

---

# RELAZIONE ESTIMATIVA

---

Immobili di proprietà di:

██████████ ██████████

Codice fiscale: ██████████

## SOMMARIO

Incarico.....3

Premessa.....3

SUDDIVISIONE IN LOTTI.....3

LOTTO 1 .....3

    DESCRIZIONE.....3

    Titolarità .....3

    Confini .....4

    Consistenza .....4

    Dati Catastali .....4

    Stato conservativo.....4

    parti comuni .....4

    Caratteristiche costruttive prevalenti.....4

    Normativa urbanistica E REGOLARITA' EDILIZIA.....4

    Stato di occupazione .....5

    Provenienze Ventennali.....5

**Proprietà .....5**

    FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....6

Stima.....6

LOTTO 2 .....7

    DESCRIZIONE.....7

    Titolarità .....7

    Confini .....7

    Consistenza .....7

    Dati Catastali .....7

    Stato conservativo.....8

    parti comuni .....8

    Caratteristiche costruttive prevalenti.....8

    Normativa urbanistica E REGOLARITA' EDILIZIA.....8

Stato di occupazione .....8

Provenienze Ventennali.....8

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....9

Stima.....9

Riserve e particolarità da segnalare..... 10



## CONFINI

L'area sulla quale sorge l'intero edificio è distinta al Catasto Terreni al foglio **49**, particella **125**, ente urbano di mq. 860, coerente, da nord in senso orario, con i mappali 75, 83, 84, 94, 114, 126 e 116 (particella che in realtà è Corso Pella. Parte dell'area, esterna alla recinzione, è occupato dalla via Azario.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AUTORIMESSA	12,00 m <sup>2</sup>	14,00 m <sup>2</sup>	1,00	14,00 m <sup>2</sup>		T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 m<sup>2</sup></b>		

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	551	88	9	1	C/6	4	14	13	63,63	T	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale **E' CONFORME** allo stato di fatto.

## STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato è in generale buono, la vetustà generale è percepibile. Non ci sono evidenze della necessità di interventi nel breve / medio periodo ad eccezione della normale manutenzione.

## PARTI COMUNI

L'area esterna, composta da spazi di manovra per l'accesso alle varie rimesse, è comune anche a tutte le u.i. di cui si compone l'edificio, delimitata da recinzione e con accesso carraio su Corso Pella.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

**Struttura:** parte in elementi prefabbricati in cemento e parte in muratura tradizionale, su platea di fondazione in cemento armato.

**Copertura:** piana impermeabilizzata, con sporto del tetto e veletta perimetrale in c.a..

**Serramenti:** Portone basculante in lamiera di ferro preverniciato e sopra luce a giorno.

**Finiture interne:** Pavimentazione in battuto di calcestruzzo, intonaci al rustico.

## NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Nel vigente P.R.G. il mappale sul quale sorge l'edificio è azionato come segue:

- F - Servizi di interesse generale - Art.12;
- RC3 - Zona prevalentemente residenziale - sottozona RC/3 - Art.20;
- STR - Strada - Art.33;

L'immobile è stato edificato anteriormente al 01/03/1967. **L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.**

### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta, al momento del sopralluogo, occupato da familiari del legale rappresentante della società in liquidazione.

### PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto in forza di :

Periodo	<u>PROPRIETÀ</u>	Atti			
dal 28/12/1993 al 11/12/2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ██████████ ██████████ (piena proprietà 1/1)</li> </ul>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Tavolaccini	28/12/1993	224240	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	01/09/1994	6710	5028
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Reg. part.</b>
	Biella	17/01/1994	243		
dal 11/12/2002 ad oggi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ████████ ████████ ████████ (piena proprietà 1/1)</li> </ul>	<b>Conferimento in azienda</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bilotti	27/06/2002	129282	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	11/12/2002	13100	8858
		<b>Nota di rettifica</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	Biella	20/03/2003	3018	1913	

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Biella aggiornate al 07/11/2025, non sono risultate formalità pregiudizievoli relative all'immobile.

### Trascrizioni

**Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Torino  
 Iscritto a Biella il 31/03/2015  
 Reg. gen. 2113 - Reg. part. 160  
 Quota: 1/1  
 Importo: Capitale € 25.531,52 Totale € 29.031,52  
 A favore di ██████████  
 Contro ██████████

## STIMA

Il valore commerciale del bene stimato è determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento;
  - caratteristiche costruttive e tipologia dei materiali impiegati, stato di manutenzione, conservazione, finitura ecc.;
  - consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato di affittanza, dati metrici;
  - la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta che il Sottoscritto conosce per esperienza diretta per prestazioni professionali fornite in compravendita di edifici simili nella zona;
- 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 all'immobile 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, con particolare valutazione della mancanza di aree utili esclusive e del fatto che l'accesso avviene unicamente da aree con servitù o comuni;
- della scarsa utilità del piano primo se non previa trasformazione / cambio destinazione;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario a corpo (minimo e Massimo)	Totale arrotondato difetto

AUTORIMESSA	14,00 mq	3.000 / 5.000	€ 3.500,00
<b>VALORE TOTALE DEL LOTTO</b>			<b>€ 4.000,00</b>

## LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni :

- **Bene N° 2** – rimessa al piano interrato facente parte di edificio residenziale, situata in **Occhieppo Superiore (BI), via P. Secchia, 29.**

### DESCRIZIONE

E' una rimessa al piano interrato dell'edificio condominiale su tre piani fuori terra, edificato nei primi anni 2000, composto da alloggi con pertinenziali rimesse e cantine all'interrato. L'accesso avviene dalla strada privata a fondo cieco, tramite cancello carraio motorizzato che porta alla rampa di discesa condominiale. Al piano rimesse si trovano ampi spazi di manovra per le vetture e su doppia schiera le rimesse. Quella in esame risulta ricavata in un angolo del fabbricato che ne ha determinato una lunghezza molto ridotta, così che è possibile rimessare unicamente motocicli a un'auto di ridottissime dimensioni (tipo Smart). Impiantistica praticamente inesistente, pavimentazione in battuto di cls., portone basculante in lamiera zincata.

### TITOLARITÀ

L'immobile ha le seguente intestazione:

- [REDACTED] diritto di proprietà per 1000/1000 ).

L'immobile da porre in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] diritto di proprietà per 1000/1000 ).

### CONFINI

L'area su cui sorge l'edificio è distinto al Catasto Terreni al foglio **9**, particella **551**, ente urbano di mq. 928, coerenti i mappali 549, 550 (strada), 554 e 553.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RIMESSA	10,00 m <sup>2</sup>	13,00 m <sup>2</sup>	1,00	13,00 m <sup>2</sup>		S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 m<sup>2</sup></b>		

### DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	517	554	9		C/6	2	10	13	31,50	S1	

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato di conservazione del fabbricato è in molto buono, la vetustà generale è appena percepibile. Non ci sono evidenze della necessità di interventi nel breve / medio periodo ad eccezione della normale manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

L'area di manovra interna è ampia e consente comodamente l'accesso alle singole autorimesse . La rampa che collega il piano con la strada non è eccessivamente ripida.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**Struttura:** l'edificio (nel piano interrato) è realizzato con pareti perimetrali in c.a. e solai tipo Predalles.

**Copertura:** La copertura della rimessa è il pavimento dell'alloggio sovrastante, mentre quella del condominio è in tegole di laterizio.

**Tamponature:** le tamponature divisorie sono in mattoni forati, intonacate al rustico .

**Serramenti:** Portone basculante in lamiera di ferro zincato.

**Finiture interne:** nessun tipo di finitura, pavimento in battuto di cls.

## NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

---

Nel vigente P.R.G. il mappale sul quale sorge l'edificio è azzonato come segue:

- AREE EDIFICATE AER - Art.33

L'edificazione è successiva al 01/09/1967 ed in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione Edilizia n° 18/02 del 14/05/2002;
- Permesso di Costruire n° 19 del 29/05/2004 (variante);
- D.I.A. n° 3052 del 09/06/2004 (variante).

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

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta non occupato.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

L'immobile è pervenuto per edificazione diretta della ██████████ L'area su cui sorge ha le seguenti provenienze:

dal 29/05/2002 al 11/12/2002	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="background-color: black; color: black;">██████████</span> (piena proprietà 1/1)                 </li> </ul>	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Broglia	29/05/2002	43031	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	04/06/2002	5659	3957
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Reg. part.</b>
dal 11/12/2002 ad oggi	<ul style="list-style-type: none"> <li> <span style="background-color: black; color: black;">██████</span> <span style="background-color: black; color: black;">██</span> <span style="background-color: black; color: black;">████</span> (piena proprietà 1/1)                 </li> </ul>	<b>Conferimento in azienda</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Bilotti	27/06/2002	129282	
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Biella	11/12/2002	13100	8858
		<b>Nota di rettifica</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Biella	20/03/2003	3018	1913		

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

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Biella aggiornate al 07/11/2025, non sono risultate formalità pregiudizievoli relative all'immobile.

### STIMA

Il valore commerciale del bene stimato è determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento;
- caratteristiche costruttive e tipologia dei materiali impiegati, stato di manutenzione, conservazione, finitura ecc.;
- consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato di affittanza, dati metrici (MOLTO IMPORTANTE VISTA LA PARTICOLARE CONFORMAZIONE);

- la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta che il Sottoscritto conosce per esperienza diretta per prestazioni professionali fornite in compravendita di edifici simili nella zona;

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 all'immobile 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.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario a corpo (minimo e Massimo)	Totale arrotondato difetto
RIMESSA	13,00 mq	2.000 / 3.000	€ 2.500,00
<b>VALORE TOTALE DEL LOTTO</b>			<b>€ 2.500,00</b>

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rammenta di prestare particolare attenzione a quanto descritto:

- ai paragrafi dati catastali ed alla normativa urbanistica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto valutatore, consegna al Dott. CAPPA Verzone la presente relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Gaglianico, li 21/11/2025.

L'Esperto valutatore  
Geom. Gremmo Stefano

### ELENCO ALLEGATI : (per ogni lotto)

- A. Schede catastali degli immobili formanti i lotti;
- B. Estratto di mappa C.T.;
- C. Visure catastali storiche aggiornate;
- D. Visure ipotecarie aggiornate;
- E. Documentazione fotografica separata per lotti .