
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Maggia Daniele, nell'Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.

promossa da

CONDOMINIO ITALIA

Codice fiscale: 83004600025

Via Mercato, 89- 91

13836 - COSSATO (BI)

contro

[REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	4
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	5
Titolarità.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	5
Confini.....	5
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	5
Consistenza.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	6
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	6
Dati Catastali.....	7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	7
Precisioni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	8
Stato conservativo.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	8
Parti Comuni.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	8



Servitù, censo, livello, usi civici.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	12
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	13
Provenienze Ventennali.....	13
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91	17
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	17
Normativa urbanistica.....	18
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	19
Regolarità edilizia.....	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91	19
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	20
Vincoli od oneri condominiali.....	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91	21
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	21
Stima / Formazione lotti.....	22
Riepilogo bando d'asta.....	23
Lotto Unico	23
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 6/2024 del R.G.E.....	24
Lotto Unico	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91	25
Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91.....	25



INCARICO

All'udienza del 27/02/2024, il sottoscritto Geom. Maggia Daniele, con studio in Viale Paietta, 11 - 13836 - Cossato (BI), email diemme67@inwind.it, PEC daniele.maggia@geopec.it, Tel. 015 93321, Fax 015 9842198, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 28/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Appartamento sito ai piani quarto e cantinato entrostante il mappale n° 1273 del foglio 19 del catasto terreni

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Autorimessa sita al piano terreno entrostante il mappale n° 1273 del foglio 19 del catasto terreni

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567



BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)
Codice fiscale: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

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

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Il suddetto mappale è posto alle seguenti coerenze dello stesso foglio 19: a nord via Mercato, e mappale n° 1274, ad est il mappale n° 445, ad ovest il mappale n° 1274, a sud i mappali ni 632 1327 e 1271,

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Il suddetto mappale è posto alle seguenti coerenze dello stesso foglio 19: a nord via Mercato, e mappale n° 1274, ad est il mappale n° 445, ad ovest il mappale n° 1274, a sud i mappali ni 632 1327 e 1271,



CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	72,20 mq	84,30 mq	1	84,30 mq	2,85 m	4
Balcone scoperto	10,74 mq	10,74 mq	0,5	5,37 mq	0,00 m	4
Cantina	5,86 mq	6,33 mq	0,25	1,58 mq	2,25 m	S1
Totale superficie convenzionale:				91,25 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				91,25 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	11,35 mq	12,60 mq	1	12,60 mq	2,55 m	T
Totale superficie convenzionale:				12,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,60 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Per l'immobile oggetto della presente stima si vedano le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Per l'immobile oggetto della presente stima si vedano le visure catastali storiche allegate in calce alla presente.



DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1273	43		A3	1	5,0	91 mq	464,31 €	S1- 4	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	1273				ENTE URBANO		00.01.71 mq				

Corrispondenza catastale

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

La planimetria catastale dell'alloggio censito al catasto fabbricati al foglio 19 n° 1273 sub. 43 corrisponde allo stato di fatto dell'unità immobiliare (*)

(*) La planimetria è corretta anche se nel frontespizio è indicato il sub. 47, lateralmente è indicata il numero di subalterno corretto ossia il n°43

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	1273	54		C6	1	12	13 mq	41,63 €	T	

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
19	1273				ENTE URBANO		00.11.71 mq				



Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda la planimetria catastale dell'alloggio censito al catasto fabbricati al foglio 19 n° 1273 sub. 54 si segnala quanto segue:

(LA COPIA DELLA ATTUALE PLANIMETRIA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DEL FOGLIO 19 N° 1273 SUB 54 NON RAPPRESENTA UNA AUTORIMESSA, BENSÌ LA VECCHIA UNITÀ IMMOBILIARE DELL'ALLOGGIO ALLA QUALE ERA LEGATA L'ATTUALE AUTORIMESSA, EX LEGNAIA.)

LA PLANIMETRIA CATASTALE DELL'AUTORIMESSA CENSITO AL CATASTO FABBRICATI AL FOGLIO 19 N° 1273 SUB. 54 EX 19 N° 456 SUB. 10 NON È AL MOMENTO REPERIBILE PRESSO GLI ARCHIVI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE - UFFICIO DEL TERRITORIO.

E' possibile presentare un DOCFA per planimetria mancante per rappresentare l'unità immobiliare mancante (come C/6).

Le spese per la presentazione del DOCFA del C/6 sopraindicato ammontano ad €uro 500,00 (diconsi €uro cinquecento/00) e sono comprensive di Cassa Previdenziale, imposta IVA e Diritti Catastali.

Tale somma €uro 500,00 verrà già conteggiata nella valutazione suddetta.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

L'altezza netta interna della cantina è inferiore a quella indicata nella planimetria catastale in mt 2,87 ma questa non è una variante sostanziale tale da portare a correggere la planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è buono

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'autorimessa è sufficiente.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Sono le parti comuni dell'edificio condominiale denominato "Condominio Italia"

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Sono le parti comuni dell'edificio condominiale denominato "Condominio Italia"

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91



a) con atto di cessione di quota stipulata dal notaio Rajani Pierlevino di Cossato in data 14/10/2011 n° di repertorio 143812, n° di raccolta 24489, registrato a Cossato il 18/10/2011 al n° 1866 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 19/10/2011, Reg. Gen. n° 8463, Reg. Part. n° 6229.) si specifica quanto segue:

(omissis)

- ARTICOLO 2 - La presente cessione di quota è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza oggi si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistenti a corpo e non a misura con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del condominio.

Omissis

- ARTICOLO 5 - Garantisce la parte cedente di essere legittima titolare dei diritti venduti e che gli stessi sono liberi da ipoteche e formalità pregiudizievoli, prestando garanzie per ogni caso di molestia od evizione, sia totale che parziale ad eccezione di quanto di seguito indicato:

- ipoteca iscritta presso la conservatoria del RR.II. di Biella in data 5 giugno 2008 a.n. 5217/819 a favore della "Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.", conseguente ad atto di mutuo ricevuto da me notaio in data 30 maggio 2008 Rep. 139134/20981, registrato a Cossato il giorno 4 giugno 2008 al n° 1087; di cui all'articolo precedentemente indicato

Omissis

(per ulteriori specifiche vedere la copia dell'atto di cessione di quota che si allega alla presente).

b) con atto stipulato dal notaio Rajani Pierlevino di Cossato in data 31/05/2008 n° di repertorio 139133, n° di raccolta 20980, registrato a Cossato il 04 giugno 2008 al n° 1086 Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 05/06/2008, Reg. Gen. n° 3777, Reg. Part. n° 5216.) si specifica quanto segue:

(omissis)

- ARTICOLO 2 - La presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza oggi si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistenti a corpo e non a misura con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del condominio.

Omissis

- ARTICOLO 5 - Garantisce la parte venditrice di essere legittima titolare dei diritti venduti e che gli stessi sono liberi da ipoteche e formalità pregiudizievoli, prestando garanzie per ogni caso di molestia od evizione, sia totale che parziale ad eccezione di quanto di seguito indicato:

ipoteca iscritta presso la conservatoria del RR.II. di Biella in data 12 maggio 2003 a.n. 4748/1245 a favore della "Unicredit Banca S.p.a.", conseguente ad atto di mutuo ricevuto dal notaio Gelpi di Biella in data 08 maggio 2003 Rep. 77508/6854, registrato a Biella;

precisandosi che - come detto- il relativo debito residuo verrà interamente estinto su disposizione della parte acquirente con il citato assegno, impegnandosi la parte venditrice /come sopra rappresentata) a far cancellare, a proprie cura e spese la citata ipoteca nel più breve tempo possibile a cura della predetta Banca.

Omissis

(per ulteriori specifiche vedere la copia dell'atto che si allega in copia alla presente).

c) con atto stipulato dal notaio Gelpi Pietro di Biella in data 08/05/2003 n° di repertorio 77507, n° di raccolta 6853, registrato a Biella il 21 maggio 2003 al n° 972 serie 1V trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 12/05/2003, Reg. Gen. n° 4747, Reg. Part. n° 2901) si specifica quanto segue:

(omissis)

Articolo 2)

La vendita viene fatta ed accettata a corpo con tutti della detta unità annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato, con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal vigente Regolamento di Condominio e con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio e del suolo.

Omissis

Articolo 4)

La società venditrice, in persona come sopra, garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto compravenduto ad esso pervenuto con atto a rogito notaio Caroli in data 23 novembre 1984 al n° 6447.



Garantisce altresì che quanto compravenduto è libero da pesi, vincoli, privilegi, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli volendo in caso contrario rispondere all'evizione come per legge.

Omissis

(per ulteriori specifiche vedere la copia dell'atto che si allega in copia alla presente)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

a) con atto di cessione di quota stipulata dal notaio Rajani Pierlevino di Cossato in data 14/10/2011 n° di repertorio 143812, n° di raccolta 24489, registrato a Cossato il 18/10/2011 al n° 1866 serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 19/10/2011, Reg. Gen. n° 8463, Reg. Part. n° 6229.) si specifica quanto segue:

(omissis)

- **ARTICOLO 2** - La presente cessione di quota è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza oggi si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistenti a corpo e non a misura con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del condominio.

Omissis

- **ARTICOLO 5** - Garantisce la parte cedente di essere legittima titolare dei diritti venduti e che gli stessi sono liberi da ipoteche e formalità pregiudizievoli, prestando garanzie per ogni caso di molestia od evizione, sia totale che parziale ad eccezione di quanto di seguito indicato:

- ipoteca iscritta presso la conservatoria del RR.II. di Biella in data 5 giugno 2008 ai.n. 5217/819 a favore della "Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.", conseguente ad atto di mutuo ricevuto da me notaio in data 30 maggio 2008 Rep. 139134/20981, registrato a Cossato il giorno 4 giugno 2008 al n° 1087; di cui all'articolo precedentemente indicato

Omissis

(per ulteriori specifiche vedere la copia dell'atto di cessione di quota che si allega alla presente).

b) con atto stipulato dal notaio Rajani Pierlevino di Cossato in data 31/05/2008 n° di repertorio 139133, n° di raccolta 20980, registrato a Cossato il 04 giugno 2008 al n° 1086 Serie 1T, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 05/06/2008, Reg. Gen. n° 3777, Reg. Part. n° 5216.) si specifica quanto segue:

(omissis)

- **ARTICOLO 2** - La presente vendita è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza oggi si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistenti a corpo e non a misura con le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del condominio.

Omissis

- **ARTICOLO 5** - Garantisce la parte venditrice di essere legittima titolare dei diritti venduti e che gli stessi sono liberi da ipoteche e formalità pregiudizievoli, prestando garanzie per ogni caso di molestia od evizione, sia totale che parziale ad eccezione di quanto di seguito indicato:

ipoteca iscritta presso la conservatoria del RR.II. di Biella in data 12 maggio 2003 ai .n. 4748/1245 a favore della "Unicredit Banca S.p.a.", conseguente ad atto di mutuo ricevuto dal notaio Gelpi di Biella in data 08 maggio 2003 Rep. 77508/6854, registrato a Biella;

precisandosi che - come detto- il relativo debito residuo verrà interamente estinto su disposizione della parte acquirente con il citato assegno, impegnandosi la parte venditrice /come sopra rappresentata) a far cancellare, a proprie cura e spese la citata ipoteca nel più breve tempo possibile a cura della predetta Banca.

Omissis

(per ulteriori specifiche vedere la copia dell'atto che si allega in copia alla presente).

c) con atto stipulato dal notaio Gelpi Pietro di Biella in data 08/05/2003 n° di repertorio 77507, n° di raccolta 6853, registrato a Biella il 21 maggio 2003 al n° 972 serie 1V trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 12/05/2003, Reg. Gen. n° 4747, Reg. Part. n° 2901) si specifica quanto segue:

(omissis)

Articolo 2)



La vendita viene fatta ed accettata a corpo con tutti della detta unità annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, nulla escluso ed eccettuato, con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dal vigente Regolamento di Condominio e con la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio e del suolo.

Omissis

Articolo 4)

La società venditrice, in persona come sopra, garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto compravenduto ad esso pervenuto con atto a rogito notaio Caroli in data 23 novembre 1984 al n° 6447.

Garantisce altresì che quanto compravenduto è libero da pesi, vincoli, privilegi, iscrizioni e trascrizioni comunque pregiudizievoli volendo in caso contrario rispondere all'evizione come per legge.

Omissis

(per ulteriori specifiche vedere la copia dell'atto che si allega in copia alla presente)

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Caratteristiche generali

L'alloggio oggetto di perizia (h netta interna pari a mt. 2,85) è situato al quarto piano del Condominio Italia in comune di Cossato, via Mercato n° 91; l'edificio è posto all'angolo sud dell'intersezione di via Mercato con via Matteotti e quindi in posizione abbastanza centrale.

Le strutture portanti verticali sono costituite da pilastri in c.a., gli orizzontamenti sono solai in laterocemento, il tetto è in legno con manto di copertura in tegole di acciaio inox aventi lo spessore di 8/10 di mm

L'ingresso è su via Mercato, dove un corridoio ed una scala comune portano ai piani superiori ed al piano interrato; dai pianerottoli della scala si può usufruire dell'ascensore.

Le facciate del palazzo sono intonacate e tinteggiate, con rivestimento in lastre di pietra al piano terreno e parzialmente al piano primo.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato a metano e la diffusione del calore avviene per mezzo di termosifoni in ghisa di recente posa.

Anche l'impianto elettrico ed idraulico sono perfettamente funzionanti e realizzati di recente (e sono certificati con data ricadente nella D.I.A. per opere di manutenzione straordinaria presentata nel 2008).

Inoltre si segnala che l'edificio è collegato all'acquedotto ed alla fognatura municipali

Descrizione Particolare

A) Alloggio sito ai piani quarto e cantinato censito al catasto fabbricati al Foglio 19 n°1273 sub. 43.

L'accesso avviene da via del Mercato 91, tramite un portoncino in metallo o che immette direttamente sulla scala (con rampa) di ingresso condominiale; da qui tramite un corridoio lungo si giunge al vano scala e all'ascensore.

L'alloggio sito al piano quarto è composto da: ingresso su soggiorno/cucina living, piccolo corridoio che disimpegna due camere, bagno e ripostiglio.

Dal soggiorno e dalle camere si accede ai due balconi di forma rettangolare ai lati sud (balcone zona giorno grande) e al lato nord (balcone camera a nord).

Le pareti dei locali sono intonacate e tinteggiate ad eccezione delle pareti del bagno (rivestite fino ad un'altezza di mt 2,20 in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20 x 20 color giallo e arancio) e della parete cottura della cucina rivestita in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa mt. 2,40 in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 20 x 10 di color nocciola scuro

I pavimenti del corridoio d'ingresso del soggiorno, della cucina, e del corridoio interno sono di piastrelle di ceramica color ghiaccio delle dimensioni di cm. 30 x 30, mentre nelle camere troviamo pavimenti in parquet a spina di pesce in buone condizioni di manutenzione, il bagno è pavimentato in piastrelle di ceramica color arancio delle dimensioni di cm 20 x 20



I serramenti esterni sono in PVC con vetro doppio di recente posa, davanzali interni in marmo con oscuramento tramite avvolgibili in PVC.

Di recente posa. Il portoncino d'ingresso dell'alloggio è recente ed è blindato, i serramenti interni sono in legno.

La cantina (H netta interna mt 2,25 (ha accesso dalla scala interna , con arrivo in corridoio comune; ha i muri perimetrali esterni in cemento armato, mentre i muri di divisione interni sono blocchi di cls intonacati.

Il solaio di copertura della cantina è in cemento armato.

I pavimenti di tutti i locali cantina (corridoio comune e cantina) sono in battuto di cemento, mentre il portoncino d'ingresso è in legno.

Si specifica che nonostante il contratto di affitto sia datato 2021, ad oggi non è stato rinvenuto il Certificato di Prestazione Energetica (ATE).

Il costo per il nuovo APE è stimato a circa Euro 250,00 IVA, Cassa Previdenziale e tassa regionale inclusi.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Autorimessa (h netta interna mt. 2,55) sita al piano terreno.

Ha forma rettangolare con accesso dal cortile condominiale pavimentato in quadranti di cemento.

Le strutture portanti verticali sono in muratura, mentre l'orizzontamento è in laterocemento.

La copertura di tutto il fabbricato accessorio è piana con impermeabilizzazione in guaina catramata in discrete condizioni di manutenzione

I muri divisorii interni fra un' autorimessa e l'altra sono in blocchi di calcestruzzo intonacati e tinteggiati di bianco, mentre il pavimento interno è in cemento in scarse condizioni di manutenzione.

Il portone è basculante in lamiera zincata grecata di recente posa.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

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

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 31/05/2021
- Scadenza contratto: 06/06/2025

Canoni di locazione

Canone mensile: € 450,00

Alla data del sopralluogo, 09 Aprile 2024, il sottoscritto ha constatato che il compendio immobiliare è occupato dai conduttori signor ██████████ nata a ██████████ (TO) il ██████████ 6 Cod Fiscale ██████████
██████████ nato a ██████████ Cod. Fiscale ██████████ e
dal loro nucleo familiare in forza di Contratto di Locazione ad uso abitativo stipulato con il signor ██████████
██████████ nato a ██████████ Cod. Fiscale ██████████

Il contratto di locazione suddetto (relativo all'alloggio arredato con mobili e d elettrodomestici, soggetto come tassazione alla cedolare secca valevole per quattro anni a partire dal 07 giugno 2021 fino al 06 giugno 2025.

Il canone di affitto annuo è pari ad Euro 5.400,00 (diconsi Euro cinquemilaquattrocento/00) che comporta un canone di pigione mensile pari ad Euro 450,00 (diconsi Euro quattrocentocinquanta/00), mentre la cauzione e



censiti al Catasto Fabbricati Foglio 19 mappale 453 sub. 47 (ex 37) Via del Mercato n° 91, piano 4/S1 Categ A/2 Classe 1a Vanl 5,0, Rendita Catastale Euro 464,81 Foglio 19 mappale 456 sub. 10) Via del Mercato n° 91, piano T Categ C/6 Classe 1a mq. 13,00, Rendita Catastale Euro 41,63 (per ulteriori specifiche vedere la copia dell'atto di cessione di quota che si allega alla presente). Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Cossato	18/10/2011	1866 Serie 1T	

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 08/05/2003 al 30/05/2008	I signori XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX regime di comunione legale dei beni acquistaron dalla XXXXXXXXXX STRC XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX li 1/2 di piena proprietà cadauno) o complessivamente per l'intero del compendio immobiliare oggetto delle presente stlmà (alloggio ed autorimessa siti in Cossato, Via Mercato 91 facenti parte del CONDOMINIO ITALIA e così censiti al Catasto Fabbricati Foglio 19 mappale 453 sub 37 Via del Mercato n° 91, piano 4/S1 Categ A/2 Classe 1a Vanl 5,0, Rendita Catastale Euro 464,81 Foglio 19 mappale 456 sub. 10) Via del Mercato n° 91, piano T Categ C/6 Classe 1a mq. 13,00, Rendita Catastale Euro 41,63 (per ulteriori specifiche vedere la copia dell'atto di compravendita che si allega alla presente). Codice Fiscale/P.IVA: XXXXXXXXXX	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notalo Gelpl Pietro	08/05/2003	77587	6853
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	12/03/2003	4747	2901
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	21/05/2003	972 Serie 1V	



	alla presente). Codice Fiscale/P.IVA: [REDACTED]				
--	--	--	--	--	--

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile Pubblico
Iscritto a Biella il 19/10/2011
Reg. gen. 8464 - Reg. part. 1211
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Interessi: € 105.000,00
Rogante: Notaio Rajani Cossato
Data: 14/10/2011
N° repertorio: 8464
N° raccolta: 1211

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 10/01/2024
Reg. gen. 300 - Reg. part. 255
Quota: 1/1
A favore di **CONDominio ITALIA**
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

In data 26 febbraio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 7.111.83 (diconsi Euro settemilacentoundici/83) di cui capitale Euro 6994,74 in capo al debitore esecutato signor [REDACTED]
(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 01/03/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile Pubblico
Iscritto a Biella il 19/10/2011
Reg. gen. 8464 - Reg. part. 1211
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 105.000,00
Interessi: € 105.000,00
Rogante: Notaio Rajani Cossato
Data: 14/10/2011
N° repertorio: 8464
N° raccolta: 1211

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 10/01/2024
Reg. gen. 300 - Reg. part. 255
Quota: 1/1
A favore di CONDOMINIO ITALIA
Contro [REDACTED]

CREDITORI INTERVENUTI NELLA PRESENTE ESECUZIONE

In data 26 febbraio 2024 è intervenuta Agenzia Entrate con un credito chirografo che ammonta a complessivi Euro 7.111,83 (diconsi Euro settemilacentoundici/83) di cui capitale Euro 6994,74 in capo al debitore esecutato signor [REDACTED]

(per ulteriori specifica vedere copia del ricorso per intervento effettuato eseguito da Agenzia delle Entrate che si allega alla presente)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

In Comune di Cossato

Il sottoscritto in data 30 maggio 2024 ha effettuato una ricerca in via telematica presso il sito del Comune di Cossato; la destinazione Urbanistica del terreno sul quale sorge l'edificio che include l'unità immobiliare oggetto della presente stima e a seguito di questo, afferma quanto segue:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

?Foglio 19 mappale n° 1273

Parte Art.57 AREE EDIFICATE SATURE - B2

Vincoli

Art. 42 - CLASSE II - PERICOLSITA' GEOLOGICA MODERATA

(Per ulteriori specifiche vedere la fotocopia del Piano regolatore e le inerenti Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente).



BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

In Comune di Cossato

Il sottoscritto in data 30 maggio 2024 ha effettuato una ricerca in via telematica presso il sito del Comune di Cossato; la destinazione Urbanistica del terreno sul quale sorge l'edificio che include l'unità immobiliare oggetto della presente stima e a seguito di questo, afferma quanto segue:

DESTINAZIONE URBANISTICA:

?Foglio 19 mappale n° 1273

Parte Art.57 AREE EDIFICATE SATURE - B2

Vincoli

Art. 42 – CLASSE II – PERICOLSITA' GEOLOGICA MODERATA

(Per ulteriori specifiche vedere la fotocopia del Piano regolatore e le inerenti Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

A seguito di accessi agli atti effettuati al Comune di Cossato in data 08 aprile e 16 2024 il sottoscritto afferma che l'edificio denominato "CONDOMINIO ITALIA " è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e precisamente:

a)In data 23 dicembre 1955 la proprietà di allora [redacted] con sede in Cossato chiese al Comune di Cossato la Licenza Edilizia per la Costruzione di un nuovo fabbricato civile,, in seguito il Comune di Cossato rilasciò la Licenza Edilizia n° 85/1955 in data 31/12/1955.

Inizio Lavori 04/06/1956

Fine lavori 31/12/1957

A maggiore specifica si allega copia della suddetta Licenza Edilizia n° 85/1955 del 31/12/1955 .

b)A seguito di Richiesta di Abitabilità da parte della proprietà di allora [redacted], il Comune di Cossato rilasciò il Certificato di Abitabilità n° 44/1958 del 01 febbraio 1958 dichiarando l'edificio abitabile a partire dalla data del 30 gennaio 1958.

A maggiore specifica si allega copia del Certificato di Abitabilità n° 44/1958 del 01/02/1958.

c)In data 15 aprile 1994 Prot. n° 204 l'allora amministratore signor [redacted] chiese al Comune di Cossato la Autorizzazione per: ricavo di locale da destinare a centrale termica - posa di camino- posa di cassetta contatore gas - ripristino allacciamenti impianti di riscaldamento, in seguito il Comune di Cossato rilasciò la Autorizzazione Edilizia n° 127/1994 in data 05/07/1994.

A maggiore specifica si allega copia della suddetta Autorizzazione Edilizia n° 127/1994 del 05/07/1994..

d)In data 06 ottobre 1994 Prot. n° 492 l'allora amministratore signor [redacted] chiese al Comune di Cossato la Autorizzazione per: ricavo di due aperture a servizio dei locali posti al piano seminterrato e destinati a cantina, in seguito il Comune di Cossato rilasciò la Autorizzazione Edilizia n° 218/1994 in data 07/11/1994.

A maggiore specifica si allega copia della suddetta Autorizzazione Edilizia n° 218/1994 del 07/11/1994..

e)In data 26 settembre 2001 Prot. n° 455 l'a amministratore [redacted] presentò al Comune di Cossato una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per: opere di manutenzione straordinaria - , smontaggio parapetti esistenti fungenti da parapetto su balconi, ripristino delle porzioni ammalorate del telaio di metallo, verniciatura dello stesso, e successiva posa di nuovi vetri di sfondamento retinati siliconati; il Comune di Cossato protocollò la D.I.A. col n° 455 in data in data 26/09/2001..



A maggiore specifica si allega copia della suddetta D.I.A col n° 455 in data in data 26/09/2001.

f) In data 09 agosto 2002 l'attuale amministratore [REDACTED] presentò al Comune di Cossato una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per: Lettera "A" opere di manutenzione straordinaria, restaurò e risanamento conservativo -Rimozione dell'attuale manto di copertura in tegole piane marsigliesi e posa di nuove lastre di copertura in alluminio 8/10 corredate da feltrino anti condensa; posa paraneve. Rifacimento faldali, torrette, ascensori e camini e sistemazione della lattoneria esistente; il Comune di Cossato protocollò la D.I.A. col n° 65 /2008 in data in data 09/08/2002.

Le opere sono state realizzate in conformità con il progetto redatto dal tecnico progettista Geom. Mario De Pretto ed ultimate in data 13/12/2002.

A maggiore specifica si allega copia della suddetta D.I.A col n° 65 2008 in data in data 09/08/2002.

g) In data 28 novembre 2006 Prot. n° 36999 del 28/11/2006 l'attuale amministratore [REDACTED] presentò al Comune di Cossato una Comunicazione di Esecuzioni Di Manutenzioni Ordinarie per: sostituzione della caldaia ; il Comune di Cossato protocollò la suddetta comunicazione col n° 36999 in data 28/11/2006.

A maggiore specifica si allega copia della suddetta comunicazione col n° 36999 in data 28/11/2006.

h) In data 14 febbraio 2008 Prot. n° 005376 gli allora comproprietari signori [REDACTED] [REDACTED] presentarono al Comune di Cossato una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) per: lavori di manutenzione straordinaria, consistenti nell'esecuzione di opere interne, nel rifacimento degli impianti elettrico ed idraulico e nella sostituzione dei serramenti esterni il Comune di Cossato protocollò la D.I.A. col n° 005376 in data in data 14/02/2008.

A maggiore specifica si allega copia della suddetta D.I.A col n° 438 in data in data 09/08/2002.

i) In data 07 gennaio 2009 gli allora comproprietari signori [REDACTED] [REDACTED] a, chiesero al Comune di Cossato il Certificato di Agibilità inerente la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) sopra specificata al punto h) per: lavori di manutenzione straordinaria, consistenti nell'esecuzione di opere interne, nel rifacimento degli impianti elettrico ed idraulico e nella sostituzione dei serramenti esterni; il Comune di Cossato rilasciò il Certificato di Agibilità n° 27/2009 del 27 aprile 2009. (con decorrenza dalla stessa data)

A maggiore specifica si allega alla presente copia del suddetto Certificato di Agibilità n° 27/2009 del 27 aprile 2009.

Inoltre sono state richieste dal sottoscritto altre tre pratiche di Attività di Edilizia Libera inerenti in "Condominio Italia" e precisamente la n° 2022018, la 194/2019 e la 200/2021, ma pur riguardando il "Condominio Italia" si riferivano al civico n° 89 e non al 91, pertanto non se ne fa menzione nella presente relazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Le certificazioni sopraindicate risalgono all'epoca della Denuncia di Inizio Attività' n° 65/2008 presentata nel febbraio 2008 ad eccezione dell'APE che risale all'atto Rajani dell' ottobre 2011

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito di accessi agli atti effettuati al Comune di Cossato in data 08 aprile e 16 2024 il sottoscritto afferma che l'edificio denominato "CONDOMINIO ITALIA " è stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 e



precisamente:

a) In data 23 dicembre 1955 la proprietà di allora [redacted] con sede in Cossato chiese al Comune di Cossato la Licenza Edilizia per la Costruzione di un nuovo fabbricato civile,, in seguito il Comune di Cossato rilasciò la Licenza Edilizia n° 85/1955 in data 31/12/1955.

Inizio Lavori 04/06/1956

Fine lavori 31/12/1957

A maggiore specifica si allega copia della suddetta Licenza Edilizia n° 85/1955 del 31/12/1955.

b) A seguito di Richiesta di Abitabilità da parte della proprietà di allora [redacted] il Comune di Cossato rilasciò il Certificato di Abitabilità n° 44/1958 del 01 Febbraio 1958 dichiarando l'edificio abitabile a partire dalla data del 30 gennaio 1958.

A maggiore specifica si allega copia del Certificato di Abitabilità n° 44/1958 del 01/02/1958.

Le certificazioni sopraindicate risalgono all'epoca della Denuncia di Inizio Attivita' n° 65/2008 presentata nel febbraio 2008 ad eccezione dell'APE che risale all'atto Rajani dell'ottobre 2011

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

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

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.801,50

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 3756,14

Il potenziale aggiudicatario del compendio immobiliare ricedente nella presente procedura prenderà atto e accetterà il Regolamento Condominiale del "CONDOMINIO ITALIA", allegati D - E ed F al atto notaio Andrea Jemma del 04 giugno 1956, n° di fascicolo 1620

(per ulteriori specifiche vedere il Regolamento Condominiale che si allega in copia alla presente).

Per quanto concerne le spese condominiali afferma quanto segue:

Il potenziale aggiudicatario del compendio immobiliare ricadente nella presente esecuzione immobiliare di Biella n° 06/2024 (25/1000 del "CONDOMINIO ITALIA") dovrà pagare le seguenti spese condominiali

TOGNIN GIANLUCA - totale Spese condominiali arretrate dovute

Spese arretrate dovute ammontano complessivamente ad Euro 3756,14 salvo successive variazioni alla data del decreto di trasferimento.

Somma della quale se ne terrà conto nella presente valutazione.

TOTALE SPESE PREVENTIVO 2025 Euro 1801,50

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Il potenziale aggiudicatario del compendio immobiliare ricedente nella presente procedura prenderà atto e accetterà il Regolamento Condominiale del "CONDOMINIO ITALIA", allegati D - E ed F al atto notaio Andrea Jemma del 04 giugno 1956, n° di fascicolo 1620

(per ulteriori specifiche vedere il Regolamento Condominiale che si allega in copia alla presente).

Le spese condominiali di questa unità immobiliare sono incluse nelle spese sopraindicate per il bene 1



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91
Appartamento sito ai piani quarto e cantinato entrostante il mappale n° 1273 del foglio 19 del catasto terreni
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1273, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1273, Sub. 43, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 45.625,00
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91
Autorimessa sita al piano terreno entrostante il mappale n° 1273 del foglio 19 del catasto terreni
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1273, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1273, Sub. 54, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 5.292,00

SI SPECIFICA CHE TUTTI I COSTI, SPESE CATASTALI, SPESE PER MOROSTA' CONDOMINIALI E COSTI PER A.P.E. VERRANNO GIA CONTEGGIATI E DETTRATTI NELLA PRESENTE VALUTAZIONR DELL'ALLOGGIO AL PIANO TERRENO/RIALZATO.

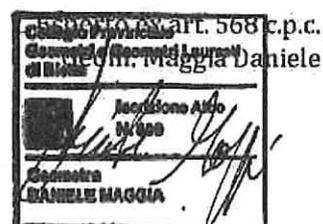
Nella valutazione suddetta si è tenuto conto delle aree urbane e delle altre parti comuni.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Cossato (BI) - Via del Mercato, 91	91,25 mq	500,00 €/mq	€ 45.625,00	100,00%	€ 45.625,00
Bene N° 2 - Garage Cossato (BI) - Via del Mercato, 91	12,60 mq	420,00 €/mq	€ 5.292,00	100,00%	€ 5.292,00
Valore di stima:					€ 50.917,00

Valore che si ritiene di arrotondare per difetto ad Euro 50.900,00 (diconsi Euro cinquantamilanovecento/00)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Cossato, li 04/06/2024



22 di 26



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91**
Appartamento sito ai piani quarto e cantinato entrostante il mappale n° 1273 del foglio 19 del catasto terreni
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1273, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1273, Sub. 43, Categoria A3
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In Comune di Cossato Il sottoscritto in data 30 maggio 2024 ha effettuato una ricerca in via telematica presso il sito del Comune di Cossato; la destinazione Urbanistica del terreno sul quale sorge l'edificio che include l'unità immobiliare oggetto della presente stima e a seguito di questo, afferma quanto segue: DESTINAZIONE URBANISTICA: ?Foglio 19 mappale n° 1273 Parte Art.57 AREE EDIFICATE SATURE - B2 Vincoli Art. 42 - CLASSE II - PERICOLSITA' GEOLOGICA MODERATA (Per ulteriori specifiche vedere la fotocopia del Piano regolatore e le inerenti Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente). ---
- **Bene N° 2 - Garage ubicato a Cossato (BI) - Via del Mercato, 91**
Autorimessa sita al piano terreno entrostante il mappale n° 1273 del foglio 19 del catasto terreni
Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1273, Qualità ENTE URBANO al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1273, Sub. 54, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: In Comune di Cossato Il sottoscritto in data 30 maggio 2024 ha effettuato una ricerca in via telematica presso il sito del Comune di Cossato; la destinazione Urbanistica del terreno sul quale sorge l'edificio che include l'unità immobiliare oggetto della presente stima e a seguito di questo, afferma quanto segue: DESTINAZIONE URBANISTICA: ?Foglio 19 mappale n° 1273 Parte Art.57 AREE EDIFICATE SATURE - B2 Vincoli Art. 42 - CLASSE II - PERICOLSITA' GEOLOGICA MODERATA

(Per ulteriori specifiche vedere la fotocopia del Piano regolatore e le inerenti Norme Tecniche di Attuazione allegate alla presente).



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 6/2024 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Cossato (BI) - Via del Mercato, 91		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1273, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1273, Sub. 43, Categoria A3	Superficie	91,25 mq
Stato conservativo:	Lo stato di manutenzione e conservazione di questa unità immobiliare è buono		
Descrizione:	Appartamento sito al piano quarto e cantinato entrostante il mappale n° 1273 del foglio 19 del catasto terreni		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Cossato (BI) - Via del Mercato, 91		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 1273, Qualità ENTE URBANO Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 19, Part. 1273, Sub. 54, Categoria C6	Superficie	12,60 mq
Stato conservativo:	Lo stato di conservazione e manutenzione dell'autorimessa è sufficiente.		
Descrizione:	Autorimessa sita al piano terreno entrostante il mappale n° 1273 del foglio 19 del catasto terreni		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile Pubblico
Iscritto a Biella il 19/10/2011
Reg. gen. 8464 - Reg. part. 1211
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 105.000,00
Interessi: € 105.000,00
Rogante: Notaio Rajani Cossato
Data: 14/10/2011
N° repertorio: 8464
N° raccolta: 1211

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**
Trascritto a Biella il 10/01/2024
Reg. gen. 300 - Reg. part. 255
Quota: 1/1
A favore di CONDominio ITALIA
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA DEL MERCATO, 91

Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Atto notarile Pubblico
Iscritto a Biella il 19/10/2011
Reg. gen. 8464 - Reg. part. 1211
Quota: 1/1
Importo: € 210.000,00
A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Contro [REDACTED]
Capitale: € 105.000,00
Interessi: € 105.000,00
Rogante: Notaio Rajani Cossato
Data: 14/10/2011



N° repertorio: 8464
N° raccolta: 1211

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento immobili**

Trascritto a Biella il 10/01/2024

Reg. gen. 300 - Reg. part. 255

Quota: 1/1

A favore di CONDOMINIO ITALIA

Contro [REDACTED]

