

CITTA' DI BIELLA
Divisione Tecnica
SERVIZIO URBANISTICA
RELAZIONE DI STIMA

L'Amministrazione Comunale, nell'ipotesi di alienare l'immobile sito a Biella Cossila San Grato in via Santuario d'Oropa n. 83, denominato "Villa Pramaggiore", ha incaricato l'Ufficio Tecnico comunale di redigere la presente relazione di stima al fine di stabilirne il valore.

I tecnici sottoscritti hanno quindi effettuato il sopralluogo relativo all'immobile in oggetto per i rilievi e le ricognizioni del caso, eseguendo le opportune indagini ritenute utili per la formazione del giudizio di stima e per poter quindi riferire, con la presente relazione, le risultanze del proprio operato.



RAPPORTI URBANISTICI

L'immobile oggetto della presente perizia, evidenziato con contorno rosso nell'allegato stralcio di P.R.G.C., secondo la Variante di revisione del Piano Regolatore Generale Comunale, approvata con D.G.R. n. 15 - 6105 del 11 giugno 2007 e pubblicata sul B.U.R. n. 15 del 21 giugno 2007, e successive varianti, risulta classificato in aree a **"Verde Privato di interesse urbano"**;

Sono aree caratterizzate dalla presenza di parchi e giardini, orti urbani, vivai, ecc. in abbinamento o meno con edifici di varia destinazione nelle quali il piano persegue il mantenimento e la valorizzazione del verde esistente.

In questa zona sono consentite le destinazioni legittimamente in atto e le attività con esse compatibili; sugli edifici esistenti sono consentite le attività Re – residenza e relativi spazi e attrezzature complementari, Ta – terziario amministrativo e socio-culturale pubblico e privato, Tr – attrezzature ricettive: alberghi, ristoranti, bar e simili con relativi servizi integrati, Cd – commercio al dettaglio nel rispetto di quanto previsto dall'art.30 delle N.T.A. "Criteri di ammissibilità delle strutture di vendita al dettaglio nelle aree di P.R.G.

Gli edifici esistenti in tali aree, ove non diversamente classificati, sono sottoposti alla normativa

della Categoria 4 dell'art.16 delle N.T.A. e i relativi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo B e adeguamento igienico e funzionale che prevede la realizzazione di corpi aggiunti in ampliamento nella misura del 10 % della S.U.L. esistente , con un massimo di 25 mq. per unità immobiliare; gli interventi sopracitati si attuano come intervento edilizio diretto.

E' inoltre consentita la realizzazione di autorimesse interrate o fuori terra, nel rispetto delle alberature esistenti, limitatamente al soddisfacimento dello standard di parcheggio privato di cui all'art. 39 - Parcheggi Privati - per gli edifici insistenti sull'area in questione.

In tali aree è fatto obbligo tassativo del mantenimento di tutte le alberature di alto fusto esistenti, del sistema di verde in generale e di tutti gli elementi di interesse paesaggistico, ambientale, naturalistico.



DATI CATASTALI E TITOLO DI PROVENIENZA

Nel Nuovo Catasto Terreni, l'immobile è distinto come segue:

- **Foglio 10 particella 30** - Ente Urbano di mq 1.850 – Senza Redditi;

alle seguenti coerenze:

particelle 22, 29, 31, 51, 53, 62, 706, 35, 637, 23 del Foglio 10 così come risulta contornato in rosso nell'allegato estratto di mappa.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano, l'immobile è censito come segue:

Foglio 529 particella 42 – via Santuario di Oropa n. 83 piani T-1-S1 – z.c. 2° – cat. B/1 classe 2° - mc. 937 – Rendita €. 416,17;

L'immobile in oggetto è pervenuto dai sigg. Pramaggiore Mario e Dalla Pozza Italia al Comune di Biella in forza di rogito di compravendita notaio Pietro Amosso del 28 maggio 1975 rep. 15707 / 1674 registrato a Biella il 23 giugno 1975 al n. 2442 vol. 133 per esser utilizzato quale sede rionale dei servizi sociali e per asilo nido.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare in esame è sito a Biella Cossila San Grato, zona periferica di Biella,

all'interno di via Santuario di Oropa n. 83, un tempo adibito a sede dei servizi sociali e in seguito in uso all'ASL 12, ed attualmente libero, è a forma pressoché rettangolare e si trova ubicato al centro di un'area compresa tra la via Santuario d'Oropa, la via Campo e Zampe, la via Juarra e la strada vicinale del Campasso.

L'accesso all'immobile non è diretto sulla via Santuario d'Oropa al civico 83, ma garantito attraverso servitù di passaggio sul sedime cortilizio individuato con la particella n. 52 del foglio 10.



L'area risulta ben delimitata in quanto su tutti i lati è presente una recinzione regolare; all'interno della stessa, in prossimità del lato ovest, sorge il fabbricato elevato a due piani fuori terra oltre a seminterrato, della superficie coperta di mq. 120 circa

La costruzione originaria della palazzina risale alla prima metà del secolo scorso (presumibilmente verso la fine degli anni trenta) anche se sono evidenti alcuni interventi di sistemazione e di miglioramento di epoca successiva e presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura portante verticale in muratura di mattoni, orizzontamenti in putrelle e voltini in laterizio, pareti esterne parte intonacate al civile e parte in muratura di mattoni a vista, serramenti

in legno e vetro con vetro camera (sostituiti in epoca recente) con persiane sempre in legno, copertura in tegole piane marsigliesi su orditura in legno e lattonerie in lamiera zincata con pluviali in plastica; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con centrale termica a gasolio nel piano interrato che si raggiunge mediante accesso esterno dal giardino e serbatoio interrato nel giardino.

Il piano terreno cui si accede dal portoncino situato sul lato est del fabbricato, ha un'altezza interna di mt. 3,55 ed è composto da ingresso con vano scala per l'accesso agli altri piani, tre camere, bagno, cucina, ripostiglio e piccolo servizio igienico, per una superficie complessiva pari a mq. 100 circa, oltre a un terrazzo della superficie di mq. 20 circa.

Tramite una scala in pietra a due rampe si accede al piano primo con altezza interna di mt. 3,45 e composto da corridoio, ripostiglio, quattro camere e tre servizi igienici (due wc e un bagno) per una superficie complessiva di mq. 90 circa oltre a un terrazzo e un balcone di mq. 10 circa.

Il piano interrato con accesso tramite il vano scala sopra citato, ha un'altezza interna di mt. 2,00 ed è composto da corridoio e vano sottoscala, due locali ad uso cantina, lavanderia e centrale termica con accesso dall'esterno, per una superficie complessiva di mq. 80 circa.

Le caratteristiche dei due piani abitabili possono così riassumersi:

pavimenti in linoleum nelle camere e in piastrelle di ceramica nei locali di servizio e cucina, serramenti interni in legno, serramenti esterni in legno e vetro con vetri camera, servizi igienici piastrellati con sanitari in ceramica, impianti elettrici fuori norma, serramenti interni in legno tamburato.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è discreto ma l'immobile denuncia sia nelle finiture che specialmente negli impianti la vetustà della sua realizzazione nonostante che negli ultimi anni di utilizzo si sia provveduto ad adeguarli alle vigenti normative. In particolare nel piano interrato si rileva la presenza di umidità.

In tal senso risulta evidente che una qualunque ipotesi di riutilizzo o rifunionalizzazione è subordinato a consistenti interventi manutentivi, di risanamento e di rifacimento degli impianti (termico e di climatizzazione, elettrico, idrico-sanitario, ecc.) oltre che una revisione del sistema di distribuzione interna.

L'area di pertinenza della superficie di mq. 1.500 circa, sistemata a giardino / frutteto, ha forma regolare e andamento pianeggiante, con presenza di alcuni camminamenti in lastre di pietra e di piante di alto fusto in corrispondenza del confine nord-ovest.



CAPACITA' EDIFICATORIA

Sulla scorta delle prescrizioni urbanistiche sopra indicate, per l'immobile in oggetto le possibilità edificatorie sono limitate all'ampliamento del 10% della S.U.L. esistente e quindi pari a mq. $180 \times 10\% = \text{mq. } 18,00$ oltre alla possibilità di realizzare autorimesse interrato o fuori terra nel limite dettato dall'art. 39 delle N.T.A. che prevedono una pertinenza legata alla destinazione residenziale pari al 35% della S.U.L. esistente e quindi mq. $180 \times 35\% = \text{mq. } 63,00$.

Le possibilità suddette dovranno essere ulteriormente verificate anche sulla scorta degli altri parametri edificatori quali distanze dai confini e dai fabbricati.

VALUTAZIONE

Stima del valore dell'immobile allo stato attuale

Al fine di stabilire il valore con la maggiore possibile approssimazione si ritiene corretto consultare differenti fonti che analizzano autorevolmente il mercato immobiliare e riportano i valori medi statisticamente rilevati in apposite pubblicazioni e da queste trarre indicazioni circa il valore dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e pertanto non immediatamente in relazione ai costi di una sua eventuale rifunzionalizzazione.

Di seguito si riportano i valori indicati dall'**Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)**, per l'area oggetto della valutazione.

Provincia: BIELLA

Comune: BIELLA

Fascia/zona: Periferica/LOCALITA' COSSILA, LOCALITA' FAVARO, LOCALITA' PIAZZO, LOCALITA' VERNATO, VIA SELLA

Codice di zona: D2

Microzona catastale n.: 5

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione:

| Tipologia | Stato conservativo | V.re Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | V.ri Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|---------------------|------|------------------|------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 940 | 1200 | L | 3,3 | 4,3 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 750 | 950 | L | 2,7 | 3,3 | N |
| Autorimesse | NORMALE | 850 | 1150 | L | 3,8 | 5,4 | N |
| Box | NORMALE | 850 | 1150 | L | 3,8 | 5,4 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 1500 | 2200 | L | 6,4 | 9,6 | N |

In cui:

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

L'esame della precedente indicazione parametrica necessita di un approfondimento; in funzione di ciò si ritiene necessario effettuare una stima del valore sulla base dei criteri e delle procedure descritte dalla rivista tecnica specializzata il "**Consulente Immobiliare**" edito da Il Sole 24 Ore approfondendo in maniera maggiormente dettagliata le caratteristiche dei singoli immobili in relazione alla loro particolare tipologia, delle dimensioni e delle altezze dei locali, della differenziazione delle superfici secondo la destinazione propria all'attualità.

La citata pubblicazione indica un valore di riferimento per la zona periferica di Biella pari a **1.400 €/mq per gli edifici di nuova costruzione** a destinazione residenziale ed attribuisce il medesimo valore anche agli uffici cui è assimilabile in via analogica la destinazione attualmente in atto.

Dall'analisi del mercato immobiliare locale, si ritiene che detto valore sia sottodimensionato in quanto la zona in cui è situato l'immobile in oggetto, sebbene sia da considerarsi in periferia rispetto al centro urbano, presenta caratteristiche tali da renderla molto ricercata e di conseguenza si ritiene di aumentare il valore suddetto a **1.850,00 €/mq**, valore intermedio tra la periferia e il centro urbano.

Tale valore evidentemente si riferisce ad una tipologia edilizia che, per epoca di costruzione conformazione e dimensioni, non è immediatamente confrontabile con gli immobili considerati a meno di porre in essere alcuni coefficienti correttivi, detti *coefficienti di differenziazione*, di cui la stessa pubblicazione citata da evidenza.

In particolare si dovranno applicare i seguenti differenti coefficienti di differenziazione:

- a. Coefficienti di destinazione e di piano
- b. Coefficienti di età, qualità e stato
- c. Coefficiente relativo all'altezza dei piani dell'edificio

- a. Analizzando il primo fattore in relazione alla consistenza edilizia in analisi, emerge una prima necessaria differenziazione in funzione della destinazione dei locali rispetto alle diverse funzioni presenti nell'immobile, oltre che del livello del piano. Indipendentemente da ogni ipotesi di riutilizzo tale differenziazione deve essere oggetto di parametrizzazione che nel caso in specie, desumendone i valori dalla pubblicazione citata, risulta la seguente:

| Piani | superfici lorde mq | Destinazioni d'uso | Coefficiente di destinazione e di piano |
|-----------------|-----------------------|--------------------|--|
| piano interrato | 80 | Deposito/cantina | 0.30 |
| piano t | 100 | Ex Serv. sociali | 0.97 |
| piano 1 | 90 | Ex Serv. sociali | 1 |
| Piani t -1 | 30 | Terrazzi e balconi | 0.25 |
| totale | 300 | | |

- b. Ulteriore incidenza è rivestita dall'età, dalla qualità e dallo stato in cui si trova l'edificio. A tal proposito si ritiene coerente applicare anche in questo caso il parametro proposto dal Consulente Immobiliare. I valori per il parametro citato sono i seguenti:

| Piani | superfici lorde mq | Destinazioni d'uso | Coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio |
|-----------------|-----------------------|--------------------|---|
| piano interrato | 80 | Deposito/cantina | 0.55 |
| piano t | 100 | Ex Serv. sociali | 0.60 |
| piano 1 | 90 | Ex Serv. sociali | 0.60 |
| Piani t -1 | 30 | Terrazzi e balconi | 0.60 |
| totale | 300 | | |

- c. Al fine di valutare correttamente l'immobile in oggetto è necessario introdurre un ulteriore parametro che tenga conto dell'altezza ridotta del piano interrato adibito a cantina che presenta un'altezza di mt. 2.00.

Tale parametro viene quantificato in 0,80 per il piano interrato e 1 per gli altri piani.

Complessivamente, applicando tutti i citati parametri correttivi, si determina di seguito la quantificazione del valore complessivo, e per unità di superficie, relativo alle singole porzioni del compendio immobiliare descritto.

| Ex asilo | Sup. lorde mq | Destinazioni d'uso | A | b | c | Valore €/mq | Valore unitario €/mq |
|----------------------|---------------------|-----------------------|------|------|------|-------------------|-------------------------|
| piano interrato | 80 | Deposito/cantine | 0.30 | 0.55 | 0.80 | 19.536,00 | 244,52 |
| piano t | 100 | Ex Serv. sociali | 0.97 | 0.60 | 1 | 107.670,00 | 1.076,70 |
| piano 1 | 90 | Ex Serv. sociali | 1,00 | 0.60 | 1 | 99.900,00 | 1.110,00 |
| Piani t - 1 | 30 | Terrazzi e balconi | 0.25 | 0.60 | 1 | 8.325,00 | 277,50 |
| Totale mq | 300 | | | | | | |
| Totale valore | | | | | | 235.431,00 | |
| | | arrotondato | | | | 236.000,00 | |

Da tale valore è poi necessario dedurre il costo necessario per gli interventi di manutenzione per il ripristino all'ordinarietà delle unità immobiliari (impianti, infissi, pavimenti) con esclusione delle parti comuni, così come esplicitato nella pubblicazione citata. Tale valore è stato quantificato sulla base di una valutazione parametrica in prima approssimazione pari a € **18.000,00**, ovvero con un'incidenza unitaria pari a circa 60 €/mq.

Al valore risultante è poi da aggiungere il valore del terreno di pertinenza che si può stimare, sempre sulla base dei criteri indicati dal Consulente Immobiliare, pari a:

| | Sup. mq | Coeff. a) | Coeff. b) | Coeff. c) | Valore | Valore unitario |
|--------------------|---------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------------|
| terreno pertinenza | 1.500 | 0,73 | 0,56 | 0.09 | 102.097,80 | 68,07 |

Essendo i coefficienti indicati con le lettere a) e b) pari alla media ponderata dei medesimi coefficienti di differenziazione degli edifici di cui il giardino costituisce pertinenza, mentre il coefficiente di cui alla lettera c) è desunto dalla pubblicazione di riferimento come coefficiente per i giardini di proprietà esclusiva indicato in "0,18", ma che nel caso in oggetto, in considerazione dell'ubicazione, della conformazione e della destinazione urbanistica, viene prudenzialmente ridotto a "**0,09**".

Valore che verrà arrotondato a €**102.000,00**

Il valore totale dell'immobile in oggetto può essere dunque stimato pari a:

| | |
|---|---------------------|
| valore edifici | € 236.000,00 |
| valore area di pertinenza | € 102.000,00 |
| Costo intervento ripristino all'ordinarietà | - € 18.000,00 |
| TOTALE | € 320.000,00 |

Il più probabile valore complessivo degli immobili oggetto di stima è conseguentemente pari a

320.000,00 Euro

che si ritiene possa costituire il più probabile valore di mercato dell'immobile.

Biella, 29 luglio 2010

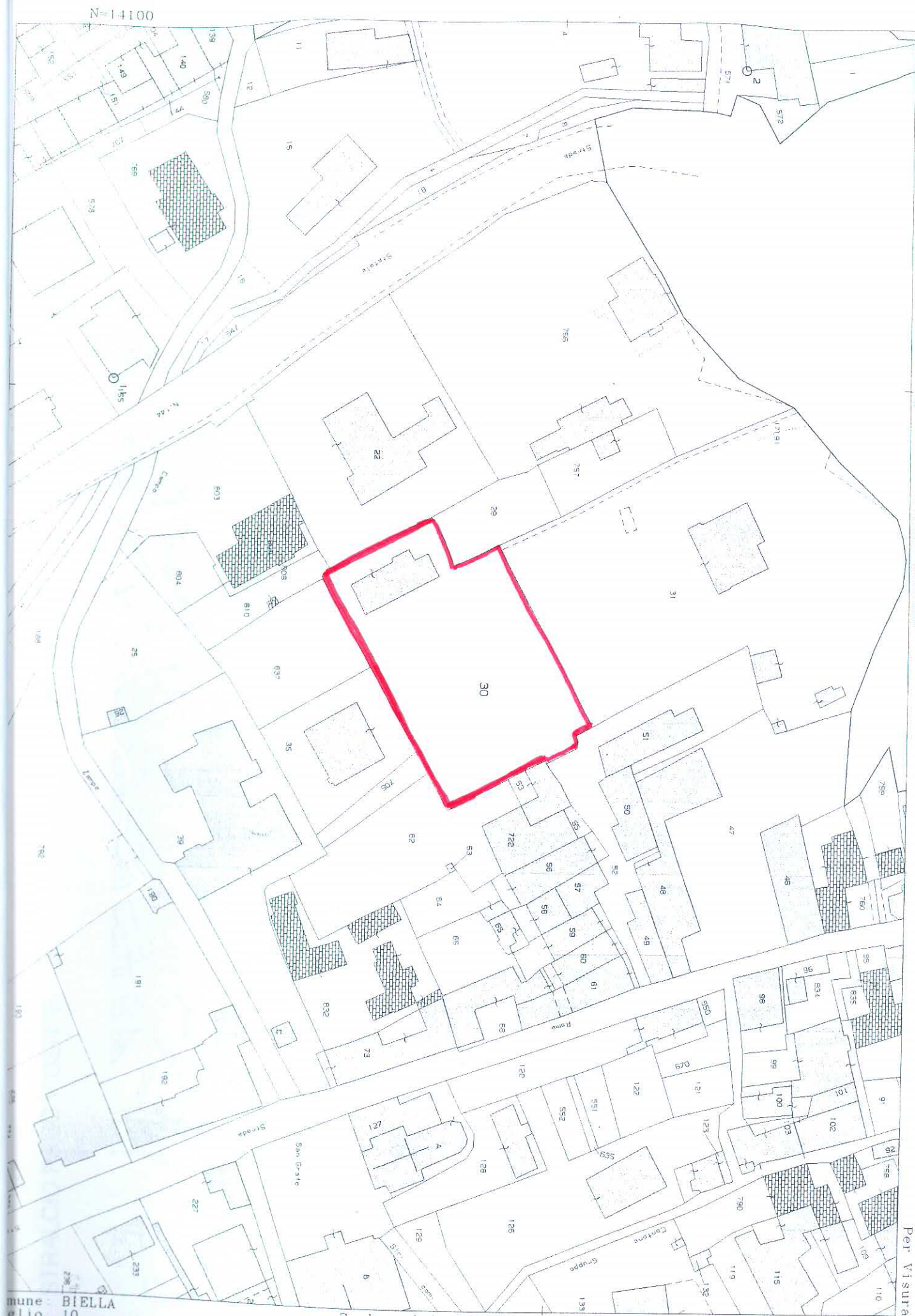
I TECNICI

Arch. Alberto Cecca

Geom. Alessandro Monti



Allegati: estratto di mappa; estratto di P.R.G.; planimetrie



mune: BIELLA
glio: 10

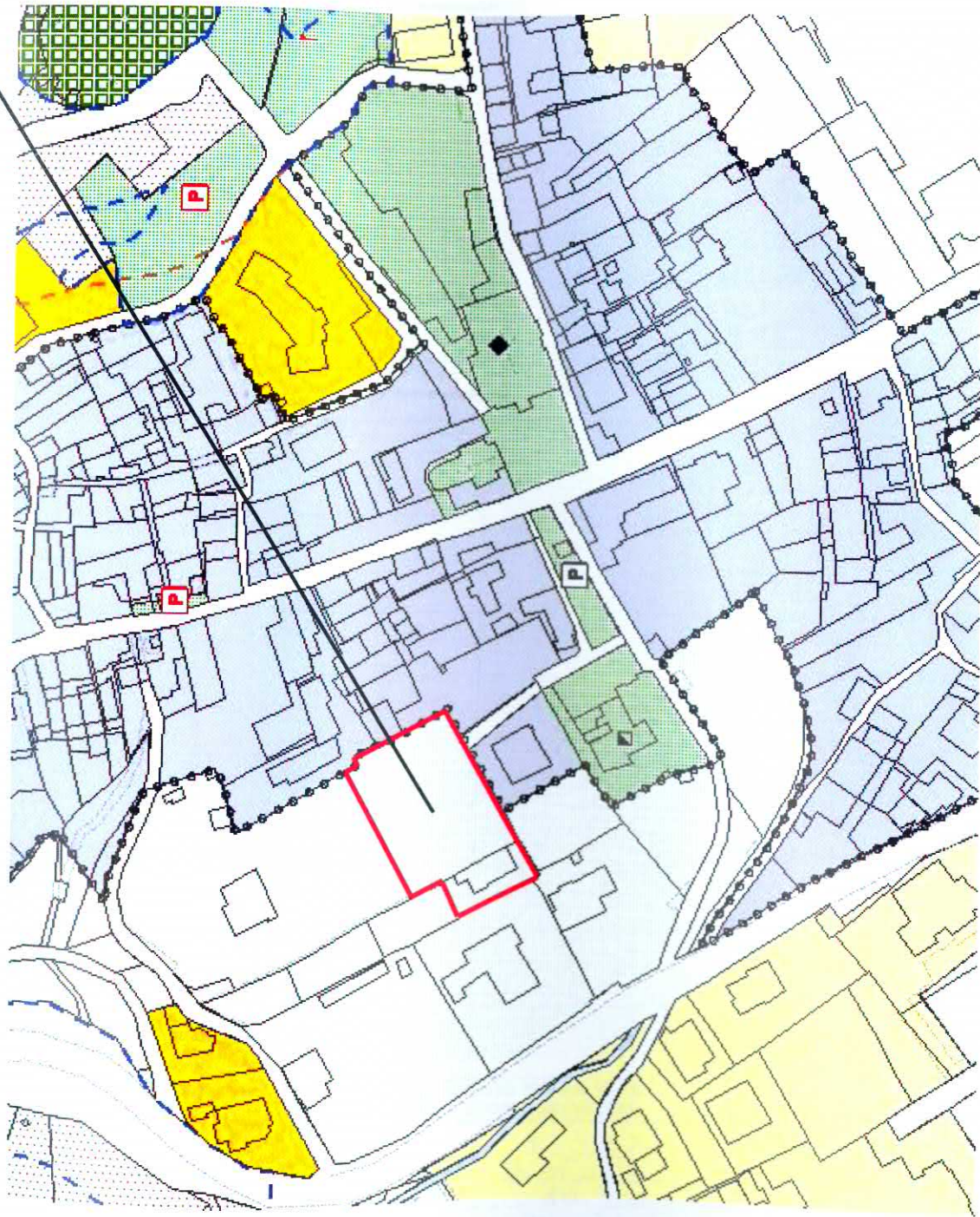
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

11-Mag-2010 14:10
Prot. n. T131914/2010

Per Visura

STRALCIO PRGC VIGENTE

Aree a verde privato di
interesse urbano



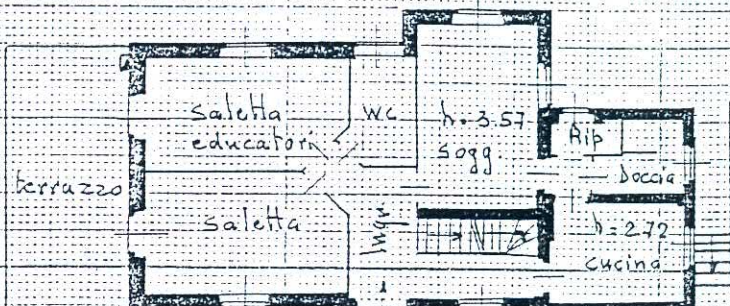


NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 13 APRILE 1939, n. 652)

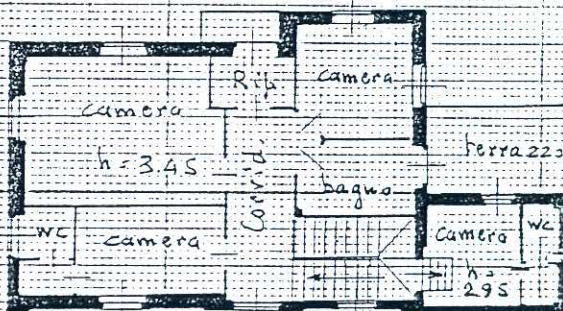
Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Biella Via santuario di Oropa n°
Ditta Comune di Biella
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VILLA PRAMAGGIORE Scheda N. _____

Piano terreno

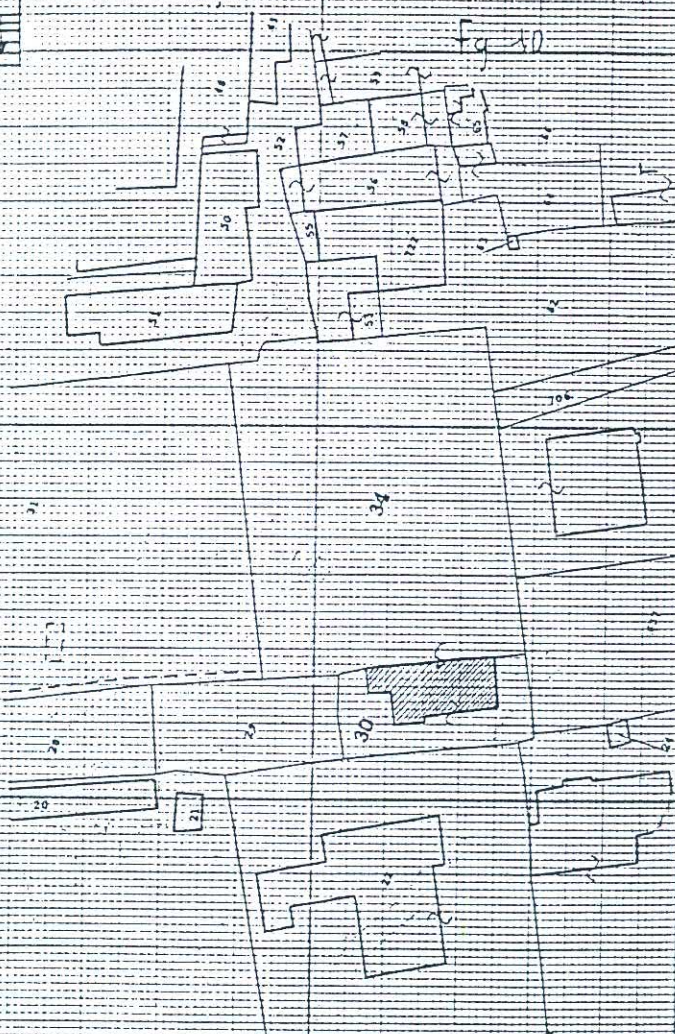
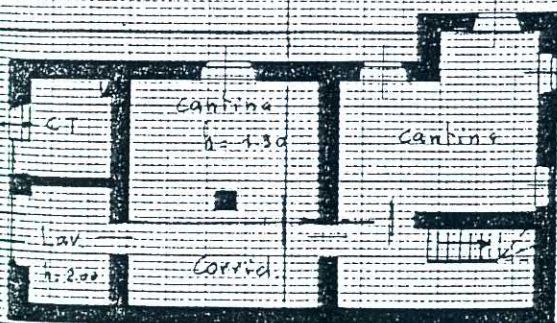


Scala 1:1000

1° Piano

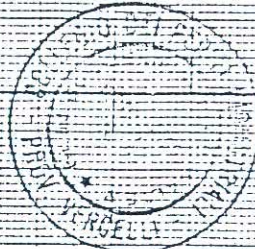


Piano cantinato



ORIENTAMENTO

Scala di 1:200



| Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio | | DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE | |
|---|-------------------|--|------------|
| DATA | H.CEU. Fg. 529 | Numero della partita | 1 - 100052 |
| PROT. N. | H. 42 | Sezione o Comune censuario | Biella |
| | Sub. — | Foglio | 10 |
| | | Numero di mappa | 30 - 34 |
| | | Subalterno | |

Compilata dal Perito Ind. Edile
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
Walter Guglielminotti Bianco
Iscritto all'Albo dei Periti Edili
della Provincia di Vercelli n° 42
Data 03-01-1994
Firma Guglielminotti WB