
TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Vercellotti Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 64/2021 del R.G.E. riunita alla 66/2022 del R.G.E.

promosse rispettivamente da

**** *Omissis* ****

e

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione.....	5
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T.....	5
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567.....	6
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	6
Titolarità.....	6
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T.....	6
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T.....	7
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	8
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T.....	8
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	8
Dati Catastali.....	9
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T.....	9
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	9
Stato conservativo.....	10
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T.....	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	10

Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T	10
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T	11
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	11
Stato di occupazione.....	12
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T	12
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	14
Formalità pregiudizievoli.....	15
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T	15
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	16
Normativa urbanistica.....	17
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T	17
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	18
Regolarità edilizia.....	18
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T	18
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	19
Vincoli od oneri condominiali.....	20
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T	20
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Riserve e particolarità da segnalare.....	23
Riepilogo bando d'asta.....	25
Lotto Unico	25

Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 64/2021 del R.G.E.....	26
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 120.466,40	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	28
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T	28
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1.....	29

INCARICO

All'udienza del 03/02/2022, il sottoscritto Ing. Vercellotti Paola, con studio in Via P. Gobetti, 1 - 13900 - Biella (BI), email ing.paola@studiovercellotti.191.it, PEC paola.vercellotti@ingpec.eu, Tel. 339 6413021, Fax 0152385, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/02/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

A seguito di scioglimento della riserva assunta all'udienza del 20/02/2023, il G.E. con provvedimenti separati emessi in data 24/02/2023 riuniva le procedure di cui al RGE 64/2021 e al RGE 66/2022 e conferiva alla sottoscritta l'incarico di meglio determinare il prezzo base di stima dell'intero compendio, relativo ai beni pignorati nell'ambito delle due procedure.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBIcato A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO T

Unità produttiva di tipo artigianale censita al NCEU del Comune di Andorno Micca al Foglio 21 Particella 522 Sub 1, ubicata al piano terreno, composta da ingresso comune al sovrastante alloggio del custode, laboratorio di pasticceria, panificio, magazzino, disimpegno, quattro ripostigli, tre wc e relativi antiwc, ufficio, area vendita e androne aperto.

Il bene è localizzato in zona artigianale e costituisce una porzione di un più ampio fabbricato, originariamente costituente un unico edificio, poi frazionato, appartenente ad altra proprietà.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO
MATTEOTTI 60-A, PIANO 1**

Appartamento censito al NCEU del Comune di Andorno Micca al Foglio 21 Particella 522 Sub 2, ubicato al primo piano di un più ampio edificio di tipo artigianale, composto da vano scala di accesso dal piano terra, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni (di cui uno incompleto), balcone, terrazzo e ripostiglio.

L'edificio è localizzato in zona artigianale, a ridosso del cimitero comunale, in posizione periferica rispetto al centro abitato di Andorno Micca, a poche centinaia di metri dalle scuole e dalla caserma dei Carabinieri, ma comunque ben servita da attività commerciali e servizi comunali.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO
MATTEOTTI 60-A, PIANO T**

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

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A,
PIANO 1**

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO T

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO 1

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO T

I fabbricati confinanti, con riferimento alla mappa NCT sono, da Nord in senso orario, i mappali 165, 168, 200, 521.

Al piano superiore si trova l'appartamento ad uso del custode, censito in NCEU al Fg 21 mappale 522 Sub 2.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A,
PIANO 1**

I fabbricati confinanti, con riferimento alla mappa NCT sono, da Nord in senso orario, i mappali 165, 168, 200, 521.

Al piano terra, nei locali sottostanti il bene pignorato, si trova il laboratorio artigianale censito in NCEU al Fg 21 mappale 522 Sub 1.

CONSISTENZA

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO
MATTEOTTI 60-A, PIANO T**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Locali di lavorazione	172,01 mq	190,14 mq	1,00	190,14 mq	2,80 m	T
Ufficio	10,80 mq	12,82 mq	1,00	12,82 mq	2,73 m	T
Locale vendita	16,90 mq	21,77 mq	1,00	21,77 mq	2,73 m	T
Servizi igienici	12,95 mq	16,44 mq	1,00	16,44 mq	2,73 m	T
Ripostigli	26,40 mq	33,37 mq	1,00	33,37 mq	2,73 m	T
Magazzino	60,60 mq	67,06 mq	1,00	67,06 mq	2,53 m	T
Disimpegno	59,74 mq	66,67 mq	1,00	66,67 mq	2,53 m	
Androne aperto	20,96 mq	20,96 mq	0,50	10,48 mq	3,02 m	T
ingresso e ripostiglio sottoscala	6,36 mq	10,45 mq	1,00	10,45 mq	2,20 m	
Totale superficie convenzionale:				429,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				429,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A,
PIANO 1**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Abitazione	134,70 mq	152,00 mq	1,00	152,00 mq	2,70 m	1
Balcone	15,70 mq	15,70 mq	0,40	6,28 mq	2,70 m	1
Terrazzo	34,00 mq	34,00 mq	0,40	13,60 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				171,88 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				171,88 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO
MATTEOTTI 60-A, PIANO T**

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate alla perizia.

L'attuale indicativo catastale deriva da frazionamento del precedente Fg 21 Part 522 in esito alla variazione per divisione ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni registrata presso l'Agenzia del Territorio di Biella in data 26/02/2010 al n. di prot. BI0020138.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A,
PIANO 1**

Per la cronistoria catastale si vedano le visure storiche allegate alla perizia.

L'attuale indicativo catastale deriva da frazionamento del precedente Fg 21 Part 522 in esito alla variazione per divisione ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni registrata presso l'Agenzia del Territorio di Biella in data 26/02/2010 al n. di prot. BI0020138.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	522	1		D7			- mq	2216 €	T	

Corrispondenza catastale

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

Si evidenzia che l'immobile in catasto risulta indicato al numero civico 50 di Via G. Matteotti, mentre nello stradario comunale è indicato al civico 60-A.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	21	522	2		A3	2	7	162 mq	451,9 €	1	

Corrispondenza catastale

Si evidenzia che l'immobile in catasto risulta indicato al numero civico 50 di Via G. Matteotti, mentre nello stradario comunale è indicato al civico 60-A.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO T

L'unità in esame si presenta in pessimo stato di conservazione, tanto all'esterno, quanto all'interno dei locali.

Sull'immobile la proprietà pare non avere mai condotto alcuna attività di manutenzione, né ordinaria, né straordinaria.

Tutti i locali presentano sui soffitti e in particolare sulle murature perimetrali diffuse e consistenti macchie di muffa dovuta alla formazione di condensa, alla cattiva ventilazione e a pessime condizioni igieniche.

Si segnalano inoltre infiltrazioni dalle coperture insistenti su deposito e magazzino.

Anche esternamente il fabbricato non ha subito alcuna recente manutenzione: in particolare dalla copertura pendono verso il terrazzo sottostante parte delle guaine di impermeabilizzazione; le lattonerie sono danneggiate e mancanti dei collegamenti fra grondaie e pluviali.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO 1

L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione, sia all'esterno, sia nei locali interni.

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, che risulta solo predisposto, ma mai completato; presenta sui soffitti e sulle murature perimetrali molte macchie di muffa dovuta alla formazione di condensa e alla cattiva ventilazione dei locali.

In uno dei due bagni l'impianto idrico è solo predisposto, mentre mancano gli apparecchi igienico sanitari.

Esternamente il fabbricato non ha subito alcuna recente manutenzione: in particolare dalla copertura pendono verso il terrazzo sottostante parte delle guaine di impermeabilizzazione; le lattonerie sono danneggiate e mancanti dei collegamenti fra grondaie e pluviali.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO T

Al laboratorio compete con il sovrastante alloggio Sub2 la proporzionale quota in comproprietà delle seguenti parti comuni:

- ingresso su vano scala al piano terreno;
- porzione indivisa di cortile indicata in NCT al Foglio 1 Particella 522.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO 1

All'appartamento, facente parte di un più ampio complesso ad uso artigianale, compete, in comproprietà con il sottostante Sub 1 (panificio-laboratorio di proprietà dell'esecutato, ma non oggetto di pignoramento) la proporzionale quota di comproprietà delle seguenti parti comuni:

- ingresso su vano scala al piano terreno;
- porzione indivisa di cortile indicata in NCT al Foglio 1 Particella 522.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO T

La struttura del fabbricato è formata da elementi prefabbricati in calcestruzzo armato (travi, pilastri con fondazione su plinti, solaio di copertura e pareti di chiusura perimetrali).

Le coperture di magazzino e deposito sono in ISOLPACK, in cattivo stato di manutenzione.

Le murature perimetrali e le partizioni interne, in laterizio, sono intonacate e tinteggiate.

Nei locali di lavorazione e nei servizi igienici sono presenti rivestimenti ceramici fino all'altezza di 2,00 m.

I locali hanno altezza utile di circa 2,70 m; le tinteggiature interne sono in pessimo stato e presentano macchie scure di muffa ovunque.

Le finiture dei pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali.

La porta di ingresso al piano terreno è di tipo blindato, mentre le porte interne sono in parte in legno tamburato e in parte di tipo tagliafuoco (nei locali di lavorazione); i serramenti esterni sono in lega di alluminio

e vetrocamera, privi di chiusure oscuranti. Tutti i serramenti sono in cattivo stato di manutenzione; alcuni di essi si presentano inoltre danneggiati e malfunzionanti.

L'impianto elettrico è sotto traccia; il quadro elettrico principale è in comune con l'impianto dell'appartamento posto al primo piano.

Non è presente l'impianto di riscaldamento, in quanto i locali venivano riscaldati sfruttando il calore dei processi di lavorazione.

L'impianto idrosanitario, completo di adduzioni, scarichi e sanitari, è in mediocre stato di conservazione.

L'impianto gas appare in buono stato di conservazione, collegato a bombolone di stoccaggio GPL situato in area esterna comune. Non è stato reperito il necessario Certificato di prevenzione incendi.

Il terreno circostante è adibito a parcheggio, privo di verde, non curato.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO 1

La struttura del fabbricato di cui fa parte l'unità abitativa è formata da elementi prefabbricati in calcestruzzo armato (travi, pilastri con fondazione su plinti, solaio di copertura e pareti di chiusura perimetrali);

la struttura portante costituente la suddivisione orizzontale che ha dato origine all'appartamento è in muratura di tipo Poroton poggiate su fondazioni in c.a. con sovrastante solaio in travetti prefabbricati e blocchi di laterizio;

il soffitto dell'appartamento è unicamente costituito da controsoffittatura in pannelli di cartongesso con sovrastante strato di pannelli isolanti di spessore cm 3+3.

Le murature esterne, in laterizio con isolamento intermedio, sono intonacate e tinteggiate.

I locali hanno altezza utile di 2,70 m; le tinteggiature interne sono in cattivo stato e presentano macchie scure di muffa un po' ovunque, ma in particolare su soffitti e parete a nord.

Le finiture dei pavimenti sono in piastrelle di ceramica in tutti i locali; la porta di ingresso al piano terreno è di tipo blindato, mentre le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in PVC e vetrocamera, privi di chiusure oscuranti.

La scala di accesso dal piano terreno ha struttura in calcestruzzo e finitura in pietra, ben tenuta.

L'impianto elettrico è sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è sotto traccia, ma solo predisposto, mentre mancano sia la caldaia, che i radiatori; è presente nel locale ripostiglio sul terrazzo un boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria; l'impianto idrosanitario, completo di adduzioni, scarichi e sanitari, è in normale stato di conservazione in un servizio igienico, mentre il secondo servizio è privo delle apparecchiature sanitarie.

Il terreno circostante è adibito a parcheggio, privo di verde, non curato.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO T

L'immobile risulta occupato dal debitore.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO 1

L'immobile risulta occupato, quale abitazione di effettiva residenza, dal debitore e dal suo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1984 al 26/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Piero Barbera	03/03/1984	58556	11948

		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Biella	23/03/1984	2539
				Reg. part.
				2142
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 26/05/2005 al 07/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Dott. Paolo Tavolaccini	26/05/2005	264595
				Raccolta N°
				16562
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Biella	22/06/2005	6711
				Reg. part.
				4086
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Agenzia delle Entrate di Biella	22/06/2005	1993
				Vol. N°
				SERIE 1T
Dal 07/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Dott. Pietro Gelpi	07/11/2008	90226
				Raccolta N°
				8271
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Biella	17/11/2008	10509
				Reg. part.
				7335
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
		Agenzia delle Entrate di Biella	17/11/2008	5833
				Vol. N°
				SERIE 1T

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO 1

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/1984 al 26/05/2005	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Piero Barbera	03/03/1984	58556	11948
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Biella	23/03/1984	2539	2142
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2005 al 07/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Paolo Tivolaccini	26/05/2005	264595	16562
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Biella	22/06/2005	6711	4086
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Agenzia delle Entrate di Biella	22/06/2005	1993	SERIE 1T		
Dal 07/11/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Pietro Gelpi	07/11/2008	90226	8271
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri immobiliari di Biella	17/11/2008	10509	7335
Registrazione					
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		

		Agenzia delle Entrate di Biella	17/11/2008	5833	SERIE 1T
--	--	------------------------------------	------------	------	----------

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO T

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 02/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 17/11/2008
Reg. gen. 10510 - Reg. part. 1777
Quota: 1/1
Importo: € 418.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 209.000,00
Spese: € 209.000,00
Percentuale interessi: 5,86 %
Rogante: Dott. Pietro Gelpi
Data: 07/11/2008
N° repertorio: 90227
N° raccolta: 8272
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Biella il 27/06/2016
Reg. gen. 5071 - Reg. part. 553
Quota: 1/1
Importo: € 718.677,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 359.338,76

Data: 24/06/2016

N° repertorio: 282

N° raccolta: 13216

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 02/08/2018

Reg. gen. 6377 - Reg. part. 662

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 11.776,28

Data: 02/07/2018

N° repertorio: 1709

N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BIELLA il 29/09/2022

Reg. gen. 8226 - Reg. part. 6408

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO 1

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BIELLA aggiornate al 02/05/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

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

Iscritto a Biella il 17/11/2008

Reg. gen. 10510 - Reg. part. 1777

Quota: 1/1

Importo: € 418.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 209.000,00

Spese: € 209.000,00

Percentuale interessi: 5,86 %

Rogante: Dott. Pietro Gelpi
Data: 07/11/2008
N° repertorio: 90227
N° raccolta: 8272

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Biella il 27/06/2016
Reg. gen. 5071 - Reg. part. 553
Quota: 1/1
Importo: € 718.677,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 359.338,76
Data: 24/06/2016
N° repertorio: 282
N° raccolta: 13216
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 02/08/2018
Reg. gen. 6377 - Reg. part. 662
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 11.776,28
Data: 02/07/2018
N° repertorio: 1709
N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a BIELLA il 21/09/2021
Reg. gen. 8340 - Reg. part. 6271
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO T

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è localizzato nel PRGC del Comune di Andorno Micca in AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1 - ART. 58 delle N.T.A.).

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO:

l'edificio è localizzato in ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE, ai sensi dell'art. 31 della N.T.A.

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA:

l'edificio è localizzato in CLASSE 1 "Porzioni di territorio in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche"

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A,
PIANO 1**

L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è localizzato nel PRGC del Comune di Andorno Micca in AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1 - ART. 58 delle N.T.A.), all'interno delle quali la realizzazione di unità per USI RESIDENZIALI è ammessa limitatamente ad alloggio di proprietà del titolare dell'edificio ad uso produttivo-artigianale o del custode dello stesso.

Si evidenzia che l'appartamento è pertanto vincolato ad essere utilizzato a fini abitativi solo dal titolare dell'azienda avente sede nella porzione di edificio ad uso artigianale sottostante o da eventuale personale addetto alla custodia.

VINCOLI E FASCE DI RISPETTO:

l'edificio è localizzato in ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE, ai sensi dell'art. 31 della N.T.A.

PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA:

l'edificio è localizzato in CLASSE 1 "Porzioni di territorio in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche"

REGOLARITÀ EDILIZIA

**BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO
MATTEOTTI 60-A, PIANO T**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La costruzione dell'immobile ad uso artigianale in oggetto risulta autorizzata con Concessione edilizia n. 31/84 del 21/11/1984.

In data 15/04/1988 è stata rilasciata Concessione edilizia n. 6/88.

In data 02/06/1989 è stata rilasciata Concessione edilizia n. 12/89.

In data 11/09/2008 è stato rilasciato il Permesso di costruire n. 13/08.

In data 02/02/2010 è stata presentata D.I.A. prot. 954.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alle dichiarazioni di conformità degli impianti, è presente unicamente quella relativa all'impianto elettrico, che riguarda sia il primo piano, sia il laboratorio, rilasciata nell'anno 2013 e protocollata presso l'ufficio tecnico comunale di Andorno Micca in data 16/04/2015 per la richiesta di agibilità del solo laboratorio.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La costruzione dell'immobile ad uso artigianale di cui fa parte l'unità abitativa in oggetto risulta autorizzata con Concessione edilizia n. 31/84 del 21/11/1984.

Per quanto riguarda la realizzazione dell'unità abitativa oggetto di pignoramento, è stato successivamente rilasciato il Permesso di costruire n. 13 in data 11/09/2008.

In data 11/05/2012 è stata presentata SCIA Protocollo n. 3644 di completamento e variante in corso d'opera al Permesso di costruire n. 13 del 11/09/2008.

In data 11/09/2009 con n. di prot. 2 per le opere strutturali è stato depositato regolare collaudo statico ai sensi della Legge 1086/1971.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

In merito alle dichiarazioni di conformità degli impianti, è presente unicamente quella relativa all'impianto elettrico, che riguarda sia il primo piano, sia il sottostante laboratorio, rilasciata nell'anno 2013 e protocollata presso l'ufficio tecnico comunale di Andorno Micca in data 16/04/2015 per la richiesta di agibilità del solo laboratorio.

Non sono mai stati ultimati gli altri impianti, pertanto non è stata richiesta, né sarebbe attualmente rilasciabile, l'abitabilità dell'unità pignorata.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO T

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti, ma non quantificabili, i costi delle utenze che il laboratorio sostiene in comune con l'alloggio sovrastante, essendo gli stessi in capo al medesimo proprietario;

più nel dettaglio si evidenzia che le due unità condividono il serbatoio interrato di GPL, l'allaccio ad un unico contatore dell'acquedotto comunale e l'impianto fognario, l'allaccio ad un unico contatore per la corrente elettrica.

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO 1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Sono presenti, ma non quantificabili, i costi delle utenze che l'appartamento sostiene in comune con l'unità sottostante, essendo gli stessi in capo al medesimo proprietario;

più nel dettaglio si evidenzia che le due unità condividono il serbatoio interrato di GPL, l'allaccio ad un unico contatore dell'acquedotto comunale e l'impianto fognario.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Premessa:

la presente perizia consiste nella rivalutazione del valore dei due beni, laboratorio artigianale al piano terreno e sovrastante alloggio, a seguito della riunione dei due pignoramenti inizialmente indipendenti di cui alle RGE 64/2021 e 66/2022, in quanto la vendita dell'appartamento censito al Sub 2, separata dal laboratorio a cui è annesso, ne rendeva di fatto impossibile la commerciabilità e l'utilizzazione, a causa dei citati vincoli urbanistici descritti nel paragrafo dedicato.

Per tale ragione si è provveduto a redigere la nuova valutazione.

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

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T

Unità produttiva di tipo artigianale censita al NCEU del Comune di Andorno Micca al Foglio 21 Particella 522 Sub 1, ubicata al piano terreno, composta da ingresso comune al sovrastante alloggio del custode, laboratorio di pasticceria, panificio, magazzino, disimpegno, quattro ripostigli, tre wc e relativi antiwc, ufficio, area vendita e androne aperto. Il bene è localizzato in zona artigianale e costituisce una porzione di un più ampio fabbricato, originariamente costituente un unico edificio, poi frazionato, appartenente ad altra proprietà.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 522, Sub. 1, Categoria D7

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

Valore di stima del bene: € 85.840,00

La stima del valore commerciale del bene è stata determinata considerando:

- l'ubicazione dell'immobile, in posizione periferica;

- le cattive condizioni manutentive e lo stato di degrado in cui si trova il bene.

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Confrontando fra loro i valori correnti di mercato, quelli esposti nella Rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili in Provincia di Biella - anno 2020 - edito dalla CCIAA di Biella, Vercelli, Novara Verbanò Cusio Ossola, indicato in Tabella 7 - Bassa Valle Cervo, nonché i valori riportati nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - secondo semestre 2022, il sottoscritto CTU ritiene che il valore non possa essere superiore a €/mq 200,00, pur tenendo conto della recente realizzazione delle opere interne e impiantistiche.

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1

Appartamento censito al NCEU del Comune di Andorno Micca al Foglio 21 Particella 522 Sub 2, ubicato al primo piano di un più ampio edificio di tipo artigianale, composto da vano scala di accesso dal piano terra, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni (di cui uno incompleto), balcone, terrazzo e ripostiglio. L'edificio è localizzato in zona artigianale, a ridosso del cimitero comunale, in posizione periferica rispetto al centro abitato di Andorno Micca, a poche centinaia di metri dalle scuole e dalla caserma dei Carabinieri, ma comunque ben servita da attività commerciali e servizi comunali.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 522, Sub. 2, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 48.126,40

La stima del valore commerciale del bene è stata determinata considerando:

- l'ubicazione dell'immobile, in posizione periferica, con affaccio sul cimitero comunale dal prospetto principale e su altri fabbricati industriali artigianali per gli altri prospetti;

- le cattive condizioni manutentive e lo stato di degrado in cui si trova il bene;

- il vincolo urbanistico rilevato a seguito dell'esame della documentazione progettuale reperita presso il comune di Andorno Micca gravante sull'appartamento, che ne consente l'utilizzo a fini abitativi solo dal titolare della sottostante unità artigianale o dal custode della stessa.

Tutti questi elementi hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Confrontando fra loro i valori correnti di mercato, quelli esposti nella Rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili in Provincia di Biella - anno 2020 - edito dalla CCIAA di Biella, Vercelli, Novara Verbanò Cusio Ossola, indicato in Tabella 7 - Bassa Valle Cervo, nonché i valori riportati nella Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) - secondo semestre 2022, il sottoscritto CTU ritiene di assumere il valore di €/mq 280,00, al quale viene applicato un deprezzamento finale in considerazione delle opere che dovranno essere realizzate per rendere abitabile il bene.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Laboratorio artigianale Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T	429,20 mq	200,00 €/mq	€ 85.840,00	100,00%	€ 85.840,00
Bene N° 2 - Appartamento Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1	171,88 mq	280,00 €/mq	€ 48.126,40	100,00%	€ 48.126,40
				Valore di stima:	€ 133.966,40

Valore di stima: € 133.966,40

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	13500,00	€

Valore finale di stima: € 120.466,40

La presente perizia consiste nella rivalutazione del valore dei due beni, laboratorio artigianale al piano terreno e sovrastante alloggio, a seguito della riunione dei due pignoramenti inizialmente indipendenti di cui alle RGE 64/2021 e 66/2022.

Poiché la vendita dell'appartamento censito al Sub 2, separata dal laboratorio a cui è annesso, ne rendeva di fatto impossibile la commerciabilità e l'utilizzazione, a causa dei citati vincoli urbanistici descritti nel paragrafo dedicato, nella rideterminazione del valore di stima dello stesso la sottoscritta ha ritenuto opportuno riconsiderare il valore unitario assunto eliminando la svalutazione inizialmente applicata.

Nella determinazione del valore finale di stima, ha ritenuto invece di dover mantenere il deprezzamento dovuto alla necessità di realizzare le opere di completamento dell'appartamento per renderlo fruibile e abitabile e più nel dettaglio ha quantificato le seguenti spese, in considerazione dei costi dell'edilizia al momento della stesura della perizia (IVA Inclusa):

- completamento del servizio igienico, con fornitura e posa in opera di tutti gli accessori sanitari €3000.00
- completamento dell'impianto termico, con fornitura e posa in opera di caldaia murale e radiatori €7000.00
- sanificazione totale di tutte le pareti e soffitti e ritinteggiatura € 3500,00.

Per quanto riguarda il Sub 1, la sottoscritta considera nettamente sovrastimato il valore di € 300/mq assunto dal collega CTU nella stesura della precedente perizia di cui alla procedura RGE 66/2022, che si attesta invece commercialmente per fabbricati simili fra 100 €/mq e 220 €/mq;

il valore assunto, pari a 200 €/mq, tiene conto della probabile migliore commerciabilità dell'immobile nel suo complesso, rispetto ad altri, per la presenza dell'annesso alloggio.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il bene oggetto di pignoramento, sito in Andorno Micca, Via Matteotti 60, è un'unità abitativa realizzata al primo piano di un più ampio immobile ad uso artigianale, in forza di regolare permesso di costruire.

Poiché l'edificio è localizzato nel PRGC in AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1 - ART. 58), all'interno delle quali la realizzazione di unità per USI RESIDENZIALI è ammessa limitatamente ad alloggio di proprietà del titolare dell'edificio ad uso produttivo-artigianale o del custode dello stesso, il citato permesso di costruire è stato rilasciato sotto tale presupposto.

Ne deriva che il bene sottoposto ad esecuzione immobiliare non può essere utilizzato a fini abitativi da un eventuale acquirente, se non in possesso anche della porzione ad uso artigianale sottostante, oggetto del medesimo pignoramento nella presente procedura unificata.

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

Biella, li 02/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Vercellotti Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 15/03/2023)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali - Scheda planimetrica Fg 21 Part 522 Sub 1 e Sub 2 (Aggiornamento al 28/04/2023)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica immobile (Aggiornamento al 28/04/2023)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Ispezioni ipotecarie (Aggiornamento al 02/05/2023)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Laboratorio artigianale ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T

Unità produttiva di tipo artigianale censita al NCEU del Comune di Andorno Micca al Foglio 21 Particella 522 Sub 1, ubicata al piano terreno, composta da ingresso comune al sovrastante alloggio del custode, laboratorio di pasticceria, panificio, magazzino, disimpegno, quattro ripostigli, tre wc e relativi antiwc, ufficio, area vendita e androne aperto. Il bene è localizzato in zona artigianale e costituisce una porzione di un più ampio fabbricato, originariamente costituente un unico edificio, poi frazionato, appartenente ad altra proprietà. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 522, Sub. 1, Categoria D7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è localizzato nel PRGC del Comune di Andorno Micca in AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1 - ART. 58 delle N.T.A.). VINCOLI E FASCE DI RISPETTO: l'edificio è localizzato in ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE, ai sensi dell'art. 31 della N.T.A. PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: l'edificio è localizzato in CLASSE 1 "Porzioni di territorio in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche"

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1

Appartamento censito al NCEU del Comune di Andorno Micca al Foglio 21 Particella 522 Sub 2, ubicato al primo piano di un più ampio edificio di tipo artigianale, composto da vano scala di accesso dal piano terra, disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni (di cui uno incompleto), balcone, terrazzo e ripostiglio. L'edificio è localizzato in zona artigianale, a ridosso del cimitero comunale, in posizione periferica rispetto al centro abitato di Andorno Micca, a poche centinaia di metri dalle scuole e dalla caserma dei Carabinieri, ma comunque ben servita da attività commerciali e servizi comunali. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 522, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'edificio di cui fa parte il bene pignorato è localizzato nel PRGC del Comune di Andorno Micca in AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO (D1 - ART. 58 delle N.T.A.), all'interno delle quali la realizzazione di unità per USI RESIDENZIALI è ammessa limitatamente ad alloggio di proprietà del titolare dell'edificio ad uso produttivo-artigianale o del custode dello stesso. Si evidenzia che l'appartamento è pertanto vincolato ad essere utilizzato a fini abitativi solo dal titolare dell'azienda avente sede nella porzione di edificio ad uso artigianale sottostante o da eventuale personale addetto alla custodia. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO: l'edificio è localizzato in ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE, ai sensi dell'art. 31 della N.T.A. PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: l'edificio è localizzato in CLASSE 1 "Porzioni di territorio in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche"

Prezzo base d'asta: € 120.466,40

SCHEMA RIASSUNTIVO RGE 64/2021 RIUNITA A RGE 66/2022

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 120.466,40

Bene N° 1 - Laboratorio artigianale			
Ubicazione:	Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Laboratorio artigianale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 522, Sub. 1, Categoria D7	Superficie	429,20 mq
Stato conservativo:	L'unità in esame si presenta in pessimo stato di conservazione, tanto all'esterno, quanto all'interno dei locali. Sull'immobile la proprietà pare non avere mai condotto alcuna attività di manutenzione, né ordinaria, né straordinaria. Tutti i locali presentano sui soffitti e in particolare sulle murature perimetrali diffuse e consistenti macchie di muffa dovuta alla formazione di condensa, alla cattiva ventilazione e a pessime condizioni igieniche. Si segnalano inoltre infiltrazioni dalle coperture insistenti su deposito e magazzino. Anche esternamente il fabbricato non ha subito alcuna recente manutenzione: in particolare dalla copertura pendono verso il terrazzo sottostante parte delle guaine di impermeabilizzazione; le lattonerie sono danneggiate e mancanti dei collegamenti fra grondaie e pluviali.		
Descrizione:	Unità produttiva di tipo artigianale censita al NCEU del Comune di Andorno Micca al Foglio 21 Particella 522 Sub 1, ubicata al piano terreno, composta da ingresso comune al sovrastante alloggio del custode, laboratorio di pasticceria, panificio, magazzino, disimpegno, quattro ripostigli, tre wc e relativi antiwc, ufficio, area vendita e androne aperto. Il bene è localizzato in zona artigianale e costituisce una porzione di un più ampio fabbricato, originariamente costituente un unico edificio, poi frazionato, appartenente ad altra proprietà.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore.		

Bene N° 2 - Appartamento			
Ubicazione:	Andorno Micca (BI) - Via Giacomo Matteotti 60-A, piano 1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 522, Sub. 2, Categoria A3	Superficie	171,88 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in cattivo stato di conservazione, sia all'esterno, sia nei locali interni. L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, che risulta solo predisposto, ma mai completato; presenta sui soffitti e sulle murature perimetrali molte macchie di muffa dovuta alla formazione di condensa e alla cattiva ventilazione dei locali. In uno dei due bagni l'impianto idrico è solo predisposto, mentre mancano gli apparecchi igienico sanitari. Esternamente il fabbricato non ha subito alcuna recente manutenzione: in particolare dalla copertura pendono verso il terrazzo sottostante parte delle guaine di impermeabilizzazione; le lattonerie sono danneggiate e mancanti dei collegamenti fra grondaie e pluviali.		
Descrizione:	Appartamento censito al NCEU del Comune di Andorno Micca al Foglio 21 Particella 522 Sub 2, ubicato al primo piano di un più ampio edificio di tipo artigianale, composto da vano scala di accesso dal piano terra,		

	disimpegno, cucina, soggiorno, tre camere, due bagni (di cui uno incompleto), balcone, terrazzo e ripostiglio. L'edificio è localizzato in zona artigianale, a ridosso del cimitero comunale, in posizione periferica rispetto al centro abitato di Andorno Micca, a poche centinaia di metri dalle scuole e dalla caserma dei Carabinieri, ma comunque ben servita da attività commerciali e servizi comunali.
Vendita soggetta a IVA:	NO
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato, quale abitazione di effettiva residenza, dal debitore e dal suo nucleo familiare.

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A, PIANO T

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Biella il 17/11/2008
Reg. gen. 10510 - Reg. part. 1777
Quota: 1/1
Importo: € 418.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 209.000,00
Spese: € 209.000,00
Percentuale interessi: 5,86 %
Rogante: Dott. Pietro Gelpi
Data: 07/11/2008
N° repertorio: 90227
N° raccolta: 8272
- **Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione** derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo
Iscritto a Biella il 27/06/2016
Reg. gen. 5071 - Reg. part. 553
Quota: 1/1
Importo: € 718.677,52
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 359.338,76
Data: 24/06/2016
N° repertorio: 282
N° raccolta: 13216
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Biella il 02/08/2018
Reg. gen. 6377 - Reg. part. 662
Quota: 1/1
Importo: € 15.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 11.776,28
Data: 02/07/2018
N° repertorio: 1709
N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BIELLA il 29/09/2022

Reg. gen. 8226 - Reg. part. 6408

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A ANDORNO MICCA (BI) - VIA GIACOMO MATTEOTTI 60-A,
PIANO 1**

Iscrizioni

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

Iscritto a Biella il 17/11/2008

Reg. gen. 10510 - Reg. part. 1777

Quota: 1/1

Importo: € 418.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 209.000,00

Spese: € 209.000,00

Percentuale interessi: 5,86 %

Rogante: Dott. Pietro Gelpi

Data: 07/11/2008

N° repertorio: 90227

N° raccolta: 8272

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Biella il 02/08/2018

Reg. gen. 6377 - Reg. part. 662

Quota: 1/1

Importo: € 15.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Capitale: € 11.776,28

Data: 02/07/2018

N° repertorio: 1709

N° raccolta: 2018

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a BIELLA il 21/09/2021

Reg. gen. 8340 - Reg. part. 6271

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****