

COPIA

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto **Geometra Ottin Bocat Roberto**, libero professionista, con studio a Biella (BI) - Via Aldo Moro, 6 - 13900 Tel. 015 30 242, nominato dal dott. Giacomo Frigerio in qualità di curatore del Fallimento **[redacted] Magnoni Elena in estensione a Spark Boutique di Magnoni Amanda e C. s.a.s.** - Tribunale di Como n. 73/2009 al fine di valutare gli immobili di proprietà della signora **[redacted] Magnoni Elena** alla quale è stato esteso il fallimento.

Premessa

I beni oggetto della presente relazione di stima sono ubicati in Comune di Biella, via Brovarone e sono composti da un fabbricato di civile abitazione ed alcuni terreni.

Titolarità dell'immobile

Gli immobili in oggetto appartengono alla signora **[redacted]**

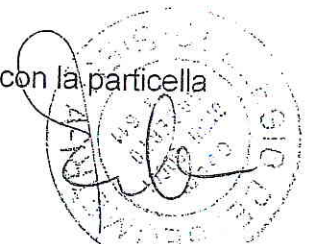
- **[redacted] Magnoni Elena** nata a **[redacted] Vercelli (VC)** l' **[redacted] novembre 1968**,
c.f. **[redacted] LNE63S48E379** - proprietari -

Ubicazione - Consistenza

Immobile ubicato a **Biella (BI) 13900**
via Lilliano Brovarone n. 38

- a) Porzione di fabbricato di civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione elevato a due piani fuori terra, entrostante l'area distinta in mappa al fg. 80 del N.C.T. con la particella
- n. 2 parte, ente urbano di are 13,10,
- così composto:
- nel piano terreno: portico, due vani, disimpegno, bagno;
 - nel piano primo: portico, due vani, disimpegno, bagno.

Detta porzione di fabbricato confina con la restante parte della particella n. 2 e con la particella 3 dello stesso foglio di mappa e risulta censita al N.C.E.U., come segue:



- fg. 563 n. 40 sub. 4 via Lilliano Brovarone n. 38, z.c.1, piani T- 1, cat. A/4, cl. 1, vani 5, R.C.€ 198,84;

b) Terreni distinti in mappa al fg. 80 del N.C.T. con le particelle:

- n. 401, bosco ceduo di 1 cl. di are 24,40, R.D.€ 5,04, R.A.€ 1,13.
- n. 405, prato arborato di 3 cl. di are 24,60, R.D.€ 7,62, R.A.€ 6,99.
- n. 406, prato arborato di 3 cl. di are 46,40, R.D.€ 14,38, R.A.€ 13,18.
- n. 407, prato arborato di 3 cl. di are 0,40, R.D.€ 0,12, R.A.€ 0,11.

formanti corpo unico ai confini di via della Bertamelina, particelle n. 408, n. 404, n. 318, n. 319, n. 400 e n. 303 dello stesso foglio di mappa;

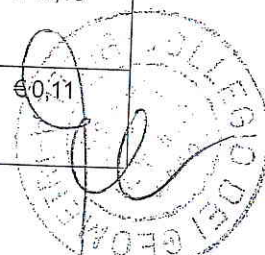
- n. 403, vigneto di cl.2, di are 1,10, R.D.€ 0,85, R.A.€ 0,26, confinante con le particelle n. 402, n. 318 e n. 404 dello stesso foglio di mappa e la particella n. 2 del fg. 80.

Dati Catastali

Immobile rif. 1 (Fabbricato- terreni) ubicato a Biella (BI)
via L. Brovarone n.34/36 - 13900

Catasto Fabbricati									
Dati Identificativi			Dati di Classamento						
Foglio	Particella	Sub.	via	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Piano
563	40	4	Via L. Brovarone n. 38	A4	1	5,0		€ 198,84	T-1

Catasto Terreni									
Dati Identificativi		Dati di Classamento							
Foglio	Particella	Zona Cens.	Categoria	Qualità Classe	Consistenza	Superficie ha are ca	Rendita domenicale	Rendita agraria	
76	401			bosco ceduo di cl.1		2440	€ 5,04	€ 1,13	
76	405			Prato arborato cl.3		2460	€ 7,62	€ 6,99	
76	406			Prato arborato di cl.3		4640	€ 14,38	€ 13,18	
76	407			Prato arborato di cl.3		40	€ 0,12	€ 0,11	



76	403				Vigneto di cl.2		110	€ 0,85	€ 0,26
----	-----	--	--	--	--------------------	--	-----	--------	--------

Servitù

Le servitù, i diritti, gli obblighi e le limitazioni sono contenute nell'atto di divisione a rogito Notaio Bevilacqua di Candelo del 27 ottobre 1956, rep. 2977, che si allega in copia.

Caratteristiche Costruttive

Trattasi di una porzione fabbricato di vecchia costruzione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, nella zona pre-collinare del rione Chiavazza del Comune di Biella.

L'accesso avviene tramite un cancello comune ad altre unità.

Il fabbricato con caratteristiche tipiche dei fabbricati piemontesi, ha struttura portante in muratura mista, solai in poutrelle o mattoni parte piane e parte a volta, è privo di scala interna a collegamento tra i piani

La copertura è in orditura in legno e tegole tipo coppi alla piemontese.

E' privo di serramenti interni ed esterni, pavimenti e di ogni tipo di impianti.

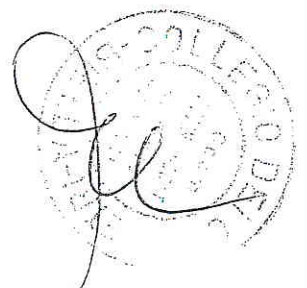
Si presume che fossero stati iniziati i lavori per la ristrutturazione dello stesso, ma poi sospesi.

L'area antistante è adibita a giardino e regolamentata per gli aventi diritto nell'atto di divisione a rogito Notaio Bevilacqua del 27 ottobre 1956.

La superficie commerciale del fabbricato civile è di circa mq. 180,00

Stato di Occupazione

La porzione di fabbricato risulta libero e non abitabile.



Provenienze Ventennali

Gli enti immobiliari pervennero alla signora MAGNONI ELENA nata ad [redacted] novembre [redacted] in forza di acquisto a rogito Notaio Paolo Tivolaccini in data 7 dicembre 2000, rep. 252671, registrato a Biella in data 19 dicembre 2000 al n. 2880, trascritto a Biella in data 23 dicembre 2000 ai n.n. 755010642, dal signor Rosazza Pistolet Augusto.

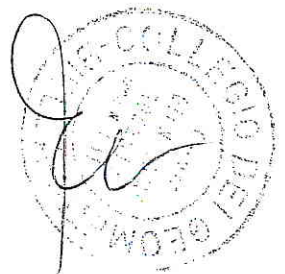
Al signor Rosazza Pistolet Augusto gli enti immobiliari pervennero anteriormente al ventennio.

Formalità Pregiudizievole

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Biella (aggiornate al 22 novembre 2010), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievole.

Iscrizioni

1. **ipoteca volontaria** iscritta a Biella il 26/01/2002 n.n 738/136 per €. 72.304,00 derivante da concessione e garanzia di mutuo a rogito Notaio P. Tivolaccini in data 10 gennaio 2002 rep. 256146 a favore di **BANCA POPOLARE DI LUINO E DI VARESE S.P.A** con sede in Luino (VA) c.f. 00277470126, contro **Magnoni ELENA** proprietaria
2. **ipoteca giudiziale** iscritta a Biella il 26/5/2010 ai numeri 4411/750 per € 70.000,00 derivante da decreto ingiuntivo Tribunale di Biella del 18 febbraio 2010 rep. 413 a favore di **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA s.p.a** con sede in Siena, c.f. 00884060526 contro **Magnoni Elena** proprietaria



Trascrizioni

1. **sentenza dichiarativa di fallimento** trascritta a Biella il 26/7/2010 ai numeri 6480/4552 Tribunale di Como del 13/7/2010 rep. 73/2010 a favore di **Massa dei Creditori di Magnoni Elena** contro **Magnoni Elena proprietaria**

Normativa Urbanistica

Visto il progetto definitivo di variante di revisione del piano Regolatore Generale, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.89 del 10 maggio 2004, esecutiva in data 24 maggio 2004, approvato con D.G.R. n. 15-6105 del 11 maggio 2007, pubblicata sul B.U.R. n. 25 del 21 giugno 2007 e successive modifiche ed integrazioni i terreni distinto in mappa al fg.76 del N.C.T. con le particelle n.403, n. 406, n. 401 e n. 405 risultano così classificati:

- Zone destinate ad attività agricola (E2)

Mentre il terreno distinto in mappa al fg.76 del N.C.T. con la particella n.407, risulta classificato :

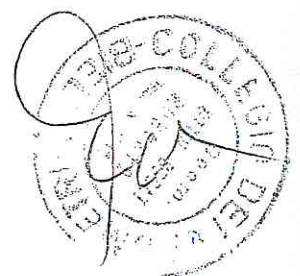
- Parte in zona destinata ad attività agricola (E2);
- Parte in zona consolidate prevalentemente residenziali (RC/3)

(si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Biella in data 17 dicembre 2010)

Regolarità Edilizia

La costruzione del fabbricato è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967 , successivamente, dalle ricerche effettuate presso il Comune di Biella, non risultano essere stati richiesti provvedimenti autorizzativi.

Note alla regolarità edilizia:



Stima / Formazione Lotti

Il valore commerciale dei beni è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per quanto detto lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla costituzione di:

Lotto unico il cui valore cauzionale totale è di

(novantacinquemila)

€. 95.000/00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Biella, li 11/01/2011

Il C.T.U.
Geometra ~~Ottavio~~ Bocat Roberto

