

**PERIZIA GIURATA DI STIMA
DI COMPLESSO IMMOBILIARE SITO NEL COMUNE DI VIGLIANO BIELLESE
PIAZZA MARTIRI PARTIGIANI N. 9**

Premessa

La sottoscritta Dott.ssa Gnemmi Laura, con studio tecnico in Cossato, Via Giuseppe Mazzini n. 4/F iscritta all'ordine dei Geometri della Provincia di Biella al n.807 in data 20/02/2000, è stata incaricata dal Comune di Vigliano Biellese con determinazione n. 485/2018 in data 01/10/2018, per "Aggiornamento della perizia di stima per l'immobile di Piazza Martiri Partigiani n.9", in quanto l'esistente del 2011 non è più adeguata al mercato immobiliare corrente.

Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione fornita dalla committenza, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire una approfondita conoscenza del bene oggetto di stima, esperite le opportune indagini di natura urbanistica, catastale, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, la scrivente ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnico-estimativa.

Descrizione e consistenza del bene immobile

L'immobile in oggetto è stato realizzato negli anni '50 dal Comune di Vigliano Biellese con destinazione residenziale per le famiglie degli impiegati. È situato nel centro paese con ingresso principale in Piazza Martiri Partigiani. E' composto da un piano seminterrato con cantine e centrale termica, e tre piani fuori terra di cui piano rialzato con destinazione ad ambulatorio A.S.L. 12, piano primo sede in parte di uffici consorzio assistenziale Cissabo e in parte residenziale, piano secondo a destinazione residenziale, e un piano sottotetto adibito a soffitta non abitabile. L'accesso avviene per la sede ASL da Piazza Martiri Partigiani, e per i restanti piani attraverso portone e corpo scale dal retro del palazzo, attraverso il cortile adibito anche a parcheggio privato. Sempre nel cortile si trovano l'adiacente basso fabbricato destinato a rimessa di due posti auto. Risulta inoltre un accesso diretto al piano rialzato lungo il prospetto sud dalla Piazza Martiri.

Catasto e urbanistica

A seguito di visura catastale per codice fiscale del soggetto in data 19/12/2018 risultano le consistenze allegate al termine della perizia, Allegato a).

Provenienza

A seguito di ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Vigliano Biellese, è stato possibile rilevare i documenti inerenti la realizzazione, quali l'approvazione del progetto per la costruzione della "Casa per i dipendenti del Comune" a firma dell'Arch. Fernando Caucino, con D.C.C. n. 57 del 31/07/1951, su terreno acquistato dal Comune di Vigliano Biellese a seguito di Decreto Prefettizio n. 30753 div.2/c del 16/01/1950 e con deliberazione consigliere n. 50 del 24/01/1949. Con contratto stipulato in data 18/04/1952, approvato dalla Prefettura di Vercelli in data 10/05/1952 al n. 16681, veniva affidata la realizzazione della "Casa per i dipendenti del Comune" all'impresa edile Gubernati Alfredo. In data 14/09/1953 veniva redatto lo stato finale dei lavori e in data 19/11/1953 veniva rilasciato Certificato di collaudo statico a firma dell'Ing. Florindo Comotto.

Descrizione dell'immobile

Trattasi di edificio a palazzina composto da cinque piani, uno seminterrato e quattro fuori terra, con attigui locali accessori. L'edificio è di tipo isolato di forma planimetrica rettangolare con due corpi uscenti, uno verso il prospetto sud e l'altro verso il prospetto nord con i due bassi fabbricati accessori, delimitato dalla Piazza Martiri Partigiani e da Largo Stazione. Il piano seminterrato è contraddistinto da una serie di cantine e locali accessori che necessitano di forte ristrutturazione. Presenta accesso diretto verso l'esterno tramite rampa di scala con sbocco nel cortile prospetto est. Il piano rialzato presenta un corridoio di ingresso centrale verso il corpo scale di collegamento interno, e ambienti dislocati lateralmente in modo ordinato attualmente in uso all'ASL, destinati ad ambulatori, sale d'attesa, uffici e servizi igienici. Sulla destra si trova il basso fabbricato accessorio adiacente alla muratura del prospetto nord. Il piano primo segue l'orma del piano sottostante con scala e pianerottolo centrali, ampio corridoio sviluppato in orizzontale sul lato sinistro e ambienti sviluppati ai lati, destinati ad uffici, ambulatori e sale in uso a Cissabo, consorzio intercomunale dei servizi socio assistenziali del biellese orientale. Sul lato destro si trova un appartamento residenziale con disimpegno di acceso e ambienti distribuiti attorno, soggiorno, cucina, bagno, due camere. Il piano secondo riporta in modo speculare due appartamenti residenziali con sviluppo simile al piano sottostante. Si delinea più ampia l'unità di sinistra. Infine si trova il piano sottotetto attualmente non abitabile e destinato a ripostiglio. I collegamenti verticali sono assicurati da un corpo scala con gradini rivestiti in lastre di marmo, in stato di conservazione discreto che necessitano di lucidatura, e vetrata costruita con U-glass posizionati orizzontalmente. Alcuni alloggi dell'edificio sono attualmente inutilizzati e si rilevano pavimenti usurati. Le finiture interne degli appartamenti sono in pessime condizioni, dai pavimenti degli ambienti rivestiti in piastrelle, alle camere da letto che hanno una pavimentazione in parquet. I servizi igienici con pavimentazione e rivestimenti in ceramica, appaiono in pessime condizioni o, in alcuni alloggi addirittura inutilizzabili. I serramenti interni in legno sono in condizioni sufficienti. I balconi non hanno pavimentazione e si rilevano lesioni all'intradosso dovute a fenomeni di compressione dell'armatura. I prospetti sono piuttosto semplici e abbastanza omogenei tra loro e trattati ad intonaco e tinteggiati con un colore grigio chiaro e sfondati con balconi sul prospetto ovest color crema. Sono presenti grosse aree scrostate e rappezzi evidenti. Le finestre sono caratterizzate da persiane avvolgibili in parte in legno e in parte in pvc di colore azzurro e verde, vetusti e in pessimo stato. L'ingresso dalla Piazza Martiri Partigiani è coperto dalla pensilina in materiale plastico trasparente. L'affaccio principale sulla Piazza Martiri Partigiani, è, per il blocco primario, simmetrico e caratterizzato da tre fasce di uguale dimensione, una centrale con ingresso e le due laterali sfondate rispetto al filo del fabbricato. Le due superfici prospettiche laterali riportano balconi ai piani con pilastri rivestiti di tasselli a mosaico di varie sfumature colore marrone e parapetto in metallo. Tutto il piano terreno è rivestito da una zoccolatura di marmette irregolari. Sul lato destro si aggiunge un aggetto di modeste dimensioni arretrato rispetto al blocco precedente e che ne spezza l'equilibrio. Le finestre e portefinestre dei tre piani fuoriterra abitabili sono caratterizzate da forme rettangolari regolarmente e simmetricamente distribuite. Il piccolo giardino alberato su questo lato crea l'invito all'ingresso residenziale. Il prospetto minore sulla piazza è differenziato dagli altri dall'assenza di balconi e da un ritmo asimmetrico delle aperture. Si rileva anche un accesso secondario alla struttura. Il prospetto secondario si affaccia sul cortile interno asfaltato adibito a stallo delle auto. È scandito da un'unica superficie con sfondato centrale stretto e a tutta altezza in corrispondenza del corpo scale. La facciata presenta una distribuzione delle finestre abbastanza omogenea per allineamenti, con portefinestre e piccoli balconi sul lato sinistro. Su questa facciata avviene anche un cambio dell'altezza di gronda, che si abbassa al piano delle due autorimesse sul lato destro. Il prospetto lungo Largo Stazione è scandito da finestre di differenti dimensioni ma allineate in modo regolare, con aggiunta di un balcone all'ultimo piano probabilmente aggiunto in un secondo momento progettuale. La struttura dell'edificio è in muratura portante intonacata, come è visibile nei locali interrati destinati a cantine e coperti da volta in laterocemento. La struttura dei solai non è ispezionabile e non è stato possibile effettuare dei saggi. E' presumibile che siano costituiti in elementi portanti e laterizio. La copertura dell'edificio risulta rinnovato in tempi non troppo recenti ed è costituito da un'orditura primaria e secondaria in legno e manto di copertura in tegole di laterizio appoggiate senza isolamento termico.

Gli impianti tecnologici complessivi sono impianto idrico con allaccio all'acquedotto comunale, impianto elettrico, obsoleto e non a norma, impianto telefonico, impianto di riscaldamento di tipo centralizzato con centrale termica a gasolio posta al piano interrato e corpi scaldanti a termosifone negli ambienti con colonne verticali a vista, impianto di acqua calda sanitaria con scaldino elettrico in alcuni alloggi. Le dotazioni impiantistiche appaiono comunque ormai tutte obsolete, in generale di livello scadente e non conformi alla vigente normativa.

L'area di pertinenza alla palazzina, come risulta nelle dimensioni dall'elaborato planimetrico allegato, è, sul lato ovest e lato sud, integrato nella Piazza Martiri Partigiani (realizzata a partire dal 2003) e pavimentato in cubetti di porfido. Ai lati dell'ingresso principale e sotto i balconi, si trovano due piccoli giardini piantumati e delimitati da siepe. Il lato est riporta pavimentazione in asfalto ammalorato, recintato da muretto e cancellata metallica e chiuso da cancello. Il cortile è utilizzato come parcheggio e accesso sia al corpo scale interno sia al basso fabbricato con le due autorimesse coperte. Il lato nord confina direttamente con Largo Stazione. Il basso fabbricato adiacente alla palazzina è costituito da muratura in laterizio intonacata e copertura con orditura in legno e manto in laterizio, pavimentazione in battuto di cemento e portoni in metallo apribili a bascula con tettuccio superiore in cemento armato di protezione. Il corpo risulta obsoleto e richiede un importante intervento di recupero.

VALUTAZIONE

La valutazione del valore catastale e di mercato del complesso immobiliare in oggetto sarà, come richiesto, valutato sia nel suo complesso che per ogni singola unità catastale.

La determinazione del valore catastale del bene, distinto in subalterni, categorie e rendite come elencati nella tabella seguente, riporta quali coefficienti moltiplicatori 120 per le categorie abitative e accessori, 60 per le categorie uffici e 140 per le categorie catastali B, con rivalutazione della rendita pari al 5%.

Fg	Particella	Sub	Categoria	Piano	Destinazione	Rendita
5	424	9		Seminterrato - 1°-2°-3°	Spazi distributivi	
5	424	10	B/4	Seminterrato - terreno	Uffici ASL 12	€ 153,91
5	424	11	B/4	Seminterrato - terreno	Uffici ASL 12	€ 151,32
5	424	12	A/10	Seminterrato - primo	Uffici Cissabo	€ 2.215,60
5	424	13	A/3	Seminterrato - primo	Abitativo	€ 411,87
5	424	14	A/3	Seminterrato - secondo	Abitativo	€ 486,76
5	424	15	A/3	Seminterrato - secondo	Abitativo	€ 411,87
5	424	16	C/6	terreno	Autorimessa	€ 78,50
5	424	17	C/6	terreno	Autorimessa	€ 83,41

Valore catastale sub 9 = BCNC

Valore catastale sub 10 = (153,91€ x 1,05 rivalutazione x 140 coeff)= 22.624,77€

Valore catastale sub 11 = (151,32€ x 1,05 rivalutazione x 140 coeff)= 22.244,04€

Valore catastale sub 12 = $(2.215,60 \times 1,05 \text{ rivalutazione} \times 60 \text{ coeff}) = 139.582,80\text{€}$

Valore catastale sub 13 = $(411,87 \times 1,05 \text{ rivalutazione} \times 120 \text{ coeff}) = 51.895,62\text{€}$

Valore catastale sub 14 = $(486,76 \times 1,05 \text{ rivalutazione} \times 120 \text{ coeff}) = 61.331,76\text{€}$

Valore catastale sub 15 = $(411,87 \times 1,05 \text{ rivalutazione} \times 120 \text{ coeff}) = 51.895,62\text{€}$

Valore catastale sub 16 = $(78,50 \times 1,05 \text{ rivalutazione} \times 120 \text{ coeff}) = 9.891,00\text{€}$

Valore catastale sub 17 = $(83,41 \times 1,05 \text{ rivalutazione} \times 120 \text{ coeff}) = 10.509,66\text{€}$

Valore catastale complessivo = 369.975,27€

Siccome il valore catastale non contempla i deprezzamenti dovuti alla vetustà e alla manutenzione dell'immobile, per la valutazione del valore di mercato si prenderà inizialmente a riferimento il prezzo medio statistico al metro quadrato pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (in seguito anche OMI) dell'Agenzia delle Entrate e, a seguire, il raffronto con i coefficienti di apprezzamento e detrazioni in riferimento alle reali condizioni dello stato di fatto. L'Agenzia pubblica stime semestrali per cui sarà possibile avere, oltre che una prima indicazione sul valore statistico di mercato anche l'andamento della valutazione statistica nell'ultimo periodo, al quale saranno ulteriormente applicati i criteri degli apprezzamenti e detrazioni. I valori riportati si riferiscono ad immobili completi di finiture pertanto sarà considerato solo una guida iniziale di valori. Dalle tabelle per la zona "centro" del Comune di Vigliano Biellese e per abitazione di tipo economico assimilabili al bene in oggetto con stato conservativo normale, i valori sono variati a decrescere in modo consistente negli ultimi anni. Si può pertanto stimare, per la tipologia edilizia del complesso, per la localizzazione, e se il bene fosse completo di tutte le finiture e dotazioni impiantistiche come da normativa urbanistica e sanitaria vigente circa l'agibilità e abitabilità dei locali, il valore minimo OMI pari a 355€/mq.

Le superfici di riferimento della consistenza sono elencate di seguito:

N.	Piano	Destinazione	Superficie
1	Seminterrato	Cantine e CT	265,4mq
2	Terreno	Uffici ASL 12	269,42mq
3	Primo sx	Uffici Cissabo	140,7mq
4	Primo dx	Abitativo	106,33mq
5	Secondo sx	Abitativo	135,87mq
6	Secondo dx	Abitativo	111,08mq
7	Sottotetto	Non abitabile	265,18mq
8	Terreno	Autorimessa	17,60mq
9	Terreno	Autorimessa	21,60mq

- Valore OMI immobile n.1 = $[(265,4\text{mq} \text{ ridotta del coefficiente } 0,5 \text{ (norma UNI 10750)} \times 355\text{€/mq}] = 47.108,50\text{€}$
- Valore OMI immobile n.2 = $[(269,42\text{mq} \times 355\text{€/mq}] = 95.644,10\text{€}$
- Valore OMI immobile n.3 = $[(140,7\text{mq} \times 355\text{€/mq}] = 49.948,50\text{€}$
- Valore OMI immobile n.4 = $[(106,33\text{mq} \times 355\text{€/mq}] = 37.747,15\text{€}$
- Valore OMI immobile n.5 = $[(135,87\text{mq} \times 355\text{€/mq}] = 48.233,85\text{€}$

- Valore OMI immobile n.6 = [(111,08mq x 355€/mq] = 39.433,40€
- Valore OMI immobile n.7 = [(265,18mq ridotta del coefficiente 0,5 (norma UNI 10750) x 355€/mq] = 47.069,45€
- Valore OMI immobile n.8 = [(17,60mq ridotta del coefficiente 0,5 (norma UNI 10750) x 355€/mq] = 3.124,00€
- Valore OMI immobile n.9 = [(21,60mq ridotta del coefficiente 0,5 (norma UNI 10750) x 355€/mq] = 3.834,00€
- Valore area scoperta = [(440,68mq ridotta del coefficiente 0,1 (norma UNI 10750) x 355€/mq] = 15.644,14€

Valore OMI complessivo = **387.787,09€**

Valutazione degli apprezzamenti e detrazioni

I principali Coefficienti di merito introdotti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari", emanato dall'Organizzazione del Sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare, permettono di valutare i parametri circa lo stato rustico e finito dell'immobile, andando quindi a delineare una più realistica valutazione economica del bene. I parametri presi in considerazione, contemplano la quota, affaccio e vista di ogni piano, lo stato locativo, di vetustà, di conservazione e li luminosità. Di seguito i riporta una tabella sintetica dei coefficienti afferenti ai vari piani:

N.	Piani	vetustà	piano	stato locativo	riscaldamento	vista	conservazione	luminosità	Σ coefficienti	valore OMI	Valore parametrato	riduzione coefficienti	valore definitivo
1	seminterrato	0,65	-0,25	0	0	0	-0,3	-0,05	-0,6	47.108,50	€ 30.620,53	-€ 18.372,32	€ 12.248,21
2	terreno	0,7	-0,1	-0,2	0,02	0,05	0	0	-0,23	95.644,10	€ 66.950,87	-€ 15.398,70	€ 51.552,17
3 e 4	primo	0,65	-0,1	0	0,02	0,05	-0,1	0	-0,13	87695,65	€ 57.002,17	-€ 7.410,28	€ 49.591,89
5 e 6	secondo	0,65	-0,15	0	0,02	0,05	-0,1	0	-0,18	87667,25	€ 56.983,71	-€ 10.257,07	€ 46.726,64
7	sottotetto	0,65	-0,3	0	0	0	-0,3	0	-0,6	47.069,45	€ 30.595,14	-€ 18.357,09	€ 12.238,06
8	Autorimessa	0,65	-0,1	0			-0,1		-0,2	3.124,00	€ 2.030,60	-€ 406,12	€ 1.624,48
9	Autorimessa	0,65	-0,1	0			-0,1		-0,2	3.834,00	€ 2.492,10	-€ 498,42	€ 1.993,68
	cortile		-0,75				-0,1		-0,85	15.644,14	€ 15.644,14	-€ 13.297,52	€ 2.346,62
												TOTALE	€ 178.321,75

Tabelle coefficienti utilizzati:

Età e qualità dell'edificio	Stato			
	ottimo	buono	mediocre	peissimo
21 - 40 anni				
lusso	0,85	0,8	0,75	0,65
signorile	0,8	0,75	0,7	0,6
medio	0,75	0,7	0,65	0,55
popolare	0,7	0,65	0,6	0,5
ultrapopolare	-	-	-	-

piano	valore
seminterrato	(-25% con ascensore e senza)
terra o rialzato	(-10% con giardino e -20% senza giardino)
primo	(-10% con e senza ascensore)
secondo	(-3% con ascensore; -15% senza ascensore)
Ultimo piano	(+10% con ascensore; -30% senza ascensore)
autorimesse	-10% con giardino
cortile	-0,75%

stato locativo	valore
abitazioni libere	(coefficiente di merito 100%)
abitazioni locatate a canone libero	(-20%)
abitazioni locatate stagionalmente	(-5%);

stato di conservazione	valore
da ristrutturare	(-10%)
buono stato	(0%)
ristrutturato	(+5%)
finemente ristrutturato	(+10%)
nuova costruzione	(+10%)

riscaldamento	valore
autonomo	(+5%)
centralizzato	(0%)
centralizzato con contabilizzatore	(+2%)
assente	(-5%)

luminosità	valore
molto luminoso	(+10%)
luminoso	(+5%)
mediamente luminoso	(0%)
poco luminoso	(-5%)

esposizione e vista	valore
esterna panoramica	(+10%)
esterna	(+5%)
mista	(0%)
interna	(-5%)
completamente interna	(-10%)

Sintesi della stima:

Valore intero immobile e accessori: 178.321,75€ arrotondato a **180.000,00€**

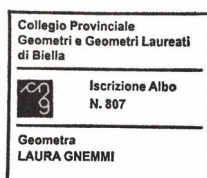
Il valore di riferimento per parte del piano seminterrato, terreno e cortile attualmente in uso all'azienda Sanitaria Locale è pari a **58.849,59€**

Alla luce delle considerazioni argomentate ed esposte in precedenza, il più probabile valore di mercato dell'intero bene oggetto di stima ammonta a **180.000,00 Euro** (*centottantamila euro*).

Cossato, 12/12/2019

Il tecnico incaricato

Dott.ssa Laura Gnemmi



Allegati:

Allegato "A" Visure catastali

Allegato "B" Documentazione fotografica