



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia del C.T.U. geometra PEGORARO Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 55/2024 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

Codice fiscale: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	5
Dati Catastali .....	6
Precisazioni .....	8
Patti .....	8
Condizioni .....	8
Parti Comuni .....	8
Servitù .....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	8
Stato di occupazione .....	9
Provenienze Ventennali .....	9
Formalita pregiudizievoli .....	10
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	12
Certificazione energetica .....	13
Vincoli od oneri condominiali .....	13
Stima / Formazione lotti .....	13

Con decreto del 16/09/2024, la sottoscritta geometra Claudia Pegoraro, libero professionista, con studio in Via C.F. Trossi, 9 - Biella (BI), email: claudiapegoraro11@gmail.com, tel. 015 849.2969, veniva nominata esperto ex art. 568 c.p.c dal G.E. Dott. Emanuele MIGLIORE, successivamente accettava l'incarico e prestava giuramento di rito per via telematica. Il nominato **Custode Giudiziario dell'Avv. Carla MONTAROLO**, fissava sopralluogo per il 4 ottobre 2024 alle ore 15.00, presso il bene pignorato. Era presente \*\*\*\*\*.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** – Ristorante/Pizzeria, con soprastante sala, dehor interno, ed adiacente basso fabbricato ad uso tettoia, facenti parte di antica cortina edilizia, siti in Biella – Piazza San Giovanni Bosco n.c. 6.

## DESCRIZIONE

Trattasi di ristorante, con forno per pizza, al piano terreno, collegato al piano primo da ampio salone e servizi igienici, facente parte di fabbricato vetusto che si sviluppa su quattro piani fuori terra più sottotetto. Sul retro del ristorante, ed ad esso comunicante c'è un androne coperto, destinato a sala pranzo, con adiacente basso fabbricato ad uso cucina, con soprastante tettoia. L'ingresso al ristorante avviene dalla Piazza San Giovanni Bosco.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- \*\*\*\*\* (proprietà 1/1)  
Nat ad \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*  
Codice fiscale: \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

L'unità immobiliare adibita ad ufficio viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\*\* (Proprietà per 1/1)

## CONFINI

La consistenza immobiliare pignorata, costituita dal corpo principale, è identificata con il mappale n. **821parte**, del **foglio n. 46 C.T.** del comune di Biella, così coerenzati da nord in senso orario: Piazza S. Giovanni Bosco, p.lla nn. 822, cortile comune n° 821, particella 820.

ASTE GIUDIZIARIE® CONSISTENZA ASTE GIUDIZIARIE®

Destinazione	Superficie Netta	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
<b>PIANO TERRENO</b>				2,90 mt/3,20 mt	Terreno
Sala ristorante/bar	Circa 59,40 mq	1	}	}	
Cottura e vendita pizze	Circa 19,00 mq	1			
Sottoscala	Circa 4,56 mq	0,50			
Dehor	Circa 97,10 mq				
Bagno e antibagno	Circa 2,90 mq	1	}	}	
Cucina-locale dispensa	Circa 38,80 mq				
Locale di proprietà	Circa 18,75 mq				
<b>PIANO PRIMO</b>					
Sala ristorante	Circa 58,40 mq	1	}	}	Primo
Disimpegno	Circa 4,40 mq				
Servizi igienici	Circa 5,50 mq				
Ripostiglio	Circa 7,60 mq				
Balcone	Circa 15,50 mq				
		0,25	107,15 mq	2,26 mt	
				2,17 mt/3,05 mt	
<b>PIANO PRIMO sub. 55</b>					
Sottotetto rustico	Circa 34,20mq	0,25	10,80 mq		
<b>Incidenza parti comuni:</b>				<b>5,00 %</b>	
<b>Superficie commerciale complessiva:</b>			<b>438,11 mq</b>	<b>PER ARROTONDAMENTO 438,00 MQ</b>	

Per il calcolo della superficie commerciale si fa riferimento alla norma UNI 10750 ed al D.P.R.138/98: 100% della superficie lorda dell'unità comprensiva dei muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altre unità immobiliari o parti comuni e, al 50% nel caso contrario; i balconi e le terrazze scoperte 25%, 10% del giardino di pertinenza, le cantine e le soffitte, se comunicanti con i vani principali, 50%, altrimenti 25% se non comunicanti, giardini di villini 10%. Non rientrano nel computo le superfici dei locali principali e dei locali accessori con altezza inferiore a 1,50mt.

Non è stata considerata la superficie dell'androne carraio, anche se utilizzata come sala ristorante, perché non è stata inclusa tra le proprietà esclusive (V. scheda catastale sub. 59).

Non è stata considerata la superficie del magazzino al piano terreno del sub. 55, perché già considerata nel sub 59, e quella dell'androne (circa 18,70 mq netti) perché non di esclusiva proprietà delle u.i. considerate.

L'ingresso al cortile comune, dove è ubicato il basso fabbricato, avviene dal portone d'accesso posto al civico 13 del Vicolo Galeazzo (V. foto).

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

La società intestataria catastalmente corrisponde alla titolare di diritti reali, come desumibili dalle risultanze della certificazione notarile.

### FG 46 PART 821 SUB 55

In data 25.10.1993 è stata presentata pratica di variazione/fusione (n. 5171.1/1993) che ha portato alla costituzione della particella foglio 627 n° 168 sub. 55, ora fg 46 particella 821 sub 55, per bonifica identificativo catastale.

La part. 168 sub 55 deriva dalla soppressione delle particelle fg 627 n° 168 sub 22, 24 e 53.

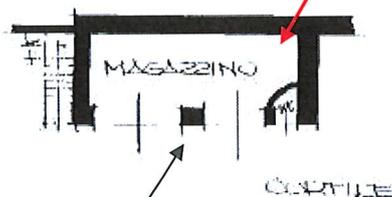
### FG 46 PART 821 SUB 59

In data 30.04.1993 è stata presentata pratica di ampliamento (n. 1613.1/1996) che ha portato alla costituzione della particella foglio 627 n° 168 sub. 58.

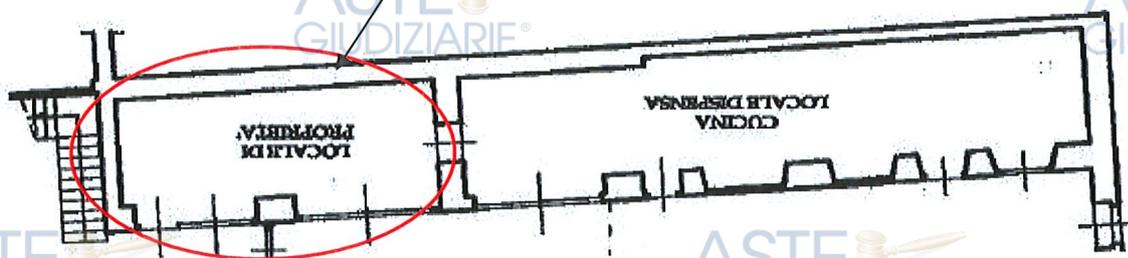
La part. 168 sub 58 deriva dalla soppressione delle particelle fg 627 n° 168 sub 45 e 54.

In data 22.06.2005 è stata presentata pratica di ampliamento n. BI0033771-(n.4371.1/2005) che ha costituito la particella 168 sub. 59 fg. 627, ora fg 46 particella 821 sub 59, per bonifica identificativo catastale.

La scheda catastale del sub 55 riporta erroneamente al piano terreno il locale "magazzino" che è già stato incorporato nella scheda catastale del sub 59, come "locale di proprietà".



Sub 55



Sub 59

Non risulta depositata pratica di aggiornamento della planimetria catastale del sub 55, per eliminare la doppia rappresentazione del locale suindicato.

Si vedano le visure catastali storiche delle u.i. precedenti quelle oggetto di relazione.

CATASTO FABBRICATI (C.F.) Comune di Biella(BI)									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
46	821	55	1	C/2	2	42mq	69 mq	€ 88,93	T-1
46	821	59	1	C/1	9	277mq	326 mq	€ 6.924,03	T-1

Le due u.i. insistono nella mappa Catasto Terreni di Biella al **fig. 46 mappale 821parte.**

**Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale del ristorante **sub. 59** come allegata e redatta in data 22 giugno 2005, presenta le seguenti difformità:

1. **Al piano terreno:** vi sono alcune dimensioni interne non corrispondenti allo stato dei luoghi. La bussola d'ingresso, in legno e vetri, è un po' più grande. La scala di collegamento al piano primo non è rappresentata correttamente.



Piano Terreno

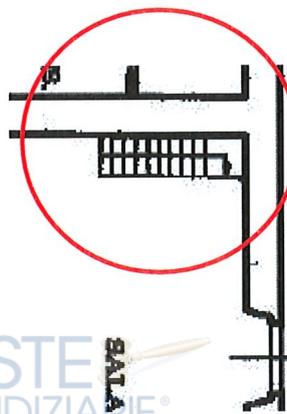
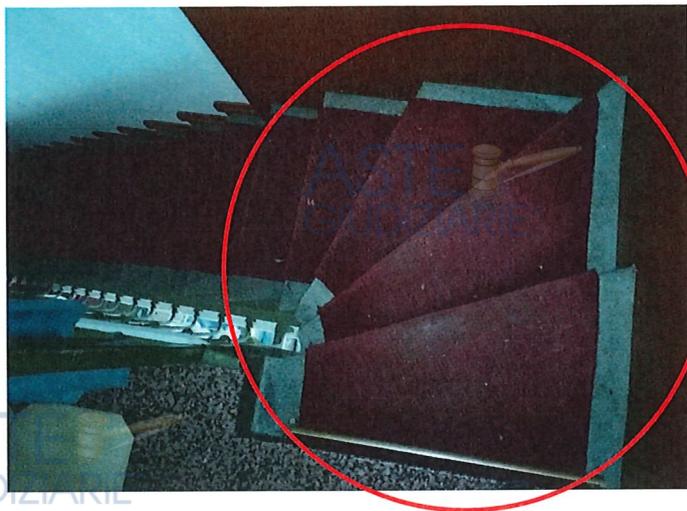


Il bagno presenta una risega, ricavata nella parete verso il ristorante

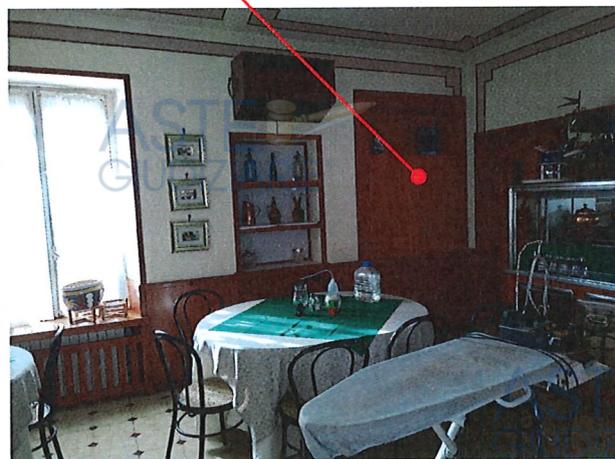
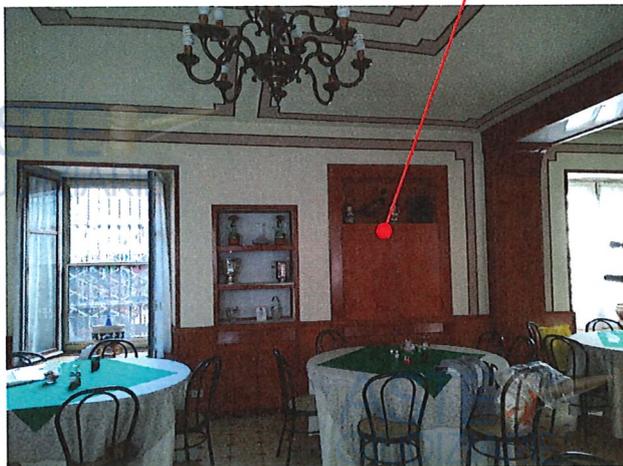
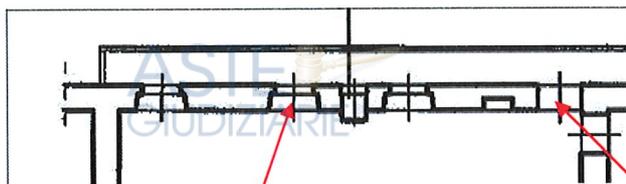


2. Al piano primo: vi sono alcune differenze

L'arrivo della scala è un "fazzoletto" di 3 pedate



Sono rappresentate due aperture che in realtà sono vani muro.



La planimetria catastale **sub. 55**, come allegata, e redatta in data 5 ottobre 1993, presenta una porzione al piano terreno **già inserita** nella scheda sub. 59, come precedentemente evidenziato.

Per accedere al "sottotetto rustico" bisogna utilizzare una scala che è al servizio di altre u.i. ed una passerella che lo collega ai balconi del piano primo. Il sottotetto presenta delle difformità di rappresentazione.

**Non sussiste corrispondenza catastale.**

Ai sensi delle circolari catastali n. 2/2010 e n. 3/2010, le difformità sopra descritte, influenzano la consistenza catastale. Ai fini della corrispondenza dello stato dei luoghi con la consistenza catastale, si

dovrebbe procedere alla variazione dell'attuale accatastamento, come richiesto dall'art. 19 Legge n. 122 del 30.7.2010.

## PRECISAZIONI

---

---

Nell'atto di acquisto a rogito not. C. Caroli del 11.04.1987 Rep. 164.704/32.769, e nella planimetria allegata, vengono precisati le modalità di accesso, l'area cortilizia di pertinenza, le proprietà comuni, le servitù, l'acquisto della metà indivisa dell'area cortilizia (abbozzo T5, n° 168 sub. 45, confluito nella particella fg. 627 n° 168 sub 58, ora fg 46 n° 821 sub. 59) (V. Nota di Trascrizione).

Viene riportato che la costruzione venne iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Nell'atto di acquisto a rogito not. C. Caroli del 21.02.1989 Rep. 187.849, \*\*\*\*\*\*, tra altro, acquista la metà indivisa dell'area cortilizia (abbozzo T5, n° 168 sub. 45, confluito nella particella fg. 627 n° 168 sub 58, ora fg 46 n° 821 sub. 59). Metà era stata acquistata con il precedente atto del 11.04.1987. (V. Note di Trascrizione).

Viene riportato che la costruzione venne iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

## PATTI

---

---

Nessuna osservazione particolare da segnalare.

## CONDIZIONI

---

---

Nessuna osservazione particolare da segnalare, se non quanto riportato nei titoli di acquisto delle due u.i.

## PARTI COMUNI

---

---

Nei due atti di acquisto, del 1987 e del 1989, entrambi a rogito not. C. Caroli, vengono riportate le parti comuni e le servitù.

L'androne pedonale, che nella planimetria catastale del sub. 59, non è stato rappresentato, e dalla lettura dell'atto atti di acquisto, così come il contiguo vano scala, sono oggetto di proprietà comune delle u.i. servite da detta scala, nelle proporzioni indicate in millesimi nel penultimo quadro della planimetria ad esso allegata. Per precisazione, le u.i. soprastanti il ristorante, sono di proprietà del sig \*\*\*\*\*\*, e sono state dichiarate inagibili.

## SERVITÙ

---

---

Nei due atti di acquisto, del 1987 e del 1989, entrambi a rogito not. C. Caroli, vengono riportate le parti comuni e le servitù.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

---

Il ristorante fa parte di un fabbricato di vetusta costruzione, inserito in contesto urbano di antica formazione. Il compendio periziato è costituito dal ristorante al piano terreno e dal soprastante piano primo, collegato da scala interna, da basso fabbricato che si sviluppa su due piani. Ha cortile interno

comune anche alle proprietà adiacenti. La struttura portante è mista in muratura e pietrame. I solai sono in profilati di acciaio e laterizi, volte a botte/crociera in mattoni a vista. L'impianto di riscaldamento è a gas metano con termosifoni e termocovettori. Le finestre del piano terreno sono in legno con vetri semplici, ed inferriate, quelle del piano primo sono in legno, con vetri semplici, inferriate, zanzariere e persiane in legno. Le pareti interne sono tinteggiate, quelle dei due servizi igienici, piano terreno e piano primo, sono rivestite in piastrelle. I pavimenti sono rivestiti con piastrelle di ceramica. L'antibagno, a servizio dei due servizi igienici del piano primo, ha una finestra. Il bagno del piano terreno ha una finestra. Al piano terreno, tra il ristorante ed i locali cucina, è stato ricavato un dehor con struttura in ferro e copertura in materiale traslucido.

L'altezza dei locali al P.T. varia da 2,90 a 3,20 mt, quella del salone al P.1°, varia da 3,04 mt a 3,20 mt. Il soffitto del disimpegno del piano primo ha un'altezza di 2,26 mt, perché è stato posato un controsoffitto. Le condizioni generali dell'immobile sono da considerarsi mediocri/scarse. Sono da verificare le condizioni del tetto, e degli impianti tecnologici. Le persiane sono in pessime condizioni, così come la facciata, con distacchi di pittura ed intonaco. L'androne pedonale di Piazza San Giovanni Bosco, se pur comune alle altre u.i., è stato inglobato nello spazio a servizio della sala ristorante.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso, le due u.i. risultano ancora occupate da tutte le attrezzature ad uso del ristorante, come emerge dalle foto allegate.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 11/04/1987	Da ***** nato ***** proprietario per 1/2	<b>COMPRAVENDITA</b>			
	***** nato ***** ***** proprietario per 1/2	<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
	***** , nata ***** usufrutto per 1/2	not C. Caroli di Biella	11.04.1987	164.704	32769
	***** nata a ***** da verificare ciascuno per i propri diritti	<b>Trascrizione</b>			
	***** nata a ***** da verificare ciascuno per i propri diritti	<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
	***** nata a ***** da verificare ciascuno per i propri diritti	Biella	06.05.1987	3591	2689
	***** nata a ***** da verificare ciascuno per i propri diritti				
	***** nata a ***** da verificare ciascuno per i propri diritti				
	***** nata a ***** da verificare ciascuno per i propri diritti				
	***** nata a ***** da verificare ciascuno per i propri diritti				

<p>***** nato a *****  <u>da verificare ciascuno per i propri diritti</u></p> <p>***** nato a *****  <u>da verificare ciascuno per i propri diritti</u></p> <p>Hanno venduto, tra altre u.i., porzioni delle  attuali particelle fg. 46 n° 821 sub 55 e 59,  in favore del sig ***** per la  proprietà del 100%</p>			
<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>	
<b>Dal</b> 21/02/1989	***** con sede in ***** c.f. *****	<b>COMPRAVENDITA</b>	
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>
		not C. Caroli di Biella	21/02/1989
		<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		187.849	
		<b>Trascrizione</b>	
		<b>presso</b>	<b>Data</b>
		Biella	20/03/1989
		<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		2582	1965

Per quanto riguarda le unità immobiliari oggetto di pignoramento:

**SUSSISTE CONTINUITA' NELLE TRASCRIZIONI PER IL VENTENNIO PRECEDENTE LA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.**

Alla data di aggiornamento del 27.09.2024, il bene oggetto di pignoramento risulta di proprietà dell'esecutato, come da quota fin qui riportata.

## FORMALITA PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella aggiornate al 06/02/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogito notaio P. Bilotti di Biella del 06.12.2007 n° Rep. 140.969/ Racc. 36852  
Iscritta a Biella il 11/12/2007  
Reg. gen. 13.471 - Reg. part. 3.179 Quota: 1/1  
Importo complessivo: € 276.000,00 Capitale € 138.000,00  
**A favore di** \*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\*  
**Contro** \*\*\*\*\*  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.  
**Sulle u.i. fg. 627 particelle n° 168 sub. 55 e 59, ora fg. 46 n° 821 sub. 55 e 59**

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito del 12.11.2021 n° 813/13221 Rep. Iscritta a Biella il 15/11/2021  
Reg. gen. 9.911- Reg. part. 1.050 Quota: 1/1  
Importo complessivo : € 482.788,70 Capitale € 241.394,35  
**A favore di** \*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\*  
**Contro** \*\*\*\*\*  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.  
**Sulla u.i. fg. 46 particella n° 821 sub. 59**

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ruolo e Avviso di addebito esecutivo del 06.11.2023 n° 1041/13223 Rep. Iscritta a Biella il 08/11/2023  
Reg. gen. 10.263- Reg. part. 1.031 Quota: 1/1  
Importo complessivo : € 56.637,32 Capitale € 28.318,66  
**A favore di** \*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\*  
**Contro** \*\*\*\*\*  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.  
**Sulla u.i. fg. 46 particella n° 821 sub. 59**

- **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione** derivante da Ingiunzione fiscale (art. 7, c.2, lettera GG-quater D.L. 70/2011) del 21.11.2023 n° 6226 Rep. Iscritta a Biella il 02/04/2024  
Reg. gen. 3.149- Reg. part. 378 Quota: 1/1  
Importo complessivo : € 169.831,64 Capitale € 84.915,82  
**A favore** \*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\*  
**Contro** \*\*\*\*\*  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.  
**Sulle u.i. fg. 46 particelle n° 821 sub. 55, 59, sub. 42, sub. 44, sub. 43, sub. 41, sub. 37**

**Trascrizione**

- **Pignoramento immobili**  
Verbale del 13.06.2024 Rep. 797, trascritto a Biella il 27/06/2024  
Reg. gen. 5.898 - Reg. part. 4.715  
**A favore di** \*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\*  
**Contro** \*\*\*\*\*  
per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.  
**Sulle u.i. fg. 46 particelle n° 821 sub. 55 e 59, già fg. 627n° 168 sub. 55 e 59**

Risultano altre formalità pregiudizievoli antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento.

Non risultano altre formalità pregiudizievoli trascritte/iscritte fino alla data di aggiornamento, come sopra indicata.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il fabbricato (fg. 46 mapp. 821), di cui fanno parte le u.i. oggetto della relazione, risulta inserito nel vigente P.R.G.C. nel "Centro storico e Nuclei di Antica Formazione"- NAF art. 16 delle N.T.A- Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale - M.R., come edificio di categoria 2 - edifici di notevole interesse storico artistico, vincolato ai sensi del D.Lgs. 490/1999 e/o individuati nel PRG. Infatti compare nella "tavola 4.1 sud - aree ed edifici vincolati" come "Edificio di interesse storico artistico individuato ai sensi della L.R. 56 del 5.12.1977, art. 24 comma 12.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione risulta edificata prima del 1°/09/1967.

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico comunale di Biella ho rintracciato le seguenti pratiche edilizie per le due unità immobiliari, intestate a \*\*\*\*\*.

- 1) Concessione Edilizia n° 96 del 09.07.1993, per "*la ristrutturazione del piano terreno-spostamento della cucina in altro locale (attualmente adibito a magazzino) e variazioni interne negli attuali locali*". (fg 46 particella 46 C.T.).
- 2) Concessione Edilizia n° 171 del 03.11.1993 Variante alla C.E. 96/1993 per "*varianti distributive*". Decreto di abitabilità del 21.01.1994 n° 4
- 3) Condonò n° 74 del 9.12.2004 con rilascio Permesso in sanatoria n° 36 del 29.01.2007 per "*Ampliamento tettoia per creazione dehor*" (fg 627 particella 168 sub 58 C.U.).
- 4) Dichiarazione di Inizio Attività in sanatoria n° 395 del 12.09.2008, per "interventi di bonifica acustica", relativa a rivestimento ed isolamento della canna fumaria (fg 627 particella 168).

**Sono state riscontrate le difformità già riportate a pag 6 e 7 relative alle schede catastali, che dovranno essere vagliate con un rilievo puntuale dell'immobile**

Il decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (di seguito, il "**DL Salva Casa**"), ha introdotto /modificato le procedure di regolarizzazione delle difformità. Alcune difformità potranno essere valutate all'interno del regime delle "Tolleranze costruttive - esecutive Art. 34-bis del Testo Unico", e se soddisfatti i requisiti, non considerate illecito edilizio. Per le parziali difformità dal permesso o dalla SCIA, occorrerà procedere con pratica edilizia in sanatoria (CILA). La disposizione di cui all'articolo 36-bis, comma 5 prevede che, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria siano subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo differenziato in base alle diverse tipologie di interventi, e in base al rispetto o meno della doppia conformità.

La sanzione di prevedibile applicazione è di € 1000,00, oltre ai diritti di segreteria ed alle marche da bollo. La pratica dovrà essere vagliata ed istruita in maniera puntuale con l'Ufficio Tecnico.

Al termine della pratica edilizia è necessario depositare le pratiche catastali di aggiornamento,

## CERTIFICAZIONE ENERGETICA

- Non risulta sia stata redatta

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Rif. 1** – Ristorante/Pizzeria, con soprastante sala, dehor interno, ed adiacente basso fabbricato ad uso tettoia, facenti parte di antica cortina edilizia, siti in Biella – Piazza San Giovanni Bosco n.c. 6.  
Censito al Catasto Fabbricati al **fg. 46, particella 821 sub. 55** (comprende una porzione già inclusa nel sub. 59), Z.C. 1 Categoria C/2 di classe 2, consistenza 42mq, Rendita € 88,93;  
**fg 46 particella 821 sub. 59**, Z.C. 1, Categoria C/1, classe 9, consistenza 277mq,  
Rendita € 6.924,03

Le due unità immobiliari vengono poste in vendita per il diritto di proprietà, per la quota di 1/1.

Identificativo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1	438,00 mq	€ 510/mq	€ 223.380,00	1/1	€ 223.380,00
<b>Totale lotto:</b>					<b>€ 223.380,00</b>

**PREZZO BASE PER LA VENDITA**

**€ 223.380,00**

Nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto:

- del segmento di mercato immobiliare composto da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili;
- dalla verifica di schede dei dati di compravendita recenti di immobili a destinazione commerciale, e vicini a quello periziato;
- dell'epoca di costruzione dell'immobile;
- dell'ubicazione centrale e della comodità ai servizi;
- delle dimensioni per l'uso cui è stata destinata;
- della distribuzione interna dei locali;
- dello stato manutentivo e di conservazione delle unità immobiliari, e della necessità di interventi;
- della necessità di rendere usufruibile alle altre u.i., l'androne pedonale usato come sala ristorante;
- della necessità di verificare tutti gli impianti tecnologici;

- della sussistenza di servitù passive ed attive;
- della necessità di sanare le difformità a livello comunale e catastale
- della quotazione immobiliare della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del I° semestre 2024.

#### **NOTE RELATIVE ALLA VENDITA**

La vendita della suindicata consistenza deve essere fatta senza garanzia per vizi ed inosservanza delle norme igienico-edilizie, urbanistiche, e catastali.

L'aggiudicatario in caso di insufficienza di notizie tali da determinare le nullità di cui all' art. 17 c. 1 ed art. 40 c. 2 della Legge n° 47 del 28.2.1985, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 c.5 ed art. 40 c. 5 della stessa L. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni.

La vendita per il tipo di fabbricato deve essere fatta a corpo e non a misura, per cui qualsiasi differenza di superficie, eccedente o in difetto, non potrà dare luogo a reclami di sorta.

Il trasferimento del bene è da intendersi che avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente lo stesso si trova, con tutti i relativi annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, se esistenti, come finora praticati.

#### **DOCUMENTI ALLEGATI:**

- Scheda Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché delle iscrizioni ipotecarie su foglio separato
- Scheda Descrizione dei beni con identificazione catastale e coerenze su foglio separato
- Scheda Documentazione fotografica
- Visura catastale aggiornata al 27.09.24
- Visure catastale storica C.F. fg. 46 part. 821 sub. 55
- Visura catastale storica C.F. fg. 46 part. 821 sub 59
- Planimetrie catastali
- Estratto di mappa
- Perizia privacy
- Nota di trascrizione dell'atto di acquisto 11.04.1987 Not. C. Caroli
- Nota di trascrizione dell'atto di acquisto 21.02.1989 Not. C. Caroli
- Ispezione ipotecaria al 06.02.2025

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 C.P.C. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimento.  
Biella, li 10/02/2025

L'Esperto ex art. 568 C.P.C

PEGORARO geom Claudia.