Foglio 28 - Particella 31 subalterno 23

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato di maggior consistenza risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è ad unica falda con manto in lastre di eternit. Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa	18,00	1,00	18,00
Totale			20,00

STIMA LOTTO 11

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 comfort, 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. La



stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- **LOTTO N° 11** – AUTORIMESSA, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2
consistenza immobiliare compresa in basso fabbricato elevato ad un piano fuori terra, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 28, particella 31, ente urbano di are 7 e centiare 50, nella sua intera consistenza coerente la via Mazzini e le particelle 690 e 1021 dello stesso foglio di mappa, in particolare:
 - al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA** per il ricovero di una vettura, coerente area urbana comune al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23, particella 690 del catasto terreni, particella 1021 del catasto terreni ed altra autorimessa censita al foglio 28 n. 31 sub. 21.
Sono compresi i diritti pari al 1/9 della area antistante il fabbricato ad uso rimesse censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 31 sub. 23.

Identificato al catasto fabbricati :

- **Foglio 28** particella **31, sub. 22**, via Giuseppe Mazzini 2/d, piano T, cat. C/6, classe 2, Cons. m² 18, Sup. catastale m² 15, con la Rendita Catastale di Euro 67,86.
L'area antistante di competenza per quota di 1/9 al **Foglio 28** particella **31, sub. 23**, via Giuseppe Mazzini, piano T, area urbana.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
AUTORIMESSA Cossato via Mazzini n. 2/D	18,00 m ²	A corpo	€ 5.000,00	100,00	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 5.000,00

VALORE DI STIMA FINALE

5.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 11)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA FINALE

5.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 700,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO UNDICI

€ **4.300,00***

(diconsi euro quattromilatrecento/00)



LOTTO DODICI (RIMESSA COND. GIOTTO, VERSO LA STRADA)

- **LOTTO N° 12** – AUTORIMESSA, ubicato a Cossato via Pajetta n. 8/E, (Coord. Geografiche: 45.565902 8,174914)

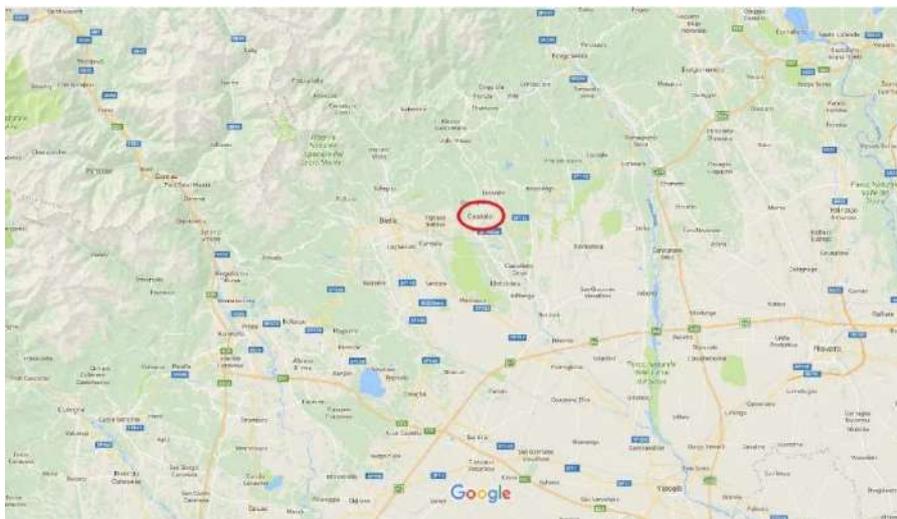
DESCRIZIONE

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8/E, nel basso fabbricato ad uso autorimesse facente parte del complesso edilizio convenzionalmente denominato CONDOMINIO GIOTTO, entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare :

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA distinta con il n. 20** per il ricovero di una vettura, coerente area comune verso strada privata, autorimessa n. 19, cortile comune ed autorimessa n. 21.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, all'interno della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **703, sub. 3**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano T, cat. C/6, classe 3, Cons. m² 14, superficie catastale m² 13, con la Rendita Catastale di Euro 61,46.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura, appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di compravendita a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19131/6292, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 62 serie IV e trascritto a Biella il 26/01/1988 ai nn. 822/641, per acquisto fattone dai Sigg.ri XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX.

Agli originari proprietari, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX, pervenne per edificazione su lotto di terreno acquistato con atto a rogito Notaio Caroli di Biella del 21/12/1971 Rep. 39062/8832, registrato a Biella il 28/12/1971 al n. 5147 Vol. 121 ed ivi trascritto il 11/01/1972 ai nn. 297/257..

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azzonato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE – B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso condominiale ed il basso fabbricato ove è ubicata la rimessa in questione sono stati realizzati in forza dei seguenti assenti amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 33 del 29/02/1972 per costruzione casa di civile abitazione condominio GIOTTO

- licenza di costruzione n. 47 del 9 aprile 1973 per costruzione n. 6 autorimesse.

Il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con provvedimenti del 19/12/1974 e del 04/03/1975.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



• **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 – Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 703 Subalterno 3

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX XXX X XXXXXXXXXXXX XX a mezzo di comodato gratuito verbale registrato all'agenzia delle entrate Biella il 21 giugno 2016 al n. 1479 serie 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato di maggior consistenza risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è di tipo piano con solaio in laterocemento e soprastante guaina impermeabilizzante di tipo catramato.

Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa	15,00	1,00	15,00
Totale			15,00

STIMA LOTTO 12

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

• **LOTTO N° 12** – AUTORIMESSA, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8/E, nel basso fabbricato ad uso autorimesse facente parte del complesso edilizio convenzionalmente denominato CONDOMINIO GIOTTO entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA distinta con il n. 20** per il ricovero di una vettura, coerente area comune verso strada privata, autorimessa n. 19, cortile comune ed autorimessa n. 21.

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **703, sub. 3**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano T, cat. C/6, classe 3, Cons. m² 14, superficie catastale m² 13, con la Rendita Catastale di Euro 61,46.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
AUTORIMESSA Cossato viale Pajetta n. 8	15,00 m ²	A corpo	€ 5.000,00	100,00	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 5.000,00

VALORE DI STIMA FINALE

5.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 12)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA FINALE

5.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 700,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO DODICI

€ **4.300,00***

(diconsi euro quattromilatrecento/00)



LOTTO TREDICI (RIMESSA COND. GIOTTO, VERSO LA STRADA)

- **LOTTO N° 13** – AUTORIMESSA, ubicato a Cossato via Pajetta n. 8/E, (Coord. Geografiche: 45.565902 8,174914)

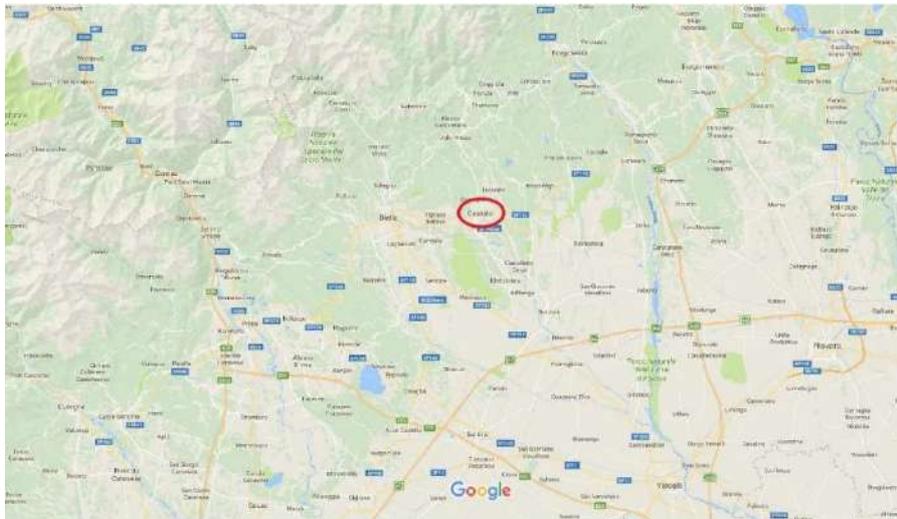
DESCRIZIONE

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8/E, nel basso fabbricato ad uso autorimesse facente parte del complesso edilizio convenzionalmente denominato CONDOMINIO GIOTTO, entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA distinta con il n. 21** per il ricovero di una vettura, coerente area comune verso strada privata, autorimessa n. 20, cortile comune ed autorimessa n. 22.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, all'interno della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **703, sub. 4**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano T, cat. C/6, classe 3, Cons. m² 13, superficie catastale m² 14, con la Rendita Catastale di Euro 57,07.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX in forza di atto di compravendita a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19131/6292, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 62 serie IV e trascritto a Biella il 26/01/1988 ai nn. 822/641, per acquisto fattone dai Sigg.ri XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX.

Agli originari proprietari, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX, pervenne per edificazione su lotto di terreno acquistato con atto a rogito Notaio Caroli di Biella del 21/12/1971 Rep. 39062/8832, registrato a Biella il 28/12/1971 al n. 5147 Vol. 121 ed ivi trascritto il 11/01/1972 ai nn. 297/257..

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azionato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE – B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso condominiale ed il basso fabbricato ove è ubicata la rimessa in questione sono stati realizzati in forza dei seguenti assenti amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 33 del 29/02/1972 per costruzione casa di civile abitazione condominio GIOTTO

- licenza di costruzione n. 47 del 9 aprile 1973 per costruzione n. 6 autorimesse.

Il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con provvedimenti del 19/12/1974 e del 04/03/1975.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 703 Subalterno 4

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta a disposizione del Sig. XXXXXX XXXXXX.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato di maggior consistenza risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è di tipo piano con solaio in laterocemento e soprastante guaina impermeabilizzante di tipo catramato.

Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa	14,00	1,00	14,00
Totale			14,00

STIMA LOTTO 13

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- **LOTTO N° 13** - AUTORIMESSA, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8/E, nel basso fabbricato ad uso autorimesse facente parte del complesso edilizio convenzionalmente denominato CONDOMINIO GIOTTO entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA distinta con il n. 21** per il ricovero di una vettura, coerente area comune verso strada privata, autorimessa n. 20, cortile comune ed autorimessa n. 22.

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **703, sub. 4**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano T, cat. C/6, classe 3, Cons. m² 13, superficie catastale m² 14, con la Rendita Catastale di Euro 57,07.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
AUTORIMESSA Cossato viale Pajetta n. 8	14,00 m ²	A corpo	€ 5.000,00	100,00	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 5.000,00

VALORE DI STIMA FINALE NON DEPREZZATO

5.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 13)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA FINALE

5.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 700,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO TREDICI

€ **4.300,00***

(diconsi euro quattromilatrecento /00)



LOTTO QUATTORDICI (RIMESSA COND. GIOTTO, VERSO LA STRADA)

- **LOTTO N° 14** – AUTORIMESSA, ubicato a Cossato via Pajetta n. 8/E, (Coord. Geografiche: 45.565902 8,174914)

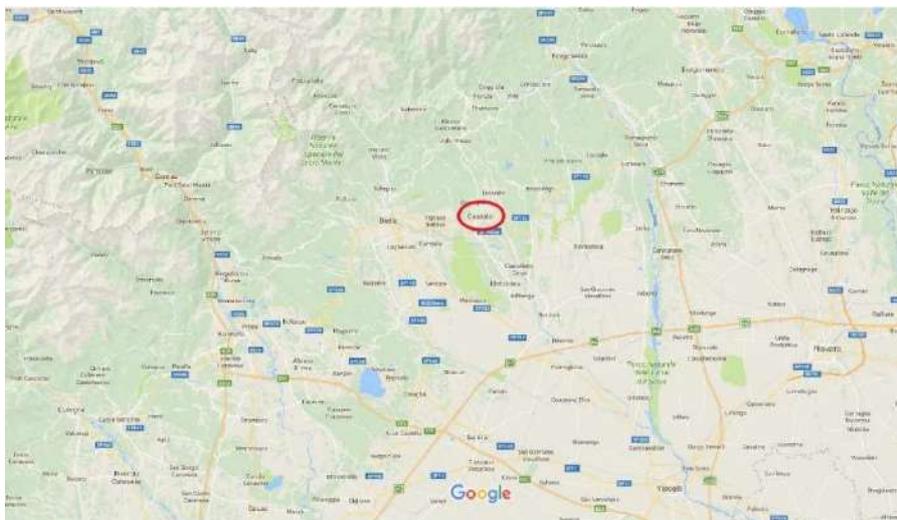
DESCRIZIONE

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8/E, nel basso fabbricato ad uso autorimesse facente parte del complesso edilizio convenzionalmente denominato CONDOMINIO GIOTTO, entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA distinta con il n. 23** per il ricovero di una vettura, coerente area comune verso strada privata, autorimessa n. 22, autorimessa n. 8 e cortile comune

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, all'interno della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **703, sub. 6**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano T, cat. C/6, classe 3, Cons. m² 13, superficie catastale m² 14, con la Rendita Catastale di Euro 57,07.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X XXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne alla ditta XXXXXXXX XXXXXX in forza di compravendita a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 10/09/1999 Rep. 57480, trascritto a Biella il 24/09/1999 ai nn. 8906/6447 da XXXXXX XXXX.

Alla Sig.ra XXXXXX XXXX pervenne in forza di compravendita a rogito notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, da XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX.

Agli originari proprietari, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX, pervenne per edificazione su lotto di terreno acquistato con atto a rogito Notaio Caroli di Biella del 21/12/1971 Rep. 39062/8832, registrato a Biella il 28/12/1971 al n. 5147 Vol. 121 ed ivi trascritto il 11/01/1972 ai nn. 297/257.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azzonato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE - B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso condominiale ed il basso fabbricato ove è ubicata la rimessa in questione sono stati realizzati in forza dei seguenti assenti amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 33 del 29/02/1972 per costruzione casa di civile abitazione condominio GIOTTO

- licenza di costruzione n. 47 del 9 aprile 1973 per costruzione n. 6 autorimesse.

Il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con provvedimenti del 19/12/1974 e del 04/03/1975.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni



- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: Ditta XXXXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 703 Subalterno 6

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta a disposizione del Sig. XXXXXX XXXXXX.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato di maggior consistenza risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è di tipo piano con solaio in laterocemento e soprastante guaina impermeabilizzante di tipo catramato.

Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa	14,00	1,00	14,00
Totale			14,00

STIMA LOTTO 14

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- **LOTTO N° 14** - AUTORIMESSA, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8/E, nel basso fabbricato ad uso autorimesse facente parte del complesso edilizio convenzionalmente denominato CONDOMINIO GIOTTO entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA distinta con il n. 23** per il ricovero di una vettura, coerente area comune verso strada privata, autorimessa n. 22, autorimessa n. 8 e cortile comune.

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **703, sub. 6**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano T, cat. C/6, classe 3, Cons. m² 13, superficie catastale m² 14, con la Rendita Catastale di Euro 57,07.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
AUTORIMESSA Cossato viale Pajetta n. 8	14,00 m ²	A corpo	€ 5.000,00	100,00	€ 5.000,00
Valore di stima:					€ 5.000,00

VALORE DI STIMA FINALE

5.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 14)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA FINALE

5.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 700,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO QUATTORDICI € 4.300,00*

(diconsi euro quattromilatrecento /00)



LOTTO QUINDICI (MAGAZZINO SX, COND. GIOTTO)

- **LOTTO N° 15** – MAGAZZINO, ubicato a Cossato via Pajetta n. 8/E,
(Coord. Geografiche: 45.565755 8,175238)

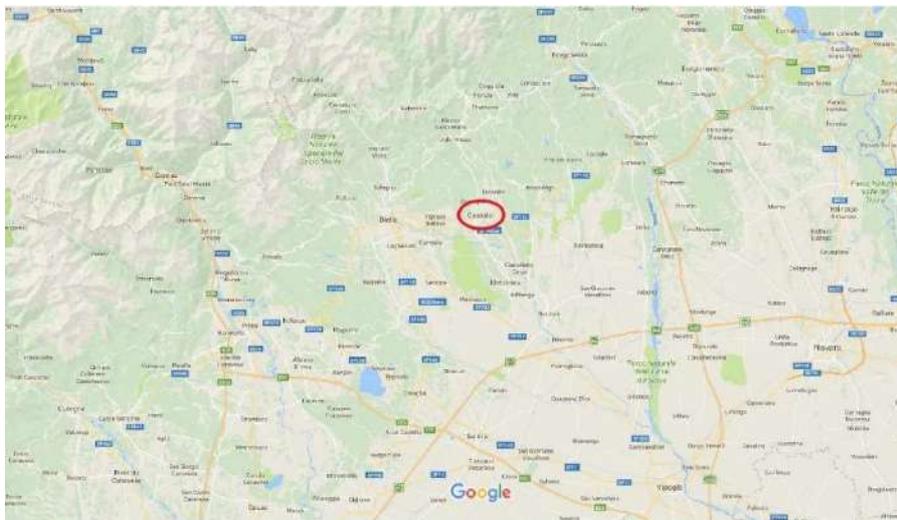
DESCRIZIONE

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8/E, facente parte del complesso edilizio convenzionalmente denominato **CONDOMINIO GIOTTO** entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno, primo fuori terra **MAGAZZINO distinto con la sigla M/1**, coerente porticato comune, area comune, autorimesse 8 – 7 – 6 – 5 e vano scala comune.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, all'interno della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **698, sub. 1**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano T, Cat. C/2, classe 2, Cons. m² 69, superficie catastale m² 69, con la Rendita Catastale di Euro 192,43.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono pressoché conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. La scheda risulta unicamente difforme per mancata indicazione di alcune aperture esterne e di collegamento con il vano scala, che potranno essere regolarizzate mediante presentazione di variazione per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA anche in conformità a quanto precisato nel paragrafo della regolarità edilizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX come appresso indicato

- attribuita in esclusiva nuda proprietà gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXX XXXXXXXX in forza di atto di divisione a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42121/12222 registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 32 serie 1V e trascritto a Biella il 20/01/1994 ai nn. 493/432, intercorso tra i fratelli XXXXXX XXXX, XXXXXX XXXXXX ed XXXXXX XXXX;
- quota oggetto della divisione (60/100) a favore di XXXXXX XXXXXX gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXX XXXXXXXX pervenuta atto di donazione a rogito Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42118/12219, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 30 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 448/395, dal padre XXXXXX XXXXXXXX;
- quota oggetto della divisione (34/100) a favore di XXXXXX XXXX gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXX XXXXXXXX, pervenuta atto di donazione a rogito Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42119/12220, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 31 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 449/396, dal padre XXXXXX XXXXXXXX;
- quota oggetto della divisione (6/100) a favore di XXXXXX XXXX gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXX XXXXXXXX pervenuta atto di donazione a rogito Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42117/12218, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 29 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 447/394, dal padre XXXXXX XXXXXXXX;
- quota oggetto di divisione successione in morte di XXXXXXXX XXXXXX apertasi in data 23/12/1992, giusta denuncia presentata a Cossato il 23/06/1993 al N. 56 Vol. 581 e trascritta a Biella il 22/02/1995 ai nn. 1455/1082.

Successivamente al decesso del Sig. XXXXXX XXXXXXXX avvenuto il 17/11/1997 si è riunito l'usufrutto alla nuda proprietà spettante all'assegnatario del cespite Sig. XXXXXX XXXXXX, conseguendo quest'ultimo l'intera e piena proprietà.



Agli originari proprietari, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX, pervenne per edificazione su lotto di terreno acquistato con atto a rogito Notaio Caroli di Biella del 21/12/1971 Rep. 39062/8832, registrato a Biella il 28/12/1971 al n. 5147 Vol. 121 ed ivi trascritto il 11/01/1972 ai nn. 297/257.

NOTA: circa le provenienze ed in particolare gli atti di donazione sopra richiamati, è utile precisare che sebbene gli atti in questione trasferiscano apparentemente l'intera proprietà per quote indivise attribuite ai tre donatori, la quota di cui poteva disporre il donante (XXXXXX XXXXXXXX) era pari alla metà indivisa dell'intera proprietà. Nonostante ciò gli atti in questione sono di stipula e trascrizione ultraventennale e, sotto il profilo della natura del titolo (contratto di donazione), sono decorsi oltre 10 anni dalla morte del donante (XXXXXX XXXXXXXX, deceduto il 17/11/1997) senza trascrizione di alcuna domanda giudiziale di riduzione delle donazioni di cui è caso.

Ulteriore precisazione va fatta, inoltre, circa l'atto di donazione a favore di XXXXXX XXXXXX in quanto il medesimo, oltre all'incongruità della quota donata come negli altri due atti di donazione, presenta anche una trascrizione non conforme al titolo NOTA DI TRASCRIZIONE avente ad oggetto la quota indivisa di 6/100 a fronte di TITOLO che trasferisce la quota indivisa di 60/100.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azionato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE - B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso condominiale con il basso fabbricato ad esso annesso sono stati realizzati in forza dei seguenti assenti amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 33 del 29/02/1972 per costruzione casa di civile abitazione condominio GIOTTO
- licenza di costruzione n. 47 del 9 aprile 1973 per costruzione n. 6 autorimesse.

Il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con provvedimenti del 19/12/1974 e del 04/03/1975.

In relazione alle verifiche condotte, gli elaborati grafici allegati alle licenze di costruzione di cui sopra riportano situazione planimetrica non coincidente con lo stato dei luoghi; ciò è riscontrabile anche da verifica di elaborati depositati congiuntamente alla richiesta di abitabilità che riportano una situazione planimetrica pressoché identica a quanto ora esiste. L'agibilità è quindi stata rilasciata senza la preventiva richiesta e il successivo rilascio di un nuovo assenso amministrativo.

Il fabbricato realizzato, per sagoma esterna, salvo lievissime discrepanze che rientrerebbero tra quelle previste comma 2-ter dell'articolo 34 del DPR. 380/2001 in quanto in presenza di violazioni che non eccedono, per ogni singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali in termini di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, risulta non difforme.

Relativamente all'unità trattata sono state rilevate difformità per alcune tramezzature non eseguite ed aperture esterne non licenziate.

Tali difformità potranno essere sanate con la presentazione di istanza di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo del medesimo DPR 380/01. Trattandosi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso

Complessivamente lo scrivente stima per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile un importo di 5.000,00 euro, sia per sanzioni e sia per oneri professionali per pratica amministrativa presso il comune e successivo riaccatastamento, dedotti alla fine dalla stima dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 698 Subalterno 1

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta a disposizione del Sig. XXXXXX XXXXXX.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale è stato realizzato agli inizi degli anni '70, con struttura portante in pilastri di cemento armato e solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono in blocchetti laterizi a cassa vuota; esternamente tinteggiati con pittura lavabile. La copertura è in tetto a falde. La scala comune di collegamento verticale presenta struttura in CA e pedate rivestite in marmo. Il portoncino di accesso dall'esterno è di tipo metallico. In generale lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato condominiale è decoroso, nonostante risenta della vetustà delle finiture.

Il magazzino presenta pavimentazioni interne in piastrelle di gres ceramico

Il portoncino d'ingresso dal vano scale è di tipo blindato, i serramenti esterni sono in metallo parte con vetro semplice e parte con vetrocamera.

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti e mostrine di normale qualità.

Segnala che nella pavimentazione interna è stata realizzata traccia presumibilmente per ricerca di perdita da tubazione condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Magazzino	70,00	1,00	70,00
Totale			70,00

STIMA LOTTO 15

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:



- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso magazzino vendibile separatamente, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

• **LOTTO N° 15** – MAGAZZINO, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8/E, facente parte del complesso edilizio convenzionalmente denominato CONDOMINIO GIOTTO entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno, primo fuori terra **MAGAZZINO distinto con la sigla M/1**, coerente porticato comune, area comune, autorimesse 8 - 7 - 6 - 5 e vano scala comune.

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **698, sub. 1**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano T, Cat. C/2, classe 2, Cons. m² 69, superficie catastale m² 69, con la Rendita Catastale di Euro 192,43.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
MAGAZZINO Cossato viale Pajetta n. 8/E	70,00 m ²	200 €/m ²	€ 14.000,00	100,00	€ 14.000,00
				Valore di stima:	€ 14.000,00

A dedurre costi regolarizzazione amministrativa = euro 5.000,00*

VALORE DI STIMA FINALE NON DEPREZZATO = euro 9.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 15)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA € 14.000,00*

A dedurre il 15% circa € - 2.000,00*

Sommano € 12.000,00*

A dedurre costi regolarizzazione amministrativa € - 5.000,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO QUINDICI € 7.000,00*

(diconsi euro settemila/00)



LOTTO SEDICI (MAGAZZINO DX, COND. GIOTTO)

- **LOTTO N° 16** – MAGAZZINO, ubicato a Cossato via Pajetta n. 8/E,
(Coord. Geografiche: 45.565755 8,175238)

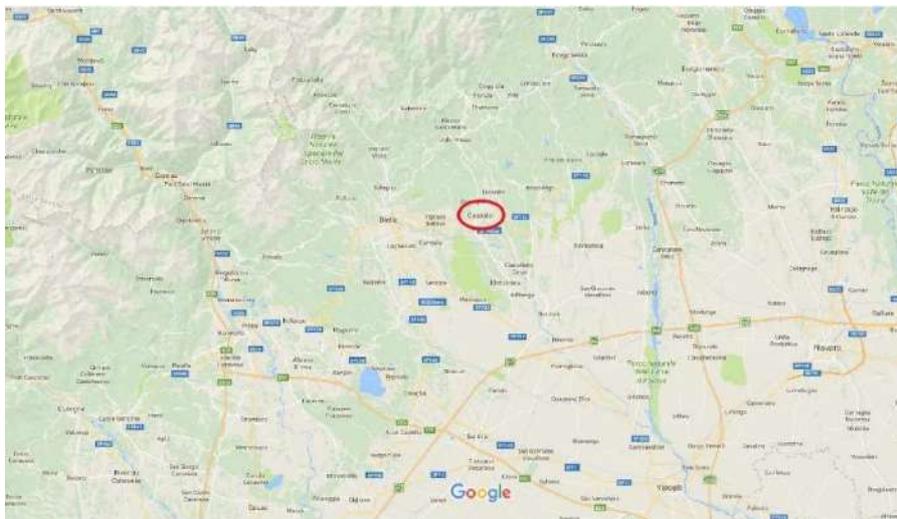
DESCRIZIONE

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8/E, facente parte del complesso edilizio convenzionalmente denominato CONDOMINIO GIOTTO entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno, primo fuori terra, **MAGAZZINO distinto con la sigla M/2**, coerente porticato comune, ascensore e vano scala comune, rimesse 4 – 3 – 2 – 1 e parti comuni.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, all'interno della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato al censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **698, sub. 2**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano T, Cat. C/2, classe 2, Cons. m² 71, superficie catastale m² 72, con la Rendita Catastale di Euro 198,01.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. La scheda risulta unicamente difforme per mancata indicazione di alcune tramezzature e di aperture esterne e di collegamento con il vano scala, che potranno essere regolarizzate mediante presentazione di variazione per ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA anche in conformità a quanto precisato nel paragrafo della regolarità edilizia.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX come appresso indicato

- attribuita in esclusiva nuda proprietà gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXX XXXXXXXX in forza di atto di divisione a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42121/12222 registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 32 serie 1V e trascritto a Biella il 20/01/1994 ai nn. 493/432, intercorso tra i fratelli XXXXXX XXXX, XXXXXX XXXXXX ed XXXXXX XXXX;

- quota oggetto della divisione (60/100) a favore di XXXXXX XXXXXX gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXX XXXXXXXX pervenuta atto di donazione a rogito Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42118/12219, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 30 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 448/395, dal padre XXXXXX XXXXXXXX;

- quota oggetto della divisione (34/100) a favore di XXXXXX XXXX gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXX XXXXXXXX, pervenuta atto di donazione a rogito Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42119/12220, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 31 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 449/396, dal padre XXXXXX XXXXXXXX;

- quota oggetto della divisione (6/100) a favore di XXXXXX XXXX gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXX XXXXXXXX pervenuta atto di donazione a rogito Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42117/12218, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 29 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 447/394, dal padre XXXXXX XXXXXXXX;

- quota oggetto di divisione successione in morte di XXXXXX XXXXXX apertasi in data 23/12/1992, giusta denuncia presentata a Cossato il 23/06/1993 al N. 56 Vol. 581 e trascritta a Biella il 22/02/1995 ai nn. 1455/1082.

Successivamente al decesso del Sig. XXXXXX XXXXXXXX avvenuto il 17/11/1997 si è riunito l'usufrutto alla nuda proprietà spettante all'assegnatario del cespite Sig. XXXXXX XXXXXX, conseguendo quest'ultimo l'intera e piena proprietà.

Agli originari proprietari, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXX, pervenne per edificazione su lotto di terreno acquistato con atto a rogito Notaio Caroli di Biella del 21/12/1971 Rep. 39062/8832, registrato a Biella il 28/12/1971 al n. 5147 Vol. 121 ed ivi trascritto il 11/01/1972 ai nn. 297/257.



NOTA: circa le provenienze ed in particolare gli atti di donazione sopra richiamati, è utile precisare che sebbene gli atti in questione trasferiscano apparentemente l'intera proprietà per quote indivise attribuite ai tre donatori, la quota di cui poteva disporre il donante (XXXXXX XXXXXXXX) era pari alla metà indivisa dell'intera proprietà. Nonostante ciò gli atti in questione sono di stipula e trascrizione ultraventennale e, sotto il profilo della natura del titolo (contratto di donazione), sono decorsi oltre 10 anni dalla morte del donante (XXXXXX XXXXXXXX, deceduto il 17/11/1997) senza trascrizione di alcuna domanda giudiziale di riduzione delle donazioni di cui è caso.

Ulteriore precisazione va fatta, inoltre, circa l'atto di donazione a favore di XXXXXX XXXXXX in quanto il medesimo, oltre all'incongruità della quota donata come negli altri due atti di donazione, presenta anche una trascrizione non conforme al titolo NOTA DI TRASCRIZIONE avente ad oggetto la quota indivisa di 6/100 a fronte di TITOLO che trasferisce la quota indivisa di 60/100.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azionato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE - B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso condominiale con il basso fabbricato ad esso annesso sono stati realizzati in forza dei seguenti assenti amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 33 del 29/02/1972 per costruzione casa di civile abitazione condominio GIOTTO

- licenza di costruzione n. 47 del 9 aprile 1973 per costruzione n. 6 autorimesse.

Il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con provvedimenti del 19/12/1974 e del 04/03/1975.

In relazione alle verifiche condotte, gli elaborati grafici allegati alle licenze di costruzione di cui sopra riportano situazioni planimetrica non coincidente con lo stato dei luoghi; ciò è riscontrabile anche da verifica di elaborati depositati congiuntamente alla richiesta di abitabilità che riportano una situazione planimetrica pressoché identica a quanto ora esiste. L'agibilità è quindi stata rilasciata senza la preventiva richiesta e il successivo rilascio di un nuovo assenso amministrativo.

Il fabbricato realizzato, per sagoma esterna, salvo lievissime discrepanze che rientrerebbero tra quelle previste comma 2-ter dell'articolo 34 del DPR. 380/2001 in quanto in presenza di violazioni che non eccedono, per ogni singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali in termini di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, risulta non difforme.

Relativamente all'unità trattata sono state rilevate difformità per alcune tramezzature non eseguite ed aperture esterne non licenziate ed anche **per l'avvenuta realizzazione di servizio igienico che non risulta sanabile per carenza di altezza interna (altezza esistente 2,10 m, minima per legge 2,40 m).**

Le difformità per diversa distribuzione degli spazi interni e per la presenza di aperture esterne non licenziate potranno essere sanate con la presentazione di istanza di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'At. 16 del DPR 380/01 medesimo. Trattandosi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

Il servizio igienico non potrà essere conservato, andrà smantellato.

Complessivamente lo scrivente stima per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile un importo di 5.000,00 euro, sia per sanzioni e sia per oneri professionali per pratica amministrativa presso il comune, successivo riaccatastamento e smantellamento del servizio igienico, dedotti al fine dalla stima dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 698 Subalterno 2

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta interessato da contratto di comodato a favore di XXXXXX XXXXXXXXXXXX stipulato in data 01/01/2016 e registrato all'Agenzia delle entrate di Biella in data 14/12/2016 al n. 2351 serie 3.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale è stato realizzato gli inizi degli anni '70, con struttura portante in pilastri di cemento armato e solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono in blocchetti laterizi a cassa vuota; esternamente tinteggiati con pittura lavabile. La copertura è a tetto con falde. La scala comune di collegamento verticale presenta struttura in CA e pedate rivestite in marmo. Il portoncino di accesso dall'esterno è di tipo metallico. In generale lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato condominiale è decoroso, nonostante risenta della vetustà delle finiture.

Il magazzino, presumibilmente e saltuariamente utilizzato con destinazione non coerente con quella ammessa, presenta finiture di tipo civile con pavimentazioni interne in piastrelle o laminato flottante.

Il portoncino d'ingresso dal vano scale è di tipo blindato, i serramenti esterni sono in metallo con vetro semplice

L'impianto elettrico è sottotraccia con frutti e mostrine di normale qualità. Risulta installato aerotermo per il riscaldamento e boiler elettrico per la produzione di acqua calda.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Magazzino	72,00	1,00	72,00
		Totale	72,00

STIMA LOTTO 16

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:



- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso magazzino vendibile separatamente, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- **LOTTO N° 16** – MAGAZZINO, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8/E, facente parte del complesso edilizio convenzionalmente denominato CONDOMINIO GIOTTO entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno, primo fuori terra **MAGAZZINO distinto con la sigla M/2**, coerente porticato comune, ascensore e vano scala comune, rimesse 4 - 3 - 2 - 1 e parti comuni.

Identificato al catasto Fabbricati :

- **Foglio 28** particella **698, sub. 2**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano T, Cat. C/2, classe 2, Cons. m² 71, superficie catastale m² 72, con la Rendita Catastale di Euro 198,01.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
MAGAZZINO Cossato viale Pajetta n. 8/E	72,00 m ²	250 €/m ²	€ 18.000,00	100,00	€ 18.000,00
Valore di stima:					€ 18.000,00

VALORE DI STIMA FINALE NON DEPREZZATO = euro **18.000,00***

A dedurre costi regolarizzazione amministrativa = euro **5.000,00***

VALORE DI STIMA FINALE **13.000,00***

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 15)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA € **18.000,00***

A dedurre il 15% circa € **- 2.500,00***

Sommano € **15.500,00***

A dedurre costi regolarizzazione amministrativa € **- 5.000,00***

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO SEDICI € **10.500,00***

(diconsì euro diecimilacinquecento/00)



LOTTO DICIASSETTE (ALLOGGIO, CANTINA E RIMESSA, QUAREGNA)

- **LOTTO N° 17** – ALLOGGIO e pertinenziali CANTINA ed AUTORIMESSA, ubicati a Quaregna via Guglielmo Marconi n. 6 (Coord. Geografiche: 45.565417 8,167283)

DESCRIZIONE

In Comune di **QUAREGNA (BI)**, via Marconi n. 6 in angolo con la via Martiri della Libertà, compresa in fabbricato condominiale di maggior consistenza convenzionalmente denominato “CENTRO RESIDENZIALE I PORTICI”, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 16, particella 561, ente urbano di are 65 e centiare 50, coerente la via Marconi, le particelle 304, 83, 84, 74, 75, 76, 77 dello stesso foglio di mappa, con la mappa del comune di Cossato, con la particella 87 dello stesso foglio e con la via M. Liberta, con espresso riferimento alla planimetria allegata al deposito del regolamento condominiale avvenuta con atto a rogito notaio Sola Secondina di Cossato del 02/04/1985 Rep. 10446/3800, registrato a Cossato il 17/04/1985 al n. 482 Vol. 216 e trascritto a Biella il 20/04/1985 ai nn. 2919/2345 la seguente consistenza immobiliare, porzione dell’originario alloggio A/2, in particolare:

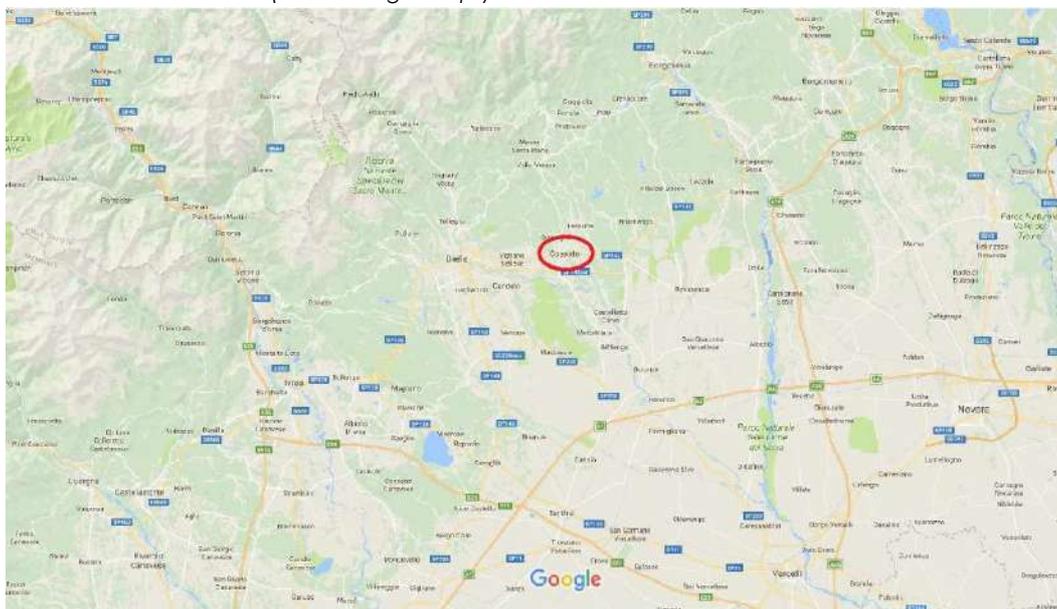
- al piano primo del fabbricato A, secondo fuori terra, **ALLOGGIO distinto con parte dell’originario A/2**, composto da ingresso/disimpegno, cucina, bagno, una camera e balcone, coerente ingresso comune, vano scala comune, vuoto su parti comuni a due lati e restante parte alloggio A/2 (unità sub. 81 del C.F.);
- al piano interrato del fabbricato A, primo entro terra **CANTINA distinta con la sigla C/2**, coerente, corridoio comune, cantina C/1, magazzino M1 e vano scala comune
- al piano interrato del fabbricato A, primo entro terra **AUTORIMESSA distinta con la sigla R/8**, coerente, androne carraio comune, autorimessa R/9, terrapieno e rimessa R/7

All’alloggio compete la quota di $\frac{1}{2}$ del pianerottolo censito al foglio 16 particella 561 sub. 83 quale bene comune non censibile.

All’unità compete il diritto di uso esclusivo e perpetuo della porzione di area da destinare ad orto individuata nella planimetria allegata al rogito di deposito del regolamento di condominio di cui sopra, con il n. 2, confinante con mappale 75, terreno 1, area condominiale e terreno 3

La consistenza in questione è ubicata lungo la strada che collega il comune con il capoluogo provinciale. L’ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)





Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Inquadramento particolare (fonte Google maps)



DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **QUAREGNA (BI)** :

- **Foglio 16** particella **561, sub. 82**, via Guglielmo Marconi n. 6, piano 1, cat. A/2, classe U, Cons. vani 3, Sup. catastale m² 50, con la Rendita Catastale di Euro 302,13
- **Foglio 16** particella **561, sub. 27**, via Guglielmo Marconi, piano S1, cat. C/6, classe U, Cons. m² 24, Sup. catastale m²25, con la Rendita Catastale di Euro 74,37.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione e di intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi all'unità immobiliare raffigurata nella planimetria depositata in catasto ed allegata alla presente; i dati catastali non sono conformi. **Circa la rappresentazione planimetrica, da evidenziarsi che l'alloggio come evidenziato nel paragrafo della regolarità edilizia presenta incongruenza derivante da diversa posizione dei divisori realizzati per il frazionamento dell'originaria unità.**

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX tra la maggior consistenza pervenuta in forza di atto di compravendita a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 02/04/1985 Rep. 10477/3801, registrato a Cossato il 17/04/1985 al n. 483 Vol. 216 Mod. I e trascritto a Biella il 20/04/1985 ai nn. 2920/2346 da XXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX X XX XXXXXXXXXXXXXX XXXX.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto condominiale è azionato dal vigente P.R.G. in BR2 - Aree residenziali in ambiti consolidati sia dal punto di vista edilizio che urbanistico.



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso condominiale è stato realizzato in forza dei seguenti assenti amministrativi:

- concessione edilizia n. 60/982 del 25/11/1982 per nuova costruzione di un complesso commerciale residenziale;
- concessione edilizia n. 49/86 del 13/01/1988 per varianti alla concessione edilizia n. 60/82 del 25/11/1982;
- autorizzazione all'abitabilità in data 15/03/1985;
- autorizzazione all'abitabilità n. 107 del 05/12/1988;
- permesso di costruire n. 63/2016 del 14/11/2016 per opere di suddivisione di unità residenziale con ricavo di nuova unità abitativa

Da raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai predetti assenti amministrativi, ed in particolare di quello del 2016 rilasciato per il frazionamento dell'originaria unità, sono emerse alcune irregolarità coincidenti con una diversa posizione della nuova tramezzatura di frazionamento che ha originato l'unità oggetto della presente.

Tale diversa distribuzione degli spazi interni, secondo le disposizioni attualmente vigenti, dovrà essere sanata con la presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA), a norma dell'art. 6-bis del D.p.r. 380/2001 e ss.mm.ii., con versamento di una sanzione pecuniaria pari ad 1.000,00 euro.

Complessivamente, lo scrivente stima per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile un importo di 2.500,00 euro, sia per sanzioni e sia per oneri professionali per pratica amministrativa presso il comune e successivo riaccatastamento, dedotti alla fine dalla stima dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: foglio 16 - Particella 561 Subalterno 82

foglio 16 - Particella 561 Subalterno 27

STATO DI OCCUPAZIONE

L'alloggio e l'autorimessa risultano occupati dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX in forza di contratto di locazione ad uso abitazione ex Art. 2 comma 1 L. 431/1998, con durata di quattro anni e decorrenza 01/01/2015 con prima scadenza al 31/12/2018, registrato alla Agenzia delle entrate di Biella il 29/01/2015 al n. 374 serie 3T, disdettato dal Curatore alla prima scadenza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato condominiale è stato realizzato agli inizi degli anni '80, con struttura portante in pilastri di cemento armato e solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono in blocchetti laterizi a cassa vuota; esternamente tinteggiati con pittura lavabile. La copertura è a tetto con manto in lastre di lamiera



preverniciata. La scala comune di collegamento verticale presenta struttura in CA e pedate rivestite in marmo. In generale lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato condominiale è decoroso. L'alloggio si presenta in normali condizioni con pavimentazioni in piastrelle di materiale ceramico. Nel bagno pavimento e rivestimento sono in piastrelle di ceramica con sanitari in vetrochina e rubinetterie in acciaio cromato.

Il portoncino d'ingresso è in legno di tipo blindato, le porte interne in legno tamburato, i serramenti esterni sono il legno con vetro ed avvolgibili in plastica.

L'impianto elettrico è completamente sottotraccia con frutti e mostrine di normale qualità. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano predisposta per la produzione di acqua calda e radiatori in ghisa.

La cantina si presenta con finiture allo stato rustico così come l'autorimessa che ha porta di accesso in metallo di tipo basculante.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Per l'unità in questione dalla data del fallimento risulta un debito di circa 300 €

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 600,00 circa

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Abitazione	42,50	1,00	42,50
Balconi	6,00	0,25	1,50
Cantina	5,00	0,20	1,00
Autorimessa	24,00	0,50	12,00
Totale			57,00

STIMA LOTTO 17

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.



In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso residenziale ed un'unità ad uso autorimessa per natura pertinenziale alla predetta, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **LOTTO N° 17** – ALLOGGIO e pertinenziali CANTINA ed AUTORIMESSA, ubicati a Quaregna via Guglielmo Marcon n. 6

In Comune di **QUAREGNA (BI)**, via Marconi n. 6 in angolo con la via Martiri della Libertà, compresa in fabbricato condominiale di maggior consistenza convenzionalmente denominato CENTRO RESIDENZIALE I PORTICI, entrostante ad area di maggior consistenza individuata in mappa terreni al foglio 16, particella 561, ente urbano di are 65 e centiare 50, coerente la via Marconi, le particelle 304, 83, 84, 74 , 75, 76, 77 dello stesso foglio di mappa, con la mappa del comune di Cossato, con la particella 87 dello stesso foglio e con la via M. Liberta, con espresso riferimento alla planimetria allegata al deposito del regolamento condominiale avvenuta con atto a rogito notaio Sola Secondina di Cossato del 02/04/1985 Rep. 10446/3800, registrato a Cossato il 17/04/1985 al n. 482 Vol. 216 e trascritto a Biella il 20/04/1985 ai nn. 2919/2345 la seguente consistenza immobiliare, porzione dell'originario alloggio A/2 (unità sub. 81 del C.F.):

- al piano primo del fabbricato A, secondo fuori terra, **ALLOGGIO distinto con parte dell'originario A/2**, composto da ingresso/disimpegno, cucina, bagno una camera e balcone, coerente ingresso comune, vano scala comune, vuoto su parti comuni a due lati e restante parte alloggio A/2 (unità sub. 81 del C.F.);
- al piano interrato del fabbricato A, primo entro terra **CANTINA distinta con la sigla C/2**, coerente, corridoio comune, cantina C/1, magazzino M1 e vano scala comune
- al piano interrato del fabbricato A, primo entro terra **AUTORIMESSA distinta con la sigla R/8**, coerente, androne carraio comune, autorimessa R/9, terrapieno e rimessa R/7

All'alloggio compete la quota di $\frac{1}{2}$ del pianerottolo censito al foglio 16 particella 561 sub. 83, bene comune non censibile.

All'unità compete il diritto di uso esclusivo e perpetuo della porzione di area da destinare ad orto individuata nella planimetria allegata al rogito di deposito del condominio con il n. 2, confinante con mappale 75, terreno 1, area condominiale e terreno 3

Identificato al catasto fabbricati:

- **Fg. 16, Part. 561, Sub. 82**, via Guglielmo Marconi n. 6, piano 1, Cat. A/2, classe U, Cons. 3 vani, Sup. catastale 50 m², con la rendita catastale di euro 302,13;
- **Fg. 16, Part. 561, Sub. 27**, via Guglielmo Marconi n. 6, piano S1, Cat. C/6, classe U, Cons. 24 m², Sup. catastale 25 m², con la rendita catastale di euro 74,37;

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo (arrotondato)	Quota in vendita (%)	Totale
ALLOGGIO pertinenziali CANTINA ed AUTORIMESSA Quaregna via Marconi n. 6	57,00 m ²	455 ca. €/m ²	€ 26.000,00	100,00	€ 26.000,00
Valore di stima:					€ 26.000,00

A dedurre costi regolarizzazione amministrativa

= euro 2.500,00*

VALORE DI STIMA FINALE NON DEPREZZATO

23.500,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 17)



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA

26.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 3.500,00*

Sommano

€ 22.500,00*

A dedurre costi regolarizzazione amministrativa

= euro 2.500,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita - LOTTO DICIASSETTE € 20.000,00*

(diconsi euro ventimila/00)



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

LOTTO DICIOOTTO (SALONE CERRETO CASTELLO)

- **LOTTO N° 18** – SALONE ARTIGIANALE ad uso magazzino di antica costruzione con annesse tettoie e lotto di terreno, ubicati a **Cerreto Castello** via Quintino Sella n. 38 (Coord. Geografiche: 45.565417 8,167283)

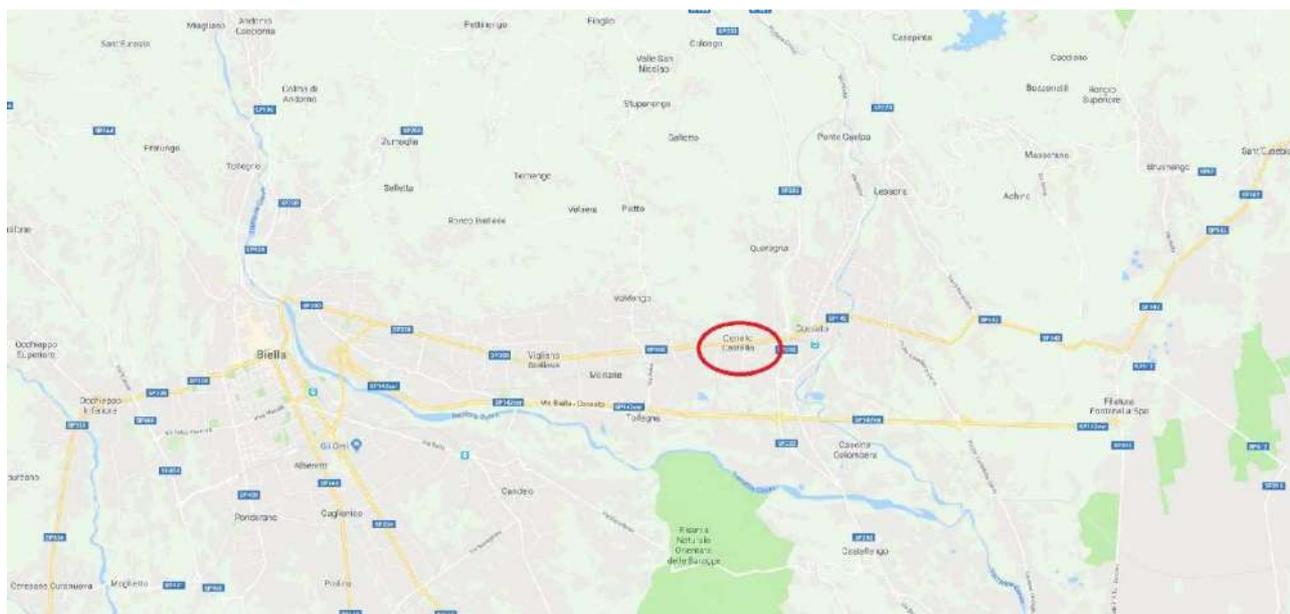
DESCRIZIONE

In Comune di **CERRETO CASTELLO (BI)**, via Quintino Sella n. 38, facenti parte di complesso edilizio di maggior consistenza entrostante a lotti in mappa del catasto terreni al foglio 1 particelle 641 et 253, coerenti nella intera maggior consistenza con le particelle 338 - 254 - 373 - 428 - 252 - 251 tutte dello stesso foglio di mappa e con sedime del Rio Chebbia, consistente in fabbricato a prevalente destinazione artigianale elevato parte ad un piano e parte a due piani fuori terra con annesse tettoie ed area pertinenziale, in particolare la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno ampio salone in più locali destinati a carico e scarico merci, uffici, vari depositi, tettoia a lato sud, tettoia pressoché demolita a lato nord, aree di pertinenza a lato sud ed a lato nord e vicino corpo, nell'area di pertinenza a nord, destinato a cabina enel e tettoia, coerente la particella 338 del catasto terreni, area urbana censita al catasto fabbricati al foglio 1 n. 641 sub. 2, altra unità censita al foglio 1 particella 641 sub. 8, particelle 373 - 428 - 252 - 251 del foglio 1 del catasto terreni, sentiero pedonale verso sedime del Rio Chebbia.

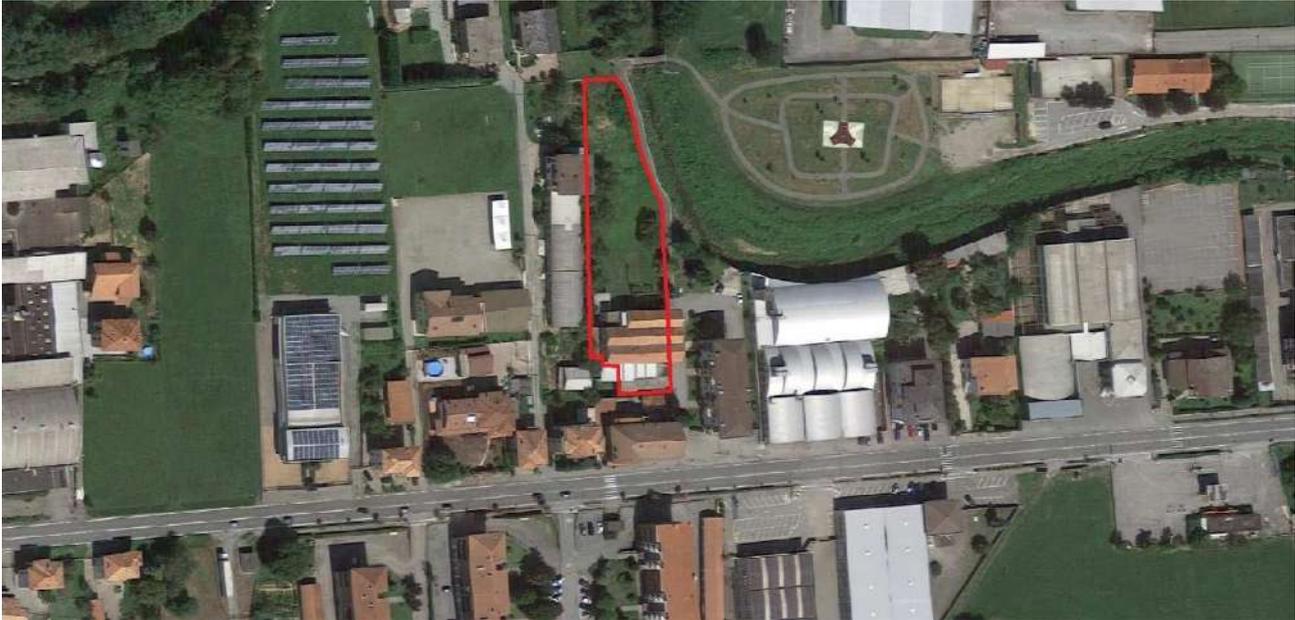
La consistenza in questione per le aree esterne pertinenziali poste a sud e nord è gravata di servitù per accesso e transito e per l'esecuzione di lavori ordinaria e straordinaria manutenzione alle unità attualmente distinte al catasto fabbricati al foglio 1 particella 641 subb. 4 - 5 - 11, come previste nei titoli di acquisto delle unità medesime, di cui agli atti Notaio SOLA di Cossato del 18/11/2015 Rep. 89178/33570, trascritto a Biella il 02/12/2015 ai nn. 8894/6818 e Notaio CREMA di Cossato del 08/07/2010 Rep.9508/5263, trascritto a Biella il 15/07/2010 ai nn. 6006/4238

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)





Inquadramento particolare (fonte Google maps)



DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **CERRETO CASTELLO (BI)** :

- **Foglio 1** particella **641, sub. 6**, via Quintino Sella n. 22, piano T, cat. C/2, classe U, Cons. m² 410, Sup. catastale m² 466, con la Rendita Catastale di Euro 868,16
- **Foglio 1** particella **641, sub. 9**, via Quintino Sella, piano T, cat. C/7, classe U, Cons. m² 35, Sup. catastale m² 37, con la Rendita Catastale di Euro 19,88;

e al **catasto terreni** del comune di **CERRETO CASTELLO (BI)** per ampia porzione dell'area di pertinenza:

- **Foglio 1** particella **253**, seminativo, di 1^a classe, di are 20 e centiare 80, R.D. Euro 13,43, R.A. Euro 15,58.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXX XXXXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne al Sig. XXXXXX XXXXXX, gravata del diritto di usufrutto con accrescimento a favore dei genitori XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX, in forza di atto di compravendita a rogito notaio SOLA Secondina di Cossato del 16/11/1987, Rep. 18436/6137, registrato



a Cossato il 02/12/1987 al n 500 serie I e trascritto a Biella il 10/12/1987 ai nn. 9123/6722 dalla
XXXXXXXX XXXX XXXXXXXXXXXX X.X.X. XX XXXXX X XXXXXX X.X.X..

L'esclusiva proprietà è stata conseguita con le riunioni di usufrutto a seguito del decesso della madre
XXXXXXXX XXXXX avvenuta in data 23/12/1992 e successivamente del padre XXXXXX XXXXXXXXXXX
avvenuta in data 17/11/1997.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di terreno di maggior consistenza comprendente la consistenza analizzata e azionato dal vigente
P.R.G. in aree per impianti produttivi che si confermano nella loro ubicazione (IPC di cui all' Art. 3.3.1
delle norme di attuazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso edilizio è stato realizzato in data anteriore il 1° settembre 1967 ed è stato interessato dai
seguenti provvedimenti amministrativi:

- concessione edilizia n. 32/88 del 11/10/1988 rilasciata per ristrutturazione fabbricato produttivo;
- autorizzazione edilizia n. 37/1990 per ripristino accessi;
- concessione in sanatoria ex lege 47/85 n. 13/1991 per costruzione di n. 3 tettoie aperte;
- concessione edilizia n. 17/02 d el 30/07/2002 per ristrutturazione con cambio di destinazione
- permesso di costruire in sanatoria n. 10/2015 del 13/10/2015 per opere di ristrutturazione.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018,
sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei
soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXX XXXXXX

Gravante su: foglio 1 - Particella 641 Subalterno 6

foglio 1 - Particella 641 Subalterno 9

foglio 1 - Particella 253

STATO DI OCCUPAZIONE

La consistenza risulta a disposizione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di maggior consistenza presenta struttura portante in cemento armato con murature
portanti in mattoni e pietrame e pilastri di CA, a cui sono appoggiate travi in cemento armato e solai in
laterocemento, il manto di copertura è prevalentemente in tegole piane di cotto salvo alcune porzioni in
lastre di eternit.

Perimetralmente sono presenti ampie aperture per illuminazione ed aerazione dotate di serramenti in
metallo e vetro, per l'accesso sono presenti portoni metallici di tipo cieco, quello di accesso principale
in metallo del tipo ad avvolgibile. Le pavimentazioni interne sono in cemento lisciato con spolvero.



L'impiantistica di vecchia fattura, è presente per pochi elementi di quello elettrico con illuminazione a plafoniere al neon ed alcuni punti di alimentazione realizzati con canaline esterne. Non vi è impianto di riscaldamento. I servizi igienici sono di antichissima costruzione in condizioni di conservazione mediocre. La tettoia a sud presenta copertura in lastre di metallo o ondulux, quella a nord esiste per i soli elementi verticali ed è carente del manto di copertura, quella posta nelle vicinanze, adiacente la cabina enel, presenta manto in lastre di eternit.

In generale il fabbricato presenta i mediocre stato di conservazione con evidenti segni dell'obsolescenza derivante dalla sua epoca di costruzione.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Magazzino	420,00 ca	1,00	420,00
Tettoia sud	80,00 ca	0,50	40,00
Tettoia nord nord	50,00 ca	0,10	5,00
Tettoia cabina enel	35,00 ca	0,10	3,50
Cabina enel	10,00ca	0,50	5,00
Area libera Part. 641	350,00 ca	0,10	35,00
Area libera Part. 253	1.800,00	0,05	90,00
Totale			598,50

STIMA LOTTO 18

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso residenziale ed un'unità al uso autorimessa per natura pertinenziale alla predetta, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **LOTTO N° 18** – SALONE ARTIGIANALE ad uso magazzino di antica costruzione con annesso tettoie e lotto di terreno, ubicati a **Cerreto Castello** via Quintino Sella n. 38

In Comune di **CERRETO CASTELLO (BI)**, via Quintino Sella n. 38, facenti parte di complesso edilizio di maggior consistenza entrostante a lotti in mappa del catasto terreni al foglio 1 particelle 641 et 253, coerenti nella intera maggior consistenza con le particelle 338 - 254 - 373 - 428 - 252 - 251 tutte dello stesso foglio di mappa e con sedime del Rio Chebbia, consistente in fabbricato a prevalente



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

destinazione artigianale/magazzino elevato parte ad un piano e parte a due piani fuori terra con annesse tettoie ed area pertinenziale, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno ampio salone in più locali destinati a carico e scarico merci, uffici, vari depositi, tettoia a lato sud, tettoia pressoché demolita a lato nord, aree di pertinenza a lato sud ed a lato nord e vicino corpo, nell'area di pertinenza a nord, destinato a cabina enel e tettoia, coerente la particella 338 del catasto terreni, area urbana censita al catasto fabbricati al foglio 1 n. 641 sub. 2., altra unità censita al foglio 1 particella 641 sub. 8, particelle 373 - 428 - 252 - 251 del foglio 1 del catasto terreni, sentiero pedonale verso sedime del Rio Chebbia.

La consistenza in questione per le aree esterne pertinenziali poste a sud e nord è gravata di servitù per accesso e transito alle unità attualmente distinte al catasto fabbricati al foglio 1 particella 641 subb. 4 - 5 - 11, come previste nei titoli di acquisto delle unità medesime e per l'esecuzione di lavori ordinaria e straordinaria manutenzione.

Identificato al catasto fabbricati:

- **Foglio 1** particella **641, sub. 6**, via Quintino Sella n. 22, piano T, cat. C/2, classe U, Cons. m² 410, Sup. catastale m² 466, con la Rendita Catastale di Euro 868,16
- **Foglio 1** particella **641, sub. 9**, via Quintino Sella, piano T, cat. C/7, classe U, Cons. m² 35, Sup. catastale m² 37, con la Rendita Catastale di Euro 19,88;

ed al **catasto terreni** del comune di **CERRETO CASTELLO (BI)** per ampia porzione dell'area di pertinenza:

- **Foglio 1** particella **253**, seminativo, di 1^a classe di are 20 e centiare 80, R.D. Euro 13,43, R.A. Euro 15,58.

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo (arrotondato)	Quota in vendita (%)	Totale
SALONE ARTIGIANALE ad uso magazzino di antica costruzione con annesse tettoie e lotto di terreno, ubicati a Cerreto Castello via Quintino Sella n. 38	598,50 m ²	100 ca. €/m ²	€ 60.000,00	100,00	€ 60.000,00
Valore di stima:					€ 60.000,00

VALORE DI STIMA FINALE

60.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 19)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA FINALE

60.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 9.000,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita - LOTTO DICIOOTTO

€ **51.000,00***

(diconsi euro cinquantunomila/00)



LOTTO DICIANNOVE (MAGAZZINO, E NEGOZI COSSATO VIA MAZZINI)

- **LOTTO N° 19** – COMPLESSO EDILIZIO destinato alla vendita ed esposizione di materiali edili, ubicato a Cossato via Mazzini nn. 2/I-2/L (Coord. Geografiche: 45.565417 8,167283)

DESCRIZIONE

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2, articolato complesso edilizio, in parte facente parte del fabbricato convenzionalmente denominato CONDOMINIO TABIO PRIMO con accesso al civico 2/I della via Mazzini e la restante parte contiguo al Condominio medesimo verso il lato sud con accesso dalla via Mazzini nn. 2/D e 2/L e . In particolare quanto appresso.

A) Nel fabbricato convenzionalmente denominato CONDOMINIO TABIO PRIMO entrostante lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 654, ente urbano di are 4 e centiare 40, coerente la via Mazzini e le particelle 14 - 655 dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Caroli Cosimo di Biella del 12/10/1968 Rep. 28068/4868, registrato a Biella il 24/10/1968 al n. 4142 Vol. 114 e trascritto a Biella il 09/11/1968 ai nn. 7471/5752, la seguente consistenza immobiliare

- al piano interrato un **locale ad uso magazzino** individuato con la sigla M/1, coerente terrapieno verso la via Mazzini, terrapieno verso particella 14 del catasto terreni, altra porzione di magazzino censita al catasto fabbricati al foglio 28 particella 638 sub. 4, corridoio cantine e cantina 10;
- al piano terreno **locale ad uso negozio**, porzione di quello individuato nel regolamento con il n. 1, coerente la via Mazzini, strada privata insistente sulla particella 14 del catasto terreni, altra porzione di negozio censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 638 sub. 4, restante porzione di negozio n. 1 e vano scala comune;

B) in corpo adiacente a lato sud il CONDOMINIO TABIO PRIMO in contiguità con l'unità di cui al precedente punto A), in mappa al foglio 28, particella 14 parte, nella sua intera consistenza ente urbano di are 51 e centiare 15 coerente le particelle 1017 - 592 - 35 - 636 -1118 - 1022 - 632 - 690 dello stesso foglio di mappa, la seguente consistenza immobiliare

- al piano seminterrato **locali ad uso magazzino e controllo peso**, coerenti autorimesse censite al catasto fabbricati al foglio 28 n. 638 subb. 1 et 2, corridoio cantine e unità M/1 nel CONDOMINIO TABIO PRIMO, strada privata insistente sulla particella 14 del catasto terreni, altra porzione del complesso censita al catasto dei fabbricati al foglio 28 n. 640 sub. 1, rimessa 15/R ed altre rimesse nel CONDOMINIO TABIO PRIMO,
- al piano terreno **locale esposizione, disimpegno, due uffici servizio igienico con antibagno**, coerenti negozio 1 nel CONDOMINIO TABIO PRIMO, strada privata insistente sulla particella 14 del catasto terreni, altra porzione del complesso censita al catasto dei fabbricati al foglio 28 n. 640 sub. 1, rimessa 15/R ed altre rimesse nel CONDOMINIO TABIO PRIMO,

C) saloni posti in contiguità a quanto descritto a precedenti punti A) e B), in mappa al foglio 28, particella 14 parte, nella sua intera consistenza ente urbano di are 51 e centiare 15, coerente le particelle 1017 - 592 - 35 - 636 - 654 dello stesso foglio, la seguente consistenza immobiliare

- al piano terreno **ampi saloni ad uso magazzino comprendenti locali di esposizione e vendita materiali, varie scale di collegamento con soppalco, servizi igienici, e vano scala di collegamento ad alloggio e ufficio, corpo addossato destinato a deposito/tettoia, con pertinenziali aree esterne**,
- al piano primo ampio locale uso **magazzino**, e aventi accesso da vano scale indipendente proveniente dal piano terreno e direttamente collegato con l'esterno, un'**unità ad uso residenziale** quale alloggio del custode composta da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere bagno e balcone; ed un'**unità ad uso ufficio** composta da ingresso, disimpegno, archivio, tre vani ufficio, bagno e balcone;

quanto sopra risulta coerente all'area unità nel complesso censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 638 sub. 4, altra unità nel complesso censita al foglio 28 n. 636 sub. 33, strada privata insistente sulla



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Berfadano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

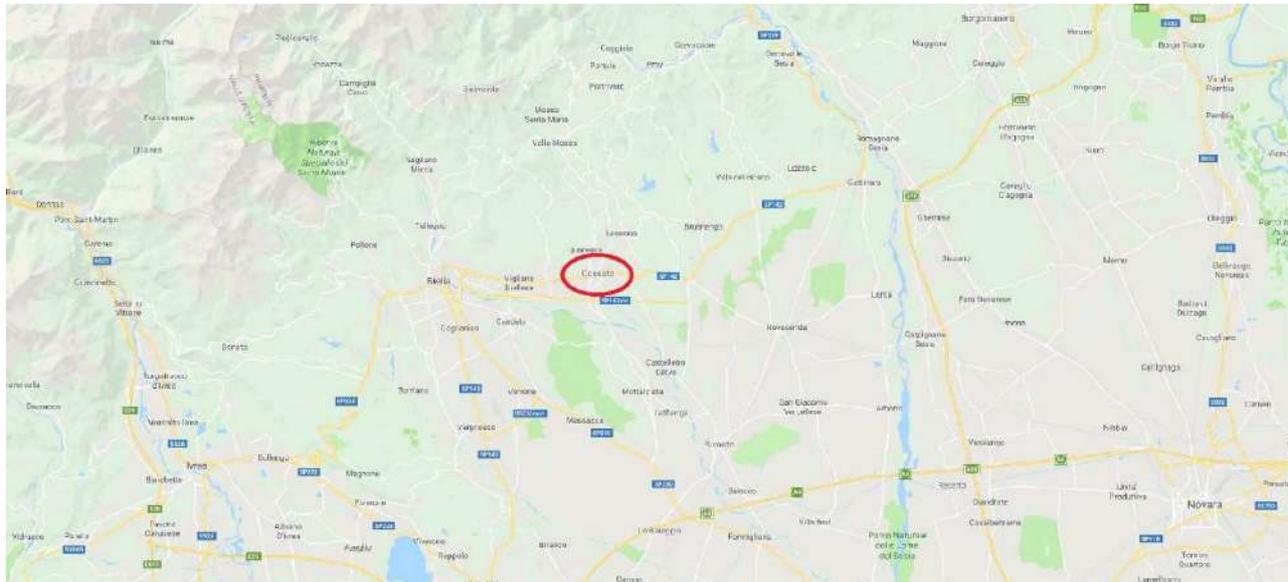
e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

particella 14 del catasto terreni, area urbana censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 640 sub. 4 di altra proprietà, particelle in mappa el catasto terreni al foglio 28 nn. 636 – 1118 – 1022 – 632 - 690 – 31, la via Mazzini e condominio TABIO SECONDO in mappa del catasto terreni al foglio 28 n. 655.

D) lotto di terreno libero contiguo a lato ovest la consistenza immobiliare di cui ai predenti punti, all'esterno della recinzione, in mappa al foglio 28, particella 632 di are 4 e centiare 00, coerente le particelle 690 – 14 – 1022 – 1021 tutte dello stesso foglio di mappa.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)



DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **636, sub. 33**, via Giuseppe Mazzini n. 2 piani T-S1, Cat. C/1, classe 5, m² 135, Sup. catastale m² 145, con la Rendita Catastale di Euro 3.235,09 (porzione descritta al punto A);
- **Foglio 28** particella **638, sub. 4**, via Giuseppe Mazzini n. 2, piani T-S1, Cat. D/8, con la Rendita Catastale di Euro 2.854,97; (porzione descritta al punto B)



- **Foglio 28** particella **640, sub. 1**, via Giuseppe Mazzini n. 2 piani T-1, Cat. D/8, con la Rendita Catastale di Euro 9.326,81 (salone descritto al punto C);
 - **Foglio 28** particella **640, sub. 2**, via Giuseppe Mazzini n. 2 piano 1, Cat. A/10, classe U, vani 4,5, Sup. catastale m² 114, con la Rendita Catastale di Euro 1.394,43 (ufficio descritto al precedente punto C);
 - **Foglio 28** particella **640, sub. 3**, via Giuseppe Mazzini n. 2 piano 1, Cat. A/3, classe 2, vani 4,5, Sup. catastale m² 107, con la Rendita Catastale di Euro 313,75 (alloggio descritto al precedente punto C);
- e al **catasto terreni** del comune di **COSSATO (BI)** per il lotto contiguo:
- **Foglio 281** particella **632**, ferrovia sp di are 4 e centiare 00, senza redditi (area descritta al precedente punto D).

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie non sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa. Sostanzialmente per le difformità segnalate al paragrafo della regolarità edilizia e per mancato censimento del magazzino/tettoia a lato sud.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **XXXXXXXX XXXXXX XX XXXXXX XXXXXX X X. XXXX**

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne alla ditta XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X. XXXX in forza di:

- quanto alla consistenza la maggior consistenza di quanto attualmente censito al catasto fabbricati al Foglio 28 particella 636, sub. 33, Foglio 28 particella 638 sub. 4, Foglio 28 particella 640 sub. 1, Foglio 28 particella 640 sub. 2, Foglio 28 particella 640 sub. 3, in forza di atto di regolarizzazione della società di fatto XXXXXX XXXXXXXX a rogito Notaio Caroli Cosimo di Biella del 17/06/1970, registrato a Biella il 19/06/1970 al n. 2178 Vol. 118 ed ivi trascritto in data 15/10/1970 ai nn. 6624/5070, da XXXXX XXXXXXXX;
- quanto a porzione dell'area pertinenziale (ex particella 29 el F. 28, ora parte della particella 14 del F. 28) in forza di atto di Compravendita a rogito Notaio Pierlevino Rajani di Cossato Rep. 29.690/1648 del 15/011/1987, registrato a Cossato il 18/11/1987 ai n. 460 serie 1V e trascritto a Biella il 24/11/1987 ai nn. 8625/6354 da XXXXXX XXXXXXXX; ad XXXXXX XXXXXXXX pervenne per costruzione su lotto di terreno pervenuto in forza di compravendita a rogito Notaio JEMMA Andrea del 30/09/1964 Rep. 22420/7388, registrato a Biella il 06/10/1964 al n. 1249 Vol. 103 e trascritto a Biella il 01/10/1964 ai nn. 5536/4692 da XXXXX XXXX.
- quanto al lotto di terreno ora in mappa al foglio 28 particella 632, in forza di decreto di acquisto per usucapione Rep. 26 del 12/03/2009 trascritto a Biella il 03/04/2009 ai nn. 2887/2010.

SERVITU' - TRASCRIZIONI - PRECISAZIONI

Il complesso edilizio in questione risulta gravato dalle seguenti servitù:

- servitù attiva di transito sulla rampa di accesso dalla via Mazzini a favore dei proprietari del CONDOMINIO TABIO SECONDO, nascente da atto di vendita e deposito di regolamento di condominio a rogito Notaio CAROLI di Biella del 07/10/1969 Rep. 31254/5905, ivi trascritto in data 03/11/1969 ai nn. 6771/5045;
- servitù attiva di transito sulla rampa di accesso dalla via Mazzini a favore dei proprietari del CONDOMINIO TABIO PRIMO, nascente da atto di vendita e deposito di regolamento di condominio a



rogito Notaio CAROLI di Biella del 12/10/1968 Rep. 28068/4868, ivi trascritto in data 09//11/1968 ai nn. 7471/5752;

- servitù apparente derivante dalla strada privata esistente a lato est del complesso, porzione della particella 14 del foglio 28, a favore dei frontisti ad essa affacciantisi e derivanti da trascrizioni;
- la consistenza in questione per porzione di area esterna al cancello di accesso a lato nord ovest (porzione della particella 14 del foglio 28 compresa tra la strada, la particella 855 e la particella 690), ove peraltro esiste già servitù costituita a favore del Condominio TABIO I e del Condominio TABIO II, risulta gravata di servitù di passaggio, derivante da destinazione del buon padre di famiglia e da tempo immemore esercitata, per accesso alla consistenza qui descritta, costituente i lotti dal n. 3 al n. 11, entrostante al lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28, particella 31, nonché per accesso alla consistenza entrostante al lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 690.

A carico e favore della consistenza si sono rilevate le seguenti trascrizioni:

- derivante da atto di compravendita a rogito Notaio Pierlevino Rajani di Cossato del 09/03/1990 Rep. 47762/3084, ivi registrato il 28/03/1990 ai n. 316, serie 1V e trascritto a Biella il 07/04/1990 ai nn. 2820/1977, portante pattuizioni circa rete fognaria, rete idrica e reciprocità di posa tubazioni ed altre;
- derivante da atto di compravendita a rogito Notaio Pierlevino Rajani di Cossato del 05/04/1991 Rep. 56901/3831, ivi registrato il 23/04/1991 ai n. 498, serie 1V e trascritto a Biella il 04/04/1991 ai nn. 3666/2732, portante pattuizioni circa rete fognaria, rete idrica e reciprocità di posa tubazioni ed altre;
- derivante da atto di compravendita a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 10/09/1999 Rep. 57479 trascritto a Biella il 24/09/1999 ai nn. 8905/6446, di cessione di area costituente porzione della particella 14 del foglio 28, censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 640 sub. 4.

Circa l'area di pertinenza a lato sud ed est segnala che, da rilievo sommario eseguito, ha confini che non sono correttamente delineati dalla recinzione esistente ed un'attenta verifica andrà condotta con in contraddittorio con i proprietari confinanti anche in relazione alle trascrizioni sopra richiamate.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio risulta azionato dal vigente PRG come segue:

- quanto alla porzione compresa nel CONDOMINIO TABIO PRIMO, individuata in mappa al foglio 28, particella 654 e modestissime porzioni dei lotti in mappa al foglio 28 particelle 14 et 632 in AREE EDIFICATE SATURE - B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione;
- quanto alla maggior consistenza delle porzioni in mappa al foglio 28 particelle 14 et 632 in AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI - D4 di cui all'Art. 66 delle vigenti norme di attuazione.

Circa la destinazione D4, di seguito si riportano le principali previsioni delle NTA.

ART. 66- AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI - D4

Destinazione prevalente

TERZIARIA

Usi ammessi (art. 48)

a) USI RESIDENZIALI

a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode

b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)

b.1 uffici e studi privati

b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi

b.3 laboratori per arti e mestieri

b.4 (1) magazzini e locali di deposito

b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto nell'ambito dell'addensamento A3

c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI

c.1 direzionali, finanziari, assicurativi

c.3 uffici pubblici

c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati



- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- c.9 (1) teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- c.13 attività pubblica di culto

(1) Nei limiti indicati per alcuni comparti (vedi)

g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - Ca

Modalità: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri:

150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata (o preesistente) con superficie pari ad almeno 200 mq;

Sm = come da comparto indicato in cartografia

Ut max = 0,80 mq/mq

Rc max = 60% per attività esistenti - 50% sui lotti liberi per attività insediate sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici

H max = ml 12,50 o pari all'esistente se superiore salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc min = ml 6,00 - previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori o la costruzione in aderenza a pareti cieche su confine

D min = ml 10,00 - nell'area di proprietà sono ammesse costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso

DL min = ml 5,00 dai limiti di zona E per interventi di tipo NC

Vl min = Ml 10 o pari all'altezza del fabbricato più alto

Sp min = 50% di Sl - 40% per insediamenti esistenti - anche minore per esigenze particolari legate al tipo di attività insediata.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 50.

Prescrizioni particolari:

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul.

Gli interventi di tipo A-S sono da assoggettare a intervento edilizio diretto semplice o convenzionato, mentre per gli interventi di tipo DR-RU-NC è necessaria la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Per detti interventi, la progettazione urbanistica deve sempre avvenire in modo unitario in rapporto alle eventuali OO.UU. da realizzare, con particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità all'insediamento e le aree a parcheggio, dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche nonché dell'inserimento ambientale (si rimanda a quanto previsto dall'articolo 32 del vigente Regolamento Edilizio).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso unitamente ad altri edifici condominiali è stato realizzato in data anteriore il 1° settembre 1967 con licenza di costruzione in data 15 giugno 1966 per costruire un fabbricato di civile abitazione e negozi e successiva variante licenza di costruzione in data 10/06/1968 per variare la curvatura di due capannoni, il CONDOMINIO TABIO I è stato dichiarato abitabile in data 10/10/1968.

Successivamente risultano rilasciati i seguenti assenti amministrativi:

- concessione edilizia n. 19/1980 del 23/01/1980 per lavori di soppalco del magazzino esistente;
- concessione edilizia n. 193/1980 del 23/04/1980 per ristrutturazione parziale dl soppalco nel magazzino esistente da destinarsi ad uffici ed alloggi per il custode;
- concessione edilizia n. 225/1981 per realizzazione di locale ad uso spogliatoio e WC ;



- autorizzazione 144/88 del 20/05/1988 per muri divisorii;
- autorizzazione A 119/95 del 15/05/1995 per attrezzature tecniche a servizio di edifici esistenti: formazione di n. 3 scale di uscita di emergenza
- concessione edilizia n. 41 del 16/03/1999 per ampliamento fabbricato esistente per la formazione di n. 2 depositi e posa di pensilina

Da raffronto effettuato tra lo stato dei luoghi e gli elaborati allegati ai predetti assenti amministrativi, lo scrivente ha accertato difformità di carattere interno, per diversa distribuzione degli spazi, difformità prospettiche ed anche per lievi e modeste modifiche della sagoma assentita nel 1966 ancorché nella situazione odierna dotata di abitabilità e quindi non variata dall'epoca della costruzione. Circa le lievi difformità di sagoma, da un esame condotto, ai sensi dell'Art. 34 comma 2 ter del DPR 380/2001, le medesime non costituirebbero difformità dal titolo edilizio in quanto in presenza di violazioni che non eccedono, per ogni singola unità immobiliare, il 2% delle misure progettuali in termini di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta.

Le difformità più rilevanti, modifiche nella distribuzione interna, prospettiche nonché lievi difformità di superficie, potranno essere sanate con la presentazione di istanza di permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, con il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'Art. 16 del DPR 380/01. Trattandosi di parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

All'interno del lotto pertinenziale, inoltre, sono state rilevate varie tettoie aperte (lati sud ed ovest) che andranno demolite e rimosse in quanto non ammissibili e quindi non sanabili.

Complessivamente, stante la situazione di incertezza e visti i gravosi oneri professionali di verifica, lo scrivente stima per la regolarizzazione amministrativa dell'immobile un importo di 25.000,00 euro, sia per demolizioni, sia per sanzioni e sia per oneri professionali per pratica amministrativa presso il comune e successivo riaccatastamento, dedotti alla fine dalla stima dell'immobile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 10/03/2000
Reg. gen. 2235 - Reg. part. 394
Quota: 1/1
Importo: Lire 1.600.000.000
A favore di XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XX XXXX X XXXXXXXXXXXX XXXX
Contro: XXXXXXXXXXX XXXXXX DI XXXXXXX XXXXXXX X X. XXXX
Capitale: Lire 800.000.000
Rogante: Dott. Pierlevino Rajani
Data: 15/03/2000
N° repertorio: 111629
Gravante su:
 - foglio 28 - Particella 636 Subalterno 33 (catasto fabbricati)
 - foglio 28 - Particella 638 Subalterno 4 (catasto fabbricati)
 - foglio 28 - Particella 640 Subalterno 1 (catasto fabbricati)
 - foglio 28 - Particella 640 Subalterno 2 (catasto fabbricati)
 - foglio 28 - Particella 640 Subalterno 3 (catasto fabbricati)
 - foglio 28 - Particella 654 (catasto terreni)
 - foglio 28 - Particella 14 (catasto terreni)
- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 14/03/2002



Reg. gen. 2264 - Reg. part. 480

Quota: 1/1

Importo: euro 520.000,00

A favore di XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XX XXXX X XXXXXXXXXXXX XXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXX DI XXXXXXX XXXXXXX X XXXX

Capitale: € 260.000,00

Rogante: Dott. Pierlevino Rajani

Data: 08/03/2002

N° repertorio: 119404

Gravante su: foglio 28 - Particella 636 Subalterno 33 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 638 Subalterno 4 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 640 Subalterno 1 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 640 Subalterno 2 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 640 Subalterno 3 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 654 (catasto terreni)
foglio 28 - Particella 14 (catasto terreni)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Biella il 28/07/2006

Reg. gen. 8828 - Reg. part. 1.839

Quota: 1/1

Importo: € 1.030.000,00

A favore di XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XX XXXX X XXXXXXXXXXXX XXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXX DI XXXXXXX XXXXXXX X XXXX

Capitale: € 515.000,00

Rogante: Dott. Pierlevino Rajani

Data: 25/07/2006

N° repertorio: 135892/18691

Gravante su: foglio 28 - Particella 636 Subalterno 33 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 638 Subalterno 4 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 640 Subalterno 1 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 640 Subalterno 2 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 640 Subalterno 3 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 14 (catasto terreni)
foglio 28 - Particella 654 (catasto terreni)

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo

Iscritto a Biella il 30/07/2012

Reg. gen. 5854 - Reg. part. 567

Quota: 1/1

Importo: € 196.000,00

A favore di XXXXX XX XXXXXXXXXXXX XX XXXX X XXXXXXXXXXXX XXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXX DI XXXXXXX XXXXXXX X XXXX

Capitale: € 98.000,00

Rogante: Dott. Pierlevino Rajani

Data: 26/07/2012

N° repertorio: 144815/25240

Gravante su: foglio 28 - Particella 636 Subalterno 33 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 638 Subalterno 4 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 640 Subalterno 1 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 640 Subalterno 2 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 640 Subalterno 3 (catasto fabbricati)
foglio 28 - Particella 14 (catasto terreni)
foglio 28 - Particella 654 (catasto terreni)



Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX XX XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXX DI XXXXXX XXXXXXXX X XXXX

Gravante su: foglio 28 - Particella 636 Subalterno 33 (catasto fabbricati)

foglio 28 - Particella 638 Subalterno 4 (catasto fabbricati)

foglio 28 - Particella 640 Subalterno 1 (catasto fabbricati)

foglio 28 - Particella 640 Subalterno 2 (catasto fabbricati)

foglio 28 - Particella 640 Subalterno 3 (catasto fabbricati)

foglio 28 - Particella 632 (catasto terreni)

STATO DI OCCUPAZIONE

La consistenza risulta in parte occupata dalla ditta XXXXXX XXXXXX in forza di contratto di locazione commerciale registrato all'Agenzia delle entrate di Biella il 02/12/2016 al n. 4462, serie, 3T, risolto dal Curatore fallimentare per inadempimento in data 27/07/2017.

Porzione, il basso fabbricato di più recente formazione a lato sud e l'area contigua verso la ferrovia, risulta occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXX in forza di Contratto di locazione commerciale stipulato in data 01/04/2015, registrato a Biella il 09/04/2015 al n. 1528 serie 3T, con decorrenza 1° aprile 2015 e durata 4 anni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di maggior consistenza comprendente la porzione destinata a negozio, esposizione ed i sottostanti magazzini sono state realizzate alla fine degli anni '60, con struttura portante in pilastri di cemento armato e solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono in blocchetti laterizi; esternamente tinteggiati con pittura lavabile. La copertura è parte a tetto con manto in lastre di lamiera preverniciata e parte di tipo piano con soprastante terrazzo praticabile di proprietà di terzi. In generale lo stato di manutenzione delle parti comuni del fabbricato condominiale è decoroso, nonostante risenta della vetustà delle finiture.

Il negozio e l'esposizione si presentano in normali condizioni con pavimentazioni in piastrelle di materiale ceramico di diverse qualità e pezzature, quale esposizione dell'attività di rivendita in essi effettuata. Gli uffici presentano pavimentazione in materiale ceramico. Nel bagno pavimento e rivestimento sono in piastrelle di ceramica con sanitari in vetrochina e rubinetterie in ottone cromato. I serramenti esterni sono in metallo con vetro semplice.

L'impianto elettrico è parte sottotraccia e parte con canaline a vista. L'impianto di riscaldamento è di tipo centralizzato per l'edificio condominiale, con radiatori in ghisa dotati di termovalvole e ripartitori per la contabilizzazione del calore.

Porzione del magazzino è realizzato con struttura prefabbricata in CAP, travi a doppia pendenza, tegoli prefabbricati e manto in lastre di eternit; la restante porzione con pilastri in cemento armato gettato in opera o in laterizi semipieni, solaio prefabbricato e copertura con struttura in tralicciato metallico e soprastante manto in lastre di eternit.

I tamponamenti esterni e le tramezzature interne sono eseguite con blocchetti laterizi, blocchi cavi di cemento o murature di cemento cellulare. La pavimentazione interna è in cemento liscio. I serramenti esterni sono in metallo per la porzione a magazzino.

Le porzioni destinate ad alloggio ed ufficio presentano finiture di tipo civile con piastrelle in ceramica, impianti sottotraccia, di riscaldamento asservito da caldaie di tipo murale alimentate a gas metano.



In generale il fabbricato presenta i segni dell'obsolescenza derivanti dalla sua epoca di costruzione e si trova in stato di conservazione mediocre.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Negozio, esposizione ed uffici	240,00 ca	1,00	240,00
Magazzini a piano seminterrato	195,00 ca	1,00	195,00
Magazzino in CAP	590,00	1,00	590,00
Magazzino in opera, piano terreno	1180,00 ca	1,00	1180,00
Magazzino in opera, piano primo	970,00ca	1,00	970,00
Alloggio, uffici e spogliatoio	270,00 ca	1,00	270,00
Deposito adiacente lato sud	94,00	1,00	94,00
Lotto terreno F: 28 n. 632	400	1,00	400

STIMA LOTTO 19

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza e la contiguità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **LOTTO N° 19** – COMPLESSO EDILIZIO destinato alla vendita ed esposizione di materiali edili, ubicato a Cossato via Mazzini n. 2 (Coord. Geografiche: 45.565417 8,167283)

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Mazzini n. 2, articolato complesso edilizio, in parte facente parte del fabbricato convenzionalmente denominato CONDOMINIO TABIO PRIMO con accesso al civico 2/I della via Mazzini e la restante parte contiguo al Condominio medesimo verso il lato sud con accesso dalla via Mazzini nn. 2/D e 2/L e. In particolare quanto appresso

- A)** Nel fabbricato convenzionalmente denominato CONDOMINIO TABIO PRIMO entrostante lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 654, ente urbano di are 4 e centiare 40, coerente la via Mazzini e le particelle 14 - 655 dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento



condominiale depositato con atto a rogito Notaio Caroli Cosimo di Biella del 12/10/1968 Rep. 28068/4868, registrato a Biella il 24/10/1968 al n. 4142 Vol. 114 e trascritto a Biella il 09/11/1968 ai nn. 7471/5752, la seguente consistenza immobiliare

- al piano interrato un **locale ad uso magazzino** individuato con la sigla M/1, coerente terrapieno verso la via Mazzini, terrapieno verso particella 14 del catasto terreni, altra porzione di magazzino censita al catasto fabbricati al foglio 28 particella 638 sub. 4, corridoio cantine e cantina 10;
- al piano terreno **locale ad uso negozio**, porzione di quello individuato nel regolamento con il n. 1, coerente la via Mazzini, strada privata insistente sulla particella 14 del catasto terreni, altra porzione di negozio censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 638 sub. 4, restante porzione di negozio n. 1 e vano scala comune

B) in corpo adiacente a lato sud il CONDOMINIO TABIO PRIMO in contiguità con l'unità di cui al precedente punto A), in mappa al foglio 28, particella 14 parte, nella sua intera consistenza ente urbano di are 51 e centiare 15 coerente le particelle 1017 - 592 - 35 - 636 - 1118 - 1022 - 632 - 690 dello stesso foglio di mappa, la seguente consistenza immobiliare

- al piano seminterrato **locali ad uso magazzino e controllo peso**, coerenti autorimesse censite al catasto fabbricati al foglio 28 n. 638 subb. 1 et 2, corridoio cantine e unità M/1 nel CONDOMINIO TABIO PRIMO, strada privata insistente sulla particella 14 del catasto terreni, altra porzione del complesso censita al catasto dei fabbricati al foglio 28 n. 640 sub. 1, rimessa 15/R ed altre rimesse nel CONDOMINIO TABIO PRIMO,
- al piano terreno **locale esposizione, disimpegno, due uffici servizio igienico con antibagno**, coerenti negozio 1 nel CONDOMINIO TABIO PRIMO, strada privata insistente sulla particella 14 del catasto terreni, altra porzione del complesso censita al catasto dei fabbricati al foglio 28 n. 640 sub. 1, rimessa 15/R ed altre rimesse nel CONDOMINIO TABIO PRIMO,

C) saloni posti in contiguità a quanto descritto a precedenti punti A) e B), in mappa al foglio 28, particella 14 parte, nella sua intera consistenza ente urbano di are 51 e centiare 15, coerente le particelle 1017 - 592 - 35 - 636 - 654 dello stesso foglio, la seguente consistenza immobiliare

- al piano terreno **ampi saloni ad uso magazzino comprendenti locali di esposizione e vendita materiali, varie scale di collegamento con soppalco, servizi igienici, e vano scala di collegamento ad alloggio e ufficio, corpo addossato destinato a deposito, con pertinenziali aree esterne**,
- al piano primo ampio locale uso **magazzino**, e aventi accesso da vano scale indipendente proveniente dal piano terreno e direttamente collegato con l'esterno, un'**unità ad uso residenziale** quale alloggio del custode composta da ingresso, disimpegno, cucina, soggiorno, due camere bagno e balcone; ed un'**unità ad uso ufficio** composta da ingresso, disimpegno, archivio, tre vani ufficio, bagno e balcone;

quanto sopra risulta coerente all'area unità nel complesso censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 638 sub. 4, altra unità nel complesso censita al foglio 28 n. 636 sub. 33, strada privata insistente sulla particella 14 del catasto terreni, area urbana censita al catasto fabbricati al foglio 28 n. 640 sub. 4 di altra proprietà, particelle in mappa el catasto terreni al foglio 28 nn. 636 - 1118 - 1022 - 632 - 690 - 31, la via Mazzini e condominio TABIO SECONDO in mappa del catasto terreni al foglio 28 n. 655.

D) **lotto di terreno libero** contiguo a lato ovest la consistenza immobiliare di cui ai precedenti punti, all'esterno della recinzione, in mappa al foglio 28, particella 632 di are 4 e centiare 00, coerente le particelle 690 - 14 - 1022 - 1021 tutte dello stesso foglio di mappa

Indicato al **catasto fabbricati** :

- **Foglio 28** particella **636, sub. 33**, via Giuseppe Mazzini n. 2 piani T-S1, Cat. C/1, classe 5, Cons. m² 135, Sup. catastale m² 145, con la Rendita Catastale di Euro 3.235,09, porzione descritta al punto A);
- **Foglio 28** particella **638, sub. 4**, via Giuseppe Mazzini n. 2, piani T-S1, Cat. D/8, con la Rendita Catastale di Euro 2.854,97; porzione descritta al punto B)
- **Foglio 28** particella **640, sub. 1**, via Giuseppe Mazzini n. 2 piani T-1, Cat. D/8, con la Rendita Catastale di Euro 9.326,81; salone descritta al punto C)



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

- **Foglio 28** particella **640, sub. 2**, via Giuseppe Mazzini n. 2 piano 1, Cat. A/10, classe U, Cons. vani 4,5, Sup. catastale m² 114, con la Rendita Catastale di Euro 1.394,43, ufficio descritto al precedente punto C);
- **Foglio 28** particella **640, sub. 3**, via Giuseppe Mazzini n. 2 piano 1, Cat. A/3, classe 2, Cons. vani 4,5, Sup. catastale m² 107, con la Rendita Catastale di Euro 313,75, alloggio descritto al precedente punto C);

e al **catasto terreni**:

- **Foglio 28** particella **632**, ferrovia sp di are 4 e centiare 00, senza redditi, area pertineziale a lato ovest esterna alla recinzione, area descritta al precedente punto D).

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

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
Negozi, esposizione ed uffici	240,00 ca	500,00	120.000,00	100	120.000,00
Magazzini a piano seminterrato	195,00 ca	250,00	48.750,00	100	48.750,00
Magazzino in CAP	590,00 ca	100,00	59.000,00	100	59.000,00
Magazzino in opera, piano terreno	1180,00 ca	80,00	94.400,00	100	94.400,00
Magazzino in opera, piano primo	970,00ca	40,00	38.800,00	100	38.800,00
Alloggio, uffici e spogliatoio	270,00 ca	400,00	108.000,00	100	108.000,00
Deposito adiacente a lato sud	94,00	150,00	14.100,00	100	14.100,00
Lotto di terreno F: 28 n. 632	400,00	10,00	4.000,00	100	4.000,00
Valore di stima:					487.050,00

e, arrotondando **487.000,00***

A dedurre costi regolarizzazione amministrativa = euro **25.000,00***

VALORE DI STIMA FINALE non deprezzato **462.000,00***

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 19)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA **487.000,00***

A dedurre il 15% circa € - **72.000,00***

Sommano € **415.000,00***

A dedurre costi regolarizzazione amministrativa = euro **25.000,00***

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita - LOTTO DICIANNOVE € **390.000,00***
(diconsi euro trecentonovantamila/00)



LOTTO VENTI (QUOTA AUTORIMESSA CORTILE COND. GIOTTO)

- **LOTTO N° 20 – quota astratta di ½ di AUTORIMESSA**, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E, (Coord. Geografiche: 45.565902 8,174914)

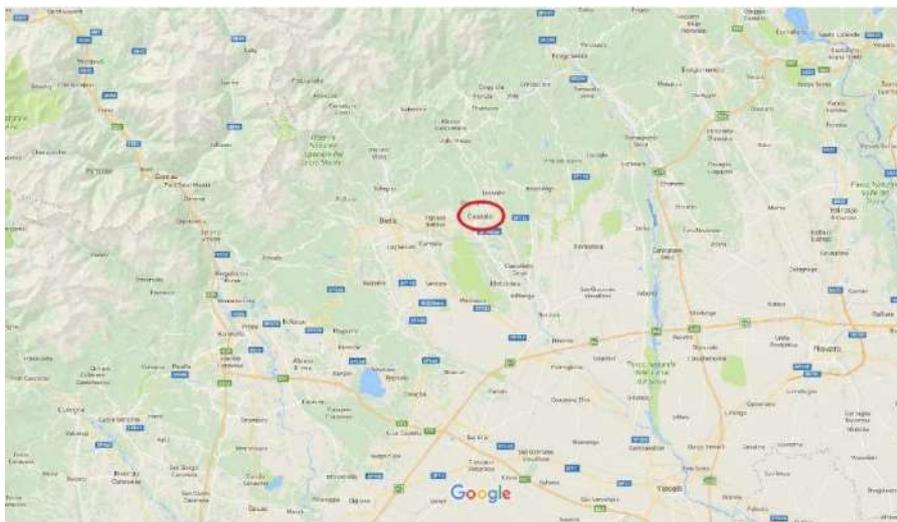
DESCRIZIONE

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8/E, nel complesso edilizio convenzionalmente denominato **CONDOMINIO GIOTTO** entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA distinta con il n. 6** per il ricovero di una vettura, coerente cortile comune, autorimessa n. 5, magazzino M1 ed autorimessa n. 7.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, all'interno della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato e censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **702, sub. 6**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano S1, cat. C/6, classe 3, Cons. m² 13, superficie catastale m² 14, con la Rendita Catastale di Euro 57,07.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne per quote indivise di ½ cadauno ai Sigg.ri XXXXXXXX XXXXXXXX e [REDACTED] in forza di compravendita a rogito Notaio CREMA Sandro di Cossato del 21/11/2013 Rep. 10755/6287, trascritto a Biella il 26/11/2013 ai nn. 9291/6801 da XXXXXX XXXX.

La consistenza in questione pervenne a XXXXXXX XXXX come appresso indicato

- attribuita in esclusiva nuda proprietà gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXXX XXXXXXXX in forza di atto di divisione a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42121/12222 registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 32 serie 1V e trascritto a Biella il 20/01/1994 ai nn. 493/432, intercorso tra i fratelli XXXXXXX XXXX, XXXXXXX XXXXXXX ed XXXXXXX XXXX;
- quota oggetto della divisione (60/100) a favore di XXXXXXX XXXXXXX gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXXX XXXXXXXX pervenuta atto di donazione a rogito Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42118/12219, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 30 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 448/395, dal padre XXXXXXX XXXXXXXX;
- quota oggetto della divisione (34/100) a favore di XXXXXXX XXXX gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXXX XXXXXXXX, pervenuta atto di donazione a rogito Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42119/12220, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 31 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 449/396, dal padre XXXXXXX XXXXXXXX;
- quota oggetto della divisione (6/100) a favore di XXXXXXX XXXX gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXXX XXXXXXXX pervenuta atto di donazione a rogito Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42117/12218, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 29 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 447/394, dal padre XXXXXXX XXXXXXXX;
- quota oggetto di divisione successione in morte di XXXXXXX XXXXXXXX apertasi in data 23/12/1992, giusta denuncia presentata a Cossato il 23/06/1993 al N. 56 Vol. 581 e trascritta a Biella il 22/02/1995 ai nn. 1455/1082.

Successivamente al decesso del Sig. XXXXXXX XXXXXXXX avvenuto il 17/11/1997 si riunito l'usufrutto alla nuda proprietà spettante all'assegnatario del cespite Sig. XXXXXXX XXXXXXX, conseguendo quest'ultimo l'intera e piena proprietà.



Agli originari proprietari, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX, pervenne per edificazione su lotto di terreno acquistato con atto a rogito Notaio Caroli di Biella del 21/12/1971 Rep. 39062/8832, registrato a Biella il 28/12/1971 al n. 5147 Vol. 121 ed ivi trascritto il 11/01/1972 ai nn. 297/257.

NOTA: circa le provenienze ed in particolare gli atti di donazione sopra richiamati, è utile precisare che sebbene gli atti in questione trasferiscano apparentemente l'intera proprietà per quote indivise attribuite ai tre donatori, la quota di cui poteva disporre il donante (XXXXXX XXXXXXXX) era pari alla metà indivisa dell'intera proprietà. Nonostante ciò gli atti in questione sono di stipula e trascrizione ultraventennale e, sotto il profilo della natura del titolo (contratto di donazione), sono decorsi oltre 10 anni dalla morte del donante (XXXXXX XXXXXXXX, deceduto il 17/11/1997) senza trascrizione di alcuna domanda giudiziale di riduzione delle donazioni di cui è caso.

Ulteriore precisazione va fatta, inoltre, circa l'atto di donazione a favore di XXXXXX XXXXXX in quanto il medesimo, oltre all'incongruità della quota donata come negli altri due atti di donazione, presenta anche una trascrizione non conforme al titolo NOTA DI TRASCRIZIONE avente ad oggetto la quota indivisa di 6/100 a fronte di TITOLO che trasferisce la quota indivisa di 60/100.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azionato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE - B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso condominiale ed il basso fabbricato ove è ubicata la rimessa in questione sono stati realizzati in forza dei seguenti assenti amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 33 del 29/02/1972 per costruzione casa di civile abitazione condominio GIOTTO
- licenza di costruzione n. 47 del 9 aprile 1973 per costruzione n. 6 autorimesse.

Il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con provvedimenti del 19/12/1974 e del 04/03/1975.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 702 Subalterno 6

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile risulta libero.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato di maggior consistenza risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è di tipo piano con solaio in laterocemento e soprastante guaina impermeabilizzante di tipo catramato.

Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa	14,00	1,00	14,00
Totale			14,00

STIMA LOTTO 20

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- **LOTTO N° 20** – AUTORIMESSA, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8, nel complesso edilizio convenzionalmente denominato CONDOMINIO GIOTTO entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA distinta con il n. 6** per il ricovero di una vettura, coerente cortile comune, autorimessa n. 5, magazzino M1 ed autorimessa n. 7.

Identificato al catasto dei fabbricati:



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

- **Foglio 28** particella **702, sub. 6**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano S1, cat. C/6, classe 3, Cons. m² 13, superficie catastale m² 14, con la Rendita Catastale di Euro 57,07.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
AUTORIMESSA Cossato viale Pajetta n. 8	14,00 m ²	A corpo	€ 5.000,00	50,00	€ 2.500,00
Valore di stima:					€ 2.500,00

VALORE DI STIMA FINALE

2.500,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 20)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA FINALE

2.500,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 300,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO VENTI

€ **2.200,00***

(diconsi euro duemiladuecento/00)



LOTTO VENTUNO (QUOTA AUTORIMESSA CORTILE COND. GIOTTO)

- **LOTTO N° 21** – quota astratta di $\frac{1}{2}$ di **AUTORIMESSA**, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E, (Coord. Geografiche: 45.565902 8,174914)

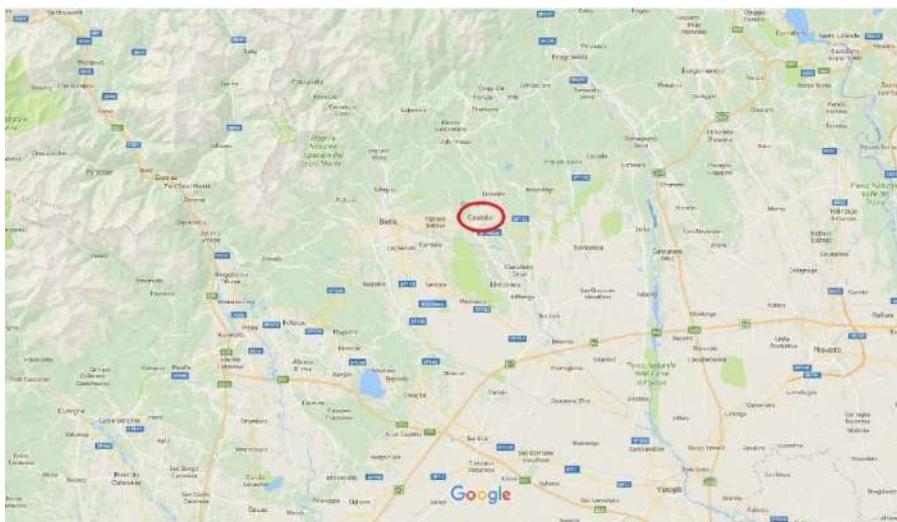
DESCRIZIONE

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8/E, nel complesso edilizio convenzionalmente denominato **CONDOMINIO GIOTTO** entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA distinta con il n. 5** per il ricovero di una vettura, coerente cortile comune, autorimessa n. 4, vano scala comune e magazzino M1, ed autorimessa n.6.

La consistenza in questione è ubicata ai margini dell'abitato centrale della città di Cossato, all'interno della strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato al censito al **catasto fabbricati** del Comune di **COSSATO (BI)** :

- **Foglio 28** particella **702, sub. 5**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano S1, cat. C/6, classe 3, Cons. m² 13, superficie catastale m² 14, con la Rendita Catastale di Euro 57,07.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne a XXXXXX XXXX come appresso indicato

- attribuita in esclusiva nuda proprietà gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXX XXXXXXXX in forza di atto di divisione a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42121/12222 registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 32 serie 1V e trascritto a Biella il 20/01/1994 ai nn. 493/432, intercorso tra i fratelli XXXXXX XXXX, XXXXXX XXXXXXXX ed XXXXXX XXXX;

- quota oggetto della divisione (60/100) a favore di XXXXXX XXXXXXXX gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXX XXXXXXXX pervenuta atto di donazione a rogito Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42118/12219, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 30 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 448/395, dal padre XXXXXX XXXXXXXX;

- quota oggetto della divisione (34/100) a favore di XXXXXX XXXX gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXX XXXXXXXX, pervenuta atto di donazione a rogito Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42119/12220, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 31 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 449/396, dal padre XXXXXX XXXXXXXX;

- quota oggetto della divisione (6/100) a favore di XXXXXX XXXX gravata dell'usufrutto a favore del padre XXXXXX XXXXXXXX pervenuta atto di donazione a rogito Sola Secondina di Cossato del 21/12/1993 Rep. 42117/12218, registrato a Cossato il 07/01/1994 al n. 29 serie 1V e trascritto a Biella il 19/01/1994 ai nn. 447/394, dal padre XXXXXX XXXXXXXX;

- quota oggetto di divisione successione in morte di XXXXXX XXXXXXXX apertasi in data 23/12/1992, giusta denuncia presentata a Cossato il 23/06/1993 al N. 56 Vol. 581 e trascritta a Biella il 22/02/1995 ai nn. 1455/1082.

Successivamente al decesso del Sig. XXXXXX XXXXXXXX avvenuto il 17/11/1997 si riunito l'usufrutto alla nuda proprietà spettante all'assegnatario del cespite Sig. XXXXXX XXXXXXXX, conseguendo quest'ultimo l'intera e piena proprietà.

Agli originari proprietari, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX, pervenne per edificazione su lotto di terreno acquistato con atto a rogito Notaio Caroli di Biella del 21/12/1971 Rep. 39062/8832, registrato a Biella il 28/12/1971 al n. 5147 Vol. 121 ed ivi trascritto il 11/01/1972 ai nn. 297/257.

NOTA: circa le provenienze ed in particolare gli atti di donazione sopra richiamati, è utile precisare che sebbene gli atti in questione trasferiscano apparentemente l'intera proprietà per quote indivise attribuite ai tre donatori, la quota di cui poteva disporre il donante (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) era pari alla metà indivisa dell'intera proprietà. Nonostante ciò gli atti in questione sono di stipula



e trascrizione ultraventennale e, sotto il profilo della natura del titolo (contratto di donazione), sono decorsi oltre 10 anni dalla morte del donante (XXXXXX XXXXXXXX, deceduto il 17/11/1997) senza trascrizione di alcuna domanda giudiziale di riduzione delle donazioni di cui è caso.

Ulteriore precisazione va fatta, inoltre, circa l'atto di donazione a favore di XXXXXX XXXXXX in quanto il medesimo, oltre all'incongruità della quota donata come negli altri due atti di donazione, presenta anche una trascrizione non conforme al titolo NOTA DI TRASCRIZIONE avente ad oggetto la quota indivisa di 6/100 a fronte di TITOLO che trasferisce la quota indivisa di 60/100.

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azionato dal vigente P.R.G. in AREE EDIFICATE SATURE – B2- di cui all'Art. 57 delle vigenti norme di attuazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Il complesso condominiale ed il basso fabbricato ove è ubicata la rimessa in questione sono stati realizzati in forza dei seguenti assenti amministrativi:

- Licenza di costruzione n. 33 del 29/02/1972 per costruzione casa di civile abitazione condominio GIOTTO
- licenza di costruzione n. 47 del 11 aprile 1973 per costruzione n. 6 autorimesse.

Il complesso edilizio è stato dichiarato agibile con provvedimenti del 19/12/1974 e del 04/03/1975.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 – Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXXX XXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXX

Contro: XXXXXXX XXXXXXX

Gravante su: Foglio 28 - Particella 702 Subalterno 5

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta a disposizione del Sig. XXXXXXX XXXXXXX.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il basso fabbricato ove è compresa l'autorimessa risulta realizzato con struttura verticale costituita da murature in mattoni o blocchi di cemento. La copertura è di tipo piano con solaio in laterocemento e soprastante guaina impermeabilizzante di tipo catramato.

Internamente la rimessa presenta pavimentazione in cemento e murature intonacate anch'esse al rustico. Non sono installati impianti. Il serramento di accesso è in metallo verniciato di tipo basculante.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Autorimessa	14,00	1,00	14,00
Totale			14,00

STIMA LOTTO 21

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso autorimessa vendibile separatamente con antistante area di pertinenza comune con altre unità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- **LOTTO N° 21** – AUTORIMESSA, ubicato a Cossato viale Pajetta n. 8/E

In Comune di **COSSATO (BI)**, via Pajetta n. 8/E, nel complesso edilizio convenzionalmente denominato CONDOMINIO GIOTTO entrostante a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 28 particella 592, ente urbano di are 15 e centiare 55, coerente le particelle 14, 1017, 593, 1083, 35 tutte dello stesso foglio di mappa, con riferimento al regolamento condominiale depositato con atto a rogito Notaio Sola Secondina di Cossato del 28/12/1987 Rep. 19130/6291, registrato a Cossato il 15/01/1988 al n. 61 serie 1V e trascritto a Biella il 27/01/1988 ai nn. 879/685, la seguente consistenza immobiliare:

- al piano terreno, primo fuori terra **AUTORIMESSA distinta con il n. 5** per il ricovero di una vettura, coerente cortile comune, autorimessa n. 4, vano scala comune e magazzino M1 ed autorimessa n. 6.

Identificato al catasto dei fabbricati come segue

- **Foglio 28** particella **702, sub. 5**, viale Gianfranco Pajetta n. 11, piano S1, cat. C/6, classe 3, Cons. m² 13, superficie catastale m² 14, con la Rendita Catastale di Euro 57,07.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita (%)	Totale
AUTORIMESSA Cossato viale Pajetta n. 8	14,00 m ²	A corpo	€ 5.000,00	50,00	€ 2.500,00



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Valore di stima:	€ 2.500,00
------------------	------------

VALORE DI STIMA FINALE

2.500,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 21)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA FINALE

2.500,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 300,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO VENTUNO

€ **2.200,00***

(diconsi euro duemiladuecento/00)



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Berfadano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geopec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

LOTTO VENTIDUE (QUOTA CASA QUAREGNA VIA TROMPEO)

- **LOTTO N° 22 – quota astratta di 1/6 di FABBRICATO UNIFAMILIARE con PERTINENZIALE AUTORIMESSA**, ubicato a Quaregna via Trompeo n. 21, (Coord. Geografiche: 45.565902 8,174914)

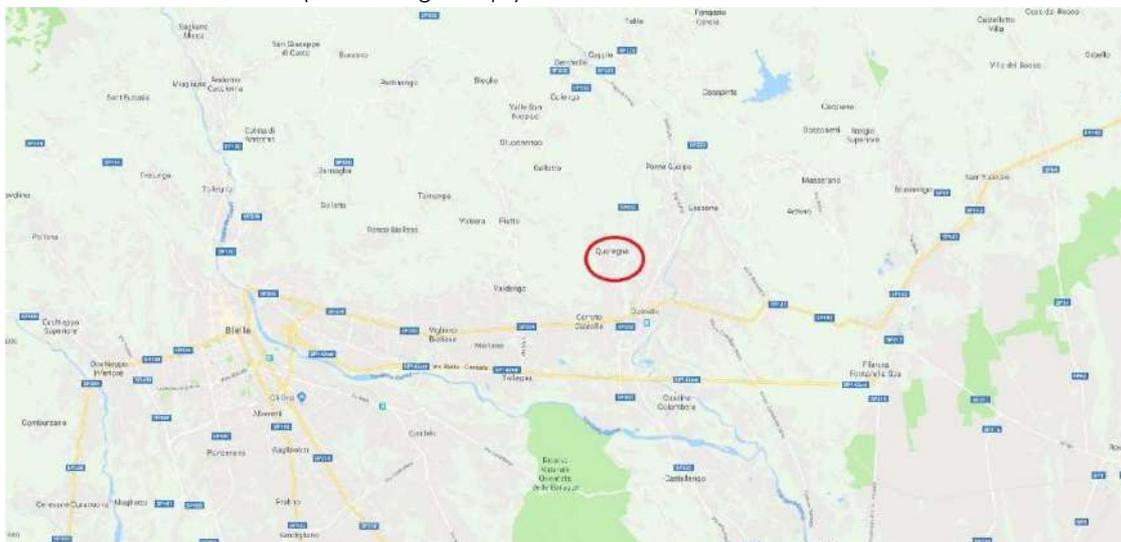
DESCRIZIONE

In Comune di **QUAREGNA (BI)**, via Trompeo n. 21, entrostanti a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 16 particella 33, ente urbano di are 3 e centiare 90, coerente le particelle 479 – 480 – 46, la via Trompeo, le particelle 191 – 518 tutte dello stesso foglio di mappa e con la mappa del comune di Cerreto Castello, la seguente consistenza immobiliare:

- fabbricato unifamiliare elevato a due piani fuori terra composto al piano terreno da ingresso, bagno, ripostiglio, lavanderia, cantina e scala di collegamento, al piano primo da scala, disimpegno cucina, due camere, balcone e terrazzo
- basso fabbricato accessorio elevato ad un piano fuori terra, adiacente il fabbricato di cui sopra, comprendente autorimessa e ripostiglio:

La consistenza in questione è ubicata in posizione semicentrale rispetto all'abitato principale del comune, a qualche centinaio di metri dalla strada che collega la medesima con il capoluogo provinciale. L'ambito è a destinazione mista residenziale/commerciale, è completo di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie, con buona dotazione di viabilità di collegamento al centro del comune ed ai maggiori centri del territorio.

Inquadramento territoriale (fonte Google maps)



Inquadramento particolare (fonte Google maps)





DATI CATASTALI

Quanto sopra risulta individuato al censito al **catasto fabbricati** del Comune di **QUAREGNA (BI)** :

- **Foglio 16** particella **33, sub. 3**, via Pietro Paolo Trompeo n. 21, piano T-1, Cat. A/2, classe U, Cons. vani 5,5, superficie catastale m² 122, con la Rendita Catastale di Euro 553,90;
- **Foglio 16** particella **33, sub. 2**, via Pietro Paolo Trompeo n. 15/A, piano T, Cat. C/6, classe U, Cons. m² 57, superficie catastale m² 72, con la Rendita Catastale di Euro 176,63.

Corrispondenza catastale

I dati di identificazione ed intestazione catastale, come sopra riportati, sono relativi alle unità immobiliari raffigurate nelle planimetrie depositate in catasto ed allegate alla presente; i dati catastali e le planimetrie sono conformi allo stato di fatto, ed in particolare non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sulla determinazione della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi della vigente normativa

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

PROVENIENZE VENTENNALI

La consistenza in questione pervenne per quote indivise di 1/6 al Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX in forza di successione in morte del padre XXXXXXXX XXXXXXXX apertasi il 16/02/1990, giusta denuncia presentata a Cossato il 03/08/1990 al n. 15 Vol. 565 e trascritta a Biella il 03/06/1991 ai nn. 4874/3597.

SERVITU' - TRASCRIZIONE

Porzione del lotto pertinenziale risulta gravato da servitù apparente (strada di accesso interna dalla via Trompeo) a favore de fabbricati in mappa con le particelle 191 - 46 - 518).

A favore della consistenza risulta:

- scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Pierlevino Rajani del 05/11/2015, Rep. 148693/28039, trascritto a Biella il 27/11/2015 ai nn. 8717/6674 relativa a permesso di costruzione in deroga alle distanze, rilasciato a margine del permesso di costruire in sanatoria citato al paragrafo della regolarità edilizia..

NORMATIVA URBANISTICA

Il lotto di maggior consistenza è azzonato dal vigente P.R.G. in BR3 - Aree residenziali in ambiti consolidati ma che ammettono un completamento del patrimonio edilizio esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La consistenza in questione risulta realizzata in forza di licenza di costruzione del 03/02/1965 e successiva concessione edilizia n. 2549 del 10/01/1976.

Successivamente per difformità dai titoli abilitativi è stato rilasciato il permesso di costruire in sanatoria n. 24/2015 del 25/11/2015 per ristrutturazione edilizia - accertamento di conformità.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 11/09/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Trascrizioni

- Sentenza di fallimento**

Trascritto a Biella il 08/03/2017

Reg. gen. 1685 - Reg. part. 1319

Sentenza dichiarativa di fallimento del 13/01/2017 Rep. 1 - Tribunale di Biella

Quota: 1/1

A favore di: massa dei creditori di XXXXXXXX XXXXXX di XXXXXX XXXXXX X X XXXX nonché dei soci XXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX

Contro: XXXXXXXX XXXXXXXX

Gravante su: Foglio 16 - Particella 33 Subalterno 2

Foglio 16 - Particella 33 subalterno 3

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal comproprietario XXXXXXXX XXXX e XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXX, comproprietaria della quota di 3/6, XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX cui spetta il diritto di abitazione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato di cui si tratta risulta realizzato con struttura portante verticale in muratura e solai in laterocemento. La copertura è a falde con manto in tegole di cotto. Internamente le rifiniture sono di antica data, con pavimentazioni interne in graniglia, ceramica o legno. I bagni presentano sanitari in vetrochina e rubinetterie in ottone cromato. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice ed avvolgibili in plastica, quelli interni in legno tamburato.

L'adiacente fabbricato accessorio presenta struttura costitutivi in tutto simile a quella del fabbricato principale ed internamente si presenta allo stato rustico con pavimentazione in cemento.

Complessivamente la consistenza è in stato di conservazione decoroso e risente della vetustà delle finiture interne.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Lorda (m ²)	Coefficiente	Superficie Convenzionale (m ²)
Locali accessori P.T	79,00	0,50	39,50
Locali abitazione P.1.	66,00	1,00	66,00
Balcone P. 1	6,00	0,20	1,20
Terrazzo - P. 1	80,00	0,10	8,00
Autorimessa	72,00	0,50	36,00
		Totale	150,70

STIMA LOTTO 22

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 comfort, 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. La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:



- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

In relazione alla tipologia della consistenza, nello specifico un'unità ad uso residenziale e naturale pertinenziale unità ad uso autorimessa, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- **LOTTO N° 22 – quota astratta di 1/6 di FABBRICATO UNIFAMILIARE con PERTINENZIALE AUTORIMESSA**, ubicato a Quaregna via Trompeo n. 21

In Comune di **QUAREGNA (BI)**, via Trompeo n. 21, entrostanti a lotto in mappa del catasto terreni al foglio 16 particella 33, ente urbano di are 3 e centiare 90, coerente le particelle 479 – 480 – 46, la via Trompeo, le particella 191 – 518 tutte dello stesso foglio di mappa e con la mappa del comune di Cerreto Castello, la seguente consistenza immobiliare:

- fabbricato unifamiliare elevato a due piani fuori terra composto al piano terreno da ingresso, bagno, ripostiglio, lavanderia, cantina e scala di collegamento, al piano primo da scala, disimpegno cucina, due camere, balcone e terrazzo
- basso fabbricato accessorio elevato ad un piano fuori terra, adiacente il fabbricato di cui sopra, comprendente autorimessa e ripostiglio.

Identificato al catasto dei fabbricati come segue

- **Foglio 16** particella **33, sub. 3**, via Pietro Paolo Trompeo n. 21, piano T-1, Cat. A/2, classe U, Cons. vani 5,5, superficie catastale m² 122, con la Rendita Catastale di Euro 553,90
- **Foglio 16** particella **33, sub. 2**, via Pietro Paolo Trompeo n. 21, piano T, Cat. C/6, classe U, Cons. m² 57, superficie catastale m² 72, con la Rendita Catastale di Euro 176,63

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà – quota 1/6

Valore di stima del bene:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo (arrotondato)	Quota in vendita (%)	Totale
FABBRICATO UNIFAMILIARE e PERTINENZIALE AUTORIMESSA Quaregna via Trompeo n. 21	150,70 m ²	400 ca.	€ 60.000,00	16,6667	€ 10.000,00
Valore di stima:					€ 10.000,00

VALORE DI STIMA FINALE

10.000,00*

PROPOSTA DI ABBATTIMENTO FORFETTARIO VALORE DI MERCATO (LOTTO 22)

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, per economia di procedura, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura fallimentare, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura esecutiva e non contrattuale, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, propone una **riduzione forfettaria di circa il 15% del valore di mercato.**

VALORE DI STIMA FINALE

10.000,00*

A dedurre il 15% circa

€ - 1.500,00*

PREZZO proposto quale BASE D'ASTA per la vendita LOTTO VENTIDUE

€ **8.500,00***

(diconsì euro ottomilacinquecento/00)



Pietro Carlomagno

Geometra

Via Bertodano, 12 - BIELLA Tel. 015.849.38.37

e-mail: pietro.carlomagno@geapec.it

e-mail: p.carlomagno@libero.it

Assolto il proprio mandato, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.
Biella, li 15/09/2018

I Tecnico
Geom. Carlomagno Pietro

ELENCO ALLEGATI:

- A. n° lotto Elenco trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli.
- B. n° lotto Scheda immobile da allegarsi all'ordinanza di vendita.
- C. n° lotto Fascicolo documentazione tecnica lotto, comprendente:
- Documentazione fotografica;
 - Estratto mappa catasto terreni;
 - Visura catasto terreni;
 - Visura catasto fabbricati ;
 - Planimetrie;
- D. Titoli di provenienza e trascrizione.