TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Ceria Corrado, nell'Esecuzione Immobiliare 32/2021 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

Perizia relativa alla formazione di un unico lotto derivante dall'accorpamento dei lotti n. 1, 2 e 3 come disposta dal Giudice dell'esecuzione.

10 gennaio 2024

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INCARICO

All'udienza del 21/09/2021, il sottoscritto Arch. Ceria Corrado, con studio in via Delleani, 25 - 13900 - Biella (BI), email cga.arc@libero.it, PEC corrado.ceria@archiworldpec.it, Tel. 015 3561336, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 23/09/2021 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Biella (BI) - strada della Burcina, 61
  (Coord. Geografiche: 45.583090, 8.022021)
- Bene **N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - strada della Burcina, 61
  (Coord. Geografiche: 45.583090, 8.022021)
- Bene **N° 3** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - strada della Burcina, 61
  (Coord. Geografiche: 45.583090, 8.022021)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - RISTORANTE UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA DELLA BURCINA, 61

Negozio già adibito a ristorante e relativi vani accessori situato in un edificio isolato in strada della Burcina n. 61, costituito da:
- Secondo piano interrato: 3 cantine;
- Primo piano interrato: magazzino, balcone, autorimessa e una cantina;
- Terreno: locale bar, antibagno e bagno, balcone, cucina, stanza, negozio suddiviso in 2 vani più bagno e antibagno;
- Primo: sala riunioni, camera e 2 balconi;
- Sottotetto: disimpegno, bagno e locale di sgombero;

tutti i piani sono serviti da un vano scala in comune con altre unità immobiliari.
Come pertinenza dell'edificio ci sono un giardino a sud e un cortile ad ovest dal quale si accede all'autorimessa.

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

BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA DELLA BURCINA, 61

Appartamento situato in un edificio isolato in strada della Burcina n. 61, costituito da:
- Secondo piano interrato: 2 ripostigli e una cantina;
- Piano Primo: 2 camere, tinello cucinino, bagno, ingresso e 1 balcone;
- Sottotetto: locale di sgombero;

tutti i piani sono serviti da un vano scala in comune con altre unità immobiliari.
Come pertinenza dell'edificio ci sono un giardino a sud e un cortile ad ovest dal quale si accede all'autorimessa.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A BIELLA (BI) - STRADA DELLA BURCINA, 61

Appartamento ubicato al primo piano seminterrato di un edificio isolato in strada della Burcina n. 61, costituito da cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e balcone;
Come pertinenza dell'edificio ci sono un giardino a sud e un cortile ad ovest.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Biella (BI) - strada della Burcina, 61
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - strada della Burcina, 61, Piano 2 semint., 1 e ST
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - strada della Burcina, 61, Piano 1 semint.

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 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)

CONFINI

Il mappale 631 del foglio 22 su cui insiste l'edificio confina:
a nord con la strada comunale della Burcina,
a est con il mappale 26,
a sud con il mappale 44
e a ovest con i mappali 592 e 22 tutti dello stesso foglio 22.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA

BENE N. 1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Sub.4: Cantina	89,40 mq	109,20 mq	0,20	21,84 mq	2,55 m	Secondo seminterrato
Sub.4: Magazzino	34,70 mq	42,70 mq	0,50	21,35 mq	3,30 m	Primo seminterrato
Sub.4: Balcone	9,60 mq	9,60 mq	0,25	2,40 mq	0,00 m	Primo seminterrato
Sub.4: Locale bar/ristorante	76,50 mq	90,60 mq	1,00	90,60 mq	3,35 m	Terreno
Sub.4: Balcone	11,60 mq	11,60 mq	0,25	2,90 mq	0,00 m	Terreno
Sub.4: Salone	74,30 mq	87,30 mq	1,00	87,30 mq	3,03 m	Primo
Sub.4: Balcone	5,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	Primo
Sub.4: Sottotetto non abitabile	86,50 mq	100,60 mq	0,20	20,12 mq	1,80 m	Secondo
Sub.8: Cantina	6,00 mq	8,10 mq	0,20	1,62 mq	3,27 m	Primo Seminterrato
Sub.8: Abitazione	32,40 mq	41,50 mq	1,00	41,50 mq	3,35 m	Terreno
Sub.8: Balcone	9,20 mq	9,20 mq	0,25	2,30 mq	0,00 m	Terreno
Sub:8: Abitazione	17,80 mq	22,00 mq	1,00	22,00 mq	3,10 m	Primo
Sub.8: Balcone	2,60 mq	2,60 mq	0,25	0,65 mq	0,00 m	Primo
Sub.8: Abitazione	7,30 mq	9,40 mq	1,00	9,40 mq	2,20 m	Secondo
Sub.9: Autorimessa	35,20 mq	44,00 mq	0,50	22,00 mq	3,27 m	Primo seminterrato
Sub.11: Negozio	34,20 mq	43,70 mq	1,00	43,70 mq	3,35 m	Terreno
			Totale superficie convenzionale:	**391,03 mq**		
			Incidenza condominiale:	**10,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**430,13 mq**		

BENE N. 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cantina	71,00 mq	83,70 mq	0,20	16,74 mq	2,45 m	Secondo seminterrato
Abitazione	73,40 mq	87,30 mq	1,00	87,30 mq	3,10 m	Primo
Balcone scoperto	5,40 mq	5,40 mq	0,25	1,35 mq	0,00 m	Primo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Soffitta	74,80 mq	86,80 mq	0,20	17,36 mq	1,80 m	Secondo
			Totale superficie convenzionale:	**122,75 mq**		
			Incidenza condominiale:	**10,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**135,03 mq**		

BENE N. 3

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	78,00 mq	94,20 mq	1,00	94,20 mq	3,27 m	Primo seminterrato
			Totale superficie convenzionale:	**94,20 mq**		
			Incidenza condominiale:	**10,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**103,62 mq**		

DATI CATASTALI

BENE N. 1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	631	4	2	C1	2		162 mq	6818,78 €	S2, S1, T, 1, 2	
	22	631	8	2	A4	2	3,5 vani		171,72 €	S1, T, 1, 2	
	22	631	9	2	C6	2		34 mq	193,15 €	S1	
	22	631	11	2	C1	1		36 mq	1301,47 €	T	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

- Subalterno 4: al piano terreno non sono riportati i tramezzi che isolano il vano scala dall'ingresso e dal bagno del ristorante (realizzati con la DIA n. 323 del 08/09/2000);
- Subalterno 8: al piano primo seminterrato non è stata indicata l'intercapedine/cantina realizzata sul lato nord, vero la strada; al piano terreno non sono indicati la porta che si apre sullo spogliatoio e manca il bagnetto a servizio del ristorante realizzato con la DIA n. 323 in data 08/09/2000;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Subalterno 9: corrisponde con la planimetria catastale;
- Subalterno 11: in data 08/09/2000 è stata presentata la DIA n. 323 in cui si prevedevano la divisione del locale tramite un tramezzo, l'apertura di un nuovo passaggio nel muro e la realizzazione di un antibagno. Le opere sono state effettivamente realizzate ma non è stata aggiornata la planimetria catastale.

PRECISAZIONI

Per sanare il secondo piano interrato dal punto di vista edilizio è necessario predisporre un permesso edilizio per l'accertamento di conformità. Si tratta di locali accessori seminterrati destinati a cantina e ripostiglio, realizzati sotto alla sagoma dell'edificio. Questo lotto (sub. 4) comprende 3 cantine al secondo piano interrato per un totale di 109,2mq lordi e una superficie convenzionale di 21,84mq.
Per sanare i locali è necessario pagare l'onorario di un professionista e la sanzione che corrisponde al doppio del contributo del costo di costruzione dovuto.
Per il comune di Biella questo contributo si calcola secondo questa formula:
superficie da sanare x 0,60 x 405,58€/mq x 5% x 2, quindi al metro quadro sono 24,33€
Quindi la sanzione risulta essere circa 2.700,00€.
Aggiungendo i diritti di segreteria e l'onorario del tecnico sono circa 5.500,00€ di costo.

BENE N. 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	631	5	2	A3	1	6 vani	131 mq	371,85 €	S2, 1, 2	

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

PRECISAZIONI

Per sanare il secondo piano interrato dal punto di vista edilizio è necessario predisporre un permesso edilizio per l'accertamento di conformità. Si tratta di locali accessori seminterrati destinati a cantina e ripostiglio, realizzati sotto alla sagoma dell'edificio. Per questo lotto (sub. 5) al secondo piano interrato comprende 2 ripostigli e una cantinetta per un totale di 83,70mq lordi e una superficie convenzionale di 16,74mq.
Per sanare i locali è necessario pagare l'onorario di un professionista e la sanzione che corrisponde al doppio del contributo del costo di costruzione dovuto.
Per il comune di Biella questo contributo si calcola secondo questa formula:
superficie da sanare x 0,60 x 405,58€/mq x 5% x 2, quindi al metro quadro sono 24,33€
La sanzione quindi diventa circa 2.000,00€.
Aggiungendo i diritti di segreteria e l'onorario del tecnico sono circa 4.800,00€ di costo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

BENE N. 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	22	631	12	2	A4	2	4,5 vani	98 mq	220,79 €	S1	

Corrispondenza catastale

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

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
22	631				Ente Urbano		5 are 70 ca mq			

STATO CONSERVATIVO

Bene n. 1: lo stato di conservazione e manutenzione dei 2 piani seminterrati e del sottotetto è scarso; quello del piano terreno che era stato ristrutturato e adibito a ristorante è discreto; quello del piano primo è sufficiente.

Bene n, 2: lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è piuttosto scarso: si è anche scrostata un'ampia parte di intonaco dal soffitto dell'alloggio al piano primo.

Bene n. 3: lo stato di conservazione e manutenzione generale risulta scarso.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni con le altre unità immobiliari site nell'edificio il vano scala, il giardino e il cortile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Strutture verticali in muratura portante; muri in c.a. controterra ai piani seminterrati;
Solai piani in putrelle e voltini;
Tetto a falde con struttura lignea a vista e manto di copertura in tegole piane;
Grondaie e pluviali in acciaio;
Pareti esterne in mattoni a vista; parzialmente intonacate e tinteggiate solo al piano terreno;
Pareti interne intonacate e tinteggiate; in mattoni a vista al piano secondo interrato e al piano sottotetto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Scala interna in muratura con gradini in pietra, parapetto in muratura al secondo piano seminterrato e in ferro agli altri piani;
Balconi in cemento con ringhiera in ferro e pilastrini in cemento;
Serramenti esterni in ferro o legno con vetro semplice (alcuni sostituiti di recente al piano terreno altri più vecchi) con avvolgibili in legno e in ferro al piano terreno fronte strada (bene n. 1); Serramenti esterni in ferro e vetro semplice nel seminterrato, legno con vetro semplice e avvolgibili in legno al piano primo (bene n. 2); Serramenti esterni in legno con vetro semplice (2 con vetrocamera) di cui uno con avvolgibile in legno (bene n. 3);
Porte interne in legno e vetro;
Davanzali esterni in cemento;
Pavimentazioni interne in piastrelle in gres o in legno (bene n. 1); in legno (bene n. 2); Pavimentazioni interne in piastrelle in gres (bene n. 3);
Rivestimenti in ceramica nei bagni e nella cucina (bene n. 1 e 3); Pavimento e rivestimenti in ceramica nel bagno e nella cucina (bene n. 2);
Impianto elettrico sottotraccia, idrosanitario;
Riscaldamento con termoconvettori/termosifoni al piano terra, con stufa a pellets al piano primo, assente agli altri piani (bene n. 1); Riscaldamento con termosifoni (la caldaia è stata rimossa) (bene n. 3);
Terreno di pertinenza.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile alla data del sopralluogo (13/10/2021) è risultato libero e privo di arredi.

PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 19/11/1999 al 03/07/2006</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Giovanni Mancini</td><td>19/11/1999</td><td>35514</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Biella</td><td>29/11/1999</td><td>11111</td><td>7896</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 03/07/2006 al 15/12/2006</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Carlo Scola</td><td>03/07/2006</td><td>84868</td><td>7187</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
</table>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

		Biella	07/07/2006	7788	5102
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **15/12/2006** al **03/12/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Carlo Scola	15/12/2006	85762	7633
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Biella	10/01/2007	308	232
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/12/2007**	**** Omissis ****	**Fusione di società per incorporazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		notaio Paolo Bilotti	03/12/2007	140943	36832
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Biella	12/12/2007	13544	8153
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **03/12/2007**	**** Omissis ****	**Modifica denominazione**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Paolo Bilotti	03/12/2007	140944	36833
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Biella	12/12/2007	13545	8154
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 13/12/2021, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia dii mutuo
  Iscritto a Biella il 07/07/2006
  Reg. gen. 7789 - Reg. part. 1574
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.200.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 600.000,00
  Interessi: € 600.000,00
  Rogante: notaio Carlo Scola
  Data: 03/07/2006
  N° repertorio: 84869
  N° raccolta: 7188

Trascrizioni

- **Verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Biella il 04/06/2021
  Reg. gen. 5054 - Reg. part. 4059
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

La zonizzazione del terreno su cui insiste l'immobile secondo il PRG del Comune di Biella è "Zone R.C. - Sottozona RC/4", zone consolidate prevalentemente residenziali.
L'area è assoggettata al vincolo idrogeologico L.R. 45/89.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione 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.

- Licenza n. 735 del 11/07/1952 per costruzione nuovo fabbricato;
- Concessione del 20/04/1968 per la civilizzazione del primo piano (solo beni n. 1 e 2);
- Abitabilità n. 60 del 1968 relativa al piano primo (solo beni n. 1 e 2);
- Autorizzazione n. 263 del 08/07/1987 per manutenzione straordinaria - intonacatura facciate;
- DIA n. 323 del 08/09/2000 per opere interne al piano terreno per realizzazione di ristorante (solo bene n. 1).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non si è a conoscenza dell'esistenza del certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non si è a conoscenza dell'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste totale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti approvati.
- In nessuna delle autorizzazioni rinvenute presso l'Ufficio tecnico è riportato il secondo piano seminterrato dell'edificio che pertanto risulta totalmente abusivo;

Bene n. 1:
- Il piano primo seminterrato presenta alcune difformità: nel magazzino del sub. 4 non ci sono dei tramezzi indicati nella planimetria della licenza originaria; ci sono delle tramezzature in più nella cantina del sub. 8 sempre rispetto alla licenza originaria; la rimessa del sub. 9 nella licenza n. 735 è indicata come cantina;
- I locali siti al piano terreno sono conformi alla DIA n. 323/2000;
- La sala riunioni al primo piano è conforme con la concessione del 1968;
- Il piano sottotetto non è riportato nella licenza originaria, come d'abitudine per l'epoca.
Per la sanatoria del secondo piano interrato e quindi il relativo costo, fare riferimento al capitolo "Precisazioni";

Bene n. 2:
- L'appartamento al primo piano risulta conforme con la concessione del 1968;
- Il piano sottotetto non è riportato nella licenza originaria, come d'abitudine per l'epoca.
Per la sanatoria del secondo piano interrato e quindi il relativo costo, fare riferimento al capitolo "Precisazioni";

Bene n. 3:
È stato realizzato un tramezzo per dividere il salone da una camera; è stato demolito il bagno interno per allargare il salone; al posto della cantina è stata realizzata la cucina; sono state chiuse le 2 porte verso il vano scala: si può accedere all'alloggio esclusivamente dalla porta presente sul ballatoio a sud;
È stato realizzato un nuovo bagno nell'intercapedine verso la strada a nord, fuori dalla sagoma dell'edificio che deve essere oggetto di sanatoria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA DEL LOTTO

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

- **Bene N° 1** - Ristorante ubicato a Biella (BI) - strada della Burcina, 61
  Negozio già adibito a ristorante e relativi vani accessori situato in un edificio isolato in strada della Burcina n. 61, costituito da: - Secondo piano interrato: 3 cantine; - Primo piano interrato: magazzino, balcone, autorimessa e una cantina; - Terreno: locale bar, antibagno e bagno, balcone, cucina, stanza, negozio suddiviso in 2 vani più bagno e antibagno; - Primo: sala riunioni, camera e 2 balconi; - Sottotetto: disimpegno, bagno e locale di sgombero; tutti i piani sono serviti da un vano scala in comune con altre unità immobiliari. Come pertinenza dell'edificio ci sono un giardino a sud e un cortile ad ovest dal quale si accede all'autorimessa.

  Identificato al catasto Fabbricati:

  - Fg. 22, Part. 631, Sub. 4, Zc. 2, Categoria C1

  - Fg. 22, Part. 631, Sub. 8, Zc. 2, Categoria A4

  - Fg. 22, Part. 631, Sub. 9, Zc. 2, Categoria C6

  - Fg. 22, Part. 631, Sub. 11, Zc. 2, Categoria C1

  al catasto Terreni:

  - Fg. 22, Part. 631, Qualità Ente Urbano

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 116.135,10

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Ristorante Biella (BI) - strada della Burcina, 61	430,13 mq	270,00 €/mq	€ 116.135,10	100,00%	€ 116.135,10
				Valore di stima:	€ 116.135,10

Valore di stima: € 116.135,10
Valore finale di stima: **€ 116.135,10 (centosedicimilacentotrentacinque/10)**

Nota: il valore di stima unitario è stato determinato considerando un deprezzamento dovuto alla parte di piano secondo interrato di competenza del presente lotto che deve essere oggetto di sanatoria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - strada della Burcina, 61
  Appartamento situato in un edificio isolato in strada della Burcina n. 61, costituito da: - Secondo piano interrato: 2 ripostigli e una cantina; - Piano Primo: 2 camere, tinello cucinino, bagno, ingresso e 1 balcone; - Sottotetto: locale di sgombero; tutti i piani sono serviti da un vano scala in comune con altre unità immobiliari. Come pertinenza dell'edificio ci sono un giardino a sud e un cortile ad ovest dal quale si accede all'autorimessa.
  Identificato al catasto Fabbricati:

  - Fg. 22, Part. 631, Sub. 5, Zc. 2, Categoria A3

  al catasto Terreni:

  - Fg. 22, Part. 631, Qualità Ente Urbano

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 30.381,75

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Appartamento Biella (BI) - strada della Burcina, 61	135,03 mq	225,00 €/mq	€ 30.381,75	100,00%	€ 30.381,75
				Valore di stima:	€ 30.381,75

Valore di stima: € 30.381,75
Valore finale di stima: **€ 30.381,75 (trentamilatrecentottantuno/75)**

Il valore di stima è stato determinato considerando un deprezzamento dovuto alla parte di piano secondo interrato di competenza del presente lotto che deve essere oggetto di sanatoria.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Biella (BI) - strada della Burcina, 61
  Appartamento ubicato al primo piano seminterrato di un edificio isolato in strada della Burcina n. 61, costituito da cucina, soggiorno, 2 camere, bagno e balcone; Come pertinenza dell'edificio ci sono un giardino a sud e un cortile ad ovest.
  Identificato al catasto Fabbricati:

  - Fg. 22, Part. 631, Sub. 12, Zc. 2, Categoria A4

  al catasto Terreni:

  - Fg. 22, Part. 631, Qualità Ente Urbano

  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 21.760,20

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Appartamento Biella (BI) - strada della Burcina, 61	103,62 mq	210,00 €/mq	€ 21.760,20	100,00%	€ 21.760,20
				Valore di stima:	€ 21.760,20

Valore di stima: € 21.760,20
Valore finale di stima: **€ 21.760,20 (ventunmilasettecentosessanta/20)**

Il valore di stima è stato determinato considerando un deprezzamento dovuto al bagno realizzato abusivamente, di competenza del presente lotto, che deve essere oggetto di sanatoria.

Nota: il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, dotazione del terreno di pertinenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Valore di stima complessivo del lotto (beni n. 1, 2 e 3): € 168.277,05
Valore finale di stima: **€ 168.277,05 (centosessantottomiladuecentosettantasette/05)**

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 10/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ceria Corrado

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI BIELLA
sezione Architetto n° 128
A/a CORRADO CERIA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009