agenzia del Territorio

Ufficio Provinciale di Biella
Reparto Servizi Tecnici

RELAZIONE DI STIMA

Unità Immobiliari site in BIELLA
Rione Riva – Piazza A. Battiani, n° 2

Proprietà - Committenza: Comune di Biella

Convenzione prot. n° 2700/2005
"Fornitura dei servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica"

RELAZIONE DI STIMA

Unità immobiliari site in Biella – Rione Riva, piazza A. Battiani n°2 - di proprietà del Comune di Biella.

PREMESSA.

La presente valutazione è stata richiesta dal *Comune di Biella*, con nota prot. n° 47840/2005, ai sensi dell'art.3 della Convezione prot. n° 2700 del 11/05/2005, relativa alla "Fornitura dei servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica", stipulata tra lo stesso *Comune di Biella* e l'*Agenzia del Territorio*.

Si è provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici di rito allo scopo di rilevare lo stato di fatto delle unità immobiliari, le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché a svolgere le indagini di mercato ritenute opportune a definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE.

1.1 Riferimenti catastali.

Gli immobili oggetto della presente stima sono catastalmente individuati come segue:

Nuovo Catasto Terreni:

- Foglio 45, particella 40 - are 02,20 – Ente Urbano - Reddito Dominicale e Agrario: 0.00 €.

Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- Foglio 620, particella 249, parte del sub.1 – Zona censuaria: 1^ - Categoria catastale: C/1 – Classe: 1^ - Consistenza totale: 59 mq - Rendita catastale totale: 701,61 €;
- Foglio 620, particella 249, sub.2 – Zona censuaria: 1^ - Categoria catastale: A/5 – Classe: 2^ - Consistenza: 3 vani - Rendita catastale: 89,86 €;
- Foglio 620, particella 249, sub.3 – Zona censuaria: 1^ - Categoria catastale: A/5 – Classe: 3^ - Consistenza: 3 vani - Rendita catastale: 105,36 €.

1.2 Titolarità.

Gli immobili risultano di proprietà, dal 25/02/1995, del Comune di Biella (codice fiscale 81019600022).

1.3 Ubicazione dell'immobile e descrizione della zona.

L'immobile da valutare è ubicato in località Rione Riva e più precisamente in Piazza A. Battiani al numero civico 2. Tale quartiere è caratterizzato, prevalentemente, dalla presenza di abitazioni vetuste di tipo economico collocate a schiera.

In passato l'intero rione risultava degradato e, nonostante fosse collocato a ridosso della zona centrale, poco appetibile dal punto di vista socio economico. In questi ultimi anni, tuttavia, è stata intrapresa una politica di risanamento dell'intero quartiere che ha coinvolto diversi immobili, che hanno comunque mantenuto caratteristiche e rifiniture di tipo economico.

Nella perimetrazione dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)* di quest'Agenzia, la Piazza A. Battiani risulta compresa in *fascia periferica* ed in *zona omogenea D2*.

1.4 Coerenze.

Gli immobili confinano:

- a Nord, con la piazza Annibale Battiani; ad Est, in aderenza, con il fabbricato insistente sulla particella 41; a Sud, con la restante parte dello stesso fabbricato ove è collocata l'unità non oggetto della presente valutazione; ad Ovest, in aderenza, con il fabbricato insistente sulla particella 33.

2 ASPETTI TECNICI.

2.1 Destinazione d'uso.

Attualmente le unità immobiliari risultano libere, non utilizzate ed in stato di abbandono. Da informazioni ricevute dall'*Ufficio Patrimonio* del *Comune di Biella*, in passato la parte di fabbricato posta al piano terreno era utilizzata come locale bar, mentre i piani superiori erano utilizzati come abitazione.

2.2 Destinazione urbanistica.

L'intero edificio risulta inserito, sia secondo il *vigente P.R.G.* di Biella (approvato con DGR n°8-6438 del 01/07/2002), sia secondo il *P.R.G. in salvaguardia* (Progetto Definitivo adottato dal CC in data 10/05/2004 n°89),

- in *"MR zona a destinazione mista prevalentemente residenziale"* - *"Centro Storico – Nuclei di Antica Formazione"*, con *"categoria 3.2"*.

Nella zona sono ammesse le seguenti attività:

- Re – Residenza ed accessori alla residenza;
- Tr – Attrezzature ricettive;

- Tp – Servizi alla produzione;
- Ta con esclusione di Ta4 – Attività terziarie amministrative e socioculturali pubbliche e private con esclusione di discoteche, sale da gioco e simili.

I tipi di interventi edilizi ammessi sono la *manutenzione ordinaria* e *straordinaria*, il *risanamento conservativo* e la *ristrutturazione edilizia di tipo B*.

Gli interventi di cui sopra, a vario titolo ammessi in tali ambiti, dovranno garantire la salvaguardia delle peculiari connotazioni storico-culturali delle aree e degli edifici e, in particolare, il rispetto dei caratteri storico-ambientali individuati, secondo la classificazione ed i tipi di intervento ammessi.

2.3 Regolarità edilizie.

Da un esame della documentazione edilizia non sono emerse realizzazioni di opere abusive atte a condizionare la commerciabilità del bene e quindi il suo valore di mercato.

2.4 Vincoli urbanistici ed edilizi.

Al fine di una corretta valutazione si precisa che l'immobile non risulta di interesse artistico o storico e non è assoggettato ai vincoli di cui al *D.Lgs. 490/1999 - Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali*.

2.5 Irregolarità riscontrate.

La presente relazione di stima viene richiesta al fine di una possibile vendita, da parte del Comune di Biella, delle unità immobiliari sopra catastalmente individuate, fatta eccezione per una parte residuale del sub.1, che, come meglio precisato nel paragrafo seguente, non rientra nella cessione.

Pertanto, qualora i beni fossero venduti, sarebbe prima necessario provvedere al frazionamento catastale del sub.1.

3 DESCRIZIONE DEL FABBRICATO.

3.1 Edificio nel suo insieme.

Le unità immobiliari oggetto di stima sono collocate in un fabbricato di antica realizzazione disposto a schiera, elevato a due piani fuori terra, più una porzione insistente al piano interrato.

L'edificio è costituito da un corpo principale prospiciente la piazza A. Battiani, da una parte di minor consistenza in aderenza al corpo principale e

prospiciente il cortile interno, da un androne che permette l'accesso alla proprietà e dal cortile di pertinenza.
Ai fini della presente valutazione non verrà computato l'ulteriore corpo accessorio collocato a Sud, costituito da quattro vani ubicati al piano terreno e primo, attualmente facenti ancora parte della planimetria dell'u.i.u. identificata con il sub.1. Tale corpo accessorio, infatti, non viene considerato in quanto risulta già destinato ad essere utilizzato come pertinenza della struttura sportiva adiacente ed in corso di costruzione.
Sul corpo di fabbrica di maggior consistenza trovano collocazione al piano terreno due locali principali, in passato adibiti a sala bar, e una scala interna che mette in comunicazione con il piano primo. Al primo piano si trovano ulteriori tre vani di discrete dimensioni sovrastanti sia i locali del piano terra sia lo spazio occupato dall'androne. Completa la consistenza un locale seminterrato.
Sul restante corpo di fabbrica si trovano: al piano terra, due locali accessori ed una scala esterna che collega i due orizzontamenti; al piano primo, un ulteriore locale e un terrazzino scoperto.
Dal punto di vista estetico ed architettonico, la costruzione non manifesta alcuna particolare caratteristica storico-ambientale, sebbene presenti aspetti della tradizione locale.

3.2 Caratteristiche costruttive e manutentive.

La struttura portante e le tamponature appaiono eseguite in muratura mista e pietrame; il tetto è formato da orditura portante in legno e sovrastante manto di tegole curve; gli orizzontamenti risultano di vario tipo: in legno e con volta a botte nei vani un tempo adibiti a sala bar, in laterizio e putrelle in ferro negli altri locali.
Le pavimentazioni sono di vario tipo: in marmette di graniglia, in mattonelle di cotto e in listoni di legno nei locali, in pietra e con rivestimento in marmo nei balconi e nella scala; i serramenti esterni ed interni sono in legno con chiusure precarie e/o inesistenti.
Le unità immobiliari risultano dotate di allacciamento idrico ed elettrico ma non di impianto di riscaldamento; gli apparecchi igienico-sanitari risultano in parte rimossi ed in parte risalenti all'epoca di realizzazione del manufatto.
Per quanto concerne lo stato manutentivo, in sede di sopralluogo si è potuto constatare il pessimo stato di conservazione: macchie di umidità, distacchi e cedimenti vari evidenziano i danni dell'incuria e del totale abbandono dell'immobile.

Le finiture si presentano totalmente degradate e non più in grado di servire alle normali esigenze abitative ed alle relative destinazioni delle unità immobiliari.
Pavimenti, rivestimenti, intonaci interni ed esterni e serramenti appaiono del tutto logorati, consunti ed inadeguati al pur minimo requisito di agibilità.
I servizi igienico-sanitari e tutti gli impianti tecnologici sono del tutto obsolescenti, non più funzionali e completamente inutilizzabili.
In sostanza, l'immobile necessita di un radicale intervento di risanamento e di ristrutturazione, che preveda la realizzazione di un insieme sistematico di opere quali il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi e della copertura dell'edificio; la sostituzione completa delle finiture quali le pavimentazioni, gli infissi e i rivestimenti; l'inserimento degli elementi accessori, di servizio e degli impianti tecnologici, al fine di riportare il fabbricato ad un livello e grado di finitura ed abitabilità richiesto dalla normale esigenza abitativa.

4 CONSISTENZA.

4.1 Criterio di calcolo utilizzato.

La *superficie commerciale* è stata calcolata sulla base delle *planimetrie catastali* reperite presso quest'Ufficio, redatte in scala 1:200, verificate in fase di sopralluogo.
La superficie viene calcolata come da consuetudine locale e come da metodologia utilizzata normalmente dagli operatori immobiliari per determinare i valori di mercato degli immobili ad uso residenziale, e precisamente:
- la superficie coperta si determina misurando la superficie dell'unità immobiliare, al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali;
- i muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50%.

I coefficienti di omogeneizzazione relativi alle superfici scoperte esclusive e di ornamento, in riferimento all'immobile in esame, sono di seguito riportati:
- 25% della superficie dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 25% della superficie delle cantine;
- 10% della consistenza del cortile.

Per le condizioni di inagibilità del locale sito nel piano sottotetto e per la sua esigua altezza, la relativa superficie non è stata computata.

Il risultato finale del calcolo delle consistenze, effettuato sulla base dei criteri sopra richiamati, è riportato nella seguente tabella:

Rif.Catastali Foglio 620:	Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coeff. di ragguaglio	Superficie Commerciale
Mapp.249, sub.1 (parte)	T	Principale	60 mq	100%	60,00 mq
	T	Accessorio	27 mq	25%	6,75 mq
	1°	Principale	35 mq	100%	35,00 mq
	S1	Cantina	34 mq	25%	8,50 mq
sub.2	1°	Principale	55 mq	100%	55,00 mq
	T	Terrazzi	12 mq	25%	3,00 mq
sub.3	1°	Principale	14 mq	100%	14,00 mq
Sedime	T	Cortile	50 mq	10%	5,00 mq
Totale Superficie Commerciale in c.t.					**187,00 mq**

5 PROCESSO DI VALUTAZIONE.

5.1 Premessa.

La ricerca dei valori di mercato da assumere per confronto con l'edificio da valutare è stata indirizzata verso immobili di tipo residenziale. Infatti, anche se l'ultima destinazione d'uso di parte dell'immobile è stata quella di bar-negozio, il fabbricato non presenta al momento i requisiti necessari ad esercitare tale attività.

Pertanto, in base a quanto sopra esposto, l'intero edificio, al fine della presente relazione di stima, verrà considerato con una destinazione di civile abitazione e, più precisamente, come abitazione di tipo economico, dal momento che questa appare la destinazione attualmente più appropriata e ordinaria.

5.2 Criterio e metodologia estimativa.

Viste le condizioni di degrado nelle quali versa il fabbricato, considerando che risultano necessarie una serie di opere che, trasformando l'immobile, lo rendano adatto ad un nuovo utilizzo, ritenendo che il criterio del *valore di trasformazione* sia appropriato nei casi di edifici da ristrutturare integralmente, si svolge il compito estimativo applicando il criterio del *più probabile valore di trasformazione,* attraverso il *procedimento diretto.*

In definitiva, si determinerà il *valore attuale del fabbricato* (V_a) detraendo dal *valore di mercato di immobili ristrutturati* (V_m) i *costi di trasformazione* (C_t).

5.3 Criterio del valore di trasformazione.

Si procede alla determinazione del più probabile valore attuale del bene con l'applicazione del criterio del valore di trasformazione, attraverso la ricerca di due incognite: costo di ristrutturazione con relativi oneri e valore di mercato dell'immobile a seguito della trasformazione.

Pertanto, $V_a = V_m - C_t$

V_a= *Valore del bene allo stato attuale;*

V_m= *Valore del bene a seguito della trasformazione,* ricavato attraverso il procedimento *sintetico-comparativo;*

C_t= *Costo da sostenere per la trasformazione.*

5.3.1 Costo da sostenere per la trasformazione *(Ct).*

5.3.1.1 Costo di ristrutturazione.

Il costo unitario di ristrutturazione, per il tipo di intervento al quale si presume di sottoporre l'immobile, viene ricavato attraverso le informazioni assunte presso imprese costruttrici della zona. Le stesse determinano, nel totale delle medie dei dati ricavati, un costo unitario di **880,00 €/mq**, già comprensivo dell'utile dell'appaltatore.

5.3.1.2 Oneri sul costo di ristrutturazione.

1 – *Oneri professionali*: *progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, direzione lavori, collaudi tecnici e sicurezza.*

Considerando che, generalmente, tali oneri sono compresi tra il 5% e il 10% (*cfr. Antonio Iovine: Manuale pratico di estimo, ed. Sistemi Editoriali*), si ritiene di poter adottare la percentuale minima del **5%**, in ragione della tipologia economica dell'immobile.

2 - *Oneri relativi al contributo per il rilascio del permesso di costruire*: *spese di urbanizzazione* e *costo di costruzione*.

Oscillano in genere tra il 5% ed il 15% del costo di costruzione (*cfr. Antonio Iovine: Manuale pratico di estimo, ed. Sistemi Editoriali*). Per il tipo di intervento si ritiene di utilizzare la percentuale minima del **5%**.

3 – Gli *oneri finanziari*, vista l'entità della spesa ed il ridotto tempo necessario per il completamento dell'opera (presumibilmente di un anno), non vengono conteggiati.

Pertanto, sulla base del costo unitario desunto e delle percentuali di incidenza degli oneri adottate, si ricava un *costo di ristrutturazione unitario* complessivo di:
(880,00 €/mq + 10% oneri) = 968,00 €/mq arrotondato in c.t. a **970,00 €/mq**.

5.3.1.3 Determinazione del costo totale di ristrutturazione.

Sulla base del conteggio della *superficie commerciale* e del *costo di ristrutturazione unitario* adottato si ottiene quale più probabile *costo di ristrutturazione*:

Intervento edilizio	Costo unitario ristrutturazione	Superficie commerciale	**Costo totale di ristrutturazione *(C_t)***
Ristrutturazione	970,00 €/mq	187,00 mq	**181.390,00 €**

5.3.2 Valore del bene a seguito della trasformazione *(V_m)*.

In base alle informazioni avute e agli elementi in possesso, si svolge il compito estimativo applicando il criterio del *più probabile valore di mercato,* attraverso l'adozione del metodo *sintetico-comparativo*.
La ricerca dei valori di mercato da assumere per confronto con le unità da valutare è stata indirizzata verso immobili completamente ristrutturati, di tipo residenziale, con caratteristiche di tipo economico, ubicati in zone omogenee, ed aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quelle del fabbricato in esame. I valori medi di zona relativi agli immobili in trattazione sono stati definiti attraverso interviste ad operatori immobiliari specializzati (agenzie immobiliari, imprese di costruzioni, etc.), per mezzo delle quali ricavare dati storici già filtrati su transazioni avvenute.
Pertanto, dalle analisi di mercato svolte, le quotazioni più consone risultano essere: **1.100,00 – 1.300,00 €/mq**.
Alla luce di quanto sopra richiamato e considerato, viste le condizioni intrinseche ed estrinseche che l'immobile avrà a seguito della trasformazione ipotizzata, ovvero a seguito dell'intervento di ristrutturazione, si ritiene di attribuire quale più probabile valore unitario di mercato **1.250,00 €/mq**.
Pertanto, viene di seguito indicato, in base alla superficie commerciale ragguagliata, al valore unitario definito ed alle considerazioni fin qui fatte, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.

NCEU:	Valore unitario	commerciale	**ristrutturato *(Vm)***
Fg.620, Mapp.249	1.250,00 €/mq	187,00 mq	**233.750,00 €**

5.3.2.1 Confronto con i listini dei valori immobiliari.

L'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* di questa *Agenzia,* per immobili inseriti in tipologia "*abitazioni di tipo economico*" ubicati in fascia periferica ed in "*zona omogenea D2*", e con stato manutentivo "normale", prevede un intervallo di valori unitari di mercato di **880,00 – 1.030,00 €/mq** (dato relativo al 1° sem. 2005). Considerando che il valore unitario adottato, 1.250,00 €/mq, è relativo ad un immobile con stato manutentivo "ottimo", in quanto ristrutturato integralmente, appare giustificato che lo stesso sia superiore al massimo previsto nell'Osservatorio medesimo.

L'*Osservatorio Immobiliare urbano* della *F.I.A.I.P.*, aggiornato al 2° semestre 2004, prevede per *immobili nuovi o ristrutturati*, ubicati in periferia di Biella, un intervallo di valori di **1.000,00 – 1.500,00 €/mq**.

5.3.3 Valore del bene allo stato attuale *(V_a).*

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'intero immobile, valutato adottando il criterio del *più probabile valore di trasformazione*, viene determinato dalla formula, meglio specificata al paragrafo 5.3: $V_a = V_m - C_t$.

Valore del bene a seguito della trasformazione *(V_m)*	Costo da sostenere per la trasformazione *(C_t)*	**Valore del bene allo stato attuale *(V_a)***
233.750,00 €	181.390,00 €	**52.360,00 €**

5.3.4 Osservazioni.

Il più probabile valore di mercato così determinato, anche a fronte delle pessime condizioni nelle quali versa l'immobile, è dovuto essenzialmente alla possibilità edificatoria posseduta dall'area. In sintesi, ciò che maggiormente incide sull'attuale valore dell'immobile non è tanto il valore del fabbricato quanto quello dell'area, in considerazione della volumetria che sarà possibile recuperare.

Sulla base delle considerazioni svolte e delle precedenti valutazioni, si indica di seguito il valore dell'intero immobile:

Immobile sito in Biella – Rione Riva - Piazza A. Battiani, n°2	Totale Valore di Mercato
Foglio 620, mapp.249 N.C.E.U.	52.360,00 €

6 ALLEGATI.

6.1 Localizzazione toponomastica edificio.

6.2 Localizzazione catastale edificio.

6.3 Localizzazione urbanistica edificio.

6.4 Documentazione fotografica.

Biella, li 24/11/2005.

TEAM OPERATIVO.

Il Tecnico
(Andrea Acquadro)

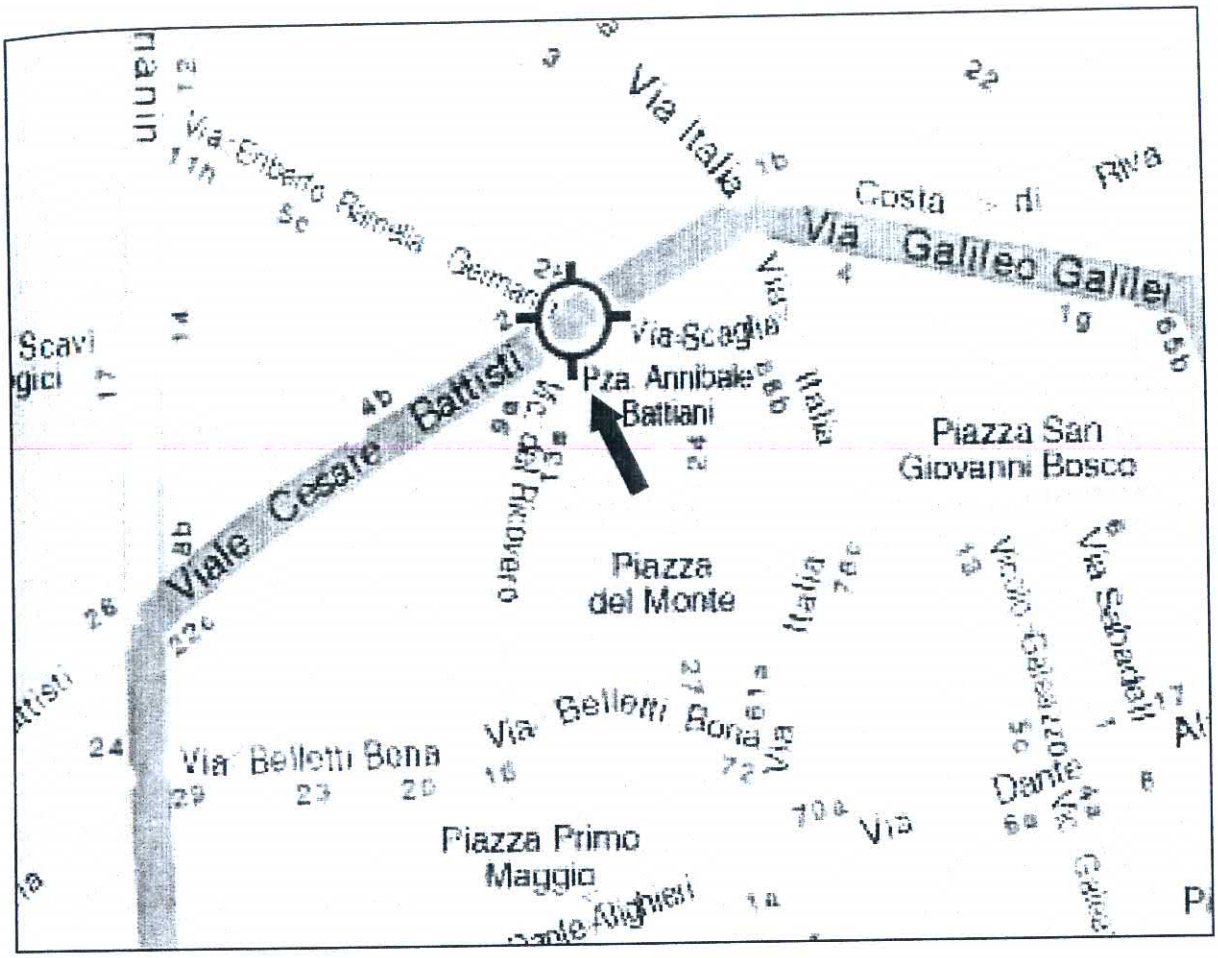
Il Capo Reparto Servizi Tecnici
(Antonino Trapani)

Visto: IL DIRETTORE
(Saverio Minnici)

Visto: IL REFERENTE REGIONALE
(Luciano Federico)

TORINO 29 NOV. 2005

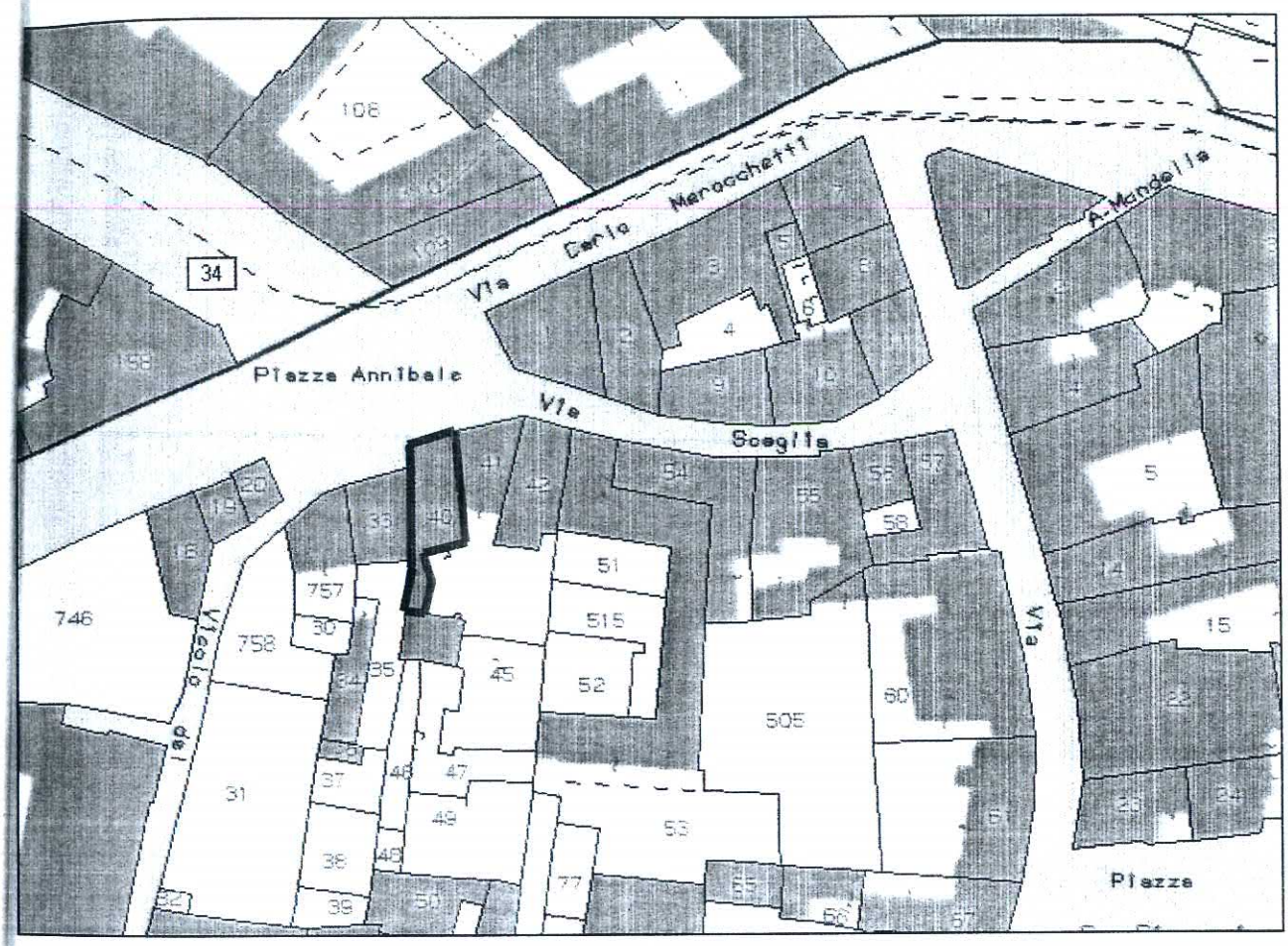
Allegati



BIELLA – Rione Riva – Piazza A. Battiani, n° 2

LOCALIZZAZIONE TOPONOMASTICA	
ALLEGATO N° 6.1	scala
	data Novembre '05

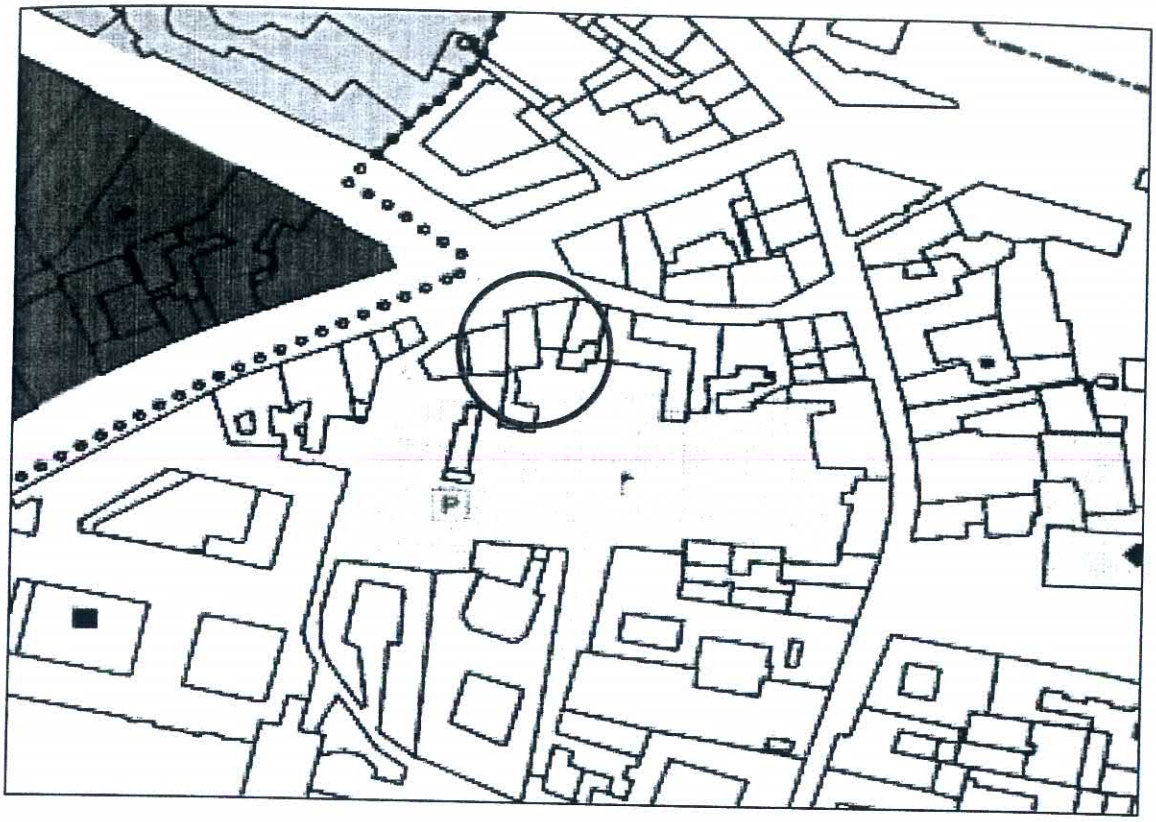
Estratto di mappa catastale N.C.T.



Comune di BIELLA
Foglio 45, particella 40 N.C.T.
Foglio 620, particella 249 N.C.E.U.

LOCALIZZAZIONE CATASTALE	
ALLEGATO N° 6.2	scala
	data Novembre '05

(Adottato dal C.C. in data 10/05/2004 n°89)



Zone a Destinazione Mista prevalentemente Residenziale
Centro Storico – Nuclei di Antica Formazione
(vedasi categorie in N.A.F. – allegato 5.3 b)

LEGENDA

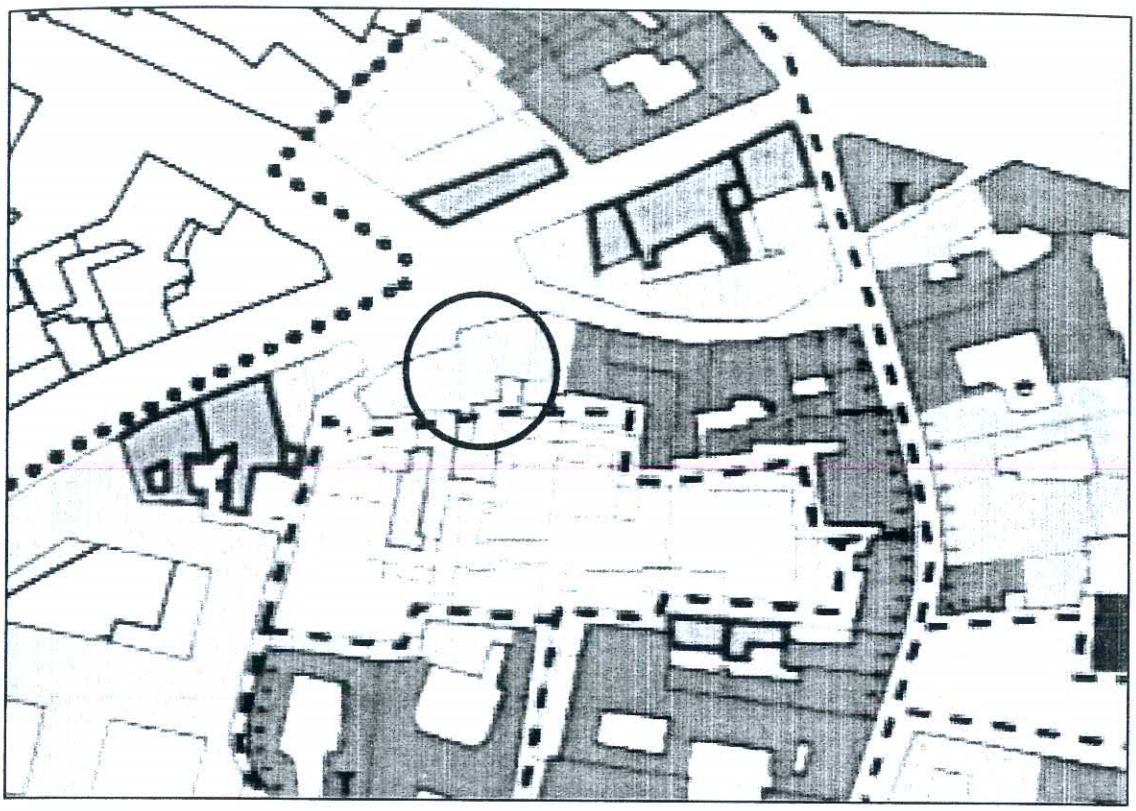
BENI CULTURALI E AMBIENTALI
CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

M.R - Zona a destinazione mista prevalentemente residenziale
TS - Zona a destinazione terziaria
IA/S - Zona a destinazione prevalentemente produttiva

Altre aree
Aree a verde privato di interesse urbano
Aree di interesse paesistico ambientale
(Conca d'Oropa, Collina di San Gerolamo, Parco Fluviale del Cervo)

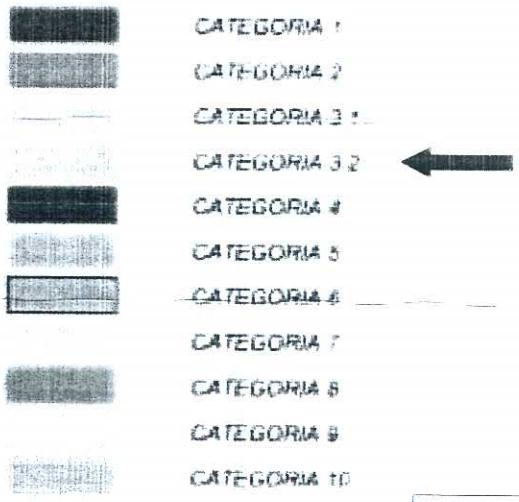
LOCALIZZAZIONE URBANISTICA	
ALLEGATO N° 6.3 a	scala
	data Novembre '0

(Adottato dal C.C. in data 10/05/2004 n°89)



Centro Storico – Nuclei di Antica Formazione
Categoria 3.2

LEGENDA



LOCALIZZAZIONE URBANISTICA	
ALLEGATO N° 6.3 b	scala
	data Novembre '05

foto 1

Prospetto Nord – Facciata principale

foto 2

Prospetto Nord - Ovest

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 1	
ALLEGATO N° 6.4 a	scala
	data Novembre '05

oto 3

Particolare di facciata degradata

foto 4

Particolare di facciata degradata

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAF	
ALLEGATO N° 6.4 b	scala
	data Novembre