



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. , Esperto ex art. 568, nell'Esecuzione Immobiliare
N. **96 / 2024** del R.G.E.

promossa da

*con sede legale in
Codice Fiscale e Partita Iva
rappresentata e difesa presso la persona e lo studio dell'Avv.
in via*

e quale intervenuta, in forza di Ricorso per Intervento del 18/02/2025

*Codice Fiscale
con sede legale in
e domiciliata presso la sede provinciale di*

contro

*Codice Fiscale
con sede in*

Giudice dell'Esecuzione

Udienza

Dott.
- con delega

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa - Bene N. 1 – unità immobiliare artigianale e accessori	3
Descrizione	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Inquadramento territoriale e particolare satellitare	5
Lotto Unico	6
Bene N. 1 Titolarità	6
Bene N. 1 Consistenza	6
Confini	7
Dati Catastali	8
Corrispondenza catastale	8
Stato di occupazione	10
Stato conservativo	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	10
Provenienze ventennali	12
Formalità pregiudizievoli	14
Note relative alla vendita	15
Normativa urbanistica	15
Regolarità edilizia	16
Stima / Formazione lotti	20
Lotto Unico - Bene N. 1	20
Valutazione	21
Valore Finale	22
Allegati	23
 Foglio separato A) - Riepilogo Bando d'Asta - Schema riassuntivo per la pubblicità	allegato
Foglio separato B) - Formalità da cancellare con il Decreto di Trasferimento	allegato
Relazione formato PRIVACY priva dei dati sensibili	allegata

INCARICO

Con Decreto del 17/01/2025, il sottoscritto _____, iscritto all'Albo Professionale della Provincia di _____ al n. _____, esercente la libera professione con studio in _____

_____ veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott. _____, e successivamente, accettava l'incarico prestando il giuramento di rito, mediante la prescritta trasmissione telematica alla Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Biella, in data 21/01/2025.

In data 19/02/2025 alle ore 9:00 si recava poi sulla località con _____, Custode Giudiziario del compendio immobiliare pignorato, per l'accesso ed i rilievi, completati poi con secondo accesso in data 21/02/2025.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili:

- **Bene N. 1** – Unità immobiliare a destinazione artigianale costituita da laboratorio al Piano Terreno, ufficio al Piano primo ed accessori, posta nel Comune di COSSATO (BI) in via G. Amendola n. 197.

DESCRIZIONE

La consistenza immobiliare oggetto della presente è posta in un complesso a destinazione prevalentemente artigianale/commerciale, sito nel concentrico sud-occidentale del territorio del Comune di COSSATO, in fregio alla via G. Amendola n. 197, in zona urbana periferica, articolato in n. 14 unità immobiliari urbane, fra le quali 5 produttive/commerciali, 4 rimesse, 2 in corso di costruzione e 3 aree urbane scoperte, oltre ad 1 *bene comune non censibile*, corrispondente all'atrio di ingresso ed al vano scala comune.

La porzione di immobile di cui fa parte la consistenza oggetto di esecuzione, risulta elevata a 3 piani f.t. e presenta accesso principale dal lato Nord direttamente dalla via pubblica, denominata via Amendola; le unità immobiliari oggetto della presente, sono rispettivamente a destinazione artigianale ai piani terreno e primo (laboratorio e uffici - sub. 20) con accesso sia diretto dalla via pubblica a notte, che dall'atrio e vano scala comuni, ed accessoria al piano terreno, con accesso da area esterna scoperta a mattino (autorimesse – subb. 5 e 6).

La proprietà è dotata, come detto, di autorimesse, si segnala comunque per completezza di informazione, come frontistante la porzione artigianale del piano terreno sia comunque presente un parcheggio privato scoperto, a servizio di tale unità, e posto lungo la citata via Amendola.

L'intera consistenza risulta così sinteticamente composta:

- Bene N. 1A** - al piano T (1° f.t.) – laboratorio artigianale con esposizione e angolo ufficio, anti-w.c. e w.c.
- Bene N. 1B** - al piano 1° (2° f.t.) – n. 2 uffici (ampio locale *open-space* e altro spazioso vano), anti-w.c. e w.c.
- Bene N. 1C** - al piano T (1° f.t.) – n. 2 locali comunicanti fra di loro costituenti unico vano destinato ad autorimessa/deposito

Inquadramento generale:

Il Comune di Cossato è posto nel concentrico centro-orientale del territorio provinciale; è il secondo Comune della provincia di Biella per importanza demografica ed il sesto per estensione territoriale; nel suo complesso ha avuto uno sviluppo urbanistico notevole a partire dalla seconda metà del secolo scorso a seguito del diffondersi dell'industrializzazione della pianura e della vicina vallata di Mosso, ed attualmente soffre, come tutto il territorio, delle difficoltà correlate al perdurare della crisi del settore tessile.

Il comune, presenta una zona centrale consistente, che si sviluppa sulla direttiva est-ovest, e diversi quartieri densamente popolati, situati sia nelle zone verso la pianura che in fascia direttamente collinare.

In merito ai collegamenti viari, si segnala come il centro sia attraversato dalla S.P. n. 300 – cosiddetta “Biella Laghi” che funge da arteria di collegamento sia verso la città di Biella ad Ovest, che in direzione della zona Est del territorio provinciale; a sud del territorio comunale è presente poi la S.P. n. 142, denominata “Superstrada Biella – Cossato – Masserano”, arteria principale della zona meridionale biellese; in ultimo si evidenzia come, attraverso la S.P. 232, a circa 18 km sia presente in località Carisio, il più prossimo casello autostradale della A4 Torino-Milano.

Il collegamento con la montagna, infine, avviene principalmente attraverso la S.P. 232, in direzione della Valle di Mosso e del Comune di Valdilana.

Il fabbricato oggetto di stima è, come detto, ubicato in zona urbana periferica, in prossimità della località denominata *Pratobello*, posta a valle della zona centrale del comune, ad una distanza di circa 1 km. L'intera zona è facilmente raggiungibile dai mezzi essendo dotata di una capillare rete viaria, si segnala come nella zona sia presente un efficiente servizio di trasporto pubblico e la stazione ferroviaria della tratta Biella-Novara.

Risultano poi di agevole accessibilità tutti i servizi utili alla collettività: il municipio, la chiesa, la scuola materna, la scuola elementare, le medie inferiori ed alcuni istituti superiori, nonché botteghe, negozi, bar, supermercati, farmacie, ufficio postale, istituti di credito, centri medici pubblici e privati, centri sportivi e palestre ecc.; ulteriori servizi più importanti, tipo l'assistenza ospedaliera, le scuole superiori di altro indirizzo e similari, devono essere ricercati entro la vicine città di Biella e nel suo circondario.

Custode Giudiziario:

Per il bene in parola non è stato necessario effettuare un accesso forzoso, avendo potuto accedere liberamente, grazie alla disponibilità della proprietà esecutata, come detto nelle date del 19 e 21 febbraio 2025.

CONSIDERATE LA CONSISTENZA, LA NATURA E L'UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE, CONSIDERATO CHE L'ATTUALE NORMATIVA URBANISTICA NON CONSENTE IL FRAZIONAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI, PUR RILEVANDO L'ATTUALE SUDDIVISIONE CATASTALE DI N. 3 DISTINTE UNITA' IMMOBILIARI, SE NE CONSIGLIA LA VENDITA IN UN LOTTO UNICO.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

Si segnala che nel Certificato Notarile, nel capitolo *Quadro Sinottico al Ventennio*, al p.to 7, è presente un refuso legato ai dati della Iscrizione della ipoteca amministrativa: n. rep. 57 anziché 576.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E PARTICOLARE SATELLITARE *(fonte google maps)*

inquadramento territoriale

veduta satellitare

Coordinate GPS - Latitudine 45,560075- Longitudine 8,172823 - Altitudine 257

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

BENE N. 1 – UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE E ACCESSORI IN COMUNE DI COSSATO (BI) – VIA G. AMENDOLA, 197

TITOLARITÀ

La consistenza immobiliare oggetto di esecuzione appartiene al seguente soggetto esecutato:

(piena proprietà 1/1)

Codice Fiscale

con sede nel Comune di

alla Via

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- Per la quota di **1/1 della piena proprietà**
In capo alla citata

Nel confermare che si consiglia la vendita in unico lotto, ai fini di una miglior comprensione e determinazione del valore, si riporta di seguito la definizione puntuale delle consistenze:

BENE N. 1A – UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA – LABORATORIO ARTIGIANALE, NEL COMUNE DI COSSATO (BI) – VIA G. AMENDOLA N. 197

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente Valutativo	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Laboratorio p. Terra	133,05 mq	150,30 mq	1,00	150,30 mq	2,94 m	terreno
Superficie convenzionale complessiva:				150,30 mq		

BENE N. 1B – UNITÀ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA – UFFICI, NEL COMUNE DI COSSATO (BI) – VIA G. AMENDOLA N. 197

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente Valutativo	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio p. 1°	181,00	204,55 mq	1,00	204,55 mq	2,70 m	primo
Superficie convenzionale complessiva:				204,55 mq		

BENE N. 1C – UNITA' IMMOBILIARE ACCESSORIA – AUTORIMESSE/DEPOSITI, NEL COMUNE DI COSSATO (BI) – VIA G. AMENDOLA SNC

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente Valutativo	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa 1 p. Terra	20,75 mq	26,05 mq	1	26,05 mq	3,55 m	terreno
Autorimessa 2 p. Terra	20,25 mq	23,85 mq	1	23,85 mq	3,55 m	terreno
Superficie convenzionale complessiva:				49,90 mq		

In Comune di COSSATO (BI), via G. Amendola n. 197,

Unità Immobiliare a destinazione artigianale e accessori, posta ai piani Terreno e 1° (1° e 2° f.t.) oltre a rimesse al piano Terreno, così più precisamente composta:

- al piano Terreno (1° f.t.) – laboratorio artigianale, anti-w.c. e w.c.
- al piano Primo (2° f.t.) – n. 2 vani adibiti ad ufficio, anti-w.c. e w.c.
- al piano terreno (1° f.t.) – n. 2 locali autorimessa/deposito

CONFINI

La consistenza immobiliare, della cui maggior consistenza fanno parte le unità in oggetto, nel suo complesso, è posta ai seguenti confini, rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 28 del Comune di Cossato: la strada pubblica denominata via G. Amendola, i mappali 1089, 1088, 433, 434, il Torrente Strona, i mappali 464 e 463.

In merito invece alla consistenza immobiliare in parola, pur costituente unico corpo, essa presenta le seguenti coerenze:

fg. 28 map. 429 sub. 20 (unità artigianale e accessori)

confina, sia al piano Terreno che al piano 1° a Nord, attraverso il proprio lato libero, con l'area scoperta identificata con il sub. 18 - di proprietà della Ditta Esecutata - dello stesso mappale 429; ad Est con il vano scala comune identificato con il sub. 24; a Sud con il sub. 21 e ancora con l'area libera sub. 18; ad Ovest sempre con il più volte citato sub. 18 e con le due autorimesse oggetto di esecuzione identificate con i subb. 5 e 6.

Fg. 28 map. 429 sub. 5 (autorimessa)

confina a Nord con il sub. 6 del mappale 429; ad Est e a Sud con il sub. 20; ad Ovest, attraverso il proprio lato libero, con l'area scoperta identificata con il sub. 18.

Fg. 28 map. 429 sub. 6 (autorimessa)

confina a Nord e ad Ovest, attraverso i propri lati liberi, con l'area scoperta identificata con il sub. 18; ad Est con il sub. 20; a Sud con il sub. 5.

DATI CATASTALI

Catasto Fabbricati comune catastale COSSATO - (BI) via G. Amendola n. 197										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita	Piano
--	28	429	20	--	D/8	--	--	--	2.568,00	T- 1
--	28	429	5	--	C/6	2^	20 m ²	22 m ²	75,40	T
--	28	429	6	--	C/6	2^	21 m ²	22 m ²	79,17	T

Corrispondenza catastale

CATASTO TERRENI

La consistenza immobiliare oggetto di procedura e sopra identificata è, come detto, ricompresa nella maggior consistenza di complesso che risulta corrispondente nel Nuovo Catasto Terreni, sul foglio **28** con il mappale n. **429** Ente Urbano della superficie di m² 4.700, (allegato **E.002.1**) il tutto posto ai seguenti confini, rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 28 del Comune di Cossato: la strada pubblica denominata via G. Amendola, i mappali 1089, 1088, 433, 434, il Torrente Strona, i mappali 464 e 463.

Il citato mappale ha quindi avuto la sequenza cronologica di trasformazione che segue (allegato **E.002.2**):

- alla data dell'impianto meccanografico - 01/04/1975 - risultava già con l'attuale identificativo, con qualità Prato di 2^ classe, della superficie di are 22 e centiare 70, con R.D. Lire 20.430 e R.A. Lire 20.430
- in data 06/05/1988, a seguito di frazionamento n. 125485, mantenendo inalterati gli identificativi, la qualità e la classe, venivano modificate la superficie e la rendita in are 22 e centiare 67 con R.D. Lire 20.403 e R.A. Lire 20.403
- infine, in pari data del 06/05/1988, con variazione d'ufficio, stesso n. 125485, attraverso la soppressione delle particelle 430, 431 e 432, veniva portata all'attuale consistenza e identificazione, ovvero fg. 28 mappale 429 di are 47 e centiare zero, qualità Ente Urbano, senza redditi

CATASTO FABBRICATI

Unità Produttiva – fg. 28 map. 429 sub. 20

L'Unità Immobiliare Urbana citata invece, presenta la seguente cronologia, relativa a variazioni dirette o da parte degli uffici, in aderenza alle normative in materia catastale succedutesi nel tempo (allegato **E.002.3.1**):

- originariamente l'attuale consistenza faceva parte dell'unità identificata come foglio **28** mappale **429** sub. **1** soppressa in data 9/6/1992 a seguito di variazione n. 2099.1/1992 in atti dal 13/11/1996 per ampliamento

- a seguito della pratica sopra citata venivano costituite nuove unità immobiliari, fra le quali il foglio **28** mappale **429** sub. **3** che veniva a sua volta soppresso in data 10/4/1997 a seguito di variazione n. A01042/1997 in atti dal 10/4/1997 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni
- anche in questo caso, fra le nuove unità immobiliari costituite a seguito della menzionata variazione, si definiva l'unità foglio **28** mappale **429** sub. **12**, la quale veniva poi soppressa in data 7/5/2002 a seguito di variazione n. 520.1/2002 in atti dal 7/5/2002 per divisione-ristrutturazione
- con la stessa modalità venivano quindi costituite altre unità immobiliari, fra cui quella identificata con il foglio **28** mappale **429** sub. **16**, che veniva poi soppressa in data 30/10/2003 a seguito di variazione n. 35419.1/2003 in atti dal 30/10/2003 per frazionamento e fusione
- da tale operazione scaturivano due nuove unità immobiliari, fra le quali la consistenza oggetto di esecuzione, identificata con il foglio **28** mappale **429** sub. **20**
- in data 02/07/2004 con pratica BI0045338 veniva introdotta la variazione n. 4020.1/2004 per correzione planimetria depositata, senza variazione di identificativo
- infine, in data 21/12/2004 con pratica BI0081320 veniva apportata la variazione nel classamento dovuta alla sua validazione, n. 9916.1/2004, anch'essa senza variazione di identificativo

Autorimesse – fg. 28 map. 429 subb. 5 e 6

Considerato che le due unità accessorie risultano avere avuto nel tempo lo stesso iter procedurale, si ritiene corretto riportare di seguito un'unica descrizione cronologica, che comprenda entrambe le unità, relativa a variazioni dirette o da parte degli uffici, in aderenza alle normative in materia catastale succedutesi nel tempo (allegati **E.002.3.2-3**):

- alla data dell'impianto meccanografico - 30/06/1987 – le unità risultavano ricomprese nella maggior consistenza di immobile identificato come fg. 28 mappale 429 sub. 1, di categoria F/3 (fabbricati in corso di costruzione – *nota del CTU*)
- a seguito di variazione per ampliamento n. 2099.1/1992 del 09/06/1992 in atti dal 13/11/1996 venivano creati gli attuali subb. 5 e 6, al momento privi di classamento, consistenza e rendita
- in data 09/06/1992 con pratica n. 2099.2/1992 in atti dal 30/04/1997 veniva poi eseguito il classamento con i dati ancora attualmente in essere
- infine, con variazione d'Ufficio del 09/11/2015 venivano inseriti in visura, per entrambe le unità, i dati relativi alla superficie

NOTE - RELATIVE ALLE LE UNITA' IMMOBILIARI IN OGGETTO

Intestazione: alla data odierna, l'intestazione catastale corrisponde all'attuale parte eseguita.

Cartografia: l'estratto di mappa, per quanto riguarda l'identificazione della porzione oggetto di esecuzione all'interno della sagoma dell'intero fabbricato, corrisponde con la reale collocazione e forma allo stato di fatto.

Dati catastali: Tenuto conto delle soprariportate variazioni di identificativo, si può dichiarare che i dati catastali dell'immobile oggetto di procedura, riportati nell'Atto di Provenienza, nei Certificati Ipo/Catastale Ventennale, nell'Atto di Pignoramento e sulla nota di trascrizione, corrispondono correttamente agli identificativi attuali dell'immobile in oggetto.

Planimetrie: Verifica limitata all'aspetto catastale.

Unità Produttiva – fg. 28 map. 429 sub. 20

Unità accessorie – fg. 28 map. 429 subb. 5 e 6

Fermo restando quindi, quanto più avanti si andrà a riportare (pag. 16 e SS. - paragrafo *Regolarità Edilizia*), in merito alle opere difformi/abusive realizzate all'interno delle Porzioni immobiliari oggetto di perizia, e che evidentemente interesseranno, seppur limitatamente, anche la corrispondenza con le planimetrie depositate presso gli archivi catastali (allegati **E.002.4.1-2-3**), e che dovranno pertanto essere oggetto di aggiornamento, si ritiene importante segnalare come, pur tenendo conto della scala del disegno e della tipologia di supporto, per tutte le unità, vi sia in linea generale, una pressoché corretta corrispondenza a quanto rappresentato su dette planimetrie attuali (dichiarazione del 02/07/2004) per quanto attiene le dimensioni totali; una sensibile discrepanza si è invece riscontrata in relazione all'altezza interna delle porzioni del piano terreno..

Le eventuali ulteriori minime incongruenze, che potrebbero poi riscontrarsi, sono invece comunque rientranti all'interno delle tolleranze costruttive ed esecutive di cui all'art. 34-bis del DPR 380/2001, come modificato dal D.L. 69/2024 convertito con Lg. 105/2024 e SS. MM. ed II e alla DGR del Piemonte n. 2-4519 del 14/01/2022,

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili in oggetto, all'atto dell'accesso, risultavano occupati in locazione

sia per quanto attinente la porzione al Piano Terreno dell'unità artigianale che per le due autorimesse (utilizzate quale deposito della medesima attività), mentre risultava libera la porzione adibita ad uffici al Piano Primo.

Nelle porzioni occupate a Piano Terreno, tanto nel laboratorio artigianale quanto nelle autorimesse/deposito, sono presenti arredamenti, mobilio, attrezzature e materiali di proprietà della Ditta locataria; i locali destinati ad ufficio al Piano Primo, risultano completamente liberi e sgomberi.

STATO CONSERVATIVO

L'unità principale, in entrambi i piani, come pure i due vani autorimessa/deposito del piano terreno, si presentano in buono stato conservativo, e non si sono riscontrati visivamente (ed a precisa richiesta, l'esecutato ha confermato) particolari problemi legati all'impiantistica ed agli aspetti strutturali.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Come detto, le unità immobiliari oggetto dell'Esecuzione sono Parte della maggior consistenza di un complesso immobiliare a destinazione prevalentemente artigianale, in particolare nella porzione di stabile frontistante la via pubblica denominata Via G. Amendola, al civico n. 197.

Tale porzione di costruzione, elevata a n. 3 piani f.t. con accesso principale posto sul lato Sud, presenta strutture portanti in C.A. e latero-cemento, tipiche dei fabbricati coevi e di analoghe caratteristiche e destinazione; i prospetti sono intonacati ma non tinteggiati. Il serramento dell'ingresso principale è in alluminio, dotato di vetri; l'atrio di ingresso ed il vano scala sono tinteggiati e presentano pavimentazione in pietra levigata e lucidata, come pure i pianerottoli ed il rivestimento delle rampe. (Vedi allegato **E.001** immagini da 1 a 9).

L'immobile non è dotato di impianto di ascensore. La copertura è a tetto a quattro falde a *padiglione*, con manto in tegole piane su orditura in legno, la lattoneria è in acciaio; sul perimetro è presente un cornicione sormontato da muretto perimetrale.

L'area scoperta esterna è costituita da una porzione asfaltata lungo la via Amendola, adibita a parcheggio, dotata di aiuole a verde, marciapiedi e camminamenti (allegato E.001 immagini da 10 a 12).

In particolare, l'unità artigianale (sub. 20) ha accesso per il Piano Terreno direttamente dalla citata area di parcheggio posta a notte, mentre ai vani ufficio del Piano Primo si accede tramite l'atrio e vano scala condominiali. Le due autorimesse, infine, si raggiungono a loro volta attraverso strada privata ed area esterna poste a sera dell'immobile.

Nel dettaglio, per quanto attiene le unità oggetto di esecuzione, presentano sinteticamente le seguenti finiture e dotazioni:

sub. 20 - porzione ARTIGIANALE - Piano Terreno (allegato E.001 immagini da 13 a 24)

Pavimenti: in piastrelloni di ceramica 60x60 per l'accoglienza e il laboratorio; piastrelle monocottura 20x20 per i pavimenti e rivestimenti di wc e anti-wc; soglie e davanzali in pietra; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Serramenti: porta d'ingresso e vetrate in alluminio a vetrocamera; portoncino di sicurezza cieco in legno verso atrio comune, porte interne cieche tamburate in legno.

Impianti: normali dotazioni per impianti idraulico ed elettrico (a conduttori incassati) risalenti all'epoca di costruzione. Per lo smaltimento delle acque reflue, l'appartamento è allacciato alla rete presente nel complesso.

Per quanto attiene l'impianto di riscaldamento, il piano è dotato di impianto autonomo a termoconvettori a gas (allegato E.001 immagini 25 e 26).

Si segnala la presenza di tratti di pareti interne in cartongesso, in parte ai fini della suddivisione degli spazi ed in parte utilizzate quale appoggio ed esposizione dei prodotti realizzati.

sub. 20 - porzione UFFICIO - Piano Primo (allegato E.001 immagini da 27 a 37)

Pavimenti: in piastrelle di ceramica 30x30 per i locali ufficio; piastrelle monocottura 20x20 per i pavimenti e rivestimenti di wc e anti-wc; soglie e davanzali in pietra; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Serramenti: portoncino di sicurezza d'ingresso, cieco in legno, verso vano scala comune; porte interne cieche tamburate in legno e vetrate in alluminio a vetrocamera.

Impianti: normali dotazioni per impianti idraulico ed elettrico (a conduttori incassati) risalenti all'epoca di costruzione. Per lo smaltimento delle acque reflue, l'appartamento è allacciato alla rete presente nel complesso.

Per quanto attiene l'impianto di riscaldamento, il piano è dotato di impianto autonomo a termoconvettori a gas (allegato E.001 immagine 38); si segnala la mancanza del generatore di calore.

Si segnala anche in questo piano la presenza di tratti di pareti interne in cartongesso, utili alla suddivisione degli spazi.

subb. 5 e 6 - AUTORIMESSE - Piano Terreno (allegato E.001 immagini da 39 a 41)

Trattasi di locali di forma regolare, di ampie dimensioni e comodi utilizzo ed accessibilità; attualmente non è presente la prevista parete divisoria interna e quindi risultano costituire unico vano.

Benché tali consistenze risultino direttamente adiacenti alla porzione artigianale di cui sopra, non è presente alcun collegamento diretto con la stessa.

I locali presentano pavimento in piastrelle, pareti intonacate, serrande avvolgibili metalliche, comandate elettricamente; è presente altresì un impianto elettrico con punti luce centrali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dallo studio della documentazione e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, aggiornate al 08/03/2025, è stato possibile rilevare come l'immobile in oggetto, appartenga ai debitori eseguiti per la quota dell'intero di piena proprietà, e come sia loro pervenuto in forza del seguente Atto (allegati E.003.1-2-3):

Periodo			
Dal 17/12/2009 al 09/03/2025 (data dell'ultimo accertamento presso l'Agenzia del Territorio)			
Proprietà			
Atto di Compravendita			
Pubblico Ufficiale	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio	17/12/2009	68.040	11.573
Trascrizione	Data	Reg. gen. N°	Reg. part. N°
A.E. Ufficio del Territorio di Biella (BI)	18/12/2009	10.445	7.183
Registrazione	Data	Reg. N°.	Vol. N°.
Agenzia Entrate di Biella (BI)	18/12/2009	3.385	2T

(allegato E.003.1)

Periodo			
Dal 06/12/2008 al 17/12/2009			
Proprietà			
Sentenza di Acquisto per Usucapione			
Pubblico Ufficiale	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Tribunale di Biella	06/12/2008	635/2007	-----
Trascrizione	Data	Reg. gen. N°	Reg. part. N°
A.E. Ufficio del Territorio di Biella (BI)	22/12/2008	11.997	8.471
Registrazione	Data	Reg. N°.	Vol. N°.
-----	-----	-----	-----

(allegato E.003.2)

Periodo			
Dal 14/06/2002 al 06/12/2008			
Proprietà			
Atto di Mutamento di Denominazione			
Pubblico Ufficiale	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio	14/06/2002	65.515	
Trascrizione	Data	Reg. gen. N°	Reg. part. N°
Conservatoria RR. II. di Biella (BI)	04/07/2002	7.014	4.967
Registrazione	Data	Reg. N°.	Serie

(allegato **E.003.3**)

per completezza di informazione si riportano le provenienze ultraventennali a partire dalla costruzione

Periodo			
Dal 01/10/1999 al 14/06/2002			
Proprietà			
Atto di Divisione			
Pubblico Ufficiale	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio	01/10/1999	57.691	18.485
Trascrizione	Data	Reg. gen. N°	Reg. part. N°
Conservatoria RR. II. di Biella (BI)	27/10/1999	9.876	7.048
Registrazione	Data	Reg. N°.	Serie
Ufficio del Registro di Cossato (BI)	20/10/1999	937	1V

Periodo			
Dal 29/09/1986 al 01/10/1989			
Proprietà			
Atto di Compravendita			
Pubblico Ufficiale	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio	29/09/1986	14.908	5.118
Trascrizione	Data	Reg. gen. N°	Reg. part. N°
Conservatoria RR. II. di Biella (BI)	04/10/1986	6.701	5.012
Registrazione	Data	Reg. N°.	Serie
Ufficio del Registro di Cossato (BI)	07/10/1986	909	prima

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento (con espresso riferimento all'identificazione catastale più sopra riportata):

- **SUSSISTE CONTINUITÀ NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento (allegati **E.004**), presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Biella - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, eseguite il giorno 08/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli, così cronologicamente elencabili:

Iscrizioni nel ventennio

- **Ipoteca Volontaria**

Concessione a garanzia di mutuo fondiario per immobili in Cossato

Iscritta a Biella in data **18/12/2009** Reg. Generale **10.446** Reg. Particolare **2.050**

somma iscritta £ 220.000,00 capitale £ 110.000,00

a favore di

Pubblico Ufficiale Notaio

data **17/12/2009** Rep. **68.041/11.574**

Grava : sugli immobili in Cossato (BI) – per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a

nel C.T. al fg. 28 n. 429 Ente Urbano

nel C.F. al fg. 28 n. 429 sub. 5 cat. C/6 mq 20

fg. 28 n. 429 sub. 6 cat. C/6 mq 21

fg. 28 n. 429 sub. 20 cat. D/8

- **Ipoteca CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

Ruolo 0424

Iscritta a Biella in data **10/04/2018** Reg. Generale **2.940** Reg. Particolare **269**

somma iscritta £ 59.683,02 capitale £ 29.841,51

a favore di

Pubblico Ufficiale

data **05/04/2018** Rep. **576/13.218**

Grava : sugli immobili in Cossato (BI) – per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a

nel C.T. al fg. 28 n. 429 Ente Urbano

nel C.F. al fg. 28 n. 429 sub. 20 cat. D/8

Trascrizioni

- **Verbale di Pignoramento Immobili**

Emesso da Ufficiale Giudiziario di Biella in data **24/10/2024** rep. n. **1575/2024**

Trascritto a Biella (BI) il **29/11/2024** reg. gen. n. **10.697** reg. part. n. **8.579**

a favore di

contro la Ditta

Grava : sugli immobili in Cossato (BI) – per la quota di 1/1 di piena proprietà in capo a

nel C.T. al fg. 28 n. 429 Ente Urbano

nel C.F. al fg. 28 n. 429 sub. 5 cat. C/6 mq 20

fg. 28 n. 429 sub. 6 cat. C/6 mq 21

fg. 28 n. 429 sub. 20 cat. D/8

NOTE RELATIVE ALLA VENDITA

La vendita della succitata consistenza deve essere fatta senza garanzia per eventuali vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie ed urbanistiche.

L'aggiudicatario, in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui agli artt. 46 comma 1 del D.P.R. 380/01 del 06/06/2001 e ss.mm.ii. e dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28/02/1985 e ss.mm.ii., ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46 comma 5 dello stesso D.P.R. 380/01 e dell'art. 40 comma 6 della stessa Legge n. 47 /85 e di ogni altra norma vigente, purché produca le necessarie istanze ai competenti uffici, entro 120 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutte le spese ed oneri per la realizzazione della messa a norma di legge degli impianti in genere esistenti nell'unità immobiliare.

Considerata la tipologia di immobile, la vendita dovrà essere fatta a corpo e non a misura, per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

E' da intendersi che il trasferimento del bene avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, servitù attive e passive, visibili ed invisibili, se esistenti, come finora esercitate.

Tenuto conto che la porzione destinata ad uffici del piano primo è inutilizzata da tempo e che le due autorimesse sono adibite a deposito e sono prive di riscaldamento, ci si limiterà a definire il costo medio di gestione della parte utilizzata, che, per informazioni assunte direttamente presso la Ditta locataria, ammontano circa, per l'ultimo biennio, ad € **1.200/annui**.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Comune di Cossato (BI), ai sensi della L.R. 5 dicembre 1977 n. 56 è dotata di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 33-25218 del 05.08.1998 (B.U.R. n. 34 del 26.08.1998), ed a seguito delle successive procedure, approvate con deliberazione Consiglio Comunale n. 60 del 27.07.2000 la prima Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale, ai sensi

dell'art. 15 della L.R. 56/77 e con deliberazione della Giunta Regionale n. 18-2251 del 27.02.2006 la seconda Variante Strutturale per la revisione del Piano Regolatore Generale (B.U.R. n. 9 del 03.03.2006), nonché attraverso alcune varianti parziali, l'ultima delle quali, la quindicesima, è stata approvata ai sensi del comma 7 dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77, con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 13 del 14/02/2024 e n. 26 del 17/04/2024, per giungere quindi all'attuale formazione dello strumento urbanistico

Nel dettaglio, il fabbricato ove risiede l'unità immobiliare oggetto di procedura, risulta azionato nell'Elaborato 4P3 del PRGC fra le aree "D1 - ZONE A SPECIFICA DESTINAZIONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE: aree con impianti produttivi che si confermano" (art. 63 Norme Tecniche di Attuazione). L'area risulta altresì assoggettata ai Vincoli legati ai Beni Paesaggistici di cui al D.Lgs 22/01/2004 n. 42 – art. 38, fasce fluviali 150 mt ed alla situazione di pericolosità idro-geologica, come ricompresa nella Classe 3A - sottoclasse 3B3 (art. 43 delle NTA).

stralcio Elaborato 4P3

REGOLARITÀ EDILIZIA

A seguito degli accertamenti e delle indagini effettuate in data 30/01/2025 presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Comunale ed eseguite mediante la ricerca in capo ai soggetti eseguiti ed ai loro danti causa, cronologicamente distribuiti nel tempo, si può sinteticamente riportare quanto segue in merito alla

regolarità edilizia dell'intero immobile di cui fanno parte le unità oggetto di perizia, e delle unità stesse:

Premessa

- L'intervento originario prevedeva la costruzione di un fabbricato produttivo/artigianale in fregio alla via G. Amendola
- Nel tempo, la successiva proprietà procedeva con l'inoltro di diverse pratiche edilizie per ampliamenti e manutenzioni
- Si è limitato ovviamente l'accertamento alla sola porzione oggetto dell'Esecuzione

Procedura

Quanto di seguito si andrà a riportare, è frutto della ricerca effettuata in capo ai nominativi a conoscenza, prima attraverso la verifica sui registri cartacei, a partire dalla data di costruzione 1985 e successivamente attraverso la ricerca sul portale comunale. Tale ricerca è stata estesa anche alle pratiche di condono legate alle pratiche di *condono edilizio* per le versioni 1985, 1994 e 2003, nonché alle pratiche minori per limitate opere (ex art. 26 Lg 47/1985 e D.I.A.).

Ricerca

per nominativo:

1. Registri cartacei da 1985 a 2005
2. A terminale da 2005 sino all'attualità
3. Condoni / art. 26 / DIA

ESITO RICERCA

Provvedimenti Edilizi

1. Concessione Edilizia n. **85/1985** del **26/07/1985** per la *"costruzione di capannone artigianale ed uffici soprastanti"* (allegato **E.005.1**)
 - a nome
 - istanza del 25/06/1985 prot. 9655
2. Concessione Edilizia n. **35/1988** del **25/01/1988** per la realizzazione di *"n. 2 unità di civile abitazione ed ampliamento di salone artigianale"* (allegato **E.005.2**)
 - a nome
 - istanza del 25/05/1987 prot. 1167
 - dichiarazione di inizio lavori del 24/1/1989 depositata il 16/11/1989 prot. 1205
3. Concessione Edilizia n. **9/1989**
 - a nome
 - la pratica, riportata sui registri cartacei, non risulta presente nell'archivio comunale e non è altresì riportata la descrizione relativa al suo oggetto
4. Concessione Edilizia n. **53/1989** del **22/03/1989** per opere di *"variante alla C.E. 35/1988"* (allegato **E.005.3**)
 - a nome
 - Istanza del 25/11/1988 prot. 472
 - la pratica risulta decaduta per decorrenza termini in quanto non ritirata
5. Concessione Edilizia n. **44/1990** del **19/03/1990** per *"variante in corso d'opera"* afferente alla copertura (allegato **E.005.4**)
 - a nome
 - istanza del 25/10/1989 prot. 1275

6. Concessione Edilizia n. **399/1990** del **29/10/1990** per “*variante alla C.E. 35/1988*”
(allegato **E.005.5**)
- a nome
- istanza del 27/06/1990 prot. 13651
- *all'interno della pratica è contenuta l'espressa richiesta di riattivazione della pratica 53/1990*

Si segnala infine come sino state reperite altre pratiche edilizie relative l'immobile - Concessioni n. 156/1986 del 30/07/1986 a nome e n. 118/1988 del 9/05/1988
- ma non riguardanti la porzione oggetto di esecuzione

Abitabilità (allegato **E.005.7**)

Non risulta rilasciata alcuna autorizzazione all'abitabilità/usabilità.

Si precisa come sia presente agli atti un'istanza di agibilità parziale del 26/02/2004 prot. 5799, legata ai soli subb. 20 - oggetto di esecuzione - 21, 22 e 23, alla quale ha fatto seguito in data 4/03/2004 una risposta nella quale l'Ufficio Tecnico, tenuto conto che detta istanza afferiva esclusivamente ad un ampliamento successivo, segnalava come l'immobile originario fosse privo di agibilità e fosse pertanto necessario regolarizzare l'intera situazione. A seguito di tale comunicazione, il tecnico incaricato dall'allora proprietà, in data 10/3/2004 con prot. 7036, inoltrava istanza di sospensione della procedura, in attesa di acquisizione di documentazione in merito.

A tale carteggio non risulta essere seguita ulteriore procedura.

È importante segnalare come alla citata istanza sia stato allegato, oltre a diverse dichiarazioni impianti e relazioni tecniche, anche il collaudo statico a firma del 9/9/1992
(allegato **E.005.6** immagini da 13 a 24).

RAFFRONTO e CONCLUSIONI

- Sono state visionate tutte le pratiche sopra riportate ed il conseguente raffronto per la definizione della conformità, è stato effettuato fra lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo/rilievo e quanto autorizzato con l'ultimo provvedimento, ovvero la C.E. n. 3299/90. Premesso che le dimensioni geometriche generali sono corrispondenti a quanto autorizzato, si sono quindi rilevate in prima analisi delle seppur limitate difformità/discrepanze, rispetto agli elaborati progettuali (allegati **E.006.1-2**) così sinteticamente riassumibili:

PIANO TERRENO – Laboratorio Artigianale

- riduzione della prevista apertura interna verso il lato Est (allegato **E.001** immagine 43)
- realizzazione di divisori interni leggeri in *cartongesso* per delimitazione spazi (allegato **E.001** immagine 42)
- altezza interna (ml 2,94) sensibilmente diversa rispetto a quanto riportato negli elaborati allegati alla Concessione (ml 3,00) ma rientrante nelle tolleranze di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001

PIANO PRIMO – Ufficio

- realizzazione di divisori interni leggeri in *cartongesso* per delimitazione spazi (allegato **E.001** immagine 44)
- altezza netta interna corrispondente

PIANO TERRENO – Autorimesse

- mancata realizzazione o demolizione di tramezza interna, costituente il divisorio fra le due Autorimesse (allegato **E.001** immagine 45)
- altezza interna (ml 3,55) sensibilmente diversa rispetto a quanto riportato negli elaborati allegati alla Concessione (ml 3,50) ma anche in questo caso discrepanza rientrante fra le tolleranze ammesse dall'art. 34 bis del DPR 380/2001

Pur considerando che il raffronto ai fini della conformità della consistenza immobiliare dev'essere fatto fra lo stato dei luoghi e quanto contenuto negli elaborati progettuali, si segnala per completezza d'informazione che, come anzidetto, la situazione rappresentata nelle planimetrie catastali corrisponde con quanto a suo tempo concesso e che pertanto, al termine della regolarizzazione edilizia che si andrà più avanti a definire, si dovrà procedere con l'aggiornamento catastale.

PROCEDURE di REGOLARIZZAZIONE

A seguito dei successivi colloqui del 26/02/2025 con i tecnici comunali preposti, in merito alla sanabilità di dette difformità, si riporta di seguito la procedura richiesta ed i relativi costi comunali:

- SCIA in Sanatoria per la regolarizzazione con unica pratica di tutte le difformità sopra riportate
Costi: € 1.032 sanzione in misura fissa + € 30 Diritti Segreteria
- SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità): € 30,00 Diritti di Segreteria

DEFINIZIONE COSTI

Come detto si renderà necessario procedere con una pratica di sanatoria che, a meno di successive modifiche normative, consisterà nella predisposizione di una pratica edilizia (S.C.I.A. in sanatoria) per un costo presunto pari ad € 1.700,00 per le prestazioni professionali, ed € 1.062,00 complessivi legati alla sanzione in misura fissa (€ 1.032,00) ed ai diritti di segreteria (€ 30,00); nella successiva pratica di variazione catastale, il cui costo presunto sarà pari ad € 900,00 per le prestazioni professionali per porzione artigianale ed autorimesse ed € 250,00 forfetari per diritti catastali di visura e presentazione; ed in ultimo nella pratica di agibilità (S.C.A.) che avrà un'incidenza pari ad € 500,00 per le prestazioni professionali ed € 30,00 per i diritti.

Riepilogando, il tutto quindi presenterà un costo complessivo pari a:

Onorari	€	1.700,00	pratica edilizia
	€	900,00	pratica catastale
	€	<u>500,00</u>	agibilità
	€	3.100,00	totale onorari
	€	<u>1.342,00</u>	spese fuori campo IVA
	€	4.442,00	escluse Cassa Professionale ed IVA
Arrotondato	€	4.500,00	

In conclusione, ai fini della valorizzazione della proprietà, il C.T.U. terrà conto di seguito delle difformità sopradescritte, e dei costi relativi alla loro regolarizzazione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non risulta essere stato redatto il certificato energetico dell'unità artigianale/ufficio (A.P.E.).
- Per quanto attiene la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idro-sanitario e di riscaldamento, essi sono stati solo in parte allegati alla richiesta di agibilità parziale, peraltro non regolarizzata, citata in precedenza.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Tenuto conto di tutto quanto sin qui esposto, considerate le superfici convenzionali determinate mediante l'applicazione di coefficienti valutativi legati alle superfici lorde dell'unità, e suddivisi per piani e singole tipologie, nonché per caratteristiche e pertinenze, il valore dell'immobile in oggetto, viene individuato utilizzando i metodi comparativi, in base quindi oltretutto alla propria personale esperienza, anche ai prezzi medi di mercato di beni simili, normalmente utilizzati per fabbricati coevi e di analoghe caratteristiche, esaminando e definendo una serie di parametri di incremento e decremento, quali in concreto, la zona di ubicazione, l'accessibilità, le caratteristiche strutturali e di manutenzione generale dell'edificio, lo stato di conservazione, la consistenza, la regolarità geometrica della forma, l'esposizione ed il periodo di costruzione, il tutto tenendo in debita considerazione anche il momento attuale di grave difficoltà del mercato immobiliare biellese; quale ulteriore fonte informativa, si è altresì proceduto ad eseguire un'indagine di mercato, attraverso l'acquisizione di notizie da parte di fonti provate d'informazione, quali agenzie immobiliari operanti in loco, imprese di costruzioni, Camera di Commercio di Biella attraverso i rilevamenti statistici periodici, Osservatorio Immobiliare Italiano, Agenzia delle Entrate-Territorio (Catasto) di Biella e tabelle comunali.

Tale procedura e tali dati acquisiti, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile oggetto di stima.

Valutata la condizione dell'immobile in parola e la sua attuale suddivisione immobiliare, nonché tenuto conto che la vigente normativa urbanistica non consente l'incremento del numero di unità immobiliari, unitamente alla considerazione che i due vani accessori dal piano Terreno (autorimesse) risultano attualmente adibiti a pertinenza del laboratorio artigianale quale deposito, lo scrivente CTU ha quindi, come detto, ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico **LOTTO UNICO** così costituito:

- Bene N. 1A** - al piano T (1° ft.) – laboratorio artigianale con esposizione e angolo ufficio, anti-w.c. e w.c.
- Bene N. 1B** - al piano 1° (2° ft.) – n. 2 uffici (ampio locale *open-space* e altro spazioso vano), anti-w.c. e w.c.
- Bene N. 1C** - al piano T (1° ft.) – n. 2 locali comunicanti fra di loro costituenti unico vano destinato ad autorimessa/deposito

La consistenza immobiliare, della cui maggior consistenza fanno parte le unità in oggetto, nel suo complesso, è posta ai seguenti confini, rilevati da nord ed in senso orario, sulla mappa del Catasto Terreni al foglio 28 del Comune di Cossato: la strada pubblica denominata via G. Amendola, i mappali 1089, 1088, 433, 434, il Torrente Strona, i mappali 464 e 463.

In merito invece alla consistenza immobiliare in parola, pur costituente unico corpo, essa presenta le seguenti coerenze:

fig. 28 map. 429 sub. 20 (unità artigianale e accessori)

confina, sia al piano Terreno che al piano 1°, a Nord, attraverso il proprio lato libero, con l'area libera identificata con il sub. 18 dello stesso mappale 429 – di proprietà della Ditta Esecutata; ad Est con il vano scala comune identificato con il sub. 24; a Sud con il sub. 21 e ancora con l'area libera sub. 18; ad Ovest sempre con il più volte citato sub. 18 e con le due autorimesse oggetto di esecuzione identificate con i subb. 5 e 6.

Fg. 28 map. 429 sub. 5 (autorimessa)

confina a Nord con il sub. 6 del mappale 429; ad Est e a Sud con il sub. 20; ad Ovest, attraverso il proprio lato libero, con l'area libera identificata con il sub. 18.

Fg. 28 map. 429 sub. 6 (autorimessa)

confina a Nord e ad Ovest, attraverso i propri lati liberi, con l'area scoperta identificata con il sub. 18; ad Est con il sub. 20; a Sud con il sub. 5.

Il tutto più precisamente composto:

- al piano Terreno (1° f.t.) – laboratorio artigianale, anti-w.c. e w.c.
- al piano Primo (2° f.t.) – n. 2 vani adibiti ad ufficio, anti-w.c. e w.c.
- al piano terreno (1° f.t.) – n. 2 locali autorimessa/deposito

Identificato nel Catasto Fabbricati del comune catastale di Cossato (BI)

al Foglio **28** particella **429** sub. **20** - via G. Amendola, 197

piani T Z.C. -- cat. D/8 classe -- consistenza -- sup. catastale -- R.C. Euro 2.568,00

al Foglio **28** particella **429** sub. **5** - via G. Amendola SNC

piani T Z.C. -- cat. C/6 classe 2^ mq 20 sup. catastale mq 22 R.C. Euro 75,40

al Foglio **28** particella **429** sub. **6** - via G. Amendola SNC

piani T Z.C. -- cat. C/6 classe 2^ mq 21 sup. catastale mq 22 R.C. Euro 79,17

Detti immobili vengono posti in vendita per il diritto di **Piena Proprietà** di **1/1** in capo alla Ditta Esecutata.

VALUTAZIONE

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore Lotto
Bene N. 1A Laboratorio – piano Terra Cossato, via Amendola n. 197	150,30 mq	€ 400,00	€ 60.120,00	1 / 1	€ 60.120,00
Bene N. 1B Ufficio – piano Primo Cossato, via Amendola n. 197	204,55 mq	€ 420,00	€ 92.047,50	1 / 1	€ 85.911,00
Bene N. 1C Unità Accessorie: Autorimessa 1 Autorimessa 2 Cossato, via Amendola SNC	26,05 mq 23,85 mq	€ 350,00 € 350,00	€ 9.117,50 € 8.347,50	1/1 1/1	€ 9.117,50 € 8.347,50
Valutazione Totale Lotto Unico :					€ 163.496,00

Valore complessivo di stima arrotondato a **€ 163.496,00**

(diconsi: euro centosessantatremilaquattrocentonovantasei/00)

A dedurre :

Deprezzamento relativo alla regolarizzazione edilizio/catastale delle difformità: € 4.500,00

€ 163.496,00 - € 4.500,00 = € 158.996,00 arrotondato ad € 159.000,00

VALORE FINALE DI VENDITA QUOTA DELL'INTERO: LOTTO UNICO € 159.000,00

(diconsi euro centocinquantanovemila/00)

Ritenendo di avere adempiuto al mandato conferitogli, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita telematicamente la presente relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 10 marzo 2025.

L'esperto ex art. 568 c.p.c.

ALLEGATI

Cartelle e file :

A – Relazione di stima

B – Relazione di stima versione privacy

C – Foglio separato A) riepilogo bando d'asta con schema riassuntivo pubblicità

D – Foglio separato B) formalità da cancellare

E – Allegati diversi

001 – Documentazione Fotografica (n. 11 schede per 45 immagini)

002 – Documenti catastali

002.1 Estratto di Mappa NCT fg. 28 map. 429

002.2 Visure storiche del Catasto Terreni fg. 28 map. 429

002.3.1 Visura storica del Catasto Fabbricati sub. 20

002.3.2 Visura storica del Catasto Fabbricati sub. 5

002.3.3 Visura storica del Catasto Fabbricati sub. 6

002.3.4 Elaborato Planimetrico per dimostrazione suddivisione in subalterni

002.4.1 Planimetria catastale attuale sub. 20

002.4.2 Planimetria catastale attuale sub. 5

002.4.3 Planimetria catastale attuale sub. 6

003 – Provenienze

003.1 Copia Atto di provenienza Not. del 17/12/2009

003.2 Nota Trascrizione Sentenza Usucapione del 6/12/2008

003.3 Nota Trascrizione Atto Mutam. Denominazione Sociale Not. del 17/06/2002

004 – Note Trascrizioni/Iscrizioni ipotecarie

005 – Provvedimenti Edilizi e inerenti

005.1 Concessione n. 85/1985 – provvedimento

005.2 Concessione n. 35/1988 - provvedimento

005.3 Concessione n. 53/1989 – provvedimento

005.4 Concessione n. 44/1990 - provvedimento

005.5 Concessione n. 399/1990 – provvedimento ed elaborati tecnici

005.6 Collaudo statico 9/9/1992

005.7 Pratica Agibilità

006 – Elaborati Tecnici

006.1-2 Elaborato Grafico – stato di fatto con raffronto difformità da progetto originario