



CITTA' DI BIELLA
Divisione Tecnica
SERVIZIO URBANISTICA
RELAZIONE DI STIMA
DELL'IMMOBILE DIROCCATO DI PROPRIETA' COMUNALE
UBICATO IN VIA ITALIA 89/bis GIÀ ORATORIO DI SAN
ROCCO IN BIELLA -RIVA.

=== § ===

L'Amministrazione Comunale, ai fini dell'iscrizione nell'inventario dei beni immobili del Comune dell'immobile già costituente l'Oratorio di San Rocco nel quartiere Riva della città, ha incaricato il sottoscritto Ing. Franco Radice, funzionario della Divisione Tecnica Comunale, di redigere una perizia di stima volta a stabilirne il valore.

Il sottoscritto avendo effettuato una attenta ricognizione dell'immobile e avendo eseguito le indagini ritenute utili per la formulazione del giudizio di stima, è giunto alle conclusioni che sono esposte nella presente relazione.

DESCRIZIONE

Il fabbricato è ubicato nel Rione Riva, in corrispondenza dell'incrocio tra via Italia e via San Giuseppe; esso si trova stretto tra la via Italia e un fabbricato ottocentesco a 4 piani a est, il terrapieno del birrificio Menabrea a sud, un edificio condominiale a 7 piani delle fine degli anni '60 a nord.

Dell'edificio originario rimangono attualmente i soli muri perimetrali, che racchiudono un'aula circolare, già costituente il corpo



dell'oratorio e un altro spazio semicircolare costituente l'abside (vedi planimetria).

La muratura della facciata e di gran parte dell'aula principale è quella originaria ottocentesca, realizzata in pietre, mattoni e malta di calce; per contro la parte restante e quella che racchiude lo spazio absidale è una ricostruzione in mattoni realizzata negli anni '70 a cura della Confraternita di San Cassiano (vedi documentazione fotografica).

La superficie lorda racchiusa dalle murature, sulla base del rilievo a suo tempo effettuato dall'Arch. Alessandro Angelico e dall'Ing. Andrea Rondi, risulta pari a m^2 93,30; la superficie al netto delle murature risulta invece di m^2 70,00 circa.

La costruzione dell'edificio risale alla prima metà del XIX° secolo ed è stata intrapresa per sostituire il preesistente Oratorio di San Rocco, demolito per permettere l'ampliamento della "nuova strada provinciale per Varallo" realizzata nell'anno 1826.

Il progetto fu affidato all'Arch. Gaspare Maggia di Muzzano e i relativi lavori furono ultimati nel 1831.

L'oratorio, assiduamente frequentato nel corso del XIX° secolo, fu progressivamente abbandonato a partire dagli inizi del secolo successivo finché venne chiuso al culto nel 1931 a causa del deperimento statico.

Nel giugno 1971 avvenne il crollo della cupola di copertura, della torre campanaria e di tutta la parte absidale.

Nel 1972 la Confraternita di San Cassiano di Biella, dietro interessamento dell'allora priore Dott. Venanzio Sella, ottenne dal



Comune licenza edilizia per la ricostruzione delle parti crollate; i lavori iniziarono nel 1973, furono ripristinate con muratura di mattoni le pareti della parte absidale fino al piano di imposta della cupola, poi i lavori furono sospesi e non ebbero più seguito.

Nel maggio 1990 il comune di Biella affidò all'Arch. Alessandro Angelico e all'Ing. Andrea Rondi l'incarico di redigere uno studio per il restauro rigoroso della facciata e il recupero funzionale dell'immobile da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse generale.

Nell'agosto 1991 i progettisti consegnarono al comune il loro studio, ma a questo non fecero seguito ulteriori iniziative, salvo lavori di pronto intervento eseguiti nell'anno 1998 per il consolidamento della copertina in lastre di pietra della facciata.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile in oggetto, secondo la Variante di revisione del Piano Regolatore Generale approvata con D.G.R. n. 15-6105 del 11 giugno 2007 e attualmente vigente, risulta compreso nel perimetro del Centro Storico e ricade in "Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale".

Le Norme di Attuazione del Piano Regolatore, ai fini dell'individuazione degli interventi edilizi sullo stesso eseguibili, assegnano all'immobile la categoria 3.2.

POSSIBILITA' EDIFICATORIE

Al fine di valutare le possibilità di trasformazione dell'immobile occorre tener presente che lo stesso è stato riconosciuto di valore culturale dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del



Piemonte con nota prot. 12271/11 del 11.11.2011, e quindi risulta sottoposto ai vincoli e limitazioni di cui agli art. 20, 21 e 22 del D.Lgsl. 42/2004.

Pertanto, al di là di quanto consentirebbero le Norme di Attuazione del Piano Regolatore, l'unico intervento edilizio consentito è quello di recupero e restauro con inserimento di una nuova copertura, per utilizzarlo con destinazioni che siano compatibili con le sue caratteristiche storiche e architettoniche ovvero con le destinazioni che verranno indicate in una eventuale autorizzazione alla vendita.

DATI CATASTALI

L'immobile è distinto nella mappa del catasto terreni al foglio 34 dalla particella A (ente urbano di m² 150) ed è censito al catasto fabbricati al foglio 607, particella A – via Italia 89/bis, piano terreno - categoria F2 (edificio collabente).

STIMA DEL VALORE

Per la valutazione dell'immobile, tenuto conto delle sue condizioni e delle limitazioni alle possibilità edificatorie derivanti dalla classificazione urbanistica e dall'ubicazione, che rendono possibile solamente il recupero della sagoma esistente, si è usato il metodo della differenza tra il valore dell'edificio a nuovo e il costo stimato delle opere di sistemazione, delle relative spese tecniche degli oneri per la sicurezza del cantiere, del contributo di concessione.

Valore dell'edificio a nuovo

Per la determinazione del valore a nuovo dell'edificio si sono consultati la "Rilevazione indicativa dei prezzi medi degli immobili in



Provincia di Biella” pubblicata nel gennaio 2011 dalla Camera di Commercio di Biella e i valori indicati dall’Agenzia del Territorio nel “Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI”, relative al secondo semestre 2010 (ultimi dati disponibili).

L’Agenzia del Territorio OMI individua un prezzo variabile tra 1.050 e 1.900 € per m² di superficie lorda per edifici in condizioni normali di manutenzione con **destinazione commerciale** e un prezzo variabile tra 1.050 e 1.800 € per m² di superficie lorda per edifici di pari condizioni con **destinazione ad uffici**, nella zona B2 corrispondente a quella in cui ricade l’immobile in questione.

La Rilevazione della Camera di Commercio di Biella indica invece, per edifici nuovi o completamente ristrutturati, un prezzo di 1.000 € per m² di superficie commerciale per la destinazione ad uffici e un prezzo di 900 € per m² per la destinazione a negozio.

Ai fini della presente perizia si ritiene di poter assumere un valore base di 1.900 € per m², corrispondente al valore massimo individuato dall’Agenzia delle Entrate, in considerazione del fatto che l’intervento edilizio ipotizzato sull’immobile porterebbe ad un risultato di particolare qualità, in considerazione del mantenimento e della valorizzazione delle caratteristiche monumentali che esso ancora presenta.

Si ritenuto di discostarsi dai prezzi rilevati dalla Camera di Commercio, poiché gli stessi, pur considerando la grave disaffezione che caratterizza in questo periodo il settore immobiliare in città, non paiono rappresentativi degli effettivi valori delle costruzioni, anche in considerazione dei costi di realizzazione.



Si ritiene infine che il prezzo base possa essere incrementato del 5% per tenere conto della disponibilità della piccola area di pertinenza posta a lato e a tergo dell'edificio, per cui il prezzo di riferimento a nuovo risulta pari a 1.995 € per m².

Costo di sistemazione

Il costo di sistemazione dell'edificio è stato valutato facendo riferimento ad un costo sintetico delle opere per m² di superficie lorda, desunto dalle informazioni assunte presso gli operatori del settore; tale costo è quantificato in 1.300 € per m²:

- costo di sistemazione dell'edificio: (m² 93 x €/m² 1.300) = € 120.900,00

Al costo delle opere deve essere aggiunta l'incidenza del contributo di concessione e quella dei costi di progettazione e direzione lavori.

Contributo di concessione

Il contributo di concessione si compone della quota relativa agli oneri di urbanizzazione e della quota relativa al costo di costruzione.

Ai fini del calcolo del contributo si ipotizza una futura destinazione di tipo terziario commerciale o paracommerciale e, applicando, per la quota riferita agli oneri di urbanizzazione, le tariffe approvate dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 128 del 25 ottobre 2011 e tenendo conto della riduzione del 25% prevista per gli immobili ubicati nel centro storico, si perviene al seguente conteggio:

- contributo x oneri = (m² 93 x (€/m² 15,00)-25%) = € 1.046,25

La quota riferita al costo di costruzione è calcolata sulla base del costo di ristrutturazione in precedenza stimato, applicando le percentuali



approvate con la deliberazione sopra richiamata e risulta:

$$\begin{aligned} - \text{contributo x costo di costruzione} &= (\text{m}^2 93 \times \text{€}/\text{m}^2 1.300) \times 7\% \\ &= \text{€ } 8.463,00 \end{aligned}$$

Spese tecniche

Le spese tecniche per progettazione e direzione lavori sono calcolate con riferimento alla tariffa professionale per ingegneri e architetti approvata con legge 2.3.1949 n. 143 e alla allegata tabella A (colonna 1-d), aggiornata con D.M. 11.6.1987 n.233:

$$\begin{aligned} - \text{spese per progettazione e direzione lavori: } &\text{€ } (120.900,00 \times 10,3\%) + 30\% = \\ &\text{€ } 16.188,50 \end{aligned}$$

Agli oneri per progettazione e direzione lavori devono aggiungersi gli oneri per la sicurezza:

$$\begin{aligned} - \text{spese per coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e di} \\ \text{esecuzione e responsabile dei lavori:} \\ \text{€ } (120.900,00 \times 9,4\% \times (0,15 + 0,25 + 0,05)) + 14\% &= \text{€ } 5.830,00 \\ - \text{Spese tecniche complessive:} &\text{€ } 22.018,50 \end{aligned}$$

Valore dell'immobile

Tenuto conto che la superficie lorda recuperabile dell'edificio è assunta pari a $\text{m}^2 93,00$, corrispondente al valore di rilievo arrotondato all'unità, risulta:

$$\begin{aligned} - \text{valore dell'edificio a nuovo: } &(\text{m}^2 93 \times \text{€}/\text{m}^2 1.995) = \text{€ } 185.535,00 \\ - \text{costo di sistemazione dell'edificio: } &(\text{m}^2 93 \times \text{€}/\text{m}^2 1.300) = \text{€ } 120.900,00 \\ - \text{contributo di concessione: } &\text{€ } (1.046,25 + 8.463,00) = \text{€ } 9.509,25 \\ - \text{spese tecniche:} &= \text{€ } 22.018,50 \\ - \text{oneri per sicurezza cantiere: } &\text{€ } 120.900,00 \times 2\% = \text{€ } 2.418,00 \end{aligned}$$



- VALORE DELL'IMMOBILE :

€ (185.535,00 – 120.900,00 - 9.509,25 - 22.018,50 - 2.418,00) = **€ 30.689,25**

Biella, 15/11/2011

Ing. Franco Radice

ALLEGATI:

- estratto del foglio della mappa terreni,
- planimetria in scala 1:200,
- fotografia aerea,
- fotografia della facciata,
- fotografia vista posteriore
- fotografia dell'interno,
- fotografia area pertinenziale posteriore

N=13400

E=-12000

Particella: 47

Comune: BIELLA
Foglio: 34

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
12-Mag-2011 18:01
Prot. n. 1454941/2011





N=13400

E=12000

Particella: 47

Comune: BIELLA
Foglio: 34

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
12-Mag-2011 18:01
Prot. n. T454941/2011

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Monti Alessandro
Iscritto all'albo:
Geometra Dipendente Pubblico
Prov. N.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Biella

Comune di Biella

Foglio: 607

Particella: A

Protocollo n.

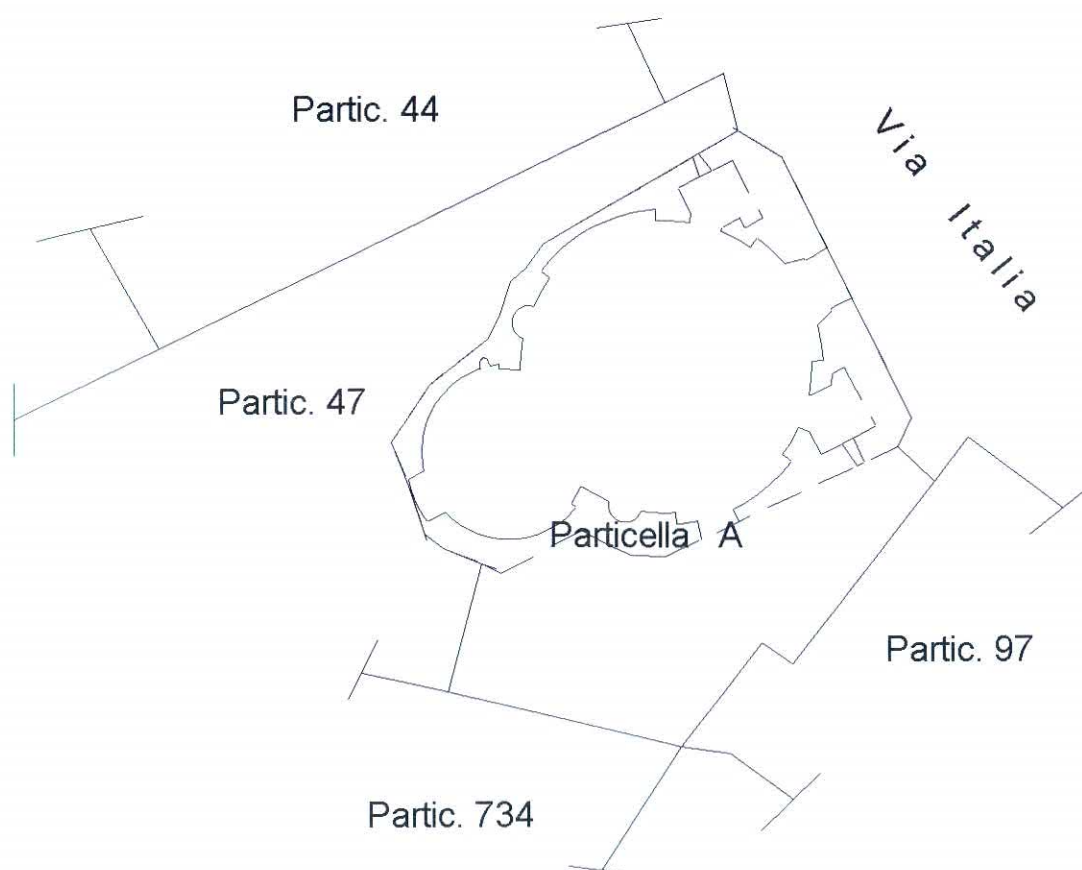
del

Tipo Mappale n.

del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 200

Foglio 34 particella A**N****PIANO TERRENO**

- Vista aerea





- facciata



- vista posteriore



- vista dell'interno



- area pertinenziale