

Sezione EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., Arch. Grotto Matteo

Esecuzione Immobiliare procedure riunite

54/2023 R.G.E. e 52/2024 R.G.E.



PERIZIA DI STIMA - VERSIONE PRIVACY

promossa da:

--- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---

contro:

--- OMISSIS ---

--- OMISSIS ---

G.E.

Dott. Emanuele Migliore

SOMMARIO



Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto n. Unico

Stima / Formazione lotti

Riepilogo bando d'asta

Schema riassuntivo

Formalità da cancellare



pagina 3

pagina 3

pagina 3

pagina 4

pagina 15

pagina 17

pagina 19

pagina 21



INCARICO

In data 02/12/2023, il sottoscritto Arch. Grotto Matteo, con studio in Viale G. Matteotti, 8 - 13900 - Biella (BI), e-mail: studio@grotto.it - PEC: matteo.grotto@archiworldpec.it, Tel. 015.2520938, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. per la procedura **54/2023 R.G.E.** e in data 29/02/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

In data 15.11.2024, il G.E. ha disposto la riunione della procedura suddetta con la **52/2024 R.G.E.** interessante i medesimi beni ed estendendo allo scrivente l'incarico di esperto estimatore.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento, medesimi per entrambe le procedure indicate, sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato di civile abitazione ubicato a Cossato (BI) - via Amendola 556
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Cossato (BI) - via Amendola 556

(Coordinate Geografiche: 45.54651538980767, 8.17725462129941)

DESCRIZIONE

PREMESSA

Gli immobili oggetto di valutazione compongono un complesso immobiliare costituito da due fabbricati, uno principale e uno accessorio ad uso autorimessa, situati a Cossato (BI), in via Giovanni Amendola n. 566, nella zona periferica meridionale del comune biellese.

Via Amendola rappresenta un'importante arteria viaria di traffico medio, che collega la parte sud-occidentale di Cossato alla Strada Provinciale SP232. Quest'ultima prosegue verso est attraversando la Baraggia, in direzione delle frazioni di Spolina e Mottalciata, fino a connettersi con la SP230 e l'autostrada Torino-Milano.

L'area in cui sorge il complesso immobiliare è caratterizzata da una lottizzazione mista, con destinazioni d'uso residenziali, industriali/terziarie e agricole. Si tratta di una zona consolidata, che offre una buona localizzazione in termini di accessibilità e servizi. Il complesso dispone di parcheggio privato.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Il primo immobile oggetto di stima (fabbricato principale) è di tipologia a "villino" singolo, sebbene suddiviso in due unità funzionali (ma catastalmente indiviso), sviluppato su tre piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato. L'intero fabbricato è inserito all'interno del proprio lotto di pertinenza.

L'accesso principale al piano terra avviene dalla corte principale, sul lato ovest. La seconda unità funzionale, ubicata al primo piano, è accessibile dal lato est tramite una scala esterna. Inoltre, l'edificio è dotato di un vano scala interno che collega tutti i livelli esistenti.

Composizione dell'immobile:

- **Piano seminterrato:** cantina con scala interna di collegamento ai piani superiori.
- **Piano terra:** ingresso su corridoio, due camere, bagno, soggiorno con cucina, vano scala interna di collegamento ai piani seminterrato e superiori.
- **Piano primo:** quattro camere (di cui due attualmente adibite a soggiorno e cucina), bagno e vano scala interno di collegamento ai piani terra e sottotetto. Scala esterna di secondo accesso.

- Piano secondo: sottotetto non rifinito (nudo tetto).

Nota: il vano scala, nella rampa di discesa al piano scantinato, presenta un modesto spazio aperto sulla stesso attualmente adibito a piccola lavanderia, ricavato senza soluzioni di continuità.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Il secondo immobile oggetto di stima (fabbricato accessorio) è una autorimessa singola, sviluppata su un piano fuori terra, oltre a un limitato sottotetto che non è risultato accessibile durante il sopralluogo. Il fabbricato accessorio è inserito all'interno del medesimo lotto di pertinenza del fabbricato principale. L'accesso principale avviene dalla corte principale, sul lato ovest.

Composizione dell'immobile:

- L'immobile in oggetto è un'autorimessa di dimensioni contenute, attualmente occupata da un'elevata quantità di materiale, che ostacola l'accesso e limita la possibilità di ispezione visiva.

IN GENERALE (BENE N° 1 E N° 2):

- La vendita dei beni non è soggetta IVA.
- Per i beni in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.
- Gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Cossato (BI) - via Amendola 556
- **Bene N° 2** - Autorimessa ubicata a Cossato (BI) - via Amendola 556

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

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

Nota: con riferimento alla completezza della documentazione ex art. 567 C.P.C. si precisa che provvedimento in data 15.11.2024, è stata disposta dal G.E. la riunione delle procedure con numero di ruolo 52/2023 R.G.E. e 52/2024 R.G.E.

Risultano depositate entrambe le Certificazioni Notarili:

- per procedura 54/2023 R.G.E. - Notaio Gianluigi Maculan (Saonara, PD) del 28.09.2023
- per procedura 52/2024 R.G.E. - Notaio Giulia Barbagallo (Palermo) del 10.06.2024

TITOLARITÀ

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai seguenti esecutati:

- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: --- **OMISSIS** ---

--- **OMISSIS** ---

--- **OMISSIS** ---

--- **OMISSIS** ---

- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/2)

Codice fiscale: --- **OMISSIS** ---

--- **OMISSIS** ---

--- **OMISSIS** ---

--- **OMISSIS** ---

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

- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/2)

- **OMISSIS** --- (Proprietà 1/2)

CONFINI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Il complesso immobiliare confina complessivamente con:

la strada pubblica via Amendola; le proprietà --- **OMISSIS** --- (*salvis*)

Il mappale 638 del foglio 33 NE di Cossato (BI), sul quale insistono gli immobili confinano con:

- a est*: il mappale 720;
- a nord*: la pubblica via Amendola;
- a sud*: il mappale 721;
- a ovest*: il mappale 833.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeffi- ciente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	180,00 mq	213,00 mq	1	213,00 mq	3,00 m	P-1, PT, P1 e P2
Cantina	30,00 mq	40,00 mq	0,20	8,00 mq	240,00 m	PT
Sottotetto (autonomo)	100,00 mq	105,00 mq	0,20	21,00 mq	2,50 m	P2

Balcone scoperto	8,00 mq	8,00 mq	0,25	2,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				244,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				244,00 mq		

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	19,00 mq	21,00 mq	1	21,00 mq	2,50 m	P.T.
Totale superficie convenzionale:				21,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				21,00 mq		

I beni **non** sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Per entrambi i beni, gli intestatari catastali corrispondono a quelli reali, come desumibile dagli atti trascritti presso i pubblici registri immobiliari. Per quanto attiene alla cronologia storica catastale dell'immobile pignorato, il riferimento sono le **visure catastali storiche** allegate alla perizia e pienamente esaustive in merito.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi						Dati di classamento					
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graf.
	33	288	1		A2	1	9,5 vani	242 mq	883,14 €	P-1, PT, P1 e P2	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graf.	
33	638										

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Catego- ria	Classe	Consi- stenza	Superfi- cie catastale	Rendita	Piano	Graf.
	33	288	2		C6	3	19 mq	21 mq	83,41 €	P.T.	
Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graf.	
33	638										

IN GENERALE (BENE N° 1 E N° 2):

Corrispondenza catastale:

Non sussiste perfetta corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria depositata esistente; il fatto tuttavia non influisce sulla possibilità di cessione del bene.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Trattasi di fabbricato di genesi rurale/economica, di genesi ante 1967, negli anni assoggettato ad ampliamento e manutenzione. Lo stato di conservazione attuale è discreto, con particolare riferimento a finiture interne ed esterne e all'impiantistica non recente, tuttavia funzionante.

- PAVIMENTI: i pavimenti dell'alloggio al PT sono integralmente in piastrelle di ceramica di simile tipologia e qualità; i pavimenti al P1 (corridoio e cucina) sono in piastrelle di ceramica; nelle camere e nella sala principale è invece presente un parquet in legno con normali segni di usura. I piani solaio P2 e scantinato P-1 presentano massetto cementizio non rivestito.
- SCALA: la struttura della scala, in apposito vano, è laterocemento, parzialmente rivestita in piastrelle.
- PARETI: le pareti dell'alloggio al PT e P1 sono intonacate al civile e risultano in buono stato di conservazione.
- PORTE: le porte interne, di varia tipologia ed età, sono in legno, alcune con inserti in vetro. Il portoncino di ingresso, al PT è in metallo/PVC e specchiatura in vetro singolo. Al P2 è presente un portoncino in legno verso la scala di accesso e una portafinestra in legno verso il balcone retrostante.
- FINESTRE: la maggior parte delle finestre sono elementi standard risalenti presumibilmente agli anni '70/'80 del secolo scorso. Sono realizzate in legno con vetrate dalle scarse prestazioni energetiche in riferimento agli standard termici attuali e tapparelle in PVC;

- BAGNI: i bagni dell'alloggio sono in discreto stato di conservazione. Gli apparecchi sanitari sono funzionanti.
- IMPIANTISTICA: l'impiantistica generale dell'alloggio (impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento) risente del processo di vetustà ma risulta funzionante. È presente una piccola caldaia supplementare a pellet nel corridoio del P1.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Trattasi di fabbricato di genesi rurale/economica, edificato ante 1967, e come tale presumibilmente giunto fino ad oggi. Lo stato di conservazione attuale è mediocre, con particolare riferimento a finiture interne ed esterne e alla struttura del tetto.

- PAVIMENTI: massetto cementizio.
- PARETI: le pareti esterne sono intonacate al civile solo esternamente e risultano in buono stato di conservazione. Le pareti interne presentano mattoni a vista.
- PORTE: è presente una saracinesca in metallo il cui funzionamento non è stato possibile verificare.
- FINESTRE: nella faccia a sud est, sotto il piccolo portico, è presente una limitata porta/finestra non raggiungibile in quanto l'area risulta ingombra di materiale;
- IMPIANTISTICA: Non è presente impiantistica funzionante.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Non sono presenti parti comuni, in quanto i due alloggi funzionali di cui al fabbricato principale risultano afferenti al medesimo subalterno e costituiscono di fatto un'unica unità abitativa.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

I due beni sono sempre stati trattati in modo congiunto.

Non sono state rinvenute servitù trascritte.

Si segnala tuttavia quando indicato in atto di compravendita del 2005 (Reg. part. 3590 del 06.06.2005): *"la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto, che il fabbricato è venduto e privo di fognatura in quanto a oggi la fognatura a servizio dello stesso è allacciata - a titolo di precario - ad altra fognatura di proprietà di terzi: conseguentemente gli acquirenti provvederanno a proprie cura e spese a realizzare idoneo allacciamento alla vendita. È fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza oggi si trova con ogni accessione, pertinenza, servitù se legalmente esistenti, a corpo e non a misura".*

NOTA: Le indagini eseguite non hanno potuto fornire un riscontro sul fatto che tali opere siano nella realtà state eseguite o meno né risulta possibile indicare in via preliminare il costo di tali interventi che resteranno, eventualmente, a carico dell'assegnatario.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

La presente sezione descrive le caratteristiche costruttive del fabbricato principale, basandosi su osservazioni visive, indagini non distruttive e accesso in sicurezza:

- **POSIZIONE E ACCESSO:** l'immobile è situato in Cossato, con ingresso principale da via Amendola, accessibile attraverso un cancello pedonale e carraio.
- **ESPOSIZIONE:** il fabbricato è collocato centralmente rispetto al lotto di pertinenza e presenta quattro fronti liberi.
- **FONDAZIONI:** non è stato possibile verificare direttamente la tipologia di fondazione. Tuttavia, l'assenza di dissesti strutturali evidenti suggerisce un buono stato di conservazione.
- **STRUTTURA:** l'edificio risale presumibilmente agli anni '30-'40, con successive modifiche che hanno determinato l'attuale configurazione. La struttura portante è in muratura, con integrazioni in laterocemento.
- **ORIZZONTAMENTI E SOLAI:** i solai appaiono realizzati in laterocemento.
- **VOLTE E SOFFITTI:** i soffitti sono piani e intonacati.
- **SCALE:** è presente un vano scala interno che collega tutti i livelli dell'edificio, dalla cantina al sottotetto.
- **COPERTURA:** il tetto a falde presenta una struttura portante in legno con manto di copertura in tegole marsigliesi. Sebbene la struttura appaia complessivamente in buone condizioni, non sono presenti strati coibenti o guaine impermeabilizzanti. Non si sono riscontrate infiltrazioni evidenti.
- **PAVIMENTI:** i pavimenti interni sono prevalentemente in piastrelle di ceramica di qualità ordinaria, con alcune stanze rifinite in parquet di legno in discreto stato di conservazione. La cantina e il sottotetto presentano un massetto cementizio.
- **RIVESTIMENTI:** le finiture interne rispecchiano lo standard dell'epoca di costruzione, con pareti intonacate e rivestimenti in piastrelle nei locali di servizio.
- **ESTERNI:** è presente un balcone esposto a sud. I serramenti sono in legno e risultano datati.
- **IMPIANTO ELETTRICO:** l'impianto elettrico, sebbene funzionante, non risulta pienamente conforme alla normativa vigente.
- **IMPIANTO IDRICO-SANITARIO E BAGNI:** l'impianto idrico-sanitario è attivo e funzionante. I servizi igienici si presentano in buono stato di conservazione.
- **IMPIANTO TERMICO:** l'impianto termico, pur funzionante, non risulta conforme alle normative attuali. È presente una caldaia a pellet situata nel corridoio del primo piano.
- **CANTINA E SOTTOTETTO:** il fabbricato comprende una cantina, accessibile dalla scala interna, in stato semi-rustico e parzialmente occupata da materiale vario. Il secondo piano ospita un sottotetto a nudo tetto, privo di coibentazione e collegato all'abitazione principale tramite la scala interna.
- **PERTINENZE:** il lotto di proprietà comprende un ampio piazzale pavimentato in marmette autobloccanti, con alcune porzioni adibite a giardino piantumato.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Come precedentemente indicato, l'immobile accessorio è di origine remota ed è stato realizzato in data antecedente al 1967. La sua presenza è infatti attestata nella planimetria del comparto allegata alle pratiche edilizie del 1957.

- **STRUTTURA:** la struttura portante è realizzata in muratura di mattoni pieni, con alcune porzioni in cemento armato. L'edificio è dotato di un solaio in laterocemento, sopra il quale, data l'altezza del fabbricato, si sviluppa un piccolo vano sottotetto al quale, tuttavia, non è stato possibile accedere per verificarne le caratteristiche.
- **COPERTURA:** la copertura a capanna è costituita da una struttura in travi di legno di conifera con manto in tegole di tipo marsigliese. È presente una grondaia in metallo con cicogna di scarico

diretto nello spazio antistante l'immobile, dove si trova una caditoia grigliata per la raccolta delle acque meteoriche del piazzale.

VARIE: sul lato sud-ovest, addossato alla parete, si trova un piccolo portico, attualmente ingombro di materiale, con una copertura simile a quella del corpo principale. L'immobile non è dotato di impianti funzionanti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Gli immobili dell'intero complesso risultano **occupati** dai creditori.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

La provenienza risulta la medesima per entrambi i beni.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 17/02/1975 al 01/06/2005	--- OMISSIS -- -	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro Amosso	11/02/1975	15302	1596
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	27/02/1975	942	1110
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Biella	17/02/1975	704	132
		Compravendita			
Dal 01/06/2005 al 18/02/2025	--- OMISSIS -- -	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pierlevino Rajani	01/06/2005	131615	17166
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			06/06/2005	6031	3590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Nota 1: con riferimento alla compravendita del 2005 che assegna l'immobile agli attuali esecutati, si segnala per completezza quanto indicato in atto: "*gli acquirenti [...] dichiarano e convengono che il diritto di usufrutto (ovviamente ricompreso nella piena proprietà da loro acquistata) dovrà tra loro considerarsi congiuntivo e, quindi, con reciproco diritto di accrescimento, così che mancando uno dei due, l'altro abbia l'usufrutto generale sull'intero, fatto salvo il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 spettante agli eredi del defunto, quale patto accessorio ma determinante della vendita*".

Nota 2: con riferimento alla compravendita del 1975 (precedente proprietario --- **OMISSIS** ---, Notaio Amosso trascritto il 27.02.1975 nn. 1110/1975) si precisa come gli immobili fossero a quel tempo individuati alle particelle 288 e 517, tra loro graffate del foglio 33, trasformate nelle attuali giusta denuncia del 14.12.1988 n. 11051.1/1988.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità pregiudizievoli risultano le medesime per entrambi i beni.

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 18/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Biella il 06/06/2005

Reg. gen. 6032 - Reg. part. 1347

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

→ A favore di --- **OMISSIS** ---.

→ Contro --- **OMISSIS** ---

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Pierlevino Rajani

Data: 01/06/2005

N° repertorio: 131616

N° raccolta: 17167

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Padova il 30/03/2023

Reg. gen. 2984 - Reg. part. 253

Quota: 1/2

Importo: € 1.243,92

→ A favore di --- **OMISSIS** ---.

→ Contro --- **OMISSIS** ---

Capitale: € 5.000,00

Rogante: Giudice di Pace di Padova
Data: 30/03/2023
N° repertorio: 254

Trascrizioni

▪ PIGNORAMENTO

Trascritto a Biella il 14/09/2023

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 6907

Quota: 1/2

→ A favore di --- **OMISSIS** ---

→ Contro --- **OMISSIS** ---

▪ PIGNORAMENTO

Trascritto a Biella il 06/06/2024

Reg. gen. 5222 - Reg. part. 4174

Quota: 1/1

→ A favore di --- **OMISSIS** ---

→ Contro --- **OMISSIS** ---

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione totale del pignoramento immobiliare presente contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: 1) cancellazione pignoramento immobiliare: imposta ipotecaria fissa 168,00 €; bollo virtuale 59,00 €; tassa ipotecaria 35,00 € per totali 262,00 €. Il presente calcolo riasuntivo ha carattere meramente informativo e non vincolante e pertanto si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia del Territorio e quindi richiesta all'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Strumenti urbanistici operanti sul Bene oggetto di stima:

- Piano Regolatore Generale Comunale - Variante XV, approvata in data 09/05/2024 con cartografia catastale aggiornata al 01/10/2024
- P.P.R.: Piano Paesaggistico Regionale

Aree normative:

- B3 - AREE EDIFICATE - EDIFICABILI: consolidate B3 - Art. 58
- D1 - ZONE A SPECIFICA DESTINAZIONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE: aree con impianti produttivi che si confermano D1 - Art.63

Vincoli:

- 2 - Classe 2 - Art.42

Piano Paesaggistico Regionale 2017:



- P3 - Ambiti e unità di paesaggio: Naturale/rurale alterato episodicamente da insedi* - Unità di paesaggio naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti - Ambito: Baraggia tra Biella e Cossato.
- P4 - Componenti paesaggistiche: Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i. 7 (art. 38).
- P5 - Rete di connessione paesaggistica: Aree agricole connettività diffusa.
- P6 - Strategie e politiche per il paesaggio: Paesaggio pedemontano - Macro ambito: Paesaggio pedemontano.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

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

Analisi della documentazione edilizia:

Non sono disponibili dati certi relativi alla genesi dell'edificio originario, realizzato in epoca antecedente al 1967. Tuttavia, a seguito dell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cossato, è stata reperita la seguente documentazione:

1. **Determinazione del Comune di Cossato del 23/07/1976**, con cui viene respinta l'istanza di ampliamento dell'abitazione civile in quanto non conforme al Piano Regolatore. La documentazione allegata include una sezione grafica che rappresenta lo stato preesistente ante 1967 (unico dato disponibile della preesistenza).
2. **Licenza di Costruire n. 187 del 29/10/1976**, rilasciata per l'ampliamento dell'abitazione civile.
3. **Concessione Edilizia n. 182 del 20/07/1977**, rilasciata in variante alla precedente Licenza n. 187/1976.

Nota: non risulta presente il certificato di agibilità né ulteriore documentazione attestante la conformità edilizia e impiantistica.

Difformità riscontrate

- *Piano primo:* sono state rilevate difformità nella disposizione delle pareti divisorie tra le due camere orientate a est, attualmente adibite a cucina e soggiorno. Inoltre, si riscontrano discrepanze nella posizione e nelle dimensioni di alcuni serramenti, nonché nella lunghezza del balcone, rispetto a quanto indicato nell'ultima variante che definisce lo stato lecito dell'immobile.
- *Piano terra:* si evidenziano differenze nella disposizione e utilizzo di alcuni ambienti rispetto a quanto previsto dall'ultima variante autorizzata.
- *Piano interrato:* non è disponibile una planimetria specifica, ad eccezione di una sezione grafica che ne attesta la presenza, senza tuttavia consentire di determinarne con precisione le dimensioni e l'estensione. Dal confronto con la mappatura catastale, in cui il seminterrato è stato cartografato (pur senza valenza probante ai fini della legittimità edilizia), emergono incongruenze dimensionali rispetto allo stato attuale.
- *Sottotetto:* non è presente documentazione relativa al sottotetto a nudo tetto. Nel catasto del 1988 risulta cartografato, senza che ciò costituisca prova di liceità edilizia. Sono state rilevate alcune incongruenze rispetto allo stato attuale, sebbene di natura non sostanziale.

Conclusioni:

Si riscontra una mancata piena corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato all'ultima variante autorizzata (1976). Tuttavia, le irregolarità rilevate sono di carattere non sostanziale e non pregiudicano la commerciabilità dell'immobile.

→ L'unità immobiliare dovrà essere sottoposta a procedura edilizia in **sanatoria** per regolarizzare le difformità riscontrate. Inoltre, sarà necessario acquisire le certificazioni di conformità degli impianti o, se inesistenti, provvedere alla redazione di nuove Dichiarazioni di Conformità, previa eventuale messa a norma.

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta dotato di certificazione di agibilità.

Analisi della documentazione edilizia:

Non sono disponibili dati certi relativi alla genesi dell'edificio accessorio, realizzato in epoca antecedente al 1967, né altre pratiche che lo abbiano interessato in tempi successivi.

Conclusioni:

Si riscontra una mancata corrispondenza dimensionale tra lo stato dei luoghi e quanto visibile nel catasto del 1988, seppur tale documento non sia probante. Tuttavia, le irregolarità rilevate sono di carattere non sostanziale e non pregiudicano la commerciabilità dell'immobile.

→ L'unità immobiliare dovrà essere sottoposta a procedura edilizia in **sanatoria** per regolarizzare le difformità riscontrate, unitamente al fabbricato principale.

IN GENERALE (BENE N° 1 E N° 2):

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non è stato possibile reperire il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 E 2 - COMPLESSO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, 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 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 agli immobili oggetto di esame.

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

Premessa: L'immobile oggetto di valutazione è una porzione di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati, uno principale e uno accessorio, situato a Cossato (BI), in via Giovanni Amendola n. 566, nella zona periferica meridionale del comune. Via Amendola rappresenta un'importante arteria viaria di traffico medio, che collega la parte sud-occidentale di Cossato alla Strada Provinciale SP232. Quest'ultima prosegue verso est attraversando la Baraggia, in direzione delle frazioni di Spolina e Mottalciata, fino a connettersi con la SP230 e l'autostrada Torino-Milano. L'area in cui sorge il complesso immobiliare è caratterizzata da una lottizzazione mista, con destinazioni d'uso residenziali, industriali/terziarie e agricole. Si tratta di una zona consolidata, che offre una buona localizzazione in termini di accessibilità e servizi.

▪ **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cossato (BI) - via Amendola 556**

L'immobile oggetto di stima (fabbricato principale) è di tipologia a "**villino**" **singolo**, sebbene suddiviso in due unità funzionali (catastalmente indiviso), sviluppato su tre piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato. L'intero fabbricato è inserito all'interno di un lotto di pertinenza. L'accesso principale al piano terra avviene dalla corte principale, sul lato ovest. La seconda unità funzionale, ubicata al primo piano, è accessibile dal lato est tramite una scala esterna. Inoltre, l'edificio è dotato di un vano scala interno che collega tutti i livelli. Composizione dell'immobile: *Piano seminterrato:* cantina con scala interna di collegamento ai piani superiori. *Piano terra:* ingresso su corridoio, due camere, bagno, soggiorno con cucina e scala interna di collegamento ai piani seminterrato e superiori. *Piano primo:* vano scala, quattro camere (di cui due attualmente adibite a soggiorno e cucina), bagno, balcone e scala interna di collegamento ai piani terra e sottotetto. *Piano secondo:* sottotetto non rifinito (nudo tetto). Nota: il vano scala, nella rampa di discesa al piano scantinato, presenta un modesto spazio attualmente adibito a lavanderia ricavato senza soluzioni di continuità.

Identificato al catasto Fabbricati - **Foglio 33, Part. 288, Sub. 1**, Categoria A2. Al catasto Terreni - **Foglio 33, Part. 638**

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

Valore di stima del bene: € 133.500,00

▪ **Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Cossato (BI) - via Amendola 556**

L'immobile oggetto di stima (fabbricato accessorio) è una **autorimessa singola**, sviluppata su un piano fuori terra, oltre a un limitato sottotetto che non è risultato accessibile. L'intero fabbricato è inserito all'interno del medesimo lotto di pertinenza del fabbricato principale. L'accesso principale avviene dalla corte principale, sul lato ovest. Composizione dell'immobile: l'immobile è una autorimessa di limitate dimensioni attualmente ingombra da molto materiale che ne limita l'accesso e la visione.

Identificato al catasto Fabbricati - **Foglio 33, Part. 288, Sub. 2**, Categoria C6 al catasto Terreni -

Foglio 33, Part. 638

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

Valore di stima del bene: € 5.250,00

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Cossato (BI) - via Amendola 556	244,00 mq	500,00 €/mq	€ 133.500,00	100,00%	€ 133.500,00
Bene N° 2 - Autorimessa Cossato (BI) - via Amendola 556	21,00 mq	300,00 €/mq	€ 5.250,00	100,00%	€ 5.250,00
Valore di stima:					€ 138.750,00

Valore di stima: € 138.750,00**Deprezzamenti**

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Procedura di regolarizzazione (sanatoria edilizia) comprensiva di spese tecniche, estesa ai due fabbricati. Escluse presunte sanzioni pecuniarie eventualmente applicabili.	4.750,00	€

Valore finale di stima: € 134.000,00

NOTA: Le eventuali sanzioni pecuniarie relative alla procedura di sanatoria sono escluse dal calcolo e resteranno a carico dell'assegnatario. La loro quantificazione non è determinabile con precisione a priori, ma sarà definita solo a seguito dell'esecuzione dei rilievi di dettaglio e dell'attivazione della procedura, in conformità alle indicazioni del Comune di Cossato.

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 21/02/2025

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

Arch. Grotto Matteo



LOTTO UNICO

▪ **Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Cossato (BI) - via Amendola 556**

L'immobile oggetto di valutazione è una porzione di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati, uno principale e uno accessorio, situato a Cossato (BI), in via Giovanni Amendola n. 566, nella zona periferica meridionale del comune. Via Amendola rappresenta un'importante arteria viaria di traffico medio, che collega la parte sud-occidentale di Cossato alla Strada Provinciale SP232. Quest'ultima prosegue verso est attraversando la Baraggia, in direzione delle frazioni di Spolina e Mottalciata, fino a connettersi con la SP230 e l'autostrada Torino-Milano. L'area in cui sorge il complesso immobiliare è caratterizzata da una lottizzazione mista, con destinazioni d'uso residenziali, industriali/terziarie e agricole. Si tratta di una zona consolidata, che offre una buona localizzazione in termini di accessibilità e servizi.

L'immobile oggetto di stima (fabbricato principale) è di tipologia a **"villino" singolo**, sebbene suddiviso in due unità funzionali (catastralmente indiviso), sviluppato su tre piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato. L'intero fabbricato è inserito all'interno di un lotto di pertinenza. L'accesso principale al piano terra avviene dalla corte principale, sul lato ovest. La seconda unità funzionale, ubicata al primo piano, è accessibile dal lato est tramite una scala esterna. Inoltre, l'edificio è dotato di un vano scala interno che collega tutti i livelli. Composizione dell'immobile: *Piano seminterrato:* cantina con scala interna di collegamento ai piani superiori. *Piano terra:* ingresso su corridoio, due camere, bagno, soggiorno con cucina e scala interna di collegamento ai piani seminterrato e superiori. *Piano primo:* vano scala, quattro camere (di cui due attualmente adibite a soggiorno e cucina), bagno, balcone e scala interna di collegamento ai piani terra e sottotetto. *Piano secondo:* sottotetto a nudo tetto. Nota: il vano scala, nella rampa di discesa al piano scantinato, presenta un modesto spazio attualmente adibito a lavanderia ricavato senza soluzioni di continuità.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 33, Part. 288, Sub. 1, Categoria A2 al catasto Terreni - Foglio 33, Part. 638

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

Destinazione urbanistica: Strumenti urbanistici operanti sul Bene oggetto di stima: Piano Regolatore Generale Comunale - Var. XV: Approvata in data 09/05/2024 Cartografia Catastale aggiornata al 01/10/2024 P.P.R.: Piano Paesaggistico Regionale Aree normative: B3 - AREE EDIFICATE - EDIFICABILI: consolidate B3 - Art.58 D1 - ZONE A SPECIFICA DESTINAZIONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE: aree con impianti produttivi che si confermano D1 - Art.63 Vincoli: 2 - Classe 2 - Art.42 Piano Paesaggistico Regionale 2017: P3 - Ambiti e unità di paesaggio: Naturale/rurale alterato episodicamente da insedi* - Unità di paesaggio naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti - Ambito: Baraggia tra Biella e Cossato P4 - Componenti paesaggistiche: Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i. 7 (art.38) P5 - Rete di connessione paesaggistica: Aree agricole connettività diffusa - Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa P6 - Strategie e politiche per il paesaggio: Paesaggio pedemontano - Macro ambito: Paesaggio pedemontano

▪ **Bene N° 2 - Autorimessa ubicata a Cossato (BI) - via Amendola 556**

L'immobile oggetto di valutazione è una porzione di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati, uno principale e uno accessorio, situato a Cossato (BI), in via Giovanni Amendola n. 566, nella zona periferica meridionale del comune. Via Amendola rappresenta un'importante arteria viaria di traffico medio, che collega la parte sud-occidentale di Cossato alla Strada Provinciale SP232. Quest'ultima prosegue verso est attraversando la Baraggia, in direzione delle

frazioni di Spolina e Mottalciata, fino a connettersi con la SP230 e l'autostrada Torino-Milano. L'area in cui sorge il complesso immobiliare è caratterizzata da una lottizzazione mista, con destinazioni d'uso residenziali, industriali/terziarie e agricole. Si tratta di una zona consolidata, che offre una buona localizzazione in termini di accessibilità e servizi.

L'immobile oggetto di stima (fabbricato accessorio) è una **autorimessa singola**, sviluppata su un piano fuori terra, oltre a un limitato sottotetto che non è risultato accessibile. L'intero fabbricato è inserito all'interno del medesimo lotto di pertinenza del fabbricato principale. L'accesso principale avviene dalla corte principale, sul lato ovest. Composizione dell'immobile: l'immobile è una autorimessa di limitate dimensioni attualmente ingombra da molto materiale che ne limita l'accesso e la visione.

Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 33, Part. 288, Sub. 2, Categoria C6 al catasto Terreni - Foglio 33, Part. 638

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

Destinazione urbanistica: Strumenti urbanistici operanti sul Bene oggetto di stima: Piano Regolatore Generale Comunale - Var. XV: Approvata in data 09/05/2024 Cartografia Catastale aggiornata al 01/10/2024 P.P.R.: Piano Paesaggistico Regionale Aree normative: B3 - AREE EDIFICATE - EDIFICABILI: consolidate B3 - Art.58 D1 - ZONE A SPECIFICA DESTINAZIONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE: aree con impianti produttivi che si confermano D1 - Art.63 Vincoli: 2 - Classe 2 - Art.42 Piano Paesaggistico Regionale 2017: P3 - Ambiti e unità di paesaggio: Naturale/rurale alterato episodicamente da insedi* - Unità di paesaggio naturale/rurale alterato episodicamente da insediamenti - Ambito :Baraggia tra Biella e Cossato P4 - Componenti paesaggistiche: Area a dispersione insediativa prevalentemente specialistica - m.i. 7 (art.38) P5 - Rete di connessione paesaggistica: Aree agricole connettività diffusa - Aree agricole in cui ricreare connettività diffusa P6 - Strategie e politiche per il paesaggio: Paesaggio pedemontano - Macro ambito: Paesaggio pedemontano

Prezzo base d'asta: € 134.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 54/2023 DEL R.G.E.**Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 134.000,00**

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Cossato (BI) - via Amendola 556		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 33, Part. 288, Sub. 1, Categoria A2 Identificato al catasto Terreni - Foglio 33, Part. 638	Superficie	244,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di fabbricato di genesi rurale/economica, di genesi ante 1967, negli anni assoggettato a ristrutturazione. Lo stato di conservazione attuale è discreto, con particolare riferimento a finiture interne ed esterne e all'impiantistica non recente, tuttavia funzionante. PAVIMENTI: i pavimenti dell'alloggio al P.T. sono integralmente in piastrelle di ceramica di similare tipologia e qualità; i pavimenti al P.1 (corridoio e cucina) sono in piastrelle di ceramica; nelle camere e nella sala principale è invece presente un parquet in legno con normali segni di usura. I piani solaio P.2 e scantinato P-1 presentano massetto cementizio non rivestito. SCALA: la struttura della scala, in apposito vano, è laterocemento, parzialmente rivestita in piastrelle. PARETI: le pareti dell'alloggio al PT e P1 sono intonacate al civile e risultano in buono stato di conservazione. PORTE: le porte interne, di varia tipologia ed età, sono in legno, alcune con inserti in vetro. Il portoncino di ingresso, al PT è in metallo/PVC e specchiatura in vetro singolo. Al P.2. è presente un portoncino in legno verso la scala di accesso e una portafinestra in legno verso il balcone retrostante. FINESTRE: la maggior parte delle finestre sono elementi standard risalenti presumibilmente agli anni '80 del secolo scorso. Sono realizzate in legno con vetrate dalle scarse prestazioni energetiche in riferimento agli standard termici attuali e tapparelle in PVC; BAGNI: i bagni dell'alloggio sono in discreto stato di conservazione. Gli apparecchi sanitari sono funzionanti. IMPIANTISTICA: l'impiantistica generale dell'alloggio (impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento) risente del processo di vetustà ma risulta funzionante. È presente una caldaia supplementare a pellet nel corridoio del P.1.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di valutazione è una porzione di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati, uno principale e uno accessorio, situato a Cossato (BI), in via Giovanni Amendola n. 566, nella zona periferica meridionale del comune. Via Amendola rappresenta un'importante arteria viaria di traffico medio, che collega la parte sud-occidentale di Cossato alla Strada Provinciale SP232. Quest'ultima prosegue verso est attraversando la Baraggia, in direzione delle frazioni di Spolina e Mottalciata, fino a connettersi con la SP230 e l'autostrada Torino-Milano. L'area in cui sorge il complesso immobiliare è caratterizzata da una lottizzazione mista, con destinazioni d'uso residenziali, industriali/terziarie e agricole. Si tratta di una zona consolidata, che offre una buona localizzazione in termini di accessibilità e servizi. L'immobile oggetto di stima (fabbricato principale) è di tipologia a "villino" singolo, sebbene suddiviso in due unità funzionali (catastalmente indiviso), sviluppato su tre piani fuori terra, oltre a un piano seminterrato. L'intero fabbricato è inserito all'interno di un lotto di pertinenza. L'accesso principale al piano terra avviene dalla corte principale, sul lato ovest. La seconda unità funzionale, ubicata al primo piano, è accessibile dal lato est tramite una scala esterna. Inoltre, l'edificio è dotato di un vano scala interno che collega tutti i livelli. <u>Composizione dell'immobile:</u> Piano seminterrato: cantina con scala interna di collegamento ai piani superiori. Piano terra: ingresso su corridoio, due camere, bagno, soggiorno con cucina e scala interna di collegamento ai piani seminterrato e superiori. Piano primo: vano scala, quattro camere (di cui due attualmente adibite a soggiorno e cucina), bagno, balcone e scala interna di collegamento ai piani terra e sottotetto. Piano secondo: sottotetto non rifinito (nudo tetto). <i>Nota:</i> il vano scala, nella rampa di discesa al piano scantinato, presenta un modesto spazio attualmente adibito a lavanderia ricavato senza soluzioni di continuità.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai creditori.		

Bene N° 2 - Garage

Ubicazione:	Cossato (BI) - via Amendola 556		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Autorimessa Identificato al catasto Fabbricati - Foglio 33, Part. 288, Sub. 2, Categoria C6 Identificato al catasto Terreni - Foglio 33, Part. 638	Superficie	21,00 mq
Stato conservativo:	Trattasi di fabbricato di genesi rurale/economica, edificato ante 1967, e come tale presumibilmente giunto a oggi. Lo stato di conservazione attuale è mediocre, con particolare riferimento a finiture interne ed esterne e alla struttura del tetto. PAVIMENTI: massetto cementizio. PARETI: le pareti sono intonacate al civile solo esternamente e risultano in buono stato di conservazione. PORTE: è presente una saracinesca in metallo il cui funzionamento non è stato possibile verificare. FINESTRE: nella facciata a sud est, sotto il piccolo portico, è presente una limitata porta/finestra non raggiungibile in quanto l'area risulta ingombra di materiale; IMPIANTISTICA: Non è presente impiantistica funzionante.		
Descrizione:	L'immobile oggetto di valutazione è una porzione di un complesso immobiliare costituito da due fabbricati, uno principale e uno accessorio, situato a Cossato (BI), in via Giovanni Amendola n. 566, nella zona periferica meridionale del comune. Via Amendola rappresenta un'importante arteria viaria di traffico medio, che collega la parte sud-occidentale di Cossato alla Strada Provinciale SP232. Quest'ultima prosegue verso est attraversando la Baraggia, in direzione delle frazioni di Spolina e Mottalciata, fino a connettersi con la SP230 e l'autostrada Torino-Milano. L'area in cui sorge il complesso immobiliare è caratterizzata da una lottizzazione mista, con destinazioni d'uso residenziali, industriali/terziarie e agricole. Si tratta di una zona consolidata, che offre una buona localizzazione in termini di accessibilità e servizi. L'immobile oggetto di stima (fabbricato accessorio) è una autorimessa singola, sviluppata su un piano fuori terra, oltre a un limitato sottotetto che non è risultato accessibile. L'intero fabbricato è inserito all'interno del medesimo lotto di pertinenza del fabbricato principale. L'accesso principale avviene dalla corte principale, sul lato ovest. <u>Composizione dell'immobile:</u> l'immobile è una autorimessa di limitate dimensioni attualmente ingombra da molto materiale che ne limita l'accesso e la visione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dai creditori.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - FABBRICATO ABITATIVO UBICATO A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Biella il 06/06/2005

Reg. gen. 6032 - Reg. part. 1347

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di --- **OMISSIS** ---

Contro --- **OMISSIS** ---

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Pierlevino Rajani

Data: 01/06/2005

N° repertorio: 131616

N° raccolta: 17167

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingiuntivo

Iscritto a Padova il 30/03/2023

Reg. gen. 2984 - Reg. part. 253

Quota: 1/2

Importo: € 1.243,92

A favore di --- **OMISSIS** ---

Contro --- **OMISSIS** ---

Capitale: € 5.000,00

Rogante: Giudice di Pace di Padova

Data: 30/03/2023

N° repertorio: 254

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Biella il 14/09/2023

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 6907

Quota: 1/2

A favore di --- **OMISSIS** ---

Contro --- **OMISSIS** ---

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Biella il 06/06/2024

Reg. gen. 5222 - Reg. part. 4174

Quota: 1/1

A favore di --- **OMISSIS** ---.

Contro --- **OMISSIS** ---

BENE N° 2 - AUTORIMESSA UBICATA A COSSATO (BI) - VIA AMENDOLA 556

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da Concessione a Garanzia

Iscritto a Biella il 06/06/2005

Reg. gen. 6032 - Reg. part. 1347

Quota: 1/1

Importo: € 300.000,00

A favore di --- **OMISSIS** ---

Contro --- **OMISSIS** ---

Capitale: € 150.000,00

Rogante: Notaio Pierlevino Rajani

Data: 01/06/2005

N° repertorio: 131616

N° raccolta: 17167

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da Decreto Ingintivo

Iscritto a Padova il 30/03/2023

Reg. gen. 2984 - Reg. part. 253

Quota: 1/2

Importo: € 1.243,92

A favore di --- **OMISSIS** ---

Contro --- **OMISSIS** ---

Capitale: € 5.000,00

Rogante: Giudice di Pace di Padova

Data: 30/03/2023

N° repertorio: 254

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Biella il 14/09/2023

Reg. gen. 8369 - Reg. part. 6907

Quota: 1/2

A favore di --- **OMISSIS** ---

Contro --- **OMISSIS** ---

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a Biella il 06/06/2024

Reg. gen. 5222 - Reg. part. 4174

Quota: 1/1

A favore di --- **OMISSIS** ---

Contro --- **OMISSIS** ---