

RELAZIONE ESTIMATIVA

Immobili di proprietà di:

[REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	3
LOTTO 1	3
DESCRIZIONE.....	3
Titolarietà	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali	4
Stato conservativo.....	4
parti comuni	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Normativa urbanistica E REGOLARITA' EDILIZIA.....	4
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali.....	5
Proprietà	5
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	6
Stima.....	6
LOTTO 2	7
DESCRIZIONE.....	7
Titolarietà	7
Confini.....	7
Consistenza.....	7
Dati Catastali	7
Stato conservativo.....	8
parti comuni	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Normativa urbanistica E REGOLARITA' EDILIZIA.....	8



Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	8
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	9
Stima.....	9
Riserve e particolarità da segnalare.....	10



INCARICO

Su incarico del Dott. BLOTTO Alberto, Liquidatore Giudiziale della società, con studio in Biella, via Dal Pozzo, 14, il sottoscritto Geom. Gremmo Stefano, con studio in Via Roma, 4 - 13894 - Gaglianico (BI), email stefano.gremmo1966@gmail.com, PEC stefano.gremmo@geopec.it, Tel. e fax 015541700, veniva incaricato di redigere perizia tecnico estimativa di beni immobili siti in vari Comune del territorio Biellese. In data 11/09/2025 eseguiva sopralluogo presso gli immobili interessati e successivamente stilava il presente documento.

PREMESSA

I beni oggetto di proprietà della società sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – autorimessa parte di basso fabbricato al piano terreno, situata in Biella (BI), via C. Azario (ma di fatto con accesso dalla via Pella). (Coord. Geografiche: 45.5566411,8.0340875)
- **Bene N° 2** – rimessa al piano interrato facente parte di edificio residenziale, situata in Occhieppo Superiore (BI), via P. Secchia, 29. (Coord. Geografiche: 45.5594529,8.0185361)

SUDDIVISIONE IN LOTTI

In relazione alla ubicazione ed alla tipologia della consistenza, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di lotti, sulla base dei beni sopra citati e della attuale divisione catastale.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni :

- **Bene N° 1** – autorimessa facente parte di basso fabbricato al piano terreno, situata in Biella (BI), via C. Azario (ma di fatto con accesso dalla via Pella).

DESCRIZIONE

Autorimessa al piano terreno, con ampia area comune di disimpegno e transito, pavimentata con autobloccanti in cemento colorato, interamente delimitata da recinzioni e con accesso carraio dalla via Pella. Pavimento in battuto di cls, dotata di porta basculante in lamiera preverniciata con sopralluce. Permette il rimessaggio di una vettura di piccole / medie dimensioni.

TITOLARITÀ

L'immobile ha le seguente intestazione:

- [REDACTED] diritto di proprietà per 1000/1000).

L'immobile da porre in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] diritto di proprietà per 1000/1000).

CONFINI

L'area sulla quale sorge l'intero edificio è distinta al Catasto Terreni al foglio **49**, particella **125**, ente urbano di mq. 860, coerente, da nord in senso orario, con i mappali 75, 83, 84, 94, 114, 126 e 116 (particella che in realtà è Corso Pella. Parte dell'area, esterna alla recinzione, è occupato dalla via Azario.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
AUTORIMESSA	12,00 m ²	14,00 m ²	1,00	14,00 m ²		T
Totale superficie convenzionale:				14,00 m²		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	551	88	9	1	C/6	4	14	13	63,63	T	

Corrispondenza catastale

La planimetria catastale **E' CONFORME** allo stato di fatto.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato è in generale buono, la vetustà generale è percepibile. Non ci sono evidenze della necessità di interventi nel breve / medio periodo ad eccezione della normale manutenzione.

PARTI COMUNI

L'area esterna, composta da spazi di manovra per l'accesso alle varie rimesse, è comune anche a tutte le u.i. di cui si compone l'edificio, delimitata da recinzione e con accesso carraio su Corso Pella.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: parte in elementi prefabbricati in cemento e parte in muratura tradizionale, su platea di fondazione in cemento armato.

Copertura: piana impermeabilizzata, con sporto del tetto e veletta perimetrale in c.a..

Serramenti: Portone basculante in lamiera di ferro preverniciato e sopraluca a giorno.

Finiture interne: Pavimentazione in battuto di calcestruzzo, intonaci al rustico.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Nel vigente P.R.G. il mappale sul quale sorge l'edificio è azionato come segue:

- F- Servizi di interesse generale - Art.12;
- RC3 - Zona prevalentemente residenziale - sottozona RC/3 - Art.20;
- STR - Strada - Art.33;

L'immobile è stato edificato anteriormente al 01/03/1967. **L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.**

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta, al momento del sopralluogo, occupato da familiari del legale rappresentante della società in liquidazione.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto in forza di :

Periodo	PROPRIETÀ	Atti			
dal 28/12/1993 al 11/12/2002	<ul style="list-style-type: none"> • ██████████ (piena proprietà 1/1) 	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Tavolaccini	28/12/1993	224240	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	01/09/1994	6710	5028
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Reg. part.		
Biella	17/01/1994	243			
dal 11/12/2002 ad oggi	<ul style="list-style-type: none"> • ██████████ (piena proprietà 1/1) 	Conferimento in azienda			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Bilotti	27/06/2002	129282	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	11/12/2002	13100	8858
		Nota di rettifica			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.		
Biella	20/03/2003	3018	1913		

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



- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Biella aggiornate al 07/11/2025, non sono risultate formalità pregiudizievoli relative all'immobile.

Trascrizioni



Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo Tribunale di Torino
 Iscritto a Biella il 31/03/2015
 Reg. gen. 2113 - Reg. part. 160
 Quota: 1/1
 Importo: Capitale € 25.531,52 Totale € 29.031,52
 A favore di [REDACTED]
 Contro [REDACTED]



STIMA

Il valore commerciale del bene stimato è determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento;
 - caratteristiche costruttive e tipologia dei materiali impiegati, stato di manutenzione, conservazione, finitura ecc.;
 - consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato di affittanza, dati metrici;
 - la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta che il Sottoscritto conosce per esperienza diretta per prestazioni professionali fornite in compravendita di edifici simili nella zona;
- 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 all'immobile oggetto della stima.

La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile, con particolare valutazione della mancanza di aree utili esclusive e del fatto che l'accesso avviene unicamente da aree con servitù o comuni;
- della scarsa utilità del piano primo se non previa trasformazione / cambio destinazione;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario a corpo (minimo e Massimo)	Totale arrotondato difetto
----------------------	--------------------------	--	----------------------------



AUTORIMESSA	14,00 mq	3.000 / 5.000	€ 3.500,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO			€ 4.000,00

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni :

- **Bene N° 2** – rimessa al piano interrato facente parte di edificio residenziale, situata in **Occhieppo Superiore (BI), via P. Secchia, 29.**

DESCRIZIONE

E' una rimessa al piano interrato dell'edificio condominiale su tre piani fuori terra, edificato nei primi anni 2000, composto da alloggi con pertinenziali rimesse e cantine all'interrato. L'accesso avviene dalla strada privata a fondo cieco, tramite cancello carraio motorizzato che porta alla rampa di discesa condominiale. Al piano rimesse si trovano ampi spazi di manovra per le vetture e su doppia schiera le rimesse. Quella in esame risulta ricavata in un angolo del fabbricato che ne ha determinato una lunghezza molto ridotta, così che è possibile rimessare unicamente motocicli a un'auto di ridottissime dimensioni (tipo Smart). Impiantistica praticamente inesistente, pavimentazione in battuto di cls., portone basculante in lamiera zincata.

TITOLARITÀ

L'immobile ha le seguente intestazione:

- [REDACTED] diritto di proprietà per 1000/1000).

L'immobile da porre in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] diritto di proprietà per 1000/1000).

CONFINI

L'area su cui sorge l'edificio è distinto al Catasto Terreni al foglio **9**, particella **551**, ente urbano di mq. 928, coerenti i mappali 549, 550 (strada), 554 e 553.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
RIMESSA	10,00 m ²	13,00 m ²	1,00	13,00 m ²		S1
Totale superficie convenzionale:				13,00 m²		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	517	554	9		C/6	2	10	13	31,50	S1	

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione del fabbricato è in molto buono, la vetustà generale è appena percepibile. Non ci sono evidenze della necessità di interventi nel breve / medio periodo ad eccezione della normale manutenzione.

PARTI COMUNI

L'area di manovra interna è ampia e consente comodamente l'accesso alle singole autorimesse . La rampa che collega il piano con la strada non è eccessivamente ripida.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Struttura: l'edificio (nel piano interrato) è realizzato con pareti perimetrali in c.a. e solai tipo Predalles.

Copertura: La copertura della rimessa è il pavimento dell'alloggio sovrastante, mentre quella del condominio è in tegole di laterizio.

Tamponature: le tamponature divisorie sono in mattoni forati, intonacate al rustico .

Serramenti: Portone basculante in lamiera di ferro zincato.

Finiture interne: nessun tipo di finitura, pavimento in battuto di cls.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Nel vigente P.R.G. il mappale sul quale sorge l'edificio è azionato come segue:

- AREE EDIFICATE AER - Art.33

L'edificazione è successiva al 01/09/1967 ed in forza dei seguenti provvedimenti amministrativi:

- Concessione Edilizia n° 18/02 del 14/05/2002;
- Permesso di Costruire n° 19 del 29/05/2004 (variante);
- D.I.A. n° 3052 del 09/06/2004 (variante).

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta non occupato.

PROVENIENZE VENTENNALI

L'immobile è pervenuto per edificazione diretta della ██████████ L'area su cui sorge ha le seguenti provenienze:

dal 29/05/2002 al 11/12/2002	<ul style="list-style-type: none"> ██████████ (piena proprietà 1/1) 	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Broglia	29/05/2002	43031	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Biella	04/06/2002	5659	3957
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Reg. part.
		dal 11/12/2002 ad oggi	<ul style="list-style-type: none"> ██████████ (piena proprietà 1/1) 	Conferimento in azienda	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Bilotti	27/06/2002			129282	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Biella	11/12/2002			13100	8858
Nota di rettifica					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Biella	20/03/2003			3018	1913

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Biella aggiornate al 07/11/2025, non sono risultate formalità pregiudizievoli relative all'immobile.

STIMA

Il valore commerciale del bene stimato è determinato sulla base delle seguenti variabili:

- ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento;
- caratteristiche costruttive e tipologia dei materiali impiegati, stato di manutenzione, conservazione, finitura ecc.;
- consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, stato di affittanza, dati metrici (MOLTO IMPORTANTE VISTA LA PARTICOLARE CONFORMAZIONE);

- la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta che il Sottoscritto conosce per esperienza diretta per prestazioni professionali fornite in compravendita di edifici simili nella zona;

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 all'immobile oggetto della stima.

La stima è stata effettuata sulla base della superficie commerciale determinata secondo il sistema italiano di misurazione. Il valore di mercato è stato determinato seguendo le fasi operative di seguito riepilogate:

- definizione preliminare, sulla scorta di indagini di mercato di valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore di mercato;
- definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco e sia estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario a corpo (minimo e Massimo)	Totale arrotondato difetto
RIMESSA	13,00 mq	2.000 / 3.000	€ 2.500,00
VALORE TOTALE DEL LOTTO			€ 2.500,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si rammenta di prestare particolare attenzione a quanto descritto:

- ai paragrafi dati catastali ed alla normativa urbanistica.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto valutatore, consegna al Dott. CAPPA Verzone la presente relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Gaglianico, li 21/11/2025.

L'Esperto valutatore
Geom. Gremmo Stefano

ELENCO ALLEGATI : (per ogni lotto)

- A. Schede catastali degli immobili formanti i lotti;
- B. Estratto di mappa C.T.;
- C. Visure catastali storiche aggiornate;
- D. Visure ipotecarie aggiornate;
- E. Documentazione fotografica separata per lotti.