

RELAZIONE ESTIMATIVA

Immobile di proprietà di:

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	4
LOTTO 1	4
DESCRIZIONE.....	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Titolarità	5
Confini	5
Consistenza	5
Dati Catastali	5
Stato conservativo.....	6
parti comuni	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Normativa urbanistica E REGOLARITA' EDILIZIA.....	6
Stato di occupazione	7
Provenienze Ventennali.....	7
Proprietà	7
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	7
Stima.....	8
STIMA IPOTETICA di abbattimento DEL valore di mercato PER VENDITA SENZA GARANZIE, PRESTAZIONI PROFESSIONALI, OBLAZIONI, ACQUISIZIONI, ECC.....	9
LOTTO 2	9
DESCRIZIONE.....	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Titolarità	9
Confini	10
Consistenza	10
Dati Catastali	10

Stato conservativo.....	10
parti comuni	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Normativa urbanistica E REGOLARITA' EDILIZIA.....	11
Stato di occupazione	12
Provenienze Ventennali.....	12
Proprietà	12
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	12
Stima	12
STIMA IPOTETICA di abbattimento DEL valore di mercato PER VENDITA SENZA GARANZIE, PRESTAZIONI PROFESSIONALI, OBLAZIONI, ACQUISIZIONI, ECC.....	13
LOTTO 3	14
DESCRIZIONE.....	14
Completezza documentazione ex art. 567	14
Titolarità	14
Confini	14
Consistenza	15
Dati Catastali	15
Stato conservativo.....	15
parti comuni	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Normativa urbanistica E REGOLARITA' EDILIZIA.....	16
Stato di occupazione	16
Provenienze Ventennali.....	16
Proprietà	17
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	17
Stima.....	17
STIMA IPOTETICA di abbattimento DEL valore di mercato PER VENDITA SENZA GARANZIE, PRESTAZIONI PROFESSIONALI, OBLAZIONI, ACQUISIZIONI, ECC.....	18
LOTTO 4	18
DESCRIZIONE.....	18
Completezza documentazione ex art. 567	19
Titolarità	19
Confini	19
Consistenza	19
Dati Catastali	19
Stato conservativo.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	20

Normativa urbanistica E REGOLARITA' EDILIZIA.....	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	20
Proprietà	21
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	21
Stima.....	21
STIMA IPOTETICA di abbattimento DEL valore di mercato PER VENDITA SENZA GARANZIE, OPERE EDILI PER LA CORRETTA FRUIZIONE DEGLI SPAZI, PRESTAZIONI PROFESSIONALI, OBLAZIONI, ACQUISIZIONI, ECC.....	22
LOTTO 5	22
DESCRIZIONE.....	22
Titolarità	23
Confini.....	23
Consistenza	23
Dati Catastali	23
Stima	24
Riserve e particolarità da segnalare.....	24

INCARICO

Su incarico del Dott. CAPPA VERZONE Massimiliano, Liquidatore Giudiziale della società, con studio in Biella, via P. Micca, 10, il sottoscritto Geom. Gremmo Stefano, con studio in Via Roma, 4 - 13894 - Gaglianico (BI), email stefano.gremmo1966@gmail.com, PEC stefano.gremmo@geopec.it, Tel. e fax 015541700, veniva incaricato di redigere perizia tecnico estimativa di beni immobili in Comune di Salussola. In data 06/06/2025 eseguiva sopralluogo presso gli immobili interessati e successivamente stilava il presente documento.

PREMESSA

I beni oggetto di proprietà della società sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – porzione nord e a piano terreno di in un edificio a destinazione artigianale / produttiva su due piani fuori terra, sito in Salussola (BI), via Mafferia, 4.
- **Bene N° 2** – porzione centrale ai piani terreno e primo, in un edificio a destinazione artigianale / produttiva su due piani fuori terra, sito in Salussola (BI), via Mafferia, 4.
- **Bene N° 3** – porzione sud al piano terreno, in un edificio a destinazione artigianale / produttiva su due piani fuori terra, sito in Salussola (BI), via Mafferia, 4.
- **Bene N° 4** – locale deposito con portico e locale tecnico a piano terreno, in aderenza e addirittura parte di fabbricato di proprietà di terzi su un lato, a confine (verso il lotto 1) su quello opposto e porzione minima (non delimitata) di terreno sugli altri due.

(Coord. Geografiche: 45.4540294,8.1117201)

- **Bene N° 5** – area urbana pertinente a fabbricato produttivo / commerciale con eseguiti lavori di urbanizzazione per strade, accessi, parcheggi, verde, ecc. Posta fra l'edificio stesso e la ex strada statale 142.

(Coord. Geografiche: 45.4537354,8.109936)

SUDDIVISIONE IN LOTTI

In relazione alla tipologia, conformazione della consistenza, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di lotti, sulla base dei beni sopra citati e della attuale divisione catastale.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni :

- **Bene N° 1** – porzione nord e a piano terreno di in un edificio a destinazione artigianale / produttiva su due piani fuori terra, sito in Salussola (BI), via Mafferia, 4.

DESCRIZIONE

E' una porzione di un immobile composto da più unità immobiliari, a prevalente destinazione artigianale / produttiva. La proprietà non contempla l'intero edificio in quanto almeno una unità è proprietà di terzi. L'accesso comune dalla via Mafferia è dotata di cancello pedonale e carraio, l'area

cortilizia interna è di uso comune, con esclusione di aree esclusive di alcune porzioni; è completamente delimitata da recinzione e con fondo in autobloccanti. La struttura portante è realizzata con strutture prefabbricate: verticale in pilastri in c.a. uniti da travi a Y con inseriti canali di raccolta acque, lastre curve di copertura; le facciate sono sempre prefabbricate con pannelli con finiture in ghiaietto a vista, con sovrastante finestratura tipo Uglass. L'unità è un salone produttivo/magazzino, porzione dislocata a nord, a piano terreno, a pianta quasi quadra e dotato di area esterna esclusiva a tre lati, con cancello diretto posto sulla via Rivette (l'accesso segnalato catastalmente di via Mafferia non è utile per questo lotto). Dall'area pertinente esclusiva si accede al portone carraio ed alla porta pedonale / sicurezza per l'interno. La pavimentazione è in battuto di cls, impianto elettrico limitato all'indispensabile illuminazione e alcuni quadri per alimentazione prese di forza. Sono presenti alcune tramezzature in cartongesso allo stato rustico e facilmente asportabili. Finestratura a nastro ad altezza di circa mt. 2,50 dal pavimento.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile ha le seguente intestazione:

- diritto di proprietà per 1000/1000).

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

- diritto di proprietà per 1000/1000).

CONFINI

Il mappale comprendente anche il lotto in esame e l'area pertinenziale è distinto al Catasto Terreni al foglio **19**, particella **493**, ente urbano di mq. 2.533, coerente con la via Mafferia, la via Vigellio, il mappale 491 (strada), i mappali 515, 483, 697, 494 e 490 (strada). All'interno del fabbricato condominiale confina con l'unità catastale distinta al foglio **19**, particella **385**, subalterno **5**.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SALONE PRODUTTIVO / ARTIGIANALE MAGAZZINO	480,00 m ²	495,00 m ²	1,00	495,00 m ²	>5,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				495,00 m ²		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.				catastale			
	19	385	4		D/7				2.823,12	T	

Alla unità immobiliare compete la proprietà indivisa del Bene Comuni Non Censibile Identificato al Catasto Fabbricati Comune di **SALUSSOLA** foglio **19** particella **385**, Sub. **3** , via Mafferia, 4, senza rendita.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale **NON E' CONFORME** allo stato di fatto (anche se con variazioni che non incidono sulla rendita catastale).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato è in generale 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 esterna composta da piazzali, passaggi, parcheggi, ecc. è comune anche agli altri lotti ed a proprietà terze.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: l'edificio è realizzato con struttura prefabbricata in c.a. con pilastri di elevazione uniti da travi a Y che fanno anche da canali di raccolta acque piovane.

Copertura: l'edificio ha copertura a lastre metalliche curve (tra le travi a Y), preverniciate come la lattoneria e pluviali in PVC.

Tamponature: le tamponature perimetrali sono in pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto all'esterno e fondo cassero interno. Tramezzature interne allo stato rustico e in cartongesso.

Serramenti: Portoni carraio e pedonale in metalli. Finestratura a nastro UGLASS fra i pilastri in parte con apribili e telaio alluminio.

Finiture interne: Pavimentazione in battuto di calcestruzzo liscio e quarzato a macchina. Nessuna dotazione di servizi.

Impianti: Elettrico per illuminazione e prese di forza. Privo di impianto di riscaldamento.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

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

- PRODUTTIVE_E - Aree con attività produttive esistenti da confermare - Art.36 - PER LA PARTE MAGGIORITARIA DOVE INSISTE LA COSTRUZIONE;
- AGRICOLO - Aree agricole - Art.45, Art.46, Art.47, Art.44, Art.43- - PER UNA PORZIONE MINIMALE ESTERNA ALLA RECINZIONE E DI FATTO AREA STRADALE;
- STRADA PROGETTO - Viabilità in progetto - Art.29. - PER UNA PORZIONE MINIMALE ESTERNA ALLA RECINZIONE E DI FATTO AREA STRADALE.

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

- Concessione Edilizia n° 2142 del 05/03/1998 (costruzione originaria immobile);
- Concessione Edilizia n° 2162 del 16/06/1998 (variante);
- Certificato Agibilità presentato al protocollo 6013 il 23/11/1999 .

L'immobile NON risulta regolare per la legge n° 47/1985, alcune opere interne sono state eseguite in difformità a quanto autorizzato. Sanatoria degli abusi possibile con pagamento di oblazione o ripristino delle condizioni di progetto.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste depositato al SIPEE L'Attestato di Prestazione Energetica (APE).
- Si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti nella pratica comunale presentata per l'ottenimento del Certificato di Agibilità (non ci sono certezze sul fatto che le stesse siano ancora utili).

STATO DI OCCUPAZIONE

Per l'immobile non risulta attivo alcun tipo di contratto locativo e al momento è libero.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto in forza di :

Periodo	PROPRIETÀ	Atti			
dal 08/04/1998 ad oggi	• (piena proprietà 1/1)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ghirlanda	08/04/1998	91864	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	22/04/1998	2842	2175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Reg. part.
		Biella	20/04/1998	855	

- 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 05/07/2025, 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;
- 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.

LOTTO 1

Dell'edificio produttivo sito in SALUSSOLA, via Mafferia, 4, individuato in mappa del catasto terreni al foglio 19, particella 249, ente urbano di mq. 2.533:

- Porzione a nord con destinazione produttiva / magazzino al piano terreno (con area esclusiva di pertinenza);
 - Identificata al Catasto Fabbricati Comune di **SALUSSOLA** foglio **19** particella **385**, Sub. **4**, via Mafferia, 4, piano T, Categoria D/7, rendita € 2.823,12;

Alla unità immobiliare compete la proprietà indivisa del Bene Comuni Non Censibile Identificato al Catasto Fabbricati Comune di **SALUSSOLA** foglio **19** particella **385**, Sub. **3**, via Mafferia, 4, senza rendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Totale arrotondato difetto
SALONE PRODUTTIVO /DEPOSITO	495,00 mq	210,00 €/mq	€ 103.950,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO			€ 103.950,00

STIMA IPOTETICA DI ABBATTIMENTO DEL VALORE DI MERCATO PER VENDITA SENZA GARANZIE, PRESTAZIONI PROFESSIONALI, OBLAZIONI, ACQUISIZIONI, ECC.

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura fallimentare, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, oltre che alla stima dei costi che dovrà sostenere l'acquirente per prestazioni professionali legati alla sanatoria per opere difformi all'assentito, oblazioni, ecc., indica una **stima degli stessi**.

VALORE DI STIMA 103.950,00*

A dedurre oblazioni, spese tecniche, diritti catastali, ecc. € - 1.950,00*

PREZZO proposto per la vendita € 102.000,00*

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni :

- **Bene N° 2** – porzione centrale ai piani terreno e primo, in un edificio a destinazione artigianale / produttiva su due piani fuori terra, sito in Salussola (BI), via Mafferia, 4.

DESCRIZIONE

E' una porzione di un immobile composto da più unità immobiliari, a prevalente destinazione artigianale / produttiva. La proprietà non contempla l'intero edificio in quanto almeno una unità è proprietà di terzi. L'accesso comune dalla via Mafferia è dotata di cancello pedonale e carraio, l'area cortilizia interna è di uso comune, con esclusione di aree esclusive di alcune porzioni; è completamente delimitata da recinzione e con fondo in autobloccanti. La struttura portante è realizzata con strutture prefabbricate: verticale in pilastri in c.a. uniti da travi a Y con inseriti canali di raccolta acque, lastre curve di copertura; le facciate sono sempre prefabbricate con pannelli con finiture in ghiaietto a vista, con sovrastante finestratura tipo Uglass. L'unità è un salone produttivo/magazzino, porzione compresa fra altre due unità e quindi con due lati liberi e due in aderenza, ai piani terreno e primo. Il piano terreno è composto da un locale a pianta rettangolare a magazzino con una porzione tramezzata nella quale è sistemata la scala a vista per il piano primo. Gli accessi pedonali e carraio affiancati sono posti sulla facciate ovest e si accede con servitù attiva su proprietà terza. La pavimentazione è in battuto di cls, impianto elettrico limitato all'indispensabile illuminazione e alcuni quadri per l'alimentazione. Finestratura a nastro ad altezza di circa mt. 2,50 dal pavimento. Al piano primo il locale unico assentito è stato tramezzato in locali più piccoli e ora utilizzati quali sala hobby. Addirittura uno dei vani ricavati è parte dell'alloggio confinante e quindi accessibile solo da quello. La pavimentazione è in laminato plastico ad incastro, impianto elettrico limitato all'indispensabile illuminazione e alcuni quadri per l'alimentazione. Sono presenti appunto alcune tramezzature in cartongesso. Finestratura a nastro sui lati sud ed est.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile ha le seguente intestazione:

- diritto di proprietà per 1000/1000).

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

- diritto di proprietà per 1000/1000).

CONFINI

Il mappale comprendente anche il lotto in esame e l'area pertinenziale è distinto al Catasto Terreni al foglio **19**, particella **493**, ente urbano di mq. 2.533, coerente con la via Mafferia, la via Vigellio, il mappale 491 (strada), i mappali 515, 483, 697, 494 e 490 (strada). All'interno del fabbricato condominiale confina con le unità catastale distinta al foglio **19**, particella **385**, subalterno **2 , 4 e 6**.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
SALONE PRODUTTIVO / ARTIGIANALE - MAGAZZINO	245,00 m ²	255,00 m ²	1,00	255,00 m ²	>5,00 m	T
DEPOSITO	77,00 m ²	85,00 m ²	0,80	68,00 m ²	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				323,00 m ²		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	385	5		D/7				2.120,00	T - 1	

Alla unità immobiliare compete la proprietà indivisa del Bene Comuni Non Censibile Identificato al Catasto Fabbricati Comune di **SALUSSOLA** foglio **19** particella **385**, Sub. **3** , via Mafferia, 4, senza rendita.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale **NON E' CONFORME** allo stato di fatto (anche se con variazioni che non incidono sulla rendita catastale).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato è in generale 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 esterna composta da piazzali, passaggi, parcheggi, ecc. è comune anche agli altri lotti ed a proprietà terze.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: l'edificio è realizzato con struttura prefabbricata in c.a. con pilastri di elevazione uniti da travi a Y che fanno anche da canali di raccolta acque piovane. La porzione al piano primo è su solaio orizzontale sempre in c.a.p. (al di sopra del Lotto 3).

Copertura: l'edificio ha copertura a lastre metalliche preverniciate curve (coibentate), come la lattoneria e pluviali in PVC. La scala di collegamento fra i piani è in profilati di ferro zincati e pedate in legno.

Tamponature: le tamponature perimetrali sono in pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto all'esterno e fondo cassero interno. Tramezzature interne in cartongesso stuccate e tinteggiate.

Serramenti: Portoni carraio e pedonale in metallo. Finestratura a nastro UGLASS fra i pilastri in parte con apribili e telaio alluminio (anche al piano superiore).

Finiture interne: Pavimentazione in battuto di calcestruzzo liscio e quarzato a macchina per il piano terreno. In laminato finto legno al piano primo. Nessuna dotazione di servizi.

Impianti: Elettrico per illuminazione e prese di forza. Impianto di riscaldamento presente al piano primo ma collegato a quello dell'alloggio adiacente proprietà di terzi e che quindi dovrà essere dismesso.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

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

- PRODUTTIVE E - Aree con attività produttive esistenti da confermare - Art.36 - PER LA PARTE MAGGIORITARIA DOVE INSISTE LA COSTRUZIONE;
- AGRICOLO - Aree agricole - Art.45, Art.46, Art.47, Art.44, Art.43- - PER UNA PORZIONE MINIMALE ESTERNA ALLA RECINZIONE E DI FATTO AREA STRADALE;
- STRADA PROGETTO - Viabilità in progetto - Art.29. - PER UNA PORZIONE MINIMALE ESTERNA ALLA RECINZIONE E DI FATTO AREA STRADALE.

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

- Concessione Edilizia n° 2142 del 05/03/1998 (costruzione originaria immobile);
- Concessione Edilizia n° 2162 del 16/06/1998 (variante);
- Certificato Agibilità presentato al protocollo 6013 il 23/11/1999 .

L'immobile NON risulta regolare per la legge n° 47/1985, alcune opere interne sono state eseguite in difformità a quanto autorizzato. Sanatoria degli abusi possibile con pagamento di oblazione o ripristino delle condizioni di progetto.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste depositato al SIPEE L'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

- Si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti nella pratica comunale presentata per l'ottenimento del Certificato di Agibilità (non ci sono certezze sul fatto che le stesse siano ancora utili).

STATO DI OCCUPAZIONE

Per l'immobile non risulta attivo alcun tipo di contratto locativo. Attualmente è però occupato senza titolo dalla proprietà dell'alloggio confinante.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto in forza di :

Periodo		Atti			
		PROPRIETÀ			
dal 08/04/1998 ad oggi	(piena proprietà 1/1)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ghirlanda	08/04/1998	91864	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	22/04/1998	2842	2175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Reg. part.
		Biella	20/04/1998	855	

- 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 05/07/2025, 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;

- 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.

LOTTO 2

Dell'edificio produttivo sito in SALUSSOLA, via Mafferia, 4, individuato in mappa del catasto terreni al foglio 19, particella 249, ente urbano di mq. 2.533:

- Porzione a nord con destinazione produttiva / magazzino al piano terreno (con porzione di pertinenza);
- Identificata al Catasto Fabbricati Comune di **SALUSSOLA** foglio **19** particella **385**, Sub. 5, via Mafferia, 4, piano T - 1, Categoria D/7, rendita € 2.120,00;

Alla unità immobiliare compete la proprietà indivisa del Bene Comuni Non Censibile Identificato al Catasto Fabbricati Comune di **SALUSSOLA** foglio **19** particella **385**, Sub. 3 , via Mafferia, 4, senza rendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Totale arrotondato difetto
SALONE PRODUTTIVO /DEPOSITO	323,00 mq	200,00 €/mq	€ 64.600,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO			€ 64.600,00

STIMA IPOTETICA DI ABBATTIMENTO DEL VALORE DI MERCATO PER VENDITA SENZA GARANZIE, PRESTAZIONI PROFESSIONALI, OBLAZIONI, ACQUISIZIONI, ECC.

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura fallimentare, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, oltre che alla stima dei costi che dovrà sostenere l'acquirente per prestazioni professionali legati alla sanatoria per opere difformi all'assentito, oblazioni, ecc., indica una **stima degli stessi**.

VALORE DI STIMA

64.600,00*

A dedurre oblazioni, spese tecniche, diritti catastali, ecc.

€ - **1.600,00***

PREZZO proposto per la vendita

€ 63.000,00*

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni :

- **Bene N° 3** – porzione a sud, a piano terreno, in un edificio a destinazione artigianale / produttiva su due piani fuori terra, sito in Salussola (BI), via Mafferia, 4.

DESCRIZIONE

E' una porzione di un immobile composto da più unità immobiliari, a prevalente destinazione artigianale / produttiva. La proprietà non contempla l'intero edificio in quanto almeno una unità è proprietà di terzi. L'accesso comune dalla via Mafferia è dotata di cancello pedonale e carraio, l'area cortilizia interna è di uso comune, con esclusione di aree esclusive di alcune porzioni; è completamente delimitata da recinzione e con fondo in autobloccanti. La struttura portante è realizzata con struttura prefabbricata: verticale in pilastri in c.a. uniti da travi e solai sempre prefabbricati; le facciate sono sempre prefabbricate con pannelli con finiture in ghiaietto a vista, con sovrastante finestratura tipo Uglass. L'unità è una porzione a destinazione direzionale / uffici con tre lati liberi ed uno in aderenza al LOTTO 2. Nell'ultimo utilizzo era stato convertito alla destinazione di Scuola di infanzia / micro nido e per quello le destinazioni dei locali erano state variate per lo scopo con il ricavo di sala refettorio ed aule / spazi didattici. Disposta al piano terreno con area pertinenziale esclusiva a tre lati è composto da ingresso, due locali ufficio, disimpegno, ripostiglio, sala riunioni e doppia serie di servizi igienici / spogliatoi con docce. L'accesso è da grande infisso con inserita porta. Le pavimentazioni sono in larga parte in piastrelle di ceramica, come pure i rivestimenti dei bagni / spogliatoi. Impianto elettrico con illuminazione e prese di servizio. Infissi esterni in alluminio preverniciato e vetro camera. Porte interne in legno tamburato o MDF. Le tramezzature sono in parte in tavolato di muratura intonacato sulle due facce e parte in cartongesso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile ha le seguente intestazione:

- diritto di proprietà per 1000/1000).

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

- diritto di proprietà per 1000/1000).

CONFINI

Il mappale comprendente anche il lotto in esame e l'area pertinenziale è distinto al Catasto Terreni al foglio **19**, particella **493**, ente urbano di mq. 2.533, coerente con la via Mafferia, la via Vigellio, il mappale 491 (strada), i mappali 515, 483, 697, 494 e 490 (strada). All'interno del fabbricato condominiale confina con la unità catastale distinta al foglio **19**, particella **385**, subalterno **5**.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
LOCALE DIREZIONALE / SCUOLA D'INFANZIA	222,00 m ²	241,00 m ²	1,00	241,00 m ²	3,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				241,00 m²		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	385	6		D/7				2.150,00	T	

Alla unità immobiliare compete la proprietà indivisa del Bene Comuni Non Censibile Identificato al Catasto Fabbricati Comune di **SALUSSOLA** foglio **19** particella **385**, Sub. **3** , via Mafferia, 4, senza rendita.

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale **NON E' CONFORME** allo stato di fatto (anche se con variazioni che non incidono sulla rendita catastale).

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato è in generale 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 esterna composta da piazzali, passaggi, parcheggi, ecc. è comune anche agli altri lotti ed a proprietà terze.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: l'edificio è realizzato con struttura prefabbricata in c.a. con pilastri di elevazione uniti da travi per il solaio orizzontale, sempre in c.a.p. (sopra vi è un alloggio).

Copertura: per questa porzione di edificio il tetto è comune al LOTTO 2 ed all'alloggio di terzi soprastanti. Realizzato in lastre metalliche preverniciate (curve) come la lattoneria e pluviali in PVC. La scala di collegamento fra i piani è in profilati di ferro zincati e pedate in legno.

Tamponature: le tamponature perimetrali sono in pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto

all'esterno e fondo cassero interno. Tramezzature interne in cartongesso stuccate e tinteggiate.

Serramenti: Portoni carraio e pedonale in metallo. Finestratura a nastro UGLASS fra i pilastri in parte con apribili e telaio alluminio (anche al piano superiore).

Finiture interne: Pavimentazioni in piastrelle di ceramica come i rivestimenti dei bagni / spogliatori. I blocchi di servizi sono due composti ognuno da antibagno / spogliatoio, due wc e una doccia. Porte interne in laminato impiallacciato

Impianti: Elettrico per illuminazione e prese di forza. Impianto di riscaldamento a circolazione di acqua calda in radiatori. Generatore che fornisce anche ACS istantanea a gas metano.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

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

- PRODUTTIVE E – Aree con attività produttive esistenti da confermare – Art.36 – PER LA PARTE MAGGIORITARIA DOVE INSISTE LA COSTRUZIONE;
- AGRICOLO – Aree agricole – Art.45, Art.46, Art.47, Art.44, Art.43- - PER UNA PORZIONE MINIMALE ESTERNA ALLA RECINZIONE E DI FATTO AREA STRADALE;
- STRADA PROGETTO – Viabilità in progetto – Art.29. – PER UNA PORZIONE MINIMALE ESTERNA ALLA RECINZIONE E DI FATTO AREA STRADALE.

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

- Concessione Edilizia n° 2142 del 05/03/1998 (costruzione originaria immobile);
- Concessione Edilizia n° 2162 del 16/06/1998 (variante);
- Certificato Agibilità presentato al protocollo 6013 il 23/11/1999 .
- S.C.I.A. n° 2654 del 02/07/2016 (per la trasformazione da direzionale / uffici in locali didattici / micro nido);

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985, alcune opere interne sono state eseguite in difformità a quanto autorizzato. Sanatoria degli abusi possibile con pagamento di oblazione o ripristino delle condizioni di progetto.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Risulta depositato al SIPEE l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) Codice **2017 306275 0027** con scadenza il 20/11/2027
- Si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti nella pratica comunale presentata per l'ottenimento del Certificato di Agibilità (non ci sono certezze sul fatto che le stesse siano ancora utili).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto in forza di :

Periodo	PROPRIETÀ	Atti			
dal 08/04/1998 ad oggi	proprietà 1/1) (piena	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ghirlanda	08/04/1998	91864	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	22/04/1998	2842	2175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Reg. part.
		Biella	20/04/1998	855	

- 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 05/07/2025, 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;
- 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.

LOTTO 3

Dell'edificio produttivo sito in SALUSSOLA, via Mafferia, 4, individuato in mappa del catasto terreni al foglio 19, particella 249, ente urbano di mq. 2.533:

- Porzione a nord con destinazione produttiva / magazzino al piano terreno (con porzione di pertinenza);
- Identificata al Catasto Fabbricati Comune di **SALUSSOLA** foglio **19** particella **385**, Sub. **6**, via Mafferia, 4, piano T, Categoria D/7, rendita € 2.150,00;

Alla unità immobiliare compete la proprietà indivisa del Bene Comuni Non Censibile Identificato al Catasto Fabbricati Comune di **SALUSSOLA** foglio **19** particella **385**, Sub. **3**, via Mafferia, 4, senza rendita.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Totale arrotondato difetto
LOCALI DIREZIONALI - UFFICI	241,00 mq	220,00 €/mq	€ 53.000,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO			€ 53.000,00

STIMA IPOTETICA DI ABBATTIMENTO DEL VALORE DI MERCATO PER VENDITA SENZA GARANZIE, PRESTAZIONI PROFESSIONALI, OBLAZIONI, ACQUISIZIONI, ECC.

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura fallimentare, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.*, oltre che alla stima dei costi che per questo lotto si limitano all'aggiornamento catastale ed alle spese dirette ad esso sottese, indica una **stima degli stessi**.

VALORE DI STIMA	53.000,00*
A dedurre oblazioni, spese tecniche, diritti catastali, ecc.	€ - 1.500,00*
PREZZO proposto per la vendita	€ 51.500,00*

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni :

- **Bene N° 4** – basso fabbricato accessorio, a piano terreno, sito in Salussola (BI), via Mafferia, 2.

DESCRIZIONE

Fabbricato edificato a confine ed in un lato in aderenza ad altro edificio di proprietà terze e che risulta l'unica possibilità di accesso del lotto in esame, tranne che per il locale a nord accessibile da area comune dei lotti 1,2 e 3. Area di pertinenza a due lati, anche in questo caso accessibile solo da proprietà terze. L'accesso avviene quindi senza titolo da proprietà di terzi. Occorrerà quindi renderla indipendente e creare un accesso proprio. I locali sono compenetrati / parte integrante della proprietà

confinante. I locali non sono quindi materialmente separati dalla stessa. La destinazione è accessoria alla unità aderente, composta da portico, locale deposito e locale tecnico mai utilizzato e destinato. Quindi ogni accesso è precluso, se non attraverso la proprietà adiacente La struttura è prefabbricata con pilastri e solai. La copertura è piana o con lastre a scomparsa nelle velette di facciata. Serramenti in alluminio. Le pavimentazione sono in larga parte in piastrelle di ceramica , la tramezzatura (l'unica interna fra i due locali) è in muratura intonacata sulle due facce.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

L'immobile ha le seguente intestazione:

- diritto di proprietà per 1000/1000).

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

- diritto di proprietà per 1000/1000).

CONFINI

Il fabbricato e l'area pertinenziale sono distinti al Catasto Terreni al foglio **19**, particella **697**, ente urbano di mq. 65, coerente con i mappali 493, 494 e 483..

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
PORZIONE DI UFFICIO	10,00 m ²	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²	3,20 m	T
PORZIONE DI LOCALE DEPOSITO / TECNICO	8,40 m ²	9,70 m ²	1,00	9,70 m ²	3,20 m	T
PORTICO	12,00 m ²		0,50	6,00 m ²	3,20 m	T
Totale superficie convenzionale:				27,70 m ²		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	697	1		C/2	U	14 mq	15 mq	20,97	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 appena percepibile. Non ci sono evidenze della necessità di interventi nel breve / medio periodo ad eccezione della normale manutenzione.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: l'edificio è realizzato parte con struttura prefabbricata in c.a. e parte in opera sempre in c.a..

Copertura: Il solaio orizzontale è anche copertura piana con guaina in polietilene impermeabilizzante.

Tamponature: le tamponature perimetrali sono in laterizi intonacati sulle due facce e tinteggiate. Tramezzature interne in laterizi forati intonacate.

Serramenti: In alluminio anodizzato con vetro camera.

Finiture interne: Pavimentazioni in piastrelle di ceramica

Impianti: Elettrico per illuminazione e prese di forza. Nel locale tecnico al retro è installato l'impianto di riscaldamento per l'immobile in aderenza, ma che non serve l'unità in esame.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

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

- PRODUTTIVE_E – Aree con attività produttive esistenti da confermare .

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

- Licenza Edilizia n° 568 del 16/01/1975;
- D.I.A. per opere interne presentata il 03/10/1989;
- Concessione Edilizia n° 2218 del 28/07/1999 .

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985, alcune opere interne sono state eseguite in difformità a quanto autorizzato. Sanatoria degli abusi possibile con pagamento di oblazione o ripristino delle condizioni di progetto.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è necessario l'Attestato di Prestazione Energetica (APE).
- Non si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato, senza titolo, dalla proprietà confinante che attualmente la ingloba.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto in forza di :

Periodo	PROPRIETÀ	Atti			
dal 08/04/1998 ad oggi	proprietà 1/1) (piena)	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Ghirlanda	08/04/1998	91864	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	22/04/1998	2842	2175
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Reg. part.
		Biella	20/04/1998	855	

- 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 05/07/2025, 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;
 - 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.
- della particolare situazione IN CUI DI FATTO l'immobile è parte conglobata ad altra proprietà.

LOTTO 4

Basso fabbricato in aderenza a proprietà terza e confinante con i lotti 1, 2 e 3 sito in SALUSSOLA, via Mafferia, 6, individuato in mappa del catasto terreni al foglio 19, particella 697, ente urbano di mq. 65:

- Identificato al Catasto Fabbricati Comune di **SALUSSOLA** foglio **19** particella **697**, Sub. **1**, via Mafferia, 6, piano T, Categoria C/2, classe U, consistenza mq. 14, rendita € 20,97.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Totale arrotondato difetto
PORZIONI DI LOCALI NON ACCESSIBILI DIRETTAMENTE ED INGLOBATI IN ALTRA PROPRIETA'	27,70 mq	200,00 €/mq	€ 5.500,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO			€ 5.500,00

STIMA IPOTETICA DI ABBATTIMENTO DEL VALORE DI MERCATO PER VENDITA SENZA GARANZIE, OPERE EDILI PER LA CORRETTA FRUIZIONE DEGLI SPAZI, PRESTAZIONI PROFESSIONALI, OBLAZIONI, ACQUISIZIONI, ECC.

Lo scrivente in relazione allo scopo della stima, cioè quello di determinare il prezzo di realizzo degli immobili alla luce della potenziale ricettività attuale del mercato, prescindendo dall'ipotetico maggior valore che tali beni potrebbero acquisire in base ad avvenimenti futuri ed incerti, considerate le particolari condizioni di vendita della procedura, *in quanto trattasi di alienazione coattiva di bene soggetto a procedura fallimentare, ove non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 c.c.. Per questo lotto si sono ipotizzati i costi per renderlo eventualmente slegato dalla proprietà confinante e quindi costruendo muratura di tamponamento, nuovi accessi, ecc*, e per questo il sottoscritto indica una **stima degli stessi.**

VALORE DI STIMA	5.500,00*
A dedurre spese tecniche ed edilizie di costruzione, ecc.	€ - <u>1.500,00*</u>
PREZZO proposto per la vendita	€ 4.000,00*

LOTTO 5

Il lotto è formato dai seguenti beni :

- **Bene N° 5** – area urbana pertinente a fabbricato produttivo / commerciale con eseguiti lavori di urbanizzazione per strade, accessi, parcheggi, verde, ecc. Posta fra l'edificio stesso e la ex strada statale 142.

DESCRIZIONE

E' un'area urbanizzata di uso pubblico per copertura degli standard urbanistici relativi al fabbricato produttivo con porzioni commerciali. Praticamente l'area è la strada di accesso al fabbricato, con i parcheggi e l'area a verde fronte strada ex statale. Addirittura la parte che funge da accesso dalla via Mafferia è stata già di fatto intitolata quale strada San Rocco. Le urbanizzazioni, i sottoservizi, i completamenti urbanistici sono stati realizzati. Propedeutico al rilascio dei provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Salussola alla ditta proprietaria, sia dell'area in oggetto, sia del sedime ora coperto dal fabbricato, fu stipulata, fra le parti, Convenzione Edilizia con Atto Notaio Tavolaccini , rep 264869 del 21/07/2005, trascritto a Biella il 20/01/2006 , registro particolare 562, registro generale 782. Fra le condizioni previste in tale accordo, era prevista la cessione dell'area in oggetto, urbanizzata, dalla proprietà (che realizzò l'immobile) all'Amministrazione Comunale, che l'avrebbe ascritta fra le aree di uso pubblico. Questo accordo è fino ad ora stato disatteso ed il Comune, nella persona del tecnico comunale, afferma che è stao richiesto il rispetto degli accordi più volte senza però addivenire al risultato.

TITOLARITÀ

L'immobile ha le seguente intestazione:

- diritto di proprietà per 1000/1000).

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

- diritto di proprietà per 1000/1000).

CONFINI

L'area urbanizzata è distinta al Catasto Terreni al foglio **19**, particella **663**, ente urbano di mq. 2906, coerente con la strada statale ex 142, il mappale 536, la via Mafferia ed i mappali 600, 668 e 138.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AREA URBANIZZATA	2906,00 m ²		1,00	2906,00 m ²		
Totale superficie convenzionale:				2906,00 m ²		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	19	663			F/1		2906 mq		Senza rendita	T	

Corrispondenza catastale

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

STIMA

Di fatto l'area è già proprietà comunale, manca la formalizzazione dell'atto di cessione.

L'area dovrà essere ceduta al Comune di Salussola, senza alcuna contropartita, per effetto della Convenzione Preliminare al rilascio del Provvedimento Autorizzativo per la costruzione dell'immobile a cui sottende. **RISULTEREBBE QUINDI INUTILE LA STIMA DEL LOTTO IN QUANTO LA CESSIONE COMPORTEREBBE SOLAMENTE UNA SPESA PER ROGITO E CONNESSI SENZA ALCUN RICAVO PER LA PROCEDURA.**

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 21/07/2025.

L'Esperto valutatore
Geom. Gremmo Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- A. Schede catastali degli immobili formanti i lotti;
- B. Elaborato planimetrico con l'indicazione dei Beni Comuni non Censibili;
- C. Estratto di mappa C.T.;
- D. Visure catastali aggiornate;
- E. Visura ipotecaria aggiornata;
- F. Documentazione fotografica.