

Arch. Eugenio GILI
Consulente del Giudice
10138 TORINO Via Beaumont n° 37
tel. 011/ 433.80.01 fax 011/ 434.92.41
tel. cellulare 337/ 244 270
e-mail: eugenio.gili@tiscalinet.it
c.f.: GLI GNE 40S26 L219V; p.IVA: 07237450015



TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE FALLIMENTI

=== *** ===

➤ **Fallimento:** n° 86/04 – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

➤ **Ill.mo Sig. G.D.:** Dott.ssa Michela Tamagnone

➤ **Curatore:** Dott. Francesco Ortensio

=== *** ===

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA
SUGLI IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CAVAGLIÀ (BI),
CASCINA CIOCCHETTE N° 58

=== *** ===

Premessa:

L'Ill.mo Sig. G.D. Dott.ssa Maria Luisa Fabbro aveva nominato in data 10/03/2004 il sottoscritto, Arch. Eugenio Gili, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino al n° 552, nonché iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n° 2329 e dei Periti al n° 74 presso il Tribunale Ordinario di Torino, C.F. GLI GNE 40S26 L219V, P.IVA 07237450015, Perito Estimatore nella procedura fallimentare in oggetto (Allegato n° 1).

* * * * *

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto a seguito dell'incarico ricevuto, ha effettuato i seguenti accertamenti:

➤ in data 24/02/2004 (deposito in Cancelleria in data 27/02/2004) il Tribunale Ordinario di Torino, Sezione Sesta Civile – Fallimentare, **ha dichiarato il**

- In data 29/07/2005 il sottoscritto ha effettuato **presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella** la visura al meccanizzato, sul Codice Fiscale della Società “xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (Allegato n° 13).
- In data 04/10/2005, il sottoscritto ha richiesto **presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella** la trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento di cui sopra, che ha assunto il n° 10374 di Reg. Gen. e il n° 6384 di Reg. Part. (Allegato n° 3).
- In data 29/01/2007 **il Curatore, Dott. Ortensio, richiedeva al CT di effettuare un sopralluogo sulla località** per visionare la porzione di fabbricato abitata dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- Nelle date del 17/04/2007, 18/04/2007 e 23/04/2007 il CT **ha contattato telefonicamente gli Avv.ti Violante e Perga** (Legali della Sig.ra x xxxxxxxx) per fissare il sopralluogo sulla località allo scopo di visionare la porzione di fabbricato abitata dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxx
- In data 03/05/2007 a seguito di contatti telefonici con la Sig.ra xxxxxxx il CT **ha inviato fax all’Avv.to Violante** finalizzato ad effettuare il sopralluogo sulla località (Allegato n° 4).
- In data 10/05/2007 **l’Avv.to Francesca Violante inviava fax al sottoscritto** per comunicare la disponibilità della Sig.ra xxxxxxxxxxx, ad effettuare il sopralluogo sulla località (Allegato n° 5).
- In data 25/05/2007 a seguito di contatti telefonici con la Sig.ra xxxxxxx il sottoscritto si è recato **sulla località** per effettuare il rilievo degli immobili abitati dalla Signora stessa (Allegato n° 11).
- In data 24/07/2007 il sottoscritto ha effettuato **presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella** la visura al meccanizzato, sul nominativo “xxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx”.
- In data 15/10/2008 l’Ill.mo Sig. G.E., **Dott. Salemme** (Espropriazione

Immobiliare n° 75/07 contro la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) **dava termine sino a 45 giorni prima dell'Udienza rinviata al 06/05/2009**, per depositare la relazione di perizia, a seguito della riunione tra Espropriazione Immobiliare e Fallimento (Allegato n° 6).



- In data 09/03/2009 a seguito di contatti telefonici, il sottoscritto **ha inviato fax al Geom. Marchetti del Comune di Cavaglià** per verificare se i terreni caduti nel Fallimento hanno subito variazioni di destinazione per eventuali verifiche del PRGC (Allegato n° 7).
- In data 10/03/2009 il **Geom. Marchetti del Comune di Cavaglià** inviava **fax al CT** con il quale comunicava la destinazione "agricola" dei terreni oggetto del Fallimento (Allegato n° 8).
- In data 16/03/2009 il sottoscritto ha effettuato **presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella** le visure al meccanizzato, di aggiornamento delle formalità, sui nominativi xxx (Allegato n° 12, 13 e 14).



DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

ABITATA DAL SIG. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(Con riferimento alle Tavole redatte dal CT riportate all'Allegato n° 10, nonché alla documentazione fotografica riportata all'Allegato n° 30)

Premessa:

La descrizione dell'immobile è conseguente al sopralluogo sulla località effettuato in data 27/04/2005 e seguenti.

Nel Fallimento in oggetto, sono ricaduti i seguenti cespiti:



- **di proprietà xxxxxxxxxxxxx per l'intero:** terreni di cui al Capitolo "Dati Catastali";
- **di proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxx per 1/2 indiviso:** due unità immobiliari tra loro interamente indipendenti (una abitata dal Fallito Sig. xxxxxxxxxxxxxx



l'altra dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx la quale, risulta proprietaria dell'altra quota di ½ indiviso delle unità abitative, nonché dei Mappali 278 e 279 del Foglio 12, terreni ora all'Urbano, di cui al Capitolo "Dati Catastali").

Le due unità immobiliari costituiscono una porzione del cascinale denominato "Cascina Ciocchette" sito nel Comune di Cavaglià.

Le unità immobiliari risultano di facile accesso e distano circa 5 km dal casello di uscita dell'autostrada di Santhià.

* * *

Il Sig. xxxxxxxx e la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx di comune accordo, hanno:

- suddiviso la porzione di cascinale ricaduta per 1/2 nel Fallimento, costituendo internamente due distinte ed indipendenti unità immobiliari abitative;
- individuato una dividente ideale per il terrazzo ed il cortile verso corte.

Anche i Mappali 278 e 279 del Foglio 12, censiti al Catasto Fabbricati, risultano in comproprietà per 1/2 ciascuno dei Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx in regime di separazione dei beni.

* * * * *

Descrizione dell'unità immobiliare relativa alla sola porzione abitata dal

Sig. xxxxxxxxx, visionata dal sottoscritto in data 27/04/2005

(la numerazione dei locali avviene con espresso riferimento alle Tavole del rilievo effettuate dal CT e riportate all'Allegato n° 10)

Il fabbricato risulta a due piani f.t. verso nord e tre piani f.t. verso sud.

I lati orientati ad est ed ovest sono ciechi perché confinanti con altre proprietà.

La copertura è a falde inclinate con rivestimento in coppi. Entrambi i prospetti risultano intonacati, con orditure del tetto in legno a vista.

L'unità immobiliare risulta disposta su tre livelli:

- piano interrato (terreno);

- piano primo;
- piano secondo.

E più precisamente risulta costituita da:

- al piano interrato (terreno): locale ad uso magazzino con accesso dalla rampa carraia (n° 1), un corridoio di disimpegno (n° 2), due camere con finestra alta verso l'intercapedine (n° 3), un servizio igienico con lavanderia (n° 4), un piccolo ripostiglio (n° 5), una cucina con apertura verso corte (n° 6), un ampio soggiorno con apertura verso corte (n° 7) e un locale attualmente adibito a soggiorno (n° 8).
- Al piano primo: un ampio locale soggiorno a tutta altezza al quale si giunge con la scala interna di arrivo dal piano sottostante (n° 9), due camere (n° 10), un servizio igienico con antibagno (n° 11), un disimpegno/corridoio (n° 12), un servizio igienico (n° 13) ed un ampio terrazzo in parte coperto (n° 14).
- Al piano secondo: vuoto sul piano sottostante, una camera (n° 15), un vestibolo (n° 16), un servizio igienico (n° 17).

E più precisamente:

Piano interrato (piano terreno):

- **Magazzino** (contraddistinto con il n° 1):

La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti ed il soffitto non risultano intonacate.

- **Corridoio di disimpegno** (contraddistinto con il n° 2):

Il corridoio di disimpegno si sviluppa a "L" e conduce dal magazzino ad un ampio soggiorno (n° 7). La pavimentazione è realizzata in piastrelle 30x30 cm disposte in diagonale.

- **Due camere** (contraddistinte con il n° 3):

Le due camere presentano pavimentazione in piastrelle di ceramica della

dimensione di 30x30 cm disposte in diagonale e le pareti risultano intonacate. Entrambe le camere risultano dotate di una finestra verso l'intercapedine sulla quale si apre una finestra alta per ciascuna camera.

Il CT fa rilevare che sono presenti evidenti tracce di umidità con conseguente distacco dell'intonaco sulle pareti verso l'intercapedine.

- **Un servizio igienico con lavanderia** (contraddistinto con il n° 4):

Il servizio igienico risulta dotato di vaso, bidet, doccia e due lavabi; la lavanderia risulta dotata di vasca, lavatrice e caldaia a GPL per la fornitura di acqua calda. Sia il servizio igienico, sia la lavanderia sono pavimentate con piastrelle 30x30 cm disposte in diagonale e rivestite a parete sempre con piastrelle 30x30 cm fino ad un'altezza di circa 1,80 ml.

Il CT fa rilevare che la parete rivolta verso l'intercapedine mostra evidenti segni di umidità e distacco dell'intonaco.

- **Un piccolo ripostiglio** (contraddistinto con il n° 5):

con accesso diretto dal corridoio collocato in prossimità della cucina con apertura verso il corridoio/disimpegno.

- **Una cucina** (contraddistinta con il n° 6) con apertura verso cortile:

La pavimentazione risulta in piastrelle di ceramica 30x30 cm, le pareti ed il soffitto risultano intonacati.

- **Un ampio soggiorno** (contraddistinto con il n° 7) con apertura verso cortile:

La pavimentazione risulta realizzata con piastrelle di ceramica 30x30 cm e le pareti risultano in parte intonacate ed in parte rivestite in pietra. Il soffitto risulta con travi e solaio in legno a vista. Il soggiorno è inoltre dotato di due ampie aperture che consentono l'accesso al cortile verso corte che non risulta delimitato con la porzione di fabbricato abitata dalla Sig.ra xx xxxxxx. Il locale è dotato di un camino.

- **Un locale attualmente adibito a soggiorno** (contraddistinto con il n° 8):
con apertura diretta verso il locale uso magazzino che alla data di perizia risulta tamponata con pannelli in cartongesso. Al locale si accede dal soggiorno adiacente (contraddistinto con il n° 7). La pavimentazione risulta prosecuzione del soggiorno di cui sopra e le pareti ed il soffitto risultano intonacate. Il locale è dotato di un camino.

* * *

Il CT fa rilevare che:

- i locali contraddistinti con i numeri 1, 2, 3, 4, 5 e 8 di cui sopra sono collocati al di sotto del terrazzo;
- la parete rivolta verso l'intercapedine per tutta la sua lunghezza presenta evidenti segni di distacco dell'intonaco;
- il solaio di copertura del soggiorno (contraddistinto con il n° 7), evidenzia un "cedimento" visibile nella fessurazione dell'intonaco;
- il cortile, orientato verso sud ed il terrazzo, orientato verso nord, risultano virtualmente divisi di comune accordo tra il Sig. xxxxxx

* * *

Mediante una scala interna nel soggiorno (contraddistinto con il n° 7) si giunge al piano superiore. La scala risulta dotata di alzate, pedate e zoccolino in pietra e risulta priva di mancorrente.

* * * * *

Piano primo:

- **Un ampio locale soggiorno** (contraddistinto con il n° 9):
a tutta altezza al quale si giunge con la scala interna di arrivo dal piano sottostante. In tale locale risulta collocata anche la scala che conduce al piano superiore.
Il locale, realizzato a tutta altezza e dotato di due ampi lucernari, è

pavimentato con piastrelle di ceramica 30x30 cm disposte in diagonale e le pareti risultano in parte intonacate ed in parte rivestite in pietra.

- **Due camere** (contraddistinte con il n° 10):

La pavimentazione e lo zoccolino sono in marmo della dimensione di 15x30 cm, le pareti sono intonacate.

- **Un servizio igienico con antibagno** (contraddistinto con il n° 11):

Nel servizio igienico, dotato di finestra, sono collocati vaso, bidet e doccia, mentre nell'antibagno è collocato un lavabo. Entrambi gli ambienti presentano pareti rivestite con piastrelle di marmo 15x15 cm fino ad un'altezza di circa 2,10 ml e soffitto intonacato.

Il CT fa rilevare che sul soffitto dell'antibagno sono evidenti distaccamenti dell'intonaco a seguito di "assestamenti" del fabbricato.

- **Un disimpegno/corridoio** (contraddistinto con il n° 12):

dotato di illuminazione naturale mediante due aperture. Le pareti ed il soffitto sono intonacate.

- **Un servizio igienico** (contraddistinto con il n° 13):

Il servizio igienico risulta dotato di finestra, vaso, bidet, doccia e lavabo. Le pareti, come nell'altro servizio igienico, sono rivestite con piastrelle di marmo 15x15 cm fino ad un'altezza di circa 2,10 ml.

- **Dal locale a tutta altezza si può accedere al terrazzo in parte coperto da portico** (contraddistinto con il n° 14):

Il terrazzo necessita di interventi di manutenzione in quanto in diversi punti il manto superficiale risulta distaccato e si frantuma. Una porzione del terrazzo, in adiacenza al fabbricato, è coperto da un portico con cinque colonne circolari, a sua volta con copertura in coppi e orditura in legno a

vista.

Il CT fa rilevare che:

- tutti i locali, contraddistinti con i n.ri 10, 11, 12 e 13, sono dotati di pavimentazione in marmo 15x30 cm che in diversi punti risulta fessurato;
- la scala a pianta circolare che collega il piazzale di arrivo (in prossimità dei serbatoi di GPL) con il terrazzo, alla data del sopralluogo di perizia si presenta al grezzo;
- in diversi punti (in particolare nell'antibagno e nel corridoio/disimpegno) si evidenziano "fessurazioni" dovute agli "assestamenti del fabbricato.

* * *

Mediante una scala interna nell'ampio locale soggiorno (contraddistinto con il n° 9) si giunge la piano secondo. La scala è dotata di alzate, pedate e zoccolino in marmo, di parapetto in legno costituito solo dai montanti, non finita, e pertanto non a norma.

* * * * *

Piano secondo:

- **Una camera** (contraddistinta con il n° 15):

La camera è dotata di due lucernari a soffitto e di quattro finestre disposte a due a due verso la corte e verso il terrazzo. La pavimentazione e lo zoccolino sono in marmo 15x30 cm e le pareti risultano intonacate.

- **Un vestibolo** (contraddistinto con il n° 16):

Dalla camera si accede direttamente al vestibolo e successivamente al servizio igienico. La pavimentazione è in prosecuzione della camera ed il soffitto e le pareti sono intonacate.

- **Un servizio igienico** (contraddistinto con il n° 17):

Nel servizio igienico, dotato di finestra, sono collocati due lavabi, vaso, bidet, vasca idromassaggio e una doccia. Le pareti sono rivestite con piastrelle di marmo 15x15 cm fino ad un'altezza di circa 2,10 ml.

Il CT fa rilevare che:

- i locali contraddistinti con i n.ri 15, 16 e 17 sono collocati nel sottotetto:
pertanto la loro altezza risulta variabile;
- la pavimentazione di tutti gli ambienti del piano, è in marmo 15x30 cm e risulta fessurata in diversi punti.

Impiantistica del fabbricato:

- L'unità immobiliare, oggetto della presente relazione di perizia, è dotata di due impianti di riscaldamento a GPL tra di loro indipendenti: il primo per il piano interrato (terreno) ed il secondo per il piano primo e secondo.
- Il bombolone di GPL è collocato nel cortile.
- I radiatori sono in ghisa.
- L'unità immobiliare ricaduta nel Fallimento è dotata di acqua, luce, telefono e gas.
- L'antenna della TV risulta in comune alle due unità immobiliari.

Complessivamente in relazione allo stato di fatto, rilevato in occasione del sopralluogo, della porzione di fabbricato abitata dal Sig. xxxxxxxxxx il CT è in grado di riferire che:

- l'unità immobiliare complessivamente si presenta in sufficiente stato manutentivo;
- sono evidenti "fessurazioni" in corrispondenza del solaio del piano primo (in prossimità della scala);
- sono evidenti tracce di umidità e di distacco dell'intonaco delle pareti verso l'intercapedine del piano interrato/terreno;
- il passaggio carraio è in terra battuta.

DATI CATASTALI

Dati catastali e ubicazione:

Dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto nelle date del 11/04/2005 e 15/04/2005 presso il Catasto, risulta che i terreni di piena proprietà del Sig.

xxxxxxxxxxxx sono così censiti:

Catasto Terreni (Allegato n° 9):

- **Foglio 12, Mappale 25**, Qualità bosco misto, Cl. 2, Superficie are 07 centiare 60, R.D. 0,98 € R.A. 0,24 €

Dati derivanti da impianto meccanografico del 02/02/1976.

- **Foglio 12, Mappale 28**, Qualità bosco misto, Cl. 2, Superficie are 13 centiare 30, R.D. 1,72 € R.A. 0,41 €

Dati derivanti da impianto meccanografico del 02/02/1976.

- **Foglio 12, Mappale 244**, Qualità bosco misto, Cl. 2, Superficie are 08 centiare 05, R.D. 1,04 € R.A. 0,25 €

Dati derivanti da frazionamento del 21/07/1994 n. 5017.3/1994 in atti dal 21/07/1994.

- **Foglio 12, Mappale 282**, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 02 centiare 05, R.D. 1,27 € R.A. 1,06 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 283**, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 02 centiare 05, R.D. 1,27 € R.A. 1,06 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 280**, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 85 centiare 94, R.D. 53,26 € R.A. 44,38 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 281**, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 95 centiare 43, R.D. 59,14 € R.A. 49,29 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 271**, Qualità incolt. prod., Superficie are 00 centiare 90, R.D. 0,02 € R.A. 0,01 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 272**, Qualità incolt. prod., Superficie are 10 centiare 30, R.D. 0,27 € R.A. 0,11 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 273**, Qualità incolt. prod., Superficie are 16 centiare 80, R.D. 0,43 € R.A. 0,17 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 274**, Qualità incolt. prod., Superficie are 00 centiare 20, R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

Dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 02/07/2001, Voltura n. 75701.1/2001 in atti dal 09/11/2001 (protocollo n. 89165), Repertorio n. 1, Rogante Anzalone Rosario, Sede Cavaglià, Registrazione UR, Sede Torino, Volume 1, n. 1 del 18/07/2001, cess. rag. indiv.

Le proprietà risultano intestate a:

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

* * * * *

Dalle visure catastali effettuate dal sottoscritto nelle date del 11/04/2005 e

15/04/2005 presso il Catasto, risulta che le unità immobiliari di proprietà per

1/2 indiviso ciascuno dei Sig.ri XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

sono così censite:

Al Catasto Fabbricati (Allegato n° 9):

➤ **Foglio 12, Mappale 278**, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 12,5 vani, R.C. €535,82,

Cascina Ciocchette, piano T-1-2, interno 1.

Dati derivanti da Variazione del 16/11/2000 n. 45224.1/2000 in atti dal

16/11/2000 (protocollo n. 45232) Rett. cls DOCFA D.M. 701/94.

➤ **Foglio 12, Mappale 279, Sub. 1**, Cat. A/4, Cl. 1, Cons. 4 vani, R.C. €

146,67, Cascina Ciocchette, piano T-1-2, interno 1.

Dati derivanti da Variazione del 16/11/2000 n. 2601.1/2000 in atti dal

16/11/2000 (protocollo n. 45224) Divisione – diversa distribuzione degli spazi interni.

➤ **Foglio 12, Mappale 279, Sub. 2**, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 82 mq, R.C. €

101,64, Cascina Ciocchette, piano T, interno 3.

Dati derivanti da Variazione del 16/11/2000 n. 2601.1/2000 in atti dal

16/11/2000 (protocollo n. 45224) Divisione – diversa distribuzione degli spazi interni.

➤ **Foglio 12, Mappale 279, Sub. 3**, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 66 mq, R.C. €

146,57, Cascina Ciocchette, piano 1, interno 4.

Dati derivanti da Variazione del 16/11/2000 n. 2601.1/2000 in atti dal

16/11/2000 (protocollo n. 45224) Divisione – diversa distribuzione degli

spazi interni.

* * *

Dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 29/07/2002, Trascrizione n. 5707.1/2002 in atti dal 31/07/2002, Repertorio n. 160534, Rogante Anzalone Rosario, Sede Torino, cessione di diritti reali a titolo oneroso.

* * *

Le proprietà risultano intestate a:

-XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

-XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

* * * * *

Coerenze (con riferimento all'Estratto di Mappa del Catasto Terreni – Allegato n° 9):

- Per il Mappale 25: altro Foglio, Mappali 273 a due lati, 280 e 24 del Foglio 12.
- Per il Mappale 28: Mappali 29, 56, 281 e 272 del Foglio 12.
- Per il Mappale 244: Mappali 24, 280 a quattro lati e 243 del Foglio 12.
- Per il Mappale 282: Mappali 280 a due lati, 283, 278 e 277 del Foglio 12.
- Per il Mappale 283: Mappali 281 a due lati, 279 e 282 del Foglio 12.
- Per il Mappale 280: Mappali 244 a quattro lati, 25, 273, 271, 281 a quattro lati, 282 a due lati, 277, 255, 261, 259 e 249 del Foglio 12.
- Per il Mappale 281: Mappali 272, 28, 250, 56 del Foglio 12, strada in corrispondenza del Mappale 211 a due lati, Mappale 55 a due lati, strada in corrispondenza dei Mappali 211 e 222, Mappali 279, 283 a due lati e 280 a quattro lati del Foglio 12.
- Per il Mappale 271: Mappali 273, 272, e 280 del Foglio 12.

distinto in mappa nel Catasto Terreni al foglio 12, numero 107, composta di locale deposito, due ripostigli, locale lavanderia, servizi, cucina e soggiorno a piano terreno, locale fienile, cinque camere e disimpegno a piano primo, e tre camere a piano secondo, con annesse due aree cortilizie di pertinenza [...].

B) appezzamenti di terreno formanti un sol corpo della superficie catastale complessiva di metri quadrati 24.681 [...];

detti immobili risultano censiti nel Catasto Terreni alla partita 4000 come segue:

Foglio 12 numeri

=25 di are 7.60, bosco misto, classe 2, R.D.L. 1.900, R.A.L. 456;

=26 di are 17.00, incolto produttivo, classe U, R.D.L. 850, R.A.L. 340;

=27 di are 11.20, incolto produttivo, classe U, R.D.L. 560, R.A.L. 224;

=28 di are 13.30, bosco misto, classe 2, R.D.L. 3325, R.A. L. 798;

=244 di are 8.05, bosco misto, classe 2, R.D.L. 2.012, R.A.L. 483;

=260 di ettari 1 are 85 centiare 56, seminativo, classe 3, R.D.L. 222.672, R.A.L. 185.560;

=262 di are 4.10, seminativo, classe 3, R.D.L. 4.920, R.A.L. 4.100°.

- **Con Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** a rogito Notaio Rosario Anzalone, del 02/07/2001, Rep. n° 148020/13243, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella **in data 06/07/2001** al n° 6100 di Reg. Gen. e al n° 4431 di Reg. Part., il Sig. xxxxxxxxxxxxxx cedeva e trasferiva al Sig. xxxxxxxxxxxxxx x le ragioni indivise di 1/2 in piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Cavaglià, e precisamente

(Allegato n° 16):

Catasto Fabbricati:

Cascina Ciocchette

- Foglio 12, Mappale 278, int. 1, piano T-1-2, A/4, 12,5 vani;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 1, int. 1, piano T-1-2, A/4, 4 vani;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 2, int. 3, piano T, C/2, 82 mq;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 3, int. 4, piano 1, C/6, 66 mq.

Catasto Terreni:

- Foglio 12, Mappale 25, are 0,07;
 - Foglio 12, Mappale 273, are 0,16;
 - Foglio 12, Mappale 274;
 - Foglio 12, Mappale 271;
 - Foglio 12, Mappale 272, are 0,10;
 - Foglio 12, Mappale 28, are 0,13;
 - Foglio 12, Mappale 244, are 0,08;
 - Foglio 12, Mappale 280, are 0,85;
 - Foglio 12, Mappale 281, are 0,95;
 - Foglio 12, Mappale 282, are 0,02;
 - Foglio 12, Mappale 283, are 0,02.
- **Con Atto di cessione di ragioni indivise** a rogito Notaio Rosario Anzalone, del 29/07/2002, Rep. n° 160534/14333, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella **in data 30/07/2002** al n° 8144 di Reg. Gen. e al n° 5707 di Reg. Part., il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx cedeva e trasferiva alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx le ragioni indivise di 1/2 in piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Cavaglia, Cascina Ciocchette n° 58, e precisamente (Allegato n° 17):

“A) *porzione di fabbricato di civile abitazione, entrostante a terreno distinto in mappa nel Catasto Terreni al foglio 12 numero 107, composta di locale deposito, due ripostigli, locale lavanderia, servizi, cucina e soggiorno a piano terreno, locale fienile, cinque camere e disimpegno a*

piano primo, e tre camere a piano secondo, con annesse due aree cortilizie di pertinenza [...].

Detto immobile, già censito al Foglio 12, numero 107, subb. 12 - 13 et 14, a seguito di denuncia di variazione presentata all'U.T.E. di Biella in data 16 novembre 2000 numero 2601, prot. n. 45224, risulta distinto nel N.C.E.U. al Foglio 12, mappali:

- 278, Cascina Ciocchette, p. T-1-2-, int. 1, cat. A/4, cl. 2, vani 12,5, R.C. Euro 535,82;
- 279, sub. 1, Cascina Ciocchette, p. T-1-2, int. 1, cat. A/4, cl. 1, vani 4, R.C. Euro 146,67;
- 279, sub. 2, Cascina Ciocchette, p. T, int. 3, cat. C/2, cl. 1, mq. 82, R.C. Euro 101,64;
- 279, sub. 3, Cascina Ciocchette, p. 1, int. 4, cat. C/6, cl. 1, mq. 66, R.C. Euro 146,57”.

In tale Atto si dichiara inoltre che “la porzione di fabbricato qui trasferita ha subito interventi edilizi per i quali sono state rilasciate dal Sindaco del Comune di CAVAGLIÀ concessione edilizia n. 1911/91 in data 23 ottobre 1991, concessione edilizia n. 1994/92 in data 20 maggio 1992 e autorizzazione n. 1882 in data 15 maggio 1991” (Allegato n° 17).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx

Dalle visure effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella nelle date del 16/12/2004, 25/07/2005, 24/07/2007 e 16/03/2009 (Allegati ad n° 12 a n° 14) emerge che sugli immobili oggetto del Fallimento gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca Volontaria**, del 02/07/2001, Rep. n° 148022, **iscritta** presso la

Conservatoria dei RR.II. di Biella in data **06/07/2001** al n° 6101 di Reg. Gen. e al n° 1061 di Reg. Part., a favore di Cassa di Risparmio di Fossano s.p.a. e contro xxxxxxxxxxxxxxxx, debitore non datore xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxx., (Allegato n° 18) per l'intero, sui seguenti immobili siti nel Comune di Cavaglià:

al Catasto Fabbricati

Cascina Ciocchette, già censita al Foglio 12, Mappale 107, Sub. 12, 13 e 14, a seguito di Variazione del 16/11/2000, n° 2601, Prot. n° 45224, risulta distinta al:

- Foglio 12, Mappale 278;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 1;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 2;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 3.

Al Catasto Terreni

Terreni di pertinenza della porzione di fabbricato sopra descritta, censiti al:

- Foglio 12, Mappale 25;
- Foglio 12, Mappale 273, ex 26/a;
- Foglio 12, Mappale 274, ex 26/b;
- Foglio 12, Mappale 271, ex 27/a;
- Foglio 12, Mappale 272, ex 27/b;
- Foglio 12, Mappale 28;
- Foglio 12, Mappale 244;
- Foglio 12, Mappale 280, ex 260/a;
- Foglio 12, Mappale 281, ex 260/b;
- Foglio 12, Mappale 282, ex 262/a;
- Foglio 12, Mappale 283, ex 262/b.

➤ Verbale di Pignoramento Immobili, derivante da atto esecutivo o

cautelare, emesso dal Tribunale di Biella in data 18/02/2004, Rep. n° 165,
trascritto il 23/02/2004 al n° 2064 di Reg. Gen. e al n° 1051 di Reg. Part.,
a favore del Sig. xxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxx sui seguenti

immobili (Allegato n° 19):

per l'intero

al Catasto Terreni

- Foglio 12, Mappale 25;
- Foglio 12, Mappale 28;
- Foglio 12, Mappale 244;
- Foglio 12, Mappale 282;
- Foglio 12, Mappale 283;
- Foglio 12, Mappale 280;
- Foglio 12, Mappale 281;
- Foglio 12, Mappale 271;
- Foglio 12, Mappale 272;
- Foglio 12, Mappale 273;
- Foglio 12, Mappale 274.

Per la quota di 1/2

al Catasto Fabbricati

- Foglio 12, Mappale 278;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 1;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 2;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 3.

- **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** n° 1174/04 emessa dal Tribunale di Torino, Sezione VI, in data 27/02/2004, Rep. n° 1254 **trascritta** presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella **il 04/10/2005** al n° 10374 di Reg. Gen. e al n° 6384 di Reg. Part., a favore della Massa dei Creditori del Fallimento

della Ditta "XX" e contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Allegato n° 2 e n° 3) sui seguenti immobili:

per l'intero

al Catasto Terreni

- Foglio 12, Mappale 25;
- Foglio 12, Mappale 28;
- Foglio 12, Mappale 244;
- Foglio 12, Mappale 282;
- Foglio 12, Mappale 283;
- Foglio 12, Mappale 280;
- Foglio 12, Mappale 281;
- Foglio 12, Mappale 271;
- Foglio 12, Mappale 272;
- Foglio 12, Mappale 273;
- Foglio 12, Mappale 274.

Per la quota di 1/2

al Catasto Fabbricati

- Foglio 12, Mappale 278;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 1;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 2;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 3.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE

contro la Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Dalle visure effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella nelle date del 24/07/2007 e 16/03/2009 (Allegato n° 14) emerge che sugli immobili oggetto del Fallimento gravano le seguenti formalità

pregiudizievoli:

- **Ipoteca Legale**, derivante da titolo esecutivo – cartella esattoriale del 19/06/2003, Rep. n° 70124, **iscritta il 14/07/2003** al n° 6935 di Reg. Gen. e al n° 1793 di Reg. Part., a favore di Uniriscossioni s.p.a. e contro la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (Allegato n° 20), sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al:
- Foglio 12, Mappale 278;
 - Foglio 12, Mappale 279, Sub. 1;
 - Foglio 12, Mappale 279, Sub. 2;
 - Foglio 12, Mappale 279, Sub. 3.
- **Ipoteca Giudiziale**, derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Torino il 15/04/2004, Rep. n° 11461/2004, **iscritta il 16/04/2004** al n° 4348 di Reg. Gen. e al n° 1159 di Reg. Part., a favore di Sanpaolo IMI s.p.a. e contro la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (Allegato n° 21), sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al:
- Foglio 12, Mappale 278;
 - Foglio 12, Mappale 279, Sub. 1;
 - Foglio 12, Mappale 279, Sub. 2;
 - Foglio 12, Mappale 279, Sub. 3.
- **Verbale di Pignoramento Immobili** derivante da atto esecutivo o cautelare emesso dal Tribunale di Biella il 02/04/2007, Rep. n° 648, **trascritto il 04/05/2007** al n° 5096 di Reg. Gen. e al n° 3060 di Reg. Part., a favore di Intesa Sanpaolo s.p.a. e contro la Sig.ra xxxxxxxxxxxx, per la quota di 1/2 dell'intera proprietà (Allegato n° 22), sugli immobili censiti al Catasto Fabbricati al:
- Foglio 12, Mappale 278;

- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 1;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 2;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 3.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cavaglià (BI), nelle date del 05/04/2005, 18/04/2005 e 27/04/2005, il sottoscritto è in grado di riferire che relativamente al fabbricato individuato al Catasto Fabbricati al Foglio 12, Mappale 278 e 279, Sub. 1, 2 e 3 sono state rilasciate le seguenti Autorizzazioni Edilizie:

- **Autorizzazione n° 1882 del 15/05/1991**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cavaglià, al Sig. xxxxxxxxxxxx per l'esecuzione di lavori di spianamento terreno, rifacimento tetto e scavo di sbancamento attorno fabbricato per risanamento murature (Allegato n° 23).
- **Concessione Edilizia n° 1911/91 del 23/10/1991**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cavaglià, al Sig. xxxxxxxxxxxx per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione fabbricato e costruzione stalla (Allegato n° 24).
- **Concessione Edilizia n° 1994/92 del 20/05/1992**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cavaglià, al Sig. xxxxxxxxxxxx per l'esecuzione di lavori di costruzione tettoia agricola, muri di sostegno e recinzione nell'ambito della cascina agricola esistente (Allegato n° 25).
- **Concessione Edilizia Gratuita n° 2672/1996 del 11/07/1996**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cavaglià, al Sig. xxxxxxxx per costruzione locale adibito a ricovero attrezzi agricoli (Allegato n° 26).
- **Concessione in Sanatoria n° 2461A/1995 del 27/11/1996**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cavaglià, al Sig. xxxxxxxxxxxx per eseguire

lavori di sopraelevazione (Allegato n° 27).

- **Concessione Edilizia Gratuita n° 2899/1998 del 27/01/1999**, Pratica n° 766, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cavaglià, ai Sig.ri xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per modifiche interne con cambio di destinazione e varianti prospettiche (Allegato n° 28).
- **Concessione Edilizia Gratuita n° 3042/2000 del 29/05/2000**, Pratica n° 905, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cavaglià, ai Sig.ri xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx per allineamento tetto fabbricato di civile abitazione (Allegato n° 29).

NB: Il fabbricato, non avendo né Inizio né Fine Lavori, non ha ottenuto il Certificato di Agibilità.

IRREGOLARITÀ EDILIZIA

Il CT osserva che il fabbricato presenta, nello stato di fatto, consistenti difformità sia all'interno, che nelle facciate, che richiederanno una Pratica Edilizia in Sanatoria, qualora venisse consentita, con elevati costi, secondo i parametri stabiliti dal Comune di Cavaglià, corrispondenti al doppio del contributo di costruzione, nonché a titolo di oblazione, nonché alle spese all'incarico professionale.

STATO LOCATIVO

Alla data del sopralluogo sulla località il sottoscritto ha potuto verificare che, una porzione pari ad 1/2 del fabbricato insistente sui Mappali 278 e 279, era occupata dal Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx mentre, l'altra porzione era occupata dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Premessa:

Oltre a quanto già espresso nel Capitolo “Descrizione dell’immobile” e nel Capitolo “Regolarità Edilizia ed Urbanistica”, allo scopo della valutazione il CT osserva che il fabbricato presenta, nello stato di fatto, consistenti difformità sia all’interno, che nelle facciate, che richiederanno una Pratica Edilizia in Sanatoria con elevati costi, qualora venisse consentita, secondo i parametri stabiliti dal Comune di Cavaglià, corrispondenti al doppio del contributo di costruzione, nonché a titolo di oblazione.

Il CT osserva ancora che, la realizzazione dei pavimenti e dei rivestimenti degli spazi interni dei locali abitativi, è stata effettuata con materiali di recupero da cantieri edili.

In terzo luogo, va considerato che l’attuale momento del mercato immobiliare non è certamente favorevole per la vendita di un cespite di tali dimensioni e pertanto, risulta necessario che i valori che vengono attribuiti come base d’asta, corrispondano alla realtà attuale del manufatto e del mercato.

* * * * *

Valutazione degli immobili di PROPRIETÀ ESCLUSIVA

del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx

– Terreni pianeggianti con destinazione agricola:

mq 24.262 x €/mq 2,00= € 48.524,00

– Porzione di fabbricato al piano interrato/terreno:

mq 38,20 x 13,50 = mq 515,70

mq 515,70 x €/mq 400,00= € 206.280,00

Per un totale di € 254.804,00

* * * * *

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valutazione degli immobili di COMPROPRIETÀ PER 1/2 INDIVISO**dei Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx****LOTTO 1**Calcolo delle superfici:▪ **Piano interrato/terreno:**salone + scala (comprendente la porzione di superficie gravante sui

Mappali 278 e 279 della larghezza di mt 2):

mq 16,50 x 7,30 = **mq 120,45.**▪ **Piano primo:**ingresso, disimpegno, due camere, bagno (calcolando anche i vuoti del piano sottostante, nonché la superficie del terrazzo/portico della larghezza di mt 2):mq 16,50 x 7,30 = **mq 120,45.**Balcone:mq 16,50 x 1 x 1/2 = **mq 8,25.**▪ **Piano secondo mansardato:**locale rustico non civilizzabile ad uso terrazzo coperto:mq 10,00 x 7,30 = mq 73,00 x 1/3 = **mq 24,33.**Pianerottolo di arrivo della scala (compreso il vano scala):mq 6,50 x 7,30 = **mq 47,45.**Mq del Lotto 1: mq 120,45 + 120,45 + 8,25 + 24,33 + 47,45 = **mq 320,93.**

* * *

➤ **Valutazione del Lotto 1 per l'intero:**

mq 320,93 x €mq 600,00 =

€ 192.558,00

➤ **Valutazione del Lotto 1 per la quota di 1/2 (di proprietà****indivisa del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

€192.558,00 : 2 =

€ 96.279,00

LOTTO 2

Calcolo delle superfici:

▪ **Piano interrato/terreno:**

soggiorno – pranzo, cucina, camera e servizi (comprendente la porzione di superficie gravante sui Mappali 278 e 279 della larghezza di mt 2):

$$\text{mq } 16,50 \times 7,30 = \text{mq } 120,45.$$

▪ **Piano primo:**

ingresso, disimpegno, due camere, due bagni (sottraendo il vuoto dell'ingresso in quanto molto grande, al netto delle rampe delle scale):

$$\text{mq } 16,50 \times 7,30 = \text{mq } 120,45 - 20,00 = \text{mq } 100,45.$$

Balcone:

$$\text{mq } 16,50 \times 1 \times 1/2 = \text{mq } 8,25.$$

▪ **Piano secondo mansardato:**

camera, spogliatoio e bagno:

$$\text{mq } 16,50 \times 7,30 = \text{mq } 120,45.$$

Mq del Lotto 2: $\text{mq } 120,45 + 100,45 + 8,25 + 120,45 = \text{mq } 349,60.$

➤ **Valutazione del Lotto 2 per l'intero:**

$$\text{mq } 349,60 \times \text{€mq } 650,00 = \text{€ } 227.240,00$$

➤ **Valutazione del Lotto 2 per la quota di 1/2 (di proprietà**

indivisa del Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

$$\text{€}227.240,00 : 2 =$$

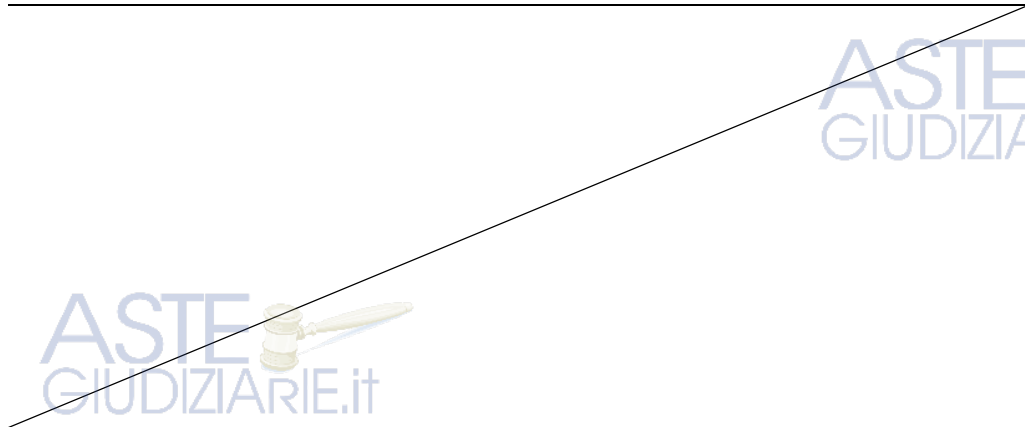
$$\text{€ } 113.620,00$$

RIEPILOGO

- **Terreni** di esclusiva proprietà del Sig. xxxxxxxx
xxxxx € 48.524,00
 - **Porzione di fabbricato al piano interrato/terreno** di
proprietà esclusiva di proprietà del Sig. xxxx
xxxxx: € 206.280,00
 - **Fabbricato (Lotto 1)** di proprietà del Sig. xxxxxxxx
xxxxx per 1/2: € 96.279,00
 - **Fabbricato (Lotto 2)** di proprietà del Sig. xxxxxxxxxx
xxxxxxx per 1/2: € 113.620,00
- Per un totale complessivo di € 464.703,00**

E comunque con valutazione a corpo e non a misura, con tutte le accessioni, dipendenze, diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto anche urbanistico, in cui si trova facendosi espresso riferimento agli atti di provenienza sopra citati per ogni altra condizione, clausola profittevole, peso ed onere per cui dette clausole che si intendono qui integralmente trascritte e riportate per quanto non derogate, il valore del cespite risulta arrotondato di:

€464.700,00
(quattrocentosessantaquattromilasettecento/00 euro)



PIANO DI VENDITA

Gli immobili oggetto di vendita risultano situati nel Comune di Cavaglià facenti parte della zona denominata "Cascina Ciocchette" e precisamente al n° 58, risultando così suddivisi:

- terreni di proprietà esclusiva di xxxxxxxxxxxx per l'intero;
- due unità immobiliari tra loro interamente indipendenti, insistenti sui Mappali 278 e 279 del Foglio 12 (per la quota di proprietà di 1/2 indivisa ciascuno, dei Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

Le unità immobiliari risultano di facile accesso e distano circa 5 km dal casello di uscita dell'autostrada di Santhià.

NB: L'aggiudicatario all'asta dovrà provvedere a propria cura, oneri e spese a regolarizzare gli abusi edilizi, l'impiantistica di ogni genere esistente all'interno e all'esterno dei fabbricati, sia per la messa a norma sia per ottenere tutte le Certificazioni degli Enti preposti che consentano l'uso dei fabbricati stessi.

Dati catastali

I cespiti oggetto di vendita sono così identificati:

Catasto Terreni:

- **Foglio 12, Mappale 25**, Qualità bosco misto, Cl. 2, Superficie are 07 centiare 60, R.D. 0,98 € R.A. 0,24 €

Dati derivanti da impianto meccanografico del 02/02/1976.

- **Foglio 12, Mappale 28**, Qualità bosco misto, Cl. 2, Superficie are 13 centiare 30, R.D. 1,72 € R.A. 0,41 €

Dati derivanti da impianto meccanografico del 02/02/1976.

- **Foglio 12, Mappale 244**, Qualità bosco misto, Cl. 2, Superficie are 08

centiare 05, R.D. 1,04 € R.A. 0,25 €

Dati derivanti da frazionamento del 21/07/1994 n. 5017.3/1994 in atti dal 21/07/1994.

- **Foglio 12, Mappale 282**, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 02 centiare 05, R.D. 1,27 € R.A. 1,06 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 283**, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 02 centiare 05, R.D. 1,27 € R.A. 1,06 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 280**, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 85 centiare 94, R.D. 53,26 € R.A. 44,38 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 281**, Qualità seminativo, Cl. 3, Superficie are 95 centiare 43, R.D. 59,14 € R.A. 49,29 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 271**, Qualità incolt. prod., Superficie are 00 centiare 90, R.D. 0,02 € R.A. 0,01 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 272**, Qualità incolt. prod., Superficie are 10 centiare 30, R.D. 0,27 € R.A. 0,11 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal 14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 273**, Qualità incolt. prod., Superficie are 16 centiare
80, R.D. 0,43 € R.A. 0,17 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal
14/11/2000 (protocollo n. 123674).

- **Foglio 12, Mappale 274**, Qualità incolt. prod., Superficie are 00 centiare
20, R.D. 0,01 € R.A. 0,01 €

Dati derivanti da frazionamento del 14/11/2000 n. 123674.1/2000 in atti dal
14/11/2000 (protocollo n. 123674).

Dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 02/07/2001, Voltura n.
75701.1/2001 in atti dal 09/11/2001 (protocollo n. 89165), Repertorio n. 1,
Rogante Anzalone Rosario, Sede Cavaglià, Registrazione UR, Sede Torino,
Volume 1, n. 1 del 18/07/2001, cess. rag. indiv.

* * *

Le proprietà risultano intestate a:

XX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà per 1/1.

* * * * *

Al Catasto Fabbricati:

- **Foglio 12, Mappale 278**, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 12,5 vani, R.C. €535,82,
Cascina Ciocchette, piano T-1-2, interno 1.

Dati derivanti da Variazione del 16/11/2000 n. 45224.1/2000 in atti dal
16/11/2000 (protocollo n. 45232) Rett. cls DOCFA D.M. 701/94.

- **Foglio 12, Mappale 279, Sub. 1**, Cat. A/4, Cl. 1, Cons. 4 vani, R.C. €
146,67, Cascina Ciocchette, piano T-1-2, interno 1.

Dati derivanti da Variazione del 16/11/2000 n. 2601.1/2000 in atti dal
16/11/2000 (protocollo n. 45224) Divisione – diversa distribuzione degli
spazi interni.

- **Foglio 12, Mappale 279, Sub. 2**, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 82 mq, R.C. €

- Per il Mappale 283: Mappali 281 a due lati, 279 e 282 del Foglio 12.
- Per il Mappale 280: Mappali 244 a quattro lati, 25, 273, 271, 281 a quattro lati, 282 a due lati, 277, 255, 261, 259 e 249 del Foglio 12.
- Per il Mappale 281: Mappali 272, 28, 250, 56 del Foglio 12, strada in corrispondenza del Mappale 211 a due lati, Mappale 55 a due lati, strada in corrispondenza dei Mappali 211 e 222, Mappali 279, 283 a due lati e 280 a quattro lati del Foglio 12.
- Per il Mappale 271: Mappali 273, 272, e 280 del Foglio 12.
- Per il Mappale 272: Mappali 274, 29, 28, 281 e 271 del Foglio 12.
- Per il Mappale 273: altro Foglio, Mappali 29, 274, 271, 280 e 25 a due lati del Foglio 12.
- Per il Mappale 274: Mappali 29, 272 e 273 del Foglio 12.
- Per l'intero terreno: altro Foglio, Mappali 29, 56, 250, 56, strada in corrispondenza del Mappale 211 a due lati, Mappale 55 a due lati, strada in corrispondenza del Mappale 211 e 222, Mappali 279, 278, 277, 255, 261, 259, 249, 243 e 24 a due lati del Foglio 12.
- Per il fabbricato corrispondente al Mappale 278: Mappali 282, 279 a tre lati, 276, 275 e 277 a più lati del Foglio 12.
- Per il fabbricato corrispondente al Mappale 279: Mappali 283, 281 del Foglio 12, strada in corrispondenza del Mappale 222, Mappali 276 e 278 a tre lati del Foglio 12.

Titolo di provenienza

I cespiti caduti nel Fallimento sono pervenuti al Sig. ~~xxxx~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
modo seguente:

- Con Atto di Compravendita a rogito Notaio Rosario Anzalone, del 27/12/1996, Rep. n° 93803/8434, **trascritto** presso la Conservatoria dei

RR.II. di Biella, in data **25/01/1997** al n° 746 di Reg. Gen. e al n° 613 di Reg. Part., i Sig.ri xx vendevano ai Sig.ri xx gli immobili siti in Cavaglià (BI), Cascina Ciocchette n° 58 e più precisamente:

“A) porzione di fabbricato di civile abitazione, entrostante a terreno distinto in mappa nel Catasto Terreni al foglio 12, numero 107, composta di locale deposito, due ripostigli, locale lavanderia, servizi, cucina e soggiorno a piano terreno, locale fienile, cinque camere e disimpegno a piano primo, e tre camere a piano secondo, con annesse due aree cortilizie di pertinenza [...].

B) appezzamenti di terreno formanti un sol corpo della superficie catastale complessiva di metri quadrati 24.681 [...];

detti immobili risultano censiti nel Catasto Terreni alla partita 4000 come segue:

Foglio 12 numeri

=25 di are 7.60, bosco misto, classe 2, R.D.L. 1.900, R.A.L. 456;

=26 di are 17.00, incolto produttivo, classe U, R.D.L. 850, R.A.L. 340;

=27 di are 11.20, incolto produttivo, classe U, R.D.L. 560, R.A.L. 224;

=28 di are 13.30, bosco misto, classe 2, R.D.L. 3325, R.A. L. 798;

=244 di are 8.05, bosco misto, classe 2, R.D.L. 2.012, R.A.L. 483;

=260 di ettari 1 are 85 centiare 56, seminativo, classe 3, R.D.L. 222.672, R.A.L. 185.560;

=262 di are 4.10, seminativo, classe 3, R.D.L. 4.920, R.A.L. 4.100”.

- **Con Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso** a rogito Notaio Rosario Anzalone, del 02/07/2001, Rep. n° 148020/13243, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella in data **06/07/2001** al n° 6100 di Reg. Gen. e al n° 4431 di Reg. Part., il Sig. xxxxxxxxxxxxxxx x cedeva e

trasferiva al Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx le ragioni indivise di 1/2 in piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Cavaglià, e precisamente:

Catasto Fabbricati:

Cascina Ciocchette

- Foglio 12, Mappale 278, int. 1, piano T-1-2, A/4, 12,5 vani;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 1, int. 1, piano T-1-2, A/4, 4 vani;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 2, int. 3, piano T, C/2, 82 mq;
- Foglio 12, Mappale 279, Sub. 3, int. 4, piano 1, C/6, 66 mq.

Catasto Terreni:

- Foglio 12, Mappale 25, are 0,07;
 - Foglio 12, Mappale 273, are 0,16;
 - Foglio 12, Mappale 274;
 - Foglio 12, Mappale 271;
 - Foglio 12, Mappale 272, are 0,10;
 - Foglio 12, Mappale 28, are 0,13;
 - Foglio 12, Mappale 244, are 0,08;
 - Foglio 12, Mappale 280, are 0,85;
 - Foglio 12, Mappale 281, are 0,95;
 - Foglio 12, Mappale 282, are 0,02;
 - Foglio 12, Mappale 283, are 0,02.
- **Con Atto di cessione di ragioni indivise** a rogito Notaio Rosario Anzalone, del 29/07/2002, Rep. n° 160534/14333, **trascritto** presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella **in data 30/07/2002** al n° 8144 di Reg. Gen. e al n° 5707 di Reg. Part., il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx cedeva e trasferiva alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx le ragioni indivise di 1/2 in piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Cavaglià, Cascina Ciocchette n° 58, e precisamente:

“A) porzione di fabbricato di civile abitazione, entrostante a terreno distinto in mappa nel Catasto Terreni al foglio 12 numero 107, composta di locale deposito, due ripostigli, locale lavanderia, servizi, cucina e soggiorno a piano terreno, locale fienile, cinque camere e disimpegno a piano primo, e tre camere a piano secondo, con annesse due aree cortilizie di pertinenza [...].

Detto immobile, già censito al Foglio 12, numero 107, subb. 12 - 13 et 14, a seguito di denuncia di variazione presentata all’U.T.E. di Biella in data 16 novembre 2000 numero 2601, prot. n. 45224, risulta distinto nel N.C.E.U. al Foglio 12, mappali:

- 278, Cascina Ciocchette, p. T-1-2-, int. 1, cat. A/4, cl. 2, vani 12,5, R.C. Euro 535,82;
- 279, sub. 1, Cascina Ciocchette, p. T-1-2, int. 1, cat. A/4, cl. 1, vani 4, R.C. Euro 146,67;
- 279, sub. 2, Cascina Ciocchette, p. T, int. 3, cat. C/2, cl. 1, mq. 82, R.C. Euro 101,64;
- 279, sub. 3, Cascina Ciocchette, p. 1, int. 4, cat. C/6, cl. 1, mq. 66, R.C. Euro 146,57”.

In tale Atto si dichiara inoltre che “la porzione di fabbricato qui trasferita ha subito interventi edilizi per i quali sono state rilasciate dal Sindaco del Comune di CAVAGLIÀ concessione edilizia n. 1911/91 in data 23 ottobre 1991, concessione edilizia n. 1994/92 in data 20 maggio 1992 e autorizzazione n. 1882 in data 15 maggio 1991”.

Stato locativo

Alla data del sopralluogo sulla località il sottoscritto ha potuto verificare che, una porzione pari ad 1/2 del fabbricato insistente sui Mappali 278 e 279, era

occupata dal Sig. xxxxxxxxxxxx mentre, l'altra porzione era occupata
dalla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Imposta di trasferimento



Per i cespiti di proprietà esclusiva del Sig. xxxxxxxxxxxx, la vendita è
soggetta a Tassa di Registro, così come è soggetta a Tassa di Registro la
vendita dei cespiti di cui il Sig. xxxxxxxx x è proprietario per 1/2 indiviso.



Tutto quanto sopra il sottoscritto espone ad evasione dell'incarico conferitogli.

Torino, 16/03/2009

Il Perito
Arch. Eugenio Gili



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1) Istanza per la Nomina di un Perito Estimatore, nomina del sottoscritto quale CT nella Procedura ed Estratto di Sentenza Dichiarativa di Fallimento.
- 2) Sentenza Dichiarativa di Fallimento della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.", n° 86/04.
- 3) Trascrizione della Sentenza Dichiarativa di Fallimento.
- 4) Fax datato 03/05/2007 inviato dal CT all'Avv.to Violante e per conoscenza al Dott. Ortensio.
- 5) Fax datato 10/05/2007 inviato dall'Avv.to Violante al CT.
- 6) Verbale dell'Udienza del 15/10/2008 relativo all'Espropriazione Immobiliare n° 75/07.
- 7) Fax datato 09/03/2009 inviato dal CT al Geom. Marchetti.
- 8) Fax datato 10/03/2009 inviato dal Geom. Marchetti al CT.
- 9) Visura per soggetto, planimetrie catastali del Catasto Fabbricati ed Estratto di Mappa del Catasto Terreni.
- 10) Tavole del rilievo delle unità immobiliari abitate dal Sig. XXXXXXXXXXXX
XXXXX effettuato dal CT in data 27/04/2005.
- 11) Tavole del rilievo delle unità immobiliari abitate dalla Sig.ra XXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX effettuato dal CT in data 25/05/2007.
- 12) Visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella sul nominativo "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX".
- 13) Visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella sul codice fiscale e sul nominativo della Società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX".
- 14) Visura effettuata presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella sul nominativo "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX".
- 15) Certificato di rogito dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Rosario Anzalone del 27/12/1996, Rep. n° 93803/8434.
- 16) Nota di Trascrizione dell'Atto di Compravendita a rogito Notaio Rosario Anzalone del 02/07/2001, Rep. n° 148020.
- 17) Atto di cessione di ragioni indivise a rogito Notaio Rosario Anzalone del 29/07/2002, Rep. n° 160534/14333.
- 18) Nota di Iscrizione di Ipoteca Volontaria del 06/07/2001, al n° 1061 di Reg. Gen. e al n° 6101 di Reg. Part.
- 19) Nota di Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili del 23/02/2004, al n° 1051 di Reg. Gen. e al n° 2064 di Reg. Part.

- 20) Nota di Iscrizione di Ipoteca Legale del 14/07/2003, al n° 1793 di Reg. Gen. e al n° 6935 di Reg. Part.
- 21) Nota di Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 16/04/2004, al n° 159 di Reg. Gen. e al n° 4348 di Reg. Part.
- 22) Nota di Trascrizione di Verbale di Pignoramento Immobili del 04/05/2007, al n° 3060 di Reg. Gen. e al n° 5096 di Reg. Part.
- 23) Autorizzazione n° 1882, del 15/05/1991.
- 24) Concessione Edilizia n° 1911/91, del 23/10/1991.
- 25) Concessione Edilizia n° 1994/92, del 20/05/1992.
- 26) Concessione Edilizia gratuita n° 2672/96, del 11/07/1996.
- 27) Concessione in Sanatoria n° 2461A/95, del 27/11/1996.
- 28) Concessione Edilizia Gratuita n° 2899/98, del 27/01/1999.
- 29) Concessione Edilizia Gratuita n° 3042/00, del 29/05/2000.
- 30) Documentazione fotografica (Fotografie da n° 1 a n° 23 comprese).

* * * * *

INDICE

Svolgimento delle operazioni peritali	Pag.	1
Descrizione dell'unità immobiliare abitata dal Sig.		4
Dati catastali	Pag.	12
Titolo di provenienza	Pag.	16
Formalità pregiudizievoli da cancellare contro il Sig.	Pag.	19
Formalità pregiudizievoli da cancellare contro la Sig.ra	Pag.	22
Regolarità Edilizia ed Urbanistica	Pag.	24
Irregolarità Edilizia	Pag.	25
Stato locativo	Pag.	25
Valutazione degli immobili	Pag.	26
Piano di vendita	Pag.	30
Elenco degli allegati	Pag.	39