



TRIBUNALE DI BIELLA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Pavesi Rachele, nell'**Esecuzione Immobiliare 89/2025** del R.G.E.

promossa da

contro



| | |
|--|----|
| Incarico..... | 3 |
| Premessa..... | 3 |
| Descrizione..... | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567..... | 3 |
| Titolarità..... | 3 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza..... | 4 |
| Cronistoria Dati Catastali..... | 4 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Precisioni..... | 6 |
| Stato conservativo..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di occupazione..... | 7 |
| Provenienze Ventennali..... | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Normativa urbanistica..... | 9 |
| Regolarità edilizia..... | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali..... | 10 |
| Stima / Formazione lotti..... | 11 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 13 |
| Lotto Unico | 13 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 89/2025 del R.G.E..... | 14 |
| Lotto Unico | 14 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento..... | 15 |



All'udienza del 15/12/2025, la sottoscritta Arch. Pavesi Rachele, con studio in Via Maffei, 395 - 13836 - Cossato (BI), email rachelepavesi58@gmail.com, PEC rachelepavesi@pec.it, Tel. 348 1200634, Tel. 015 9842336, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1 - Magazzino con ampie vetrine** ubicato a Cossato (BI) – via Martiri della Libertà n° 14 C, edificio A, interno 1M- 2M, piano 1 Sottostrada.

DESCRIZIONE

Nel complesso denominato *CONDOMINIO CENTRO RESIDENZIALE AL PONTE* ubicato al civico n° 14 C della via Martiri della Libertà a Cossato, entrostante all'area censita in mappa al Catasto Terreni con la part. N° 89 Ente Urbano di 47,83 Are :

nel *fabbricato individuato con la lettera A* di 3 piani fuori terra oltre ai seminterrati e interrati:

- Al piano 1 sottostrada: *magazzino con ampie vetrine* con servizi igienici, contraddistinto con la sigla 2 M;
- Al piano 1 sottostrada: *locale di deposito* contraddistinto con la lettera 1M contiguo al precedente.

Il complesso immobiliare è all'interno dell'area *Urbana Centrale* destinata in prevalenza a residenza, ed è prospiciente alla via Martiri della Libertà, arteria di elevato traffico dotata di numerosi servizi essenziali per la collettività: alimentari, banche, farmacie, scuole, parcheggi.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1 - Magazzino con ampie vetrine** ubicato a Cossato (BI) – via Martiri della Libertà n° 14 C, edificio A, interno 1M- 2M, piano 1 Sottostrada

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:

-

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



CONFINI

Il complesso immobiliare *CENTRO RESIDENZIALE AL PONTE* a Nord confina con la via Martiri della Libertà e con la part. N° 62; a Sud, Est e Ovest con Area esterna condominiale, mentre le unità immobiliari oggetto della presente relazione confinano:

- Per quanto riguarda il *magazzino con vetrine* di cui all'interno 2 M -part. N° 498 sub 14 - esso confina a Nord con il terrapieno e a Ovest con Area Comune; a Est con il deposito 1M - part. N° 498 sub 18 e con vano scala comune e altre particelle (498 sub 35 e 498 sub 34). A Sud confina con la part. n° 498 sub 15 e con vano scala.

- Per quanto riguarda il *deposito* invece, esso confina a Nord con il terrapieno, a Sud con vani scala, a Est con la part. N° 498 sub 17 e a Ovest con il magazzino oggetto di perizia part. N° 498 sub 14.

- L'Ente Urbano di cui alla part. n° 89 confina a Nord con la via Martiri della Libertà e con la part. N° 62; a Sud con la particella n° 69; a Est con la part. n° 63 e a Ovest con le particelle n° 589 e 590.

CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Magazzino | 285,00 mq | 310,53 mq | 1 | 310,53 mq | 3,46 m | S1 |
| Magazzino | 95,00 mq | 101,44 mq | 0,60 | 60,86 mq | 2,77 m | S1 |
| Totale superficie convenzionale: | | | | 371,39 mq | | |
| Incidenza condominiale: | | | | 2,70 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva: | | | | 381,41mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|------------------------------|-----------|---|
| Dal al 28/08/1979 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 498, Sub. 18, Categoria C2, Cl.2, Cons. 101 Rendita € 6,00, Piano S1 Graffato SI |
| Dal 28/08/1979 al 28/08/1979 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 498, Sub. 14, Categoria C2, Cl.2, Cons. 313 Superficie catastale 319 mq, Rendita € 1,87, Piano S1 Graffato SI |
| Dal 28/08/1979 al 03/12/2009 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 498, Sub. 18, Categoria C2, Cl.2, Cons. 101 Rendita € 281,68, Piano S1 Graffato SI |
| Dal 28/08/1979 al 03/12/2009 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 498, Sub. 14, Categoria C2, Cl.2, Cons. 313 Rendita € 87.292,00, Piano S1 |

| | | |
|------------------------------|--|---|
| | | Graffato SI |
| Dal 03/12/2009 al 19/11/2018 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 498, Sub. 18, Categoria C2, Cl.2, Cons. 101 Superficie catastale 112 mq, Rendita € 281,68, Piano S1 Graffato SI |
| Dal 03/12/2009 al 19/11/2018 | | Catasto Fabbricati Fg. 29, Part. 498, Sub. 14, Categoria C2, Cl.2, Cons. 313 Superficie catastale 319 mq, Rendita € 872,92, Piano S1 Graffato SI |

Per la *particella n° 498 sub 14* del Foglio n° 29 si hanno:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Variazione Toponomastica del 06/02/2003, pratica n° 9576; Variazione Toponomastica del 13/11/2013, pratica n° BI0079427; Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; Variazione Toponomastica del 19/11/2018, pratica n° BI0056030.

Per la *particella n° 498 sub 18* del Foglio n° 29 si hanno:

- Impianto meccanografico del 30/06/1987; Istrumento atto pubblico del 05/03/1980 ; Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; Variazione Toponomastica del 06/02/2003,pratica n° 9580; Variazione Toponomastica del 13/11/2013, pratica n° BI0079430; Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015; Variazione Toponomastica del 19/11/2018, pratica n° BI0056033.

DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 29 | 498 | 14 | | C2 | 2 | 313 | 319 mq | 872,92 € | S1 | SI |
| | 29 | 498 | 18 | | C2 | 2 | 101 | 112 mq | 281,68 € | S1 | |

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Tuttavia si riscontrano lievi difformità per quanto concerne il magazzino M2 part. N° 498 sub 14 nella mancata rappresentazione di un pilastro di notevoli dimensioni nel fronte verso strada; nell'errata indicazione del pilastro d'angolo in corrispondenza del lato Nord; nelle errate rappresentazioni dei pilastri sul fronte della strada laterale e nella mancata indicazione delle porte d'ingresso. Seppure presente è poco chiaro il vano che collega al magazzino M1.

Tali difformità potranno essere sistemate con una pratica catastale per errata rappresentazione in planimetria.

Il costo delle variazioni delle due schede è di euro 200,00 oltre le spese professionali.

PRECISAZIONI

Si fa presente che, sebbene non indicato nel P.R.G.C., il complesso immobiliare beneficia di uno spazio pubblico antistante i fronti, lungo la via Martiri della Libertà destinato a parcheggio. Questa porzione di area è contraddistinta in mappa nel Foglio n° 29 con la particella n° 62 ed è di proprietà del Comune di Cossato - vedi allegato-.

STATO CONSERVATIVO

Gli immobili sono in pessimo stato di manutenzione e necessitano di una ristrutturazione totale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

I magazzini oggetto di questa valutazione sono inseriti in un complesso residenziale costituito da 3 blocchi abitativi edificati nel 1970. In specifico l'ubicazione è nel *fabbricato denominato con la lettera A* orientato a Ovest al civico n° 14 C. Prospetta verso il centro cittadino, lungo della via che costeggia lateralmente il complesso con accesso dalla via Martiri della Libertà, al piano sottostrada rispetto quest'ultima. Originariamente adibito a negozio, *il magazzino M2* ha una forma rettangolare di 29,90 metri per 9,59 metri. Verso la via Martiri il locale è limitato parzialmente dalla presenza del vano scala condominiale dietro il quale vi è l'ampia apertura che accede al magazzino M1. Sul lato opposto è ubicato il servizio igienico in pessime condizioni.

Il fronte verso la strada interna e il centro del locale sono scanditi dai pilastri portanti in cemento armato. La struttura orizzontale è del piano di calpestio è con soletta di calcestruzzo pieno mentre il solaio del soffitto è in c.a. e laterizio visibile perchè il controsoffitto esistente un tempo è stato rimosso. Tra i pilastri del fronte verso la strada laterale e verso la via Martiri vi sono ampie vetrine con 2 porte di ingresso di alluminio anodizzato con vetro semplice. I pilastri esterni in origine erano rivestiti in lamiera grecata di alluminio anodizzato ancora visibile. Tutto il fronte vetrato è protetto dalle intrusioni mediante grate metalliche scorrevoli continue e a tutta altezza in ferro zincato in gran parte arrugginito. Il marciapiede esterno condominiale è in pessimo stato di conservazione e necessita di opportuni interventi volti anche alla protezione dei dislivelli mediante ringhiere. Lungo le due facciate, a protezione dalle intemperie, corre una piccola pensilina in lamiera grecata verniciata marrone sostenuta travi in ferro in pessime condizioni con lastre addirittura rimosse lungo la via Martiri. Questa porzione è stata transennata per ragioni di sicurezza.

Il *magazzino contraddistinto con la sigla M1* contiguo al magazzino principale è privo di finestre. Misura 9,46 per 10,03 metri e ad esso si accede da un ampio vano. Al fondo, su un lato vi è la porta che lo mette in comunicazione con il vano scala condominiale. La parete a Nord, verso il terrapieno, presenta grandi tracce di umidità e interventi di riparazione di tubature lasciate a vista.

Le pavimentazioni interne, sia del magazzino principale che di quello secondario sono in gres e in monocottura. Il tutto in pessimo stato.

Gli impianti elettrico e idrico sanitario dovranno essere rifatti perchè non a norma.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, esso è presente in entrambi i magazzini. La caldaia centralizzata condominiale alimenta radiatori in ghisa in parte installati e in parte rimossi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|------------------------------|------------|--|-------------|----------------------|--------------------|
| Dal 28/08/1979 al 03/12/2009 | | ATTO DI COMPRAVENDITA | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 28/08/1979 | 87496 | 20296 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Biella | 28/09/1979 | 6754 | 5437 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Biella | 17/09/1979 | 4751 | | | |
| Dal 03/12/2009 al 20/12/2025 | | DONAZIONE DI QUOTA E MODIFICA PATTI SOCIALI | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio N° | Raccolta N° |
| | | | 03/12/2009 | 68558 | 10651 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. gen. | Reg. part. |
| | | Biella | 22/12/2009 | 10530 | 7248 |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. N° | Vol. N° |
| Biella | 21/12/2009 | 3422 | | | |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Biella aggiornate al 02/01/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Biella il 25/05/2017

Reg. gen. 3890 - Reg. part. 434
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.962,41

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Biella il 22/08/2018
Reg. gen. 6892 - Reg. part. 5563
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 29/10/2025
Reg. gen. 9638 - Reg. part. 7849
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Tutte le formalità gravano sugli immobili siti in Cossato per la quota 1/1 di piena proprietà : Foglio n° 29 Particelle n° 498 sub 14 e sub 18, entrambe in categoria C/2.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i Magazzini della procedura sono all'interno del perimetro dell'*Area Urbana Centrale del Comune di Cossato* (tav. 3P1) con prescrizioni riportate all'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nel caso specifico, nel P.R.G.C. siamo in presenza di *aree edificate sature*, B2, con prescrizioni di cui all'art. 57.

Per via della vicinanza al torrente Strona *l'area è assoggettabile a moderata probabilità di inondazione*. L'immobile ricade anche in *area soggetta a pericolosità geomorfologica* (Tav. 3P2) di classe 3B2.A, normato dall'art. 43.

Per entrambe le norme per i fabbricati civili esistenti a prevalente destinazione residenziale gli interventi possibili

sono : MO-MS-DS-RC1-RC2-REA-REB - Manutenzione Ordinaria e straordinaria, Restauro conservativo, Ristrutturazione edilizia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

Si inseriscono in questo capitolo solo i dati relativi al Condominio A e alle unità immobiliari trattate.



Al complesso immobiliare risultano rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi comunali:

- Licenza di Costruzione n° 165 del 26/08/1970;
- Variante in corso d'opera alla precedente n° 1 del 1971;
- Variante in corso d'opera alle precedenti n° 109 del 1976;
- Certificato di Prevenzione Incendi prot. 30/8193 del 08/02/1977;
- Certificato di Collaudo Statico prot. 700/73 del 11/03/1975;
- Certificato di Agibilità/abitabilità rilasciato in data 03/10/1972
- Comunicazione in Edilizia Libera n° 21407/270 del 08/08/2016 per riqualificazione della centrale termica per sostituzione del combustibile da gasolio a metano.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

La Licenza Edilizia 165/70 riporta la pianta del Piano 1 Seminterrato successivamente modificata nei provvedimenti del 1971 e del 1976. La tavola dei prospetti depositata con la Licenza originaria non evidenzia i due piani seminterrati segno di successive varianti che non sono state denunciate.

Questa mancanza, unitamente alle differenze che si riscontrano nelle dimensioni e nelle posizioni dei pilastri del fronte strada prima accennati determina la necessità di una pratica edilizia in sanatoria.

Dovrà pertanto essere presentata in Comune una SCIA ai sensi dell'art. 34 ter del D.P.R.380/81 per interventi realizzati come *varianti in corso d'opera che costituiscono parziale difformità dal titolo rilasciato prima della data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n. 10.*

La regolarizzazione dell'intervento avverrà dietro il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5, pari attualmente a euro 1032,00 oltre le spese professionali di redazione della pratica.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente

Spese condominiali

Il complesso immobiliare *Condominio Centro Residenziale al Ponte* è normato dal Regolamento di Condominio depositato con verbale del Notaio Fulcheris in data 31/10/1972.

Per il calcolo delle Spese ordinarie e straordinarie sopra riportate ci si riferisce al Consuntivo 2023/2024 e al Preventivo 2024/2025.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 3.800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 7.346,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 1.837,00

Si precisa inoltre che il debito della ditta esecutata nei confronti del *Condominio Centro Residenziale al Ponte* per Spese Condominiali pregresse non pagate ammonta alla data del Preventivo 2024/2025 a Euro 66175,04

Nel Regolamento di Condominio per l'edificio A:

- nella Tab A sono ripartite le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle Parti Comuni come segue:

Al Magazzino di cui al M2 millesimi 3737/100.000

Al Magazzino di cui al M1 millesimi 1595/100.000

- nella Tab B sono ripartite le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle unità immobiliari come segue:

Al Magazzino di cui al M2 millesimi 1027/10.000

Al Magazzino di cui al M1 millesimi 438/10.000

La quota per il riscaldamento si aggira tra i 1600,00 e i 1800,00 euro annui.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Magazzino con ampie vetrine ubicato a Cossato (BI) – via Martiri della Libertà n° 14 C, edificio A, interno 1M- 2M, piano 1Sottostrada

Nel complesso denominato *CONDOMINIO CENTRO RESIDENZIALE AL PONTE* ubicato al civico n° 14 C della via Martiri della Libertà a Cossato, entrostante all'area censita in mappa al Catasto Terreni con la part. n° 89 Ente Urbano di 47,83 Are, nel fabbricato contraddistinto con la lettera A di 3 piani fuori terra oltre ai seminterrati e interrati:

- Al piano 1 sottostrada: *magazzino con ampie vetrine con servizi igienici, contraddistinto con la sigla 2 M;* -
- Al piano 1 sottostrada: *locale di deposito contraddistinto con la lettera 1M* contiguo al precedente.

Il complesso immobiliare è all'interno dell'area Urbana Centrale destinata in prevalenza a residenza, ed è prospiciente alla via Martiri della Libertà, arteria di elevato traffico dotata di numerosi servizi essenziali per la collettività: alimentari, banche, farmacie, scuole, parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. N° 498, Sub. 14, Categoria C2, Graffato SI - Fg. 29, Part. N° 498, Sub. 18, Categoria C2

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

Valore di stima del bene arrotondato : € 44.000,00

Nel procedere alla valutazione immobiliare si considera prima di tutto il *valore dato dalla rendita* che per entrambi i locali attribuisce un costo di 468,00 euro a mq, con un valore di euro 146650,00 per il M2 magazzino espositivo e euro 47322,00 per il M1 deposito del retro. Si ritiene però, che date le differenti caratteristiche tipologiche dei locali, sia necessario procedere a una valutazione separata dei due magazzini.

Per l'*OMI (osservatorio del mercato immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate* il valore dei Negozi è di 485,00 euro a metro quadro; dei magazzini euro 185,00 a mq. Per la *Camera di Commercio di Biella* per immobili

vetusti il valore dei negozi varia da 100,00 a 300,00 euro a mq mentre per i magazzini da 50 a 100 euro a mq.

Dall'analisi dei *siti immobiliari* si riscontrano notevoli differenze di prezzo dovute sia alla grave crisi del settore sia alle attese dei venditori. Facendo una media però dei prezzi rilevati per immobili simili a quelli che stiamo trattando, si va da un minimo di 150,00 a un massimo di 327,00 euro a mq per i negozi e da 50 a 95 euro per i magazzini.

Si ritiene opportuno, stante le condizioni dell'immobile, l'ubicazione del fronte nella strada interna e non sulla via principale, di adottare la media dei valori minimi dei prezzi della Camera di Commercio e dei siti immobiliari con un valore per il negozio di euro 125,00 a mq, mentre per il magazzino euro 50,00 a mq.

Il valore del negozio risulta essere quindi di euro 38800,00 mentre il deposito di euro arrotondato 5000,00, per complessivi euro 43800,00 arrotondato per eccesso a 44000,00.

Il valore medio sul totale diventa quindi 114,83 euro a mq.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------------|
| Bene N° 1 - Magazzino Cossato (BI) - VIA MARTIRI DELLA LIBERTA' 14 C, edificio A, interno 1M- 2M, piano 1S | 381,41 mq | 114,83 €/mq | € 43797,31 | 100,00% | € 43797,31 |
| Valore di stima arrotondato: | | | | | € 44.000,00 |

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.

Cossato, li 16/02/2026

ASTE GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Pavesi Rachele

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Magazzino ubicato a Cossato (BI) – via Martiri della Libertà n°14 C, edificio A, interno 1M- 2M, piano 1Sottostrada

Nel complesso denominato **CONDOMINIO CENTRO RESIDENZIALE AL PONTE** ubicato al civico n° 14 C della via Martiri della Libertà a Cossato, entrostante all'area censita in mappa al Catasto Terreni con la part. N° 89 Ente Urbano di 47,83 Are, nel fabbricato contraddistinto con la lettera A di 3 piani fuori terra oltre ai seminterrati e interrati :

- Al piano 1 sottostrada: *magazzino con ampie vetrine con servizi igienici*, contraddistinto con la sigla 2 M; -
- Al piano 1 sottostrada: *locale di deposito* contraddistinto con la lettera 1M contiguo al precedente.

Il complesso immobiliare è all'interno dell'*area Urbana Centrale* destinata in prevalenza a residenza, ed è prospiciente alla via Martiri della Libertà, arteria di elevato traffico dotata di numerosi servizi essenziali per la collettività: alimentari, banche, farmacie, scuole, parcheggi.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. N° 29, Part. n°498, Sub. 14, Categoria C2, Graffato SI - Fg. N° 29, Part. N° 498, Sub. 18, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: Il complesso immobiliare di cui fanno parte i Magazzini della procedura sono all'interno del perimetro dell'Area Urbana Centrale del Comune di Cossato (tav. 3P1) con prescrizioni riportate all'art. 60 delle Norme Tecniche di Attuazione. Nel caso specifico nel P.R.G.C. siamo in presenza di aree edificate sature, B2, con prescrizioni di cui all'art. 57. Per via della vicinanza al torrente Strona l'area è assoggettabile a moderata probabilità di inondazione. L'immobile ricade anche in area soggetta a pericolosità geomorfologica (Tav. 3P2) di classe 3B2.A, normato dall'art. 43. Per entrambe le norme per i fabbricati civili esistenti a prevalente destinazione residenziale gli interventi possibili sono : MO-MS-DS-RC1-RC2-REA-REB - *Manutenzione Ordinaria e straordinaria, Restauro conservativo, Ristrutturazione edilizia*.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 89/2025 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

| Bene N° 1 - Magazzino | | | |
|---|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Cossato (BI) – via Martiri della Libertà n° 14 C, edificio A, interno 1M- 2M, piano 1Sottostrada | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Magazzino Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 29, Part. 498, Sub. 14, Categoria C2, Graffato SI - Fg. 29, Part. 498, Sub. 18, Categoria C2 | Superficie | 375,21 mq |
| Stato conservativo: | I magazzini oggetto della presente relazione sono in pessimo stato di manutenzione e necessitano di una ristrutturazione totale. | | |
| Descrizione: | <p>Nel complesso denominato <i>CONDominio CENTRO RESIDENZIALE AL PONTE</i> ubicato al civico n° 14 C della via Martiri della Libertà a Cossato, entrostante all'area censita in mappa al Catasto Terreni con la part. N° 89 Ente Urbano di 47,83 Are nel fabbricato contraddistinto con la lettera A di 3 piani fuori terra oltre ai seminterrati e gli interrati :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Al piano 1 sottostrada: <i>magazzino con ampie vetrine con servizi igienici</i>, contraddistinto con la sigla 2 M; - Al piano 1 sottostrada: <i>locale di deposito</i> contraddistinto con la lettera 1M contiguo al precedente. Il complesso immobiliare è all'interno dell'area Urbana Centrale destinata in prevalenza a residenza, ed è prospiciente alla via Martiri della Libertà, arteria di elevato traffico dotata di numerosi servizi essenziali per la collettività: alimentari, banche, farmacie, scuole, parcheggi. | | |
| Vendita soggetta a IVA: | NO | | |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI | | |
| Stato di occupazione: | Libero | | |



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo
Iscritto a Biella il 25/05/2017
Reg. gen. 3890 - Reg. part. 434
Quota: 1/1
Importo: € 40.000,00
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 32.962,41

Trascrizioni

- **Pignoramento Immobiliare**
Trascritto a Biella il 22/08/2018
Reg. gen. 6892 - Reg. part. 5563
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Biella il 29/10/2025
Reg. gen. 9638 - Reg. part. 7849
Quota: 1/1
A favore di
Contro
Formalità a carico della procedura

