

Perizia di stima di fabbricato di civile abitazione con basso fabbricato accessorio

Il sottoscritto geom. Stellino Andrea con studio in Tavigliano via Italo Meliga n° 2, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Biella con timbro professionale n° 595 e studio tecnico in Tavigliano, via Italo Meliga, n° 2, in qualità di tecnico incaricato dall'avvocato Pierpaolo Finotto, curatore dell'eredità giacente del Signor Biasetti Luciano nato a Biella il 04 marzo 1926 e deceduto in Biella il 08 aprile 2013, il forza di nomina da parte del giudice tutelare del Tribunale di Biella in data 10 luglio 2013 al registro n° 586/2013; per redarre perizia di stima, tendente a determinare il prezzo di mercato di una consistenza immobiliare composta da fabbricato di civile abitazione, basso fabbricato accessorio e terreno a corredo in Biella via Ciapeia n° 4.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 21 gennaio u.s. e sulla scorta della documentazione reperita il sottoscritto dichiara quanto segue:

PROPRIETA' ATTUALE:

- Biasetti Luciano nato a Biella il 04 marzo 1926, residente in vita in Comune di Biella, via Ciapeia n° 4; cod. fisc. BST LCN 26C04 A859B.

ELEMENTI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE:

- A) Fabbricato di civile abitazione di vecchia costruzione in medio stato manutentivo, elevato a due piani fuori terra abitabili più piano sottotetto e piano cantinato, ubicato in Comune di Biella via Ciapeia n° 4. L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta composta al piano seminterrato o sotterraneo da: disimpegno cantina e vano caldaia, il tutto allo stato rustico. Al piano terreno composto da: porticato d'ingresso esterno, ingresso/disimpegno con vano scala per l'accesso al piano primo, angolo cottura, pranzo e soggiorno. Al piano primo: vano scala per l'accesso al piano sottotetto, disimpegno, bagno, due camere, e terrazzo. Al piano secondo: unico locale allo stato rustico, potenzialmente civilizzabile, con manto di copertura e travatura del tetto in buono stato



manutentivo e lattone rie in rame. L'intero edificio presenta rifiniture risalenti agli anni sessanta e non rinnovate; impianto di riscaldamento centralizzato con tubazioni fuori traccia al piano cantinato ma con buon isolamento, mentre ai piani superiori le tubazioni sono incassate nelle murature, elementi radianti in ghisa. Acqua calda sanitaria a servizio della cucina al piano terreno con boiler elettrico da 15 litri, mentre al piano primo, nel locale bagno è presente un boiler elettrico da 40 litri; serramenti nei locali civili in legno con vetrata singola da 4,00 mm e persiane ad ante il legno, mentre nei locali accessori le finestre sono in ferro con vetrata singola senza persiane, la pavimentazione dei locali principali è il lame di legno larice d'America, tipica della tipologia costruttiva locale, in buono stato, mentre negli accessori è presente una piastrellatura in graniglia a volte ricoperta con strato in linoleum.

Il fabbricato presenta un'ottima esposizione senza ombreggiature da parte di edifici limitrofi.

- B) Basso fabbricato accessorio ad uso deposito allo stato rustico, con portone per ingresso carraio in legno, tetto ad unica falda con manto di copertura in lamiera, esso non risulta essere censito al catasto, ma con posizione regolare sotto il profilo urbanistico in quanto lavori autorizzati con denuncia n° 38 del 16 agosto 1956.

- C) Appezamento di terreno tenuto a giardino, con giacitura pianeggiante ed andamento regolare e leggera pendenza nord – sud

Il tutto facente unico corpo con il fabbricato principale e il basso fabbricato accessorio, alle seguenti coerenze :

- a ovest la strada comunale denominata via Ciapeia;
- a sud i mappali n° 309, 312 e 365 del foglio n° 36;
- a est i mappali n° 365 e 316 del foglio n° 36;
- a nord il mappale n° 314 del foglio n° 36.



La proprietà parzialmente recintata con muriccio in calcestruzzo e rete metallica verso il lato strada, plinti isolati e rete metallica verso il lato nord, mentre parte del lato sud ed est risultano non recintati. La proprietà è dotata di ingresso carraio a raso direttamente dalla via Ciapeia.

La consistenza immobiliare è censita a Catasto Terreni come segue : **Comune di Biella**

1. **foglio n° 36 mappale n° 307**, ente urbano di m² 280, corrispondente al C.E.U. al **foglio n° 641 particella n° 1** , **zona censuaria n° 2** via alla parrocchia di Pavignano (ora via Ciapeia) n° 2 piani : Terreno, Primo, Secondo e Seminterrato 1, categoria A/3 classe seconda, vani 6, Rendita Catastale = € 449,32;
2. Appezamento di terreno distinto al **foglio n° 36, mappale n° 308**, frutteto di classe seconda di m² 590, Reddito Dominicale = € 2,74 e Reddito Agrario = € 4,27;
3. Appezamento di terreno distinto al **foglio n° 36, mappale n° 313**, seminativo arborato di classe prima di m² 430, Reddito Dominicale = € 3,00 e Reddito Agrario = € 3,22.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il sottoscritto tecnico dichiara e attesta che i lavori di costruzione, sia del fabbricato di civile abitazione che del basso fabbricato accessorio sono iniziati e terminati in data anteriore al primo settembre 1967 e che non risultano successivamente apportate modifiche per le quali fossero richiesti ulteriori provvedimenti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'intera consistenza immobiliare è inserita nell'azzoneamento del Piano Regolatore Comunale del Comune di Biella vigente, variante Generale approvata con D.G.R. 15/6105 del 11 giugno 2007, in area urbanistica denominata " (RC)



zone consolidate prevalentemente residenziali" ed in particolare in sottozona **RC/4**

In tali aree sono comprese le zone consolidate caratterizzate dalla presenza di destinazioni prevalentemente residenziali e complementari, in esse è perseguito il mantenimento e/o l'adeguamento degli edifici esistenti ed il completamento del tessuto edilizio.

In queste zone sono consentite le seguenti attività:

- ✓ Ristrutturazione edilizia (RE)
- ✓ Attività economiche terziarie (Ta)
- ✓ Servizi di produzione, produzione e ricerca, fornitura di servizi (Tp)
- ✓ Attività ricettive in genere (Tr)
- ✓ Attività sportive e ricreative (Ts)
- ✓ Attività commerciali con dimensioni non superiori a 500 m²;
- ✓ attività di artigianato di servizio all'auto (As) carrozzerie, meccanici ecc.

Parametri edilizi sottozona RC/4

Nella sottozona sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A, B, e C, ricostruzione, **ampliamento**, demolizione, **nuova costruzione**, mutamento della destinazione d'uso.

Il tutto nel rispetto dei seguenti parametri:

- Uf_{base} : Indice di utilizzazione fondiaria Uf 0,25 m²/m² si Superficie fondiaria (Sf);
- Uf_{max} : Indice di utilizzazione fondiaria massima Uf 0,35 m²/m² si Superficie fondiaria (Sf)..Sul/Sf;
- Np : numero piani non superiore a 3;
- h : altezza edificio non superiore a 9,00 m;
- Rc : Rapporto copertura non superiore al 30%



- Svp: aree a verde privato in misura minima mq 0,40/m² di Sf

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' CATASTALE

(art. 29 co. 1 bis della Legge 27/02/95 n. 52)

Il sottoscritto dichiara che la documentazione catastale relativa al fabbricato di civile abitazione depositata all'Ufficio del Territorio di Biella è conforme allo stato di fatto della consistenza immobiliare.

Con unica differenza, non sostanziale dell'avvenuta apertura di vano porta tra la zona pranzo denominata al catasto come cucina e il ripostiglio utilizzato come angolo cottura.

Mentre non è presente alcuna documentazione riferita al basso fabbricato accessorio.

PREZZO DI MERCATO

Il sottoscritto ha eseguito una valutazione che tiene conto dei seguenti parametri: tipologia dell'edificio, esposizione, vetustà, stato di conservazione, manutenzione dei singoli elementi che lo compongono (serramenti, impianti, copertura, intonaco e rifiniture esterne, pavimentazioni ecc.), ubicazione rispetto ai servizi essenziali e alle realtà locali, la possibilità di effettuare ampliamento e in che misura esso è possibile, la presenza di un ampio giardino a corredo, la commerciabilità del bene e dell'area urbanistica nel quale è inserito, la comparazione con altri bene aventi peculiarità simili o assimilabili; alla luce di quanto riportato il prezzo congruo di mercato è definito come segue:

fabbricato di civile abitazione	= €	123 984,00
basso fabbricato accessorio	= €	6 200,00
terreno a corredo	= €	<u>18 600,00</u>
totale intera consistenza immobiliare	= €	148 784,00

che si arrotonda il € 148 800,00

(dicasi Euro centoquarantottomilaottocento/00)



DICHIARAZIONE RIASSUNTIVA FINALE

Il sottoscritto tecnico, in base a quanto sopra esposto, dichiara che l'immobile principale oggetto della presente relazione risulta pienamente conforme alla disciplina edilizia vigente, in quanto la piccola modifica interna non è sostanziale e non inficia la commercialità dell'edificio.

Il basso fabbricato accessorio, invece, deve essere necessariamente censito prima di poterne effettuare l'eventuale vendita.

Tavigliano li 27 gennaio 2014



Allegati:

estratto di mappa Catasto Terreni; planimetria catastale; stralcio di P.R.G.; visure catastali catasto terreni e catasto edilizio urbano.



Entrate

Ufficio Provinciale di Biella - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2013

Data: 24/05/2013 - Ora: 09.25.30

Segue

Visura n.: T27991 Pag: 1

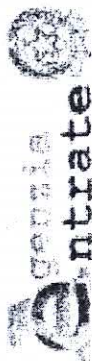
Dati della richiesta	BIASETTI LUCIANO Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BIELLA
Soggetto individuato	BIASETTI LUCIANO nato a BIELLA il 04/03/1926 C.F.: BSTLCN26C04A859B

1. Unità Immobiliari site nel Comune di BIELLA (Codice A859) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		641	1		2		A/3	2	6 vani	Euro 449,32 L. 870,000	VIA ALLA PARROCCHIA DI PAVIGNANO n. 2 piano: T -1 -2/S1; VARIAZIONE del 12/02/1993 n. 139819 ,1/1993 in atti dal 23/02/1993 RINUMERAZIONE FOGLIO : DA V3 A 641	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BIASETTI Luciano nato a BIELLA il 04/03/1926	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/09/1990 n. 133, 1/1991 in atti dal 25/09/2000 (protocollo n. 17058) Rogante: GIOVANNI FULCHERIS Sede: BIELLA Registrazione: UR Sede: BIELLA Volume: 142 n. 44 del 20/11/1990 RIUNIONE USUFRUTTO	BSTLCN26C04A859B*	(1) Proprietà, per 1/1



Visura per soggetto

Ufficio Provinciale di Biella - Territorio
Servizi Catastali

Situazione degli atti informatizzati al 24/05/2013

Data: 24/05/2013 - Ora: 09.25.30

Segue

Visura n.: T27991 Pag: 2

2. Immobili siti nel Comune di BIELLA(Codice A859) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	36	313		-	SEMIN ARBOR	04 30		Dominicale Euro 3,00 L. 5.805	Agrario Euro 3,22 L. 6.235	Impianto meccanografico del 17/02/1976

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
	BIASETTI Luciano nato a BIELLA il 04/03/1926			BSTLCN26C04A859B*		(1) Proprietà per 1000/1000	
DATI DERIVANTI DA				DENUNZIA (NEL PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/09/1990 n. 9783, 1/1990 in atti dal 15/12/1990 Registrazione: Sede: BIELLA n. 92 del 20/11/1990			

3. Immobili siti nel Comune di BIELLA(Codice A859) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	36	308		-	FRUTTETO	05 90		Dominicale Euro 2,74 L. 5.310	Agrario Euro 4,27 L. 8.260	Impianto meccanografico del 17/02/1976





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

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

Immobili urbani denunciati con la Scheda N° 19539156

comune *Briella*

in frazione *Pavoniano*
via *per S. Angelo 37*

Ditta *"Bisacchi Guido di Costantino"*

^{m)} Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA
PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di *Briella*

Talloncino di riscontro

DELLA

SCHEDA NUMERO

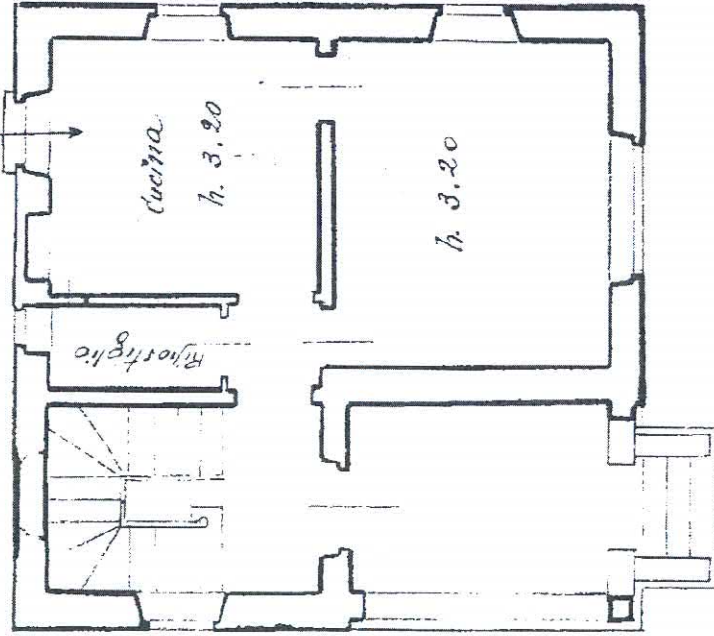
19539156

0259

AVVERTENZA: Il presente
talloncino deve essere incollato a
cura del dichiarante sulla plani-
metria (riproducibile la unità im-
mobiliare denunciata con la pre-
sente scheda) da presentare al
servizio dell'articolo 7 del R. D. L.
13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Striscia di terreno di proprietà della Ditta *Soprintendente*

Pigno Rialzo



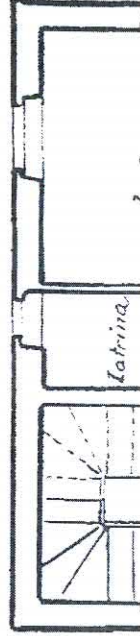
Terreno di
proprietà della

Ditta *Soprintendente*

Terreno di proprietà

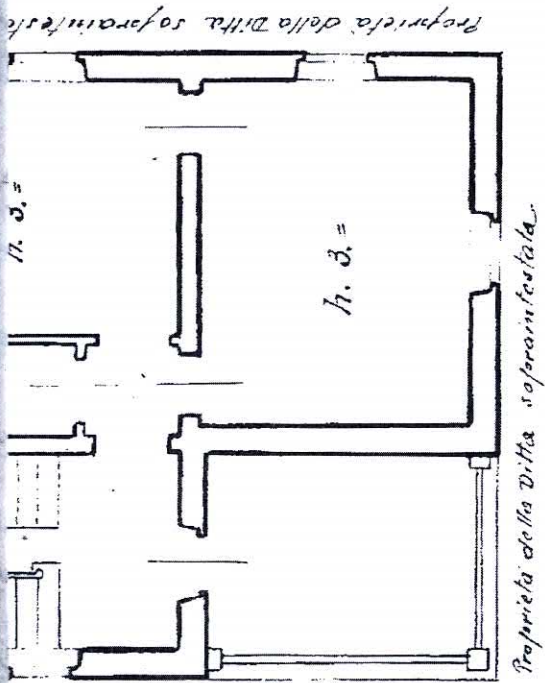
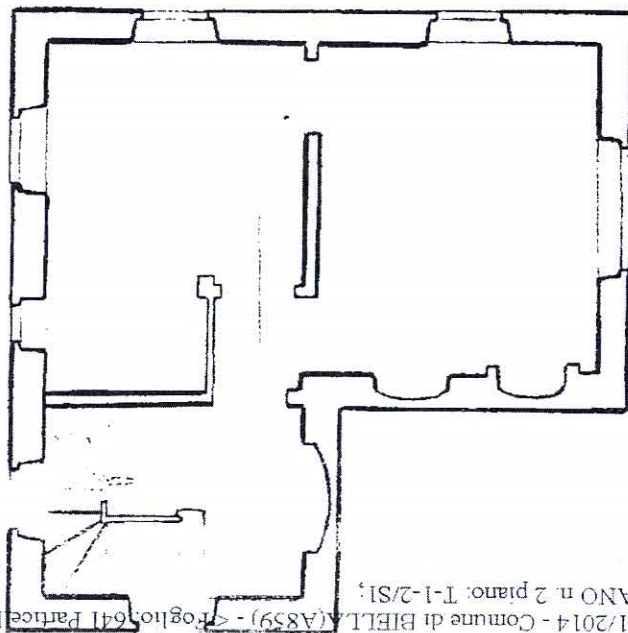
della Ditta sopra intestata

Terreno di proprietà della Ditta sopra intestata -



Primo Piano

Proprietà della Ditta
soprammentata



Sotterraneo

(Interrato)

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 100

Compilata dal dichiarante
Biasotti Guido di Costantino
(titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di

Data 24 Aprile 1940 Firma Biasotti Guido