



TRIBUNALE ORDINARIO DI BIELLA

SEZIONE FALLIMENTARE

RG n° 12/2023

Liquidazione Giudiziale Nero Caffè

di [REDACTED] & C. S.n.c. nonché dei soci

illimitatamente responsabili [REDACTED] e [REDACTED]

con sede in 13835 Valdilana (BI) - Fraz. Ponzone, 132

P.IVA E C.F.: 02279340026

§§§ • §§§ • §§§

Giudice Delegato : [REDACTED]

Curatore : [REDACTED]

Perito Incaricato : Per. Ind. Antonio Bombelli

§§§ • §§§ • §§§

RELAZIONE DI STIMA ""

SU PARTI IMMOBILIARI E TERRENI

DI PROPRIETÀ DEI SOGGETTI COINVOLTI

NELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

§§§ • §§§ • §§§

Il sottoscritto Antonio Bombelli, [REDACTED]
[REDACTED], Perito Industriale iscritto all'ordine dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati delle province di Biella e Vercelli al n° [REDACTED], nominato perito tecnico ed estimatore dal curatore della procedura per inventariare e redigere una "stima a valore di mercato" che miri ad esprimere una reale possibilità di vendita di tutti i beni di proprietà dell'impresa in liquidazione giudiziale, relaziona quanto segue:

Sommario

| | |
|--|-----------|
| 1. QUESITO | 4 |
| 2. PREMESSA | 4 |
| 3. DESCRIZIONE DEL PROCESSO PERITALE | 5 |
| 3.1 ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE FORNITA E PRIME INDAGINI | 6 |
| 4. DESCRIZIONE DEI BENI | 6 |
| 4.1 DATI STORICO-CRONOLOGICI DEL FABBRICATO IN PONZONE | 6 |
| 5. CONSIDERAZIONI SULL'AREA IN CUI INSISTE LA PALAZZINA | 10 |
| 5.1 NOTE INTERESSANTI SUL LUOGO | 10 |
| 6. RISULTANZE CATASTALI | 11 |
| 6.1 COLLOCAZIONE FABBRICATO | 11 |
| 6.2 DAL CATASTO | 11 |
| 6.2.1 Catasto Terreni in VALDILANA | 11 |
| 6.2.2 Catasto fabbricati in VALDILANA | 11 |
| 6.2.3 Proprietà degli immobili in VALDILANA: | 12 |
| 7. DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE | 13 |
| 7.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' DI CUI È COMPOSTO L'IMMOBILE | 13 |
| 7.1.1 Foglio 532, Particella 146, Subalterno 5 | 13 |
| 7.1.1.1 Pianta Piano cantinato | 13 |
| 7.1.1.2 Pianta Piano terreno | 13 |
| 7.1.1.3 Pianta Piano primo | 14 |
| 7.1.1.4 Tabella misurazioni eseguite | 14 |
| 7.1.2 Foglio 532, Particella 146, Subalterno 6 | 15 |
| 7.1.2.1 Pianta Piano terreno | 15 |
| 7.1.2.2 Tabella misurazioni eseguite | 15 |
| 7.1.3 Foglio 532, Particella 146, Subalterno 7 | 15 |
| 7.1.3.1 Pianta Piano cantinato | 16 |
| 7.1.3.2 Pianta Piano secondo | 16 |
| 7.1.3.3 Tabella misurazioni eseguite | 17 |
| 7.1.4 Foglio 532, Particella 146, Subalterno 8 | 17 |
| 7.1.4.1 Piano Terzo | 17 |
| 7.1.4.2 Piano Sottotetto | 18 |
| 7.1.4.3 Tabella misurazioni eseguite | 18 |
| 7.1.5 Foglio 28, Particella 613, Subalterno 1-2 | 19 |
| 7.1.5.1 Completano la proprietà 2 autorimesse | 19 |
| 7.1.5.2 Tabelle misurazioni eseguite | 19 |
| 8. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DA P.R.G. | 20 |
| 8.1 DAL COMUNE DI VALDILANA | 20 |
| 8.1.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente | 21 |
| 8.1.2 Articolo 61 delle nta | 21 |
| 9. REGOLARITÀ EDILIZIE | 23 |

| | |
|--|-----------|
| 9.1 DIFFORMITÀ GENERALI COMUNALI E CATASTALI | 24 |
| 9.1.1 Difformità Comunale | 24 |
| 9.1.1.1 Sub 5 – abitazione al piano primo | 24 |
| 9.1.1.2 Sub 6 – negozio al piano terra | 24 |
| 9.1.2 Difformità Comunale | 25 |
| 9.1.2.1 Sub 6 - negozio | 25 |
| 9.1.2.2 Sub 5 - abitazione | 26 |
| 10.STATO DELL'IMMOBILE..... | 26 |
| 11.STUDIO ESTIMATIVO SU VALORI DI MERCATO | 28 |
| 11.1 VALORI OMI NEL COMUNE DI VALDILANA RESIDENZIALE | 28 |
| 11.2 VALORI OMI COMMERCIALI NEL COMUNE DI VALDILANA..... | 29 |
| 11.3 VALORI CAMERA DI COMMERCIO NEL COMUNE DI VALDILANA | 29 |
| 11.4 COMPARAZIONI IMMOBILIARI SUL MERCATO LOCALE..... | 30 |
| 11.4.1 Residenziale - Quadrilocale – Ponzzone MQ. 115 | 30 |
| 11.4.2 Residenziale - Trilocale – Ponzzone MQ. 100..... | 30 |
| 11.4.3 Residenziale - Trilocale – Ponzzone MQ. 100..... | 31 |
| 11.4.4 Commerciale – Centro Zegna MQ. 237 mq..... | 31 |
| 11.4.5 Commerciale – Vallemosso MQ. 130 mq..... | 31 |
| 11.4.6 Commerciale – Mosso Santa Maria MQ. 120 mq..... | 32 |
| 12.STIME DA CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE | 32 |
| 12.1 CONDIDERAZIONI | 32 |
| 12.2 VALORE IN DISCUSSIONE sulla base di valutazioni dei dati REPERITI..... | 34 |
| 12.2.1 CRITERIO DI VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI | 34 |
| 12.3 STIMA IMMOBILE IN AMBITO EDILIZIO | 36 |
| 13.DUE DILIGENCE TECNICO - VALUTATIVA E COMMERCIALE..... | 37 |
| 13.1 COSTI IN SOTTRAZIONE AL VALORE DI MERCATO | 37 |
| 14.CONSIDERAZIONI SULL'AREA IN CUI INSISTONO I TERRENI..... | 38 |
| 14.1 COLLOCAZIONE DEI TERRENI IN MASSERANO | 38 |
| 14.2 DAL CATASTO..... | 38 |
| 14.2.1 Catasto Terreni in MASSERANO..... | 38 |
| 14.2.2 Proprietà dei terreni in MASSERANO:..... | 39 |
| 15.VALORIZZAZIONE E STIMA DEI TERRENI IN MASSERANO | 40 |
| 15.1 LA TABELLA OMI TERRENI | 40 |
| 15.2 LA STIMA DEI TERRENI | 40 |
| 16.VALORI PER LA VENDITA LIQUIDATORIA | 41 |
| 17.NOTA DEL PERITO | 41 |

§§§ • §§§ • §§§

1. QUESITO

Nel caso specifico l'ambito peritale deve rispondere a indagini e stime che:

"mirino ad analizzare tutte le parti immobiliari riconducibili alla procedura nel loro stato di fatto in campo esclusivamente edilizio, affinché emergano peculiarità e criticità d'insieme atte ad interpolare stime corrette su valori di mercato che prioritariamente siano indirizzate verso chiari interessi dei creditori e che, per mezzo delle quali, il curatore della procedura possa esperire soluzioni di vendita, anche alternative, pur sempre rimanendo in un ambito prettamente liquidatorio".

Pertanto,

il tutto dovrà essere concertato anche nell'ambito di verifiche mirate alle conformità vigenti in ambito di compravendita di unità immobiliari, affinché possano essere garantite trattative di vendita nel rispetto di coloro che, dovendo acquisire tali parti immobiliari, possano avere la consapevolezza sullo stato complessivo delle conformità esistenti, quali dati atti a definire nella sua interezza un reale corretto investimento. Ovviamente tutto ciò nell'ambito delle regole inerenti alle procedure liquidatorie.

2. PREMESSA

La seguente due diligence riguarda i beni immobiliari inerenti alla procedura della "Liquidazione Giudiziale Nero Caffè, di [REDACTED] & C. S.n.c. nonché dei soci illimitatamente responsabili [REDACTED] e [REDACTED] con sede in 13835 Valdilana (BI) - Fraz. Ponzone, 132"

Trattasi di due parti immobiliari distinte poste in due comuni differenti, ed esattamente di una palazzina sita in fraz. Ponzone nel comune di Valdilana, e di terreni posizionati nel comune di Masserano, ambedue comuni riferiti alla Provincia di Biella. Quindi con evidenti inquadramenti urbanistici differenti.

Il percorso peritale effettuato ha avuto un processo molto articolato e, in parte, difficoltoso soprattutto per la palazzina sita in Ponzone (BI), visto il suo abbandono da parte degli attuali proprietari. In effetti, la palazzina è disabitata da diversi anni, ed è carente di manutenzioni importanti. Considerando che la proprietà è riconducibile a più soggetti, risulta chiara la motivazione dello stato di fatto manutentivo ritrovato, in quanto ciò si avvera quando gli stessi non riescono a colloquiare tra loro in un ambito amministrativo comune.

Il sopralluogo eseguito dall'ufficio del perito ha, fin da subito, rilevato le molte ed innumerevoli manchevolezze presenti, sia all'interno dell'immobile, che all'esterno del piccolo cortile dove insistono alcune autorimesse con saracinesche "rotte ed usurate dal tempo"; peraltro autorimesse dove la copertura è ancora in cemento amianto, e soprattutto in una fase di chiaro degrado visivo. All'interno dell'immobile poi, sono state trovate innumerevoli discrasie di ordine immobiliare (...irregolarità urbanistiche e catastali), oltre che ambienti lasciati alla mercé delle intemperie da porte e finestre non correttamente chiuse. Quindi pavimentazioni che necessitano di rifacimento. Infine, sono state trovate macchie di umidità su muri e soffitti causate da perdite riconducibili a tetti non correttamente mantenuti.

Nel proseguo della due-diligence tutte queste irregolarità sono state evidenziate con calcoli estimativi di rito, portati poi in negativo sul valore di mercato dell'immobile.

Per poter quindi rispondere correttamente al quesito si è dovuto obbligatoriamente analizzare singolarmente ogni ambiente costituente l'immobile per verificarne la pertinenza comunale con gli interventi di trasformazione eseguiti nel tempo che, secondo quanto riferito, furono compiuti dalla proprietà per ottemperare all'ottenimento di mini appartamenti da affittare a soggetti terzi. Cosa che probabilmente nel tempo non ha avuto un riscontro efficace e duraturo, visto l'attuale stato di abbandono dell'immobile.

Visti e valutati i motivi sopradescritti, va asserito che tale immobile è oltremodo gravato da complessità di ordine burocratico e amministrativo. Per un corretto ritorno alla sua normalità, occorre affrontare "adeguamenti e risoluzioni di varia natura", comunque operazioni ragionevolmente onerose per chiunque si accosti verso l'acquisto dell'immobile.

3. DESCRIZIONE DEL PROCESSO PERITALE

Per la palazzina, il metodo di individuazione delle criticità è avvenuto attraverso un processo tecnico di riconoscimento delle problematiche presenti, da cui si sono successivamente scelti i criteri con cui procedere nella raccolta delle informazioni e delle documentazioni necessarie ed essenziali per la redazione di questa relazione.

Per quanto riguarda i terreni, il processo peritale è stato più semplice in virtù del fatto che, trattandosi di aree in cui non insistono parti immobiliari di nessun genere, tutto si è potuto svolgere con estrema linearità.

Per quanto riguarda l'acquisizione dei dati, la tecnica utilizzata è stata quella della metodologia diretta di misurabilità, comprovata attraverso l'ausilio di fotografie e controlli

visivi, oltre che a quella di natura tecnica e di natura economica attraverso l'ausilio di dati derivati da accessi agli atti nei due comuni interessati.

Si ricorda che il percorso peritale eseguito in località "Ponzone" si è svolto in un ambito di trasformazione del territorio derivato dalla costituzione di un'area complessa inerente all'aggregazione di più comunità oggi denominata "Valdilana" dove, per logiche di spostamenti documentali in archivi centralizzati, gli uffici tecnici dei vari *ex comuni* di riferimento hanno ancora oggi difficoltà di reperimento di documenti tecnici.

3.1 ANALISI DELLA DOCUMENTAZIONE FORNITA E PRIME INDAGINI

Si è proceduto, in primo luogo, ad un'attenta analisi della documentazione tecnica fornita dai comuni e recuperata dal catasto, in modo da individuare la perimetrazione fisica degli immobili oggetto di stima, ovvero tramite i seguenti documenti:

1. *Visure catastali storiche e non;*
2. *Planimetrie catastali;*
3. *Atti urbanistici reperiti dagli uffici tecnici comunali delle due località.*

Di conseguenza, si è proseguito valutando gli elaborati grafici planimetrici catastali, gli estratti di mappa presso il database dell'Agenzia delle Entrate del territorio, gli estratti dal P.G.T., Carta dei vincoli, Carta del consumo del suolo, carta idrogeologica, carta di conformazione del suolo ed estratto degli ambiti agricoli ecc, del comune di Masserano..

Le indagini hanno quindi insistito su una prima individuazione dei confini della palazzina di Ponzone, sui suoi metri quadri e metri lineari, e sulle sue aree esterne, intervenendo con misurazioni fisiche poste in essere per una corretta analisi sul suo stato di fatto attuale. Successivamente si è proceduto alla verifica dei vincoli e delle normative urbanistiche/edilizie di riferimento.

Si sono infine ricercate alcune valutazioni sul mercato immobiliare degli ultimi anni, ovviamente sull'hinterland collinare e montano della zona di riferimento per quanto riguarda il fabbricato collocato in Ponzone, e su Masserano per i terreni ubicati in tale zona.

Tutto quanto eseguito per avere un quadro di analisi ben definito e completo.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

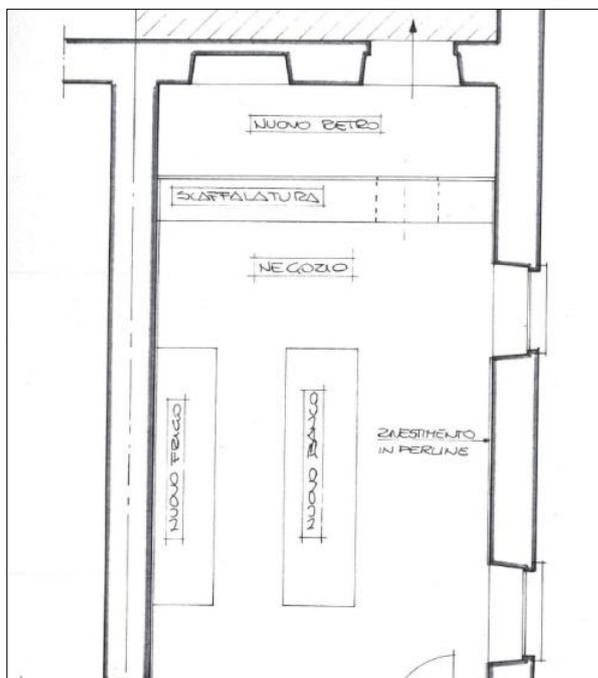
4.1 DATI STORICO-CRONOLOGICI DEL FABBRICATO IN PONZONE

Il fabbricato è *stato costruito ante 1967*, e non sono stati trovati licenze e permessi edilizi di edificazione. Tramite l'accesso agli atti in comune, però, sono state riscontrate alcune concessioni attorno gli anni 80'-90'.

Di seguito vengono elencate suddette concessioni:

➤ **1986**

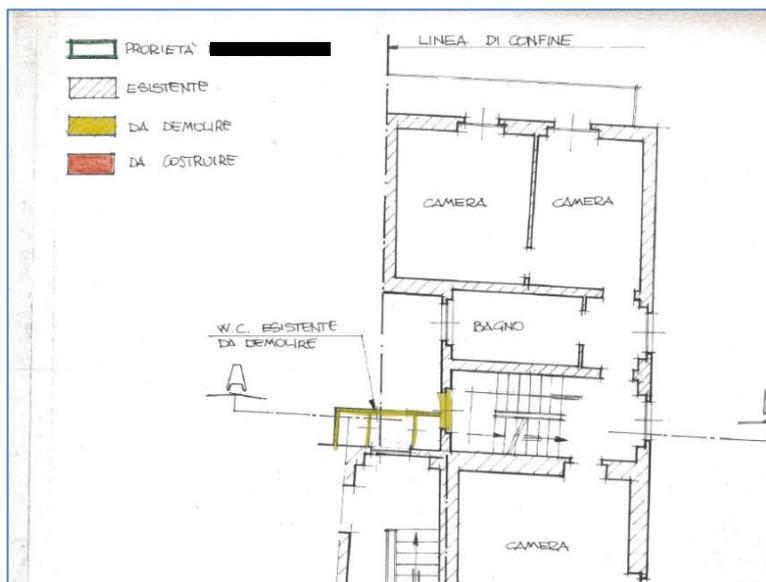
Concessione N. 2-9 del 08-10-1986 ad eseguire lavori per rifacimento negozio al piano terra.



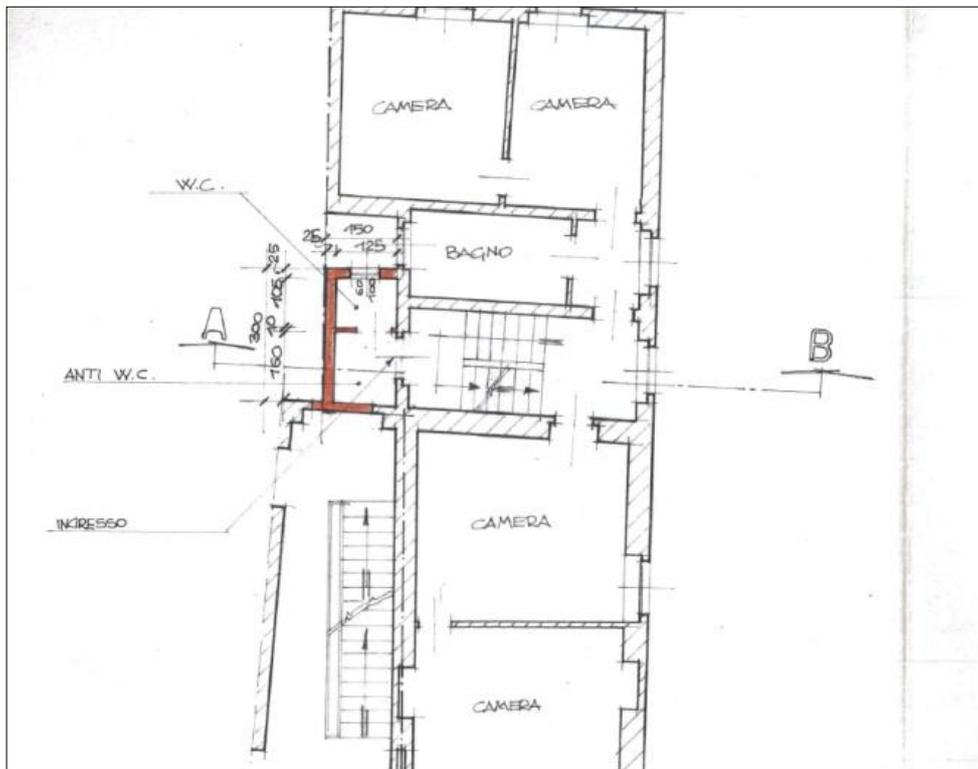
➤ **1990**

Concessione N. 7-12 del 20-12-1990 per eseguire lavori di rifacimento del wc al piano primo nei pressi del vano scala.

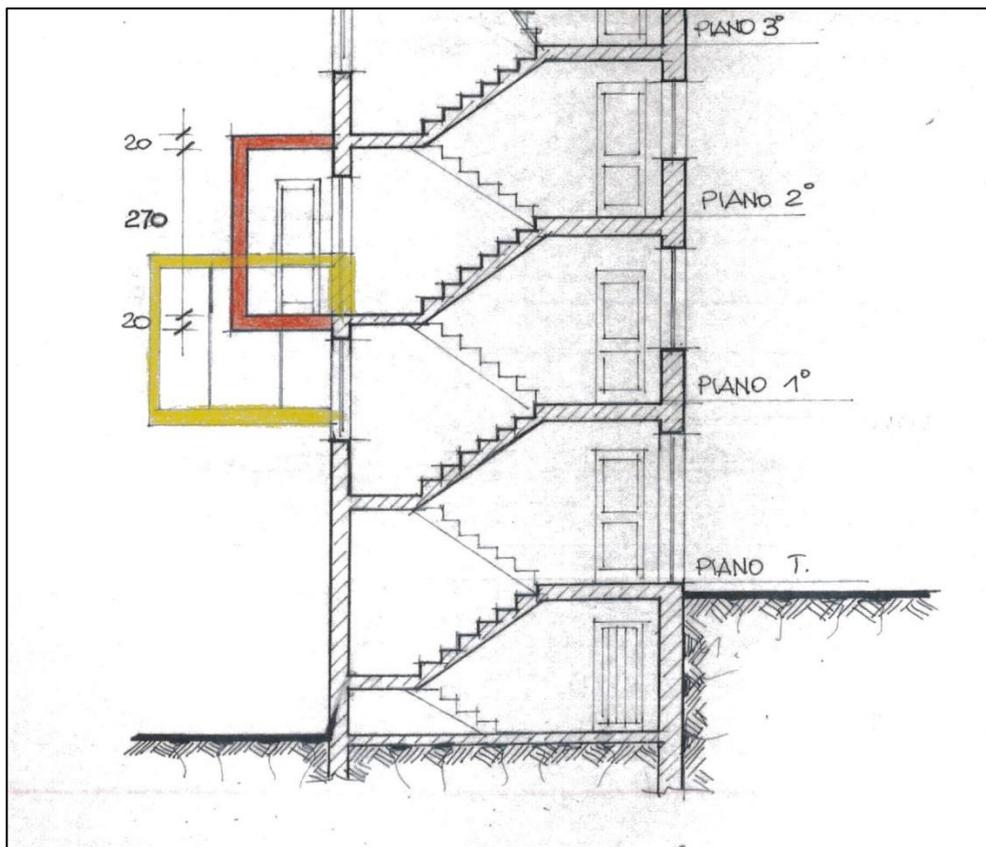
Negli estratti delle tavole sottostanti si osserva la demolizione del wc esistente e la formazione del un nuovo locale.



Estratto - Tavola demolizioni



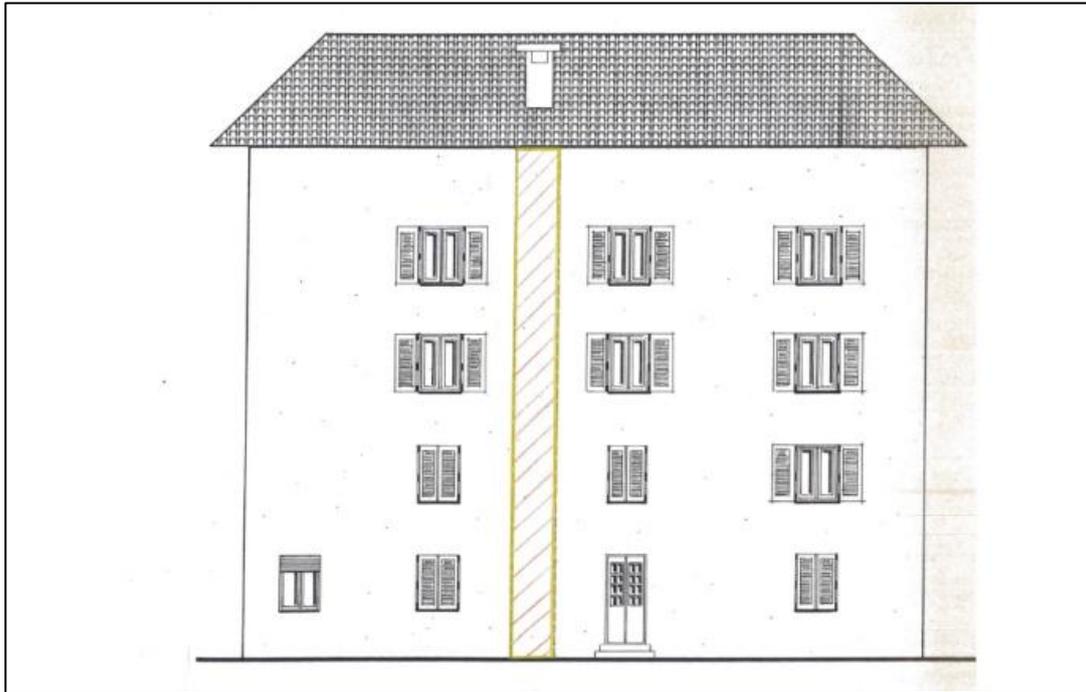
Estratto- Tavola nuove realizzazioni



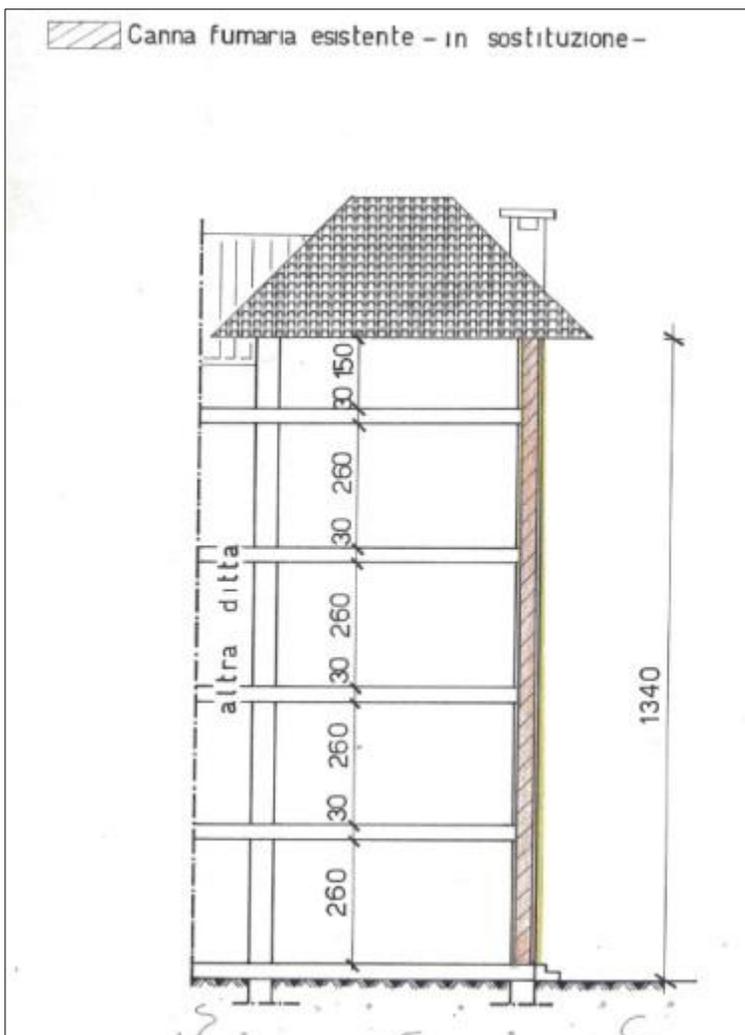
Estratto- Sezione demolizioni e nuove realizzazioni

➤ **1997**

Denuncia di inizio attività prot. N. 3889 del 24-04-1997 per sostituzione interna di canna fumaria esistente.



Estratto- Prospetto OVEST



Estratto- SEZIONE

5. CONSIDERAZIONI SULL'AREA IN CUI INSISTE LA PALAZZINA

5.1 NOTE INTERESSANTI SUL LUOGO

Trivero è un ex comune di circa 5.508 abitanti ora facente parte del comune di Valdilana, nella provincia di Biella, in Piemonte.

A Trivero, è più specificatamente nella borgata di Ronco, si trova la sede del comune, che comprende anche gli ex comuni di Mosso, Soprana e Valle Mosso.

È un importante centro laniero ed è porta di accesso per la strada panoramica che attraversa l'Oasi Zegna.

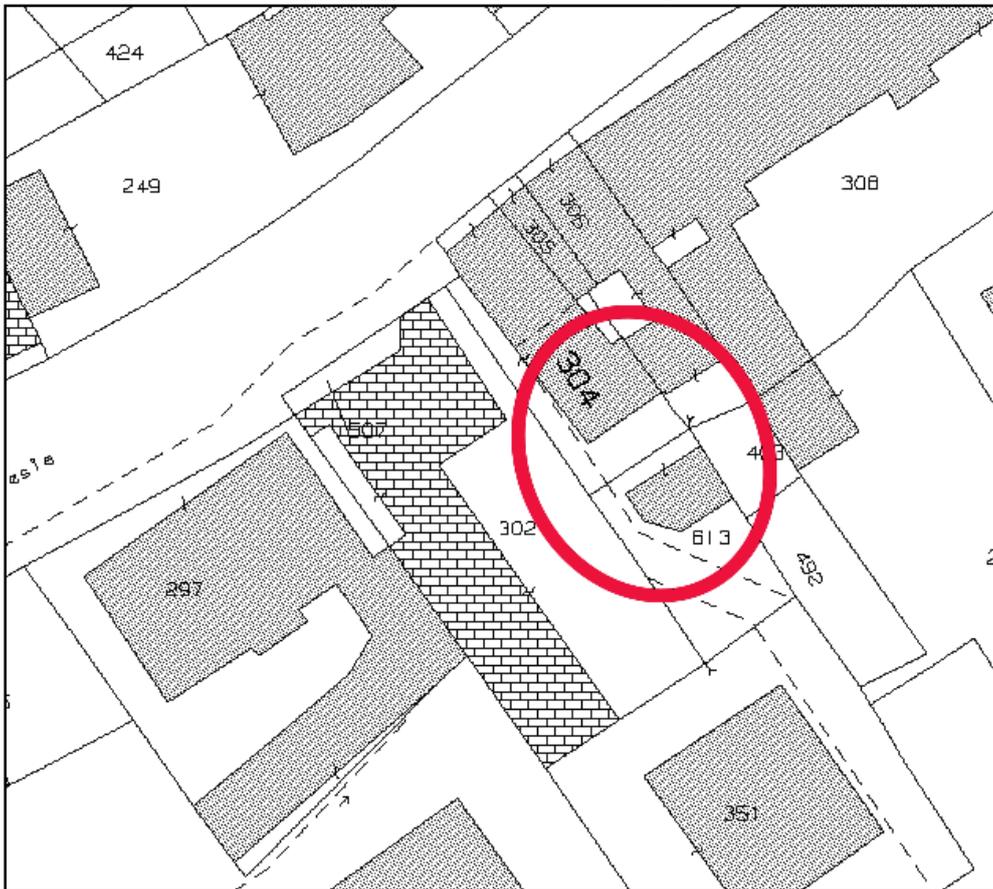
Fino al 31 dicembre 2018 ha costituito un comune sparso, che confinava con i comuni di Camandona, Caprile, Crevacuore, Curino, Mezzana Mortigliengo, Mosso, Portula, Pray, Scopello (VC), Soprana, Strona, Vallanzengo, Valle Mosso e Valle San Nicolao.

Il comune è situato in Val Sessera è una valle del Piemonte nord-orientale che interessa le province di Biella e, di Vercelli. Si sviluppa intorno al torrente Sessera; la zona occidentale della valle ricade nell'Oasi Zegna (strada panoramica Zegna), un'area naturalistica di rilevante importanza. Dal punto di vista della geografia fisica la valle appartiene alla Valsesia, in quanto il Sessera è tributario in destra idrografica del fiume Sesia e confluisce in quest'ultimo a Borgosesia, ovvero prima dell'uscita della Sesia nella pianura padana.

La valle è situata nella parte nord-orientale della Provincia di Biella a ridosso delle cime alpine del gruppo del Monte Rosa e culmina con i 2556 m del Bo. A nord e a est confina con la Valsesia, verso ovest con la Valle del Cervo e a sud con quella di Mosso. La parte più a monte della vallata è priva di centri abitati permanenti ma viene solo frequentata, d'estate, dai pastori del Biellese che ancora compiono la transumanza trasportando i loro bovini verso gli alpeggi dei quali è ricca la valle.

Amministrativamente questa zona è infatti tuttora costituita da isole amministrative montane appartenenti ai comuni della collina biellese, che storicamente ne assegnavano l'uso per il pascolo ai propri allevatori. All'imbocco dell'alta Valsessera si trovano sui due opposti versanti il Santuario della Novareia e il Santuario del Cavallero, toccati entrambi dal percorso escursionistico-religioso chiamato Le Valli della Fede. La porzione di Valsessera a valle di Coggiola è invece densamente abitata ed è sede di numerosi stabilimenti industriali.

- ✓ Foglio 532, Particella 146, Subalterno 6, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 35 mq, Superficie Totale 51 mq, Rendita 656,16 €
- ✓ Foglio 532, Particella 146, Subalterno 7, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 Superficie totale 87 mq, escluse aree scoperte 86 mq, Rendita 213,04 €
- ✓ Foglio 532, Particella 146, Subalterno 8, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5, Superficie Totale 97 mq, escluse aree scoperte 95 mq, Rendita 213,04 €
- ✓ Foglio 28, Particella 613, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Superficie Totale 15 mq, Rendita 32,90 €
- ✓ Foglio 28, Particella 613, Subalterno 2, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq, Superficie Totale 12mq, Rendita 25,31 €



Estratto di mappa VALDILANA – ingrandimento

6.2.3 Proprietà degli immobili in VALDILANA:

- ✓ [REDACTED]
[REDACTED] Proprietà 5/6
- ✓ [REDACTED] nato a TRIVERO il 21/07/1957 cf. [REDACTED]
Proprietà' 1/6

7. DESCRIZIONE DELLE CONSISTENZE

Al fabbricato in oggetto si accede tramite via Frazione Ponzone al n.171, da una prima analisi si osserva che il palazzo è situato all'interno dell'edificato storico.

Lo stabile è formato da 4 piani fuori terra e da un sottotetto accessibile tramite una botola non abitabile.

Al piano terra è situato un locale commerciale ad uso negozio, comunicante con via Frazione di Ponzone mentre i piani superiori sono collocate alcune unità abitative.

Una scala comune, da cui si accede tramite un vicolo carrabile perpendicolare alla strada principale, collega tutti i piani del fabbricato.

Nello specifico, le varie unità di cui è composto l'immobile, verranno definite nel capitolo sottostante.

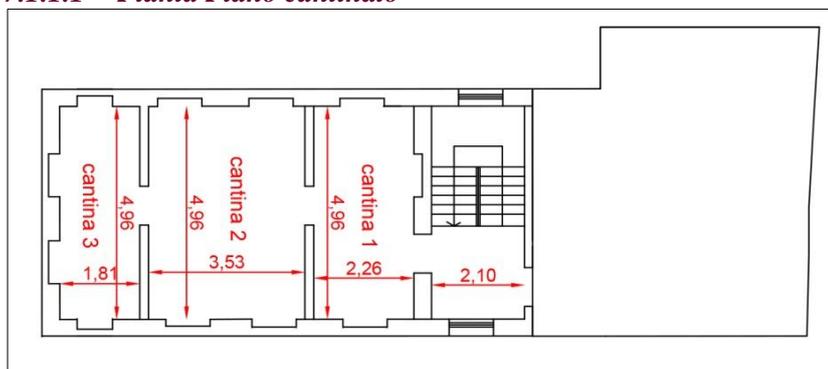
7.1 DESCRIZIONE DELLE UNITA' DI CUI È COMPOSTO L'IMMOBILE

7.1.1 Foglio 532, Particella 146, Subalterno 5

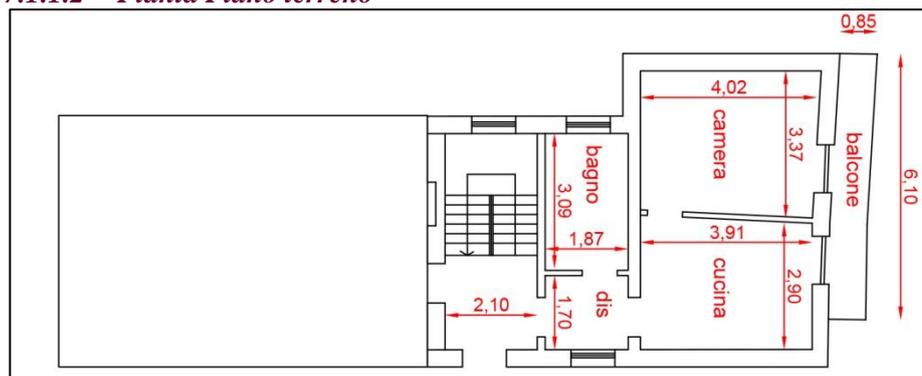
L'unità è sita all'interno di un fabbricato di antica costruzione.

L'abitazione si struttura su 3 livelli: un piano cantinato, al seminterrato dove sono situate 3 cantine, un piano terra dove sono dislocati un bagno, con disimpegno, una cucina, una camera e un balcone, e un piano primo dove sono situate 4 camere, un bagno un disimpegno, un balcone e un bagno su vano scala. La scala di accesso interna, come spiegato in precedenza, conduce alle varie unità dislocate all'interno del fabbricato. Nello specifico qui di seguito vengono definiti i vari subalterni dell'edificio:

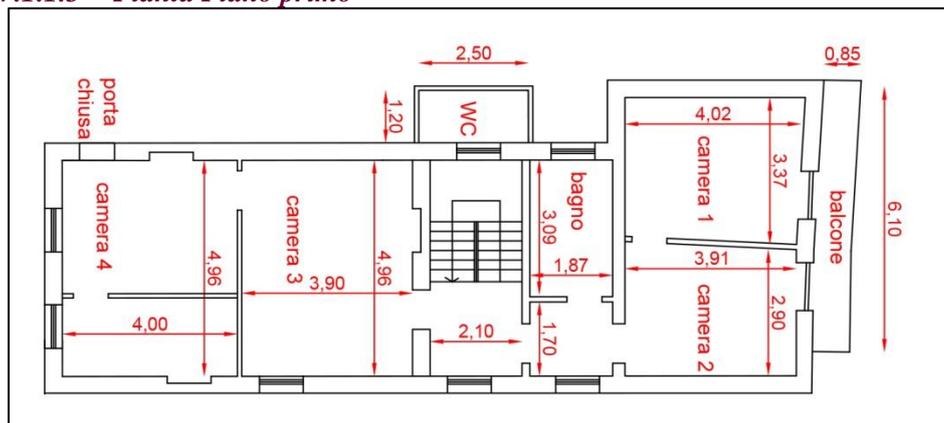
7.1.1.1 Pianta Piano cantinato



7.1.1.2 Pianta Piano terreno



7.1.1.3 Pianta Piano primo



7.1.1.4 Tabella misurazioni eseguite

| ABITATIVO - FG 532 PART 146 SUB 5 | | | |
|---|------------------------|------------------------------|-----------------|
| LOCALI: | SUP. CALPESTABILE (mq) | MISURE | SUP. LORDA (mq) |
| VANO SCALA COMUNE (NON CONTEGGIATO AI FINI DELLA STIMA) | 10,42 | 2,10 X 4,96 | 13,43 |
| TOT | 10,42 | TOT | 13,43 |
| CANTINA 1 | 14,68 | 2,96X4,96 | 15,28 |
| CANTINA 2 | 17,51 | 3,53X4,96 | 21,42 |
| CANTINA 3 | 8,98 | 1,81X4,96 | 13,19 |
| TOT | 41,17 | TOT | 49,89 |
| SOGGIORNO | 13,55 | 4,02X3,37 | 17,13 |
| CUCINA | 11,34 | 3,91X2,90 | 14,93 |
| BAGNO | 5,78 | 1,87X3,09 | 7,67 |
| DISIMPEGNO | 3,18 | 1,87X1,70 | 4,54 |
| BALCONE | 5,19 | 6,10X0,85 | 5,18 |
| TOT | 39,03 | TOT | 49,46 |
| CAMERA 1 | 13,55 | 4,02X3,37 | 17,13 |
| CAMERA 2 | 11,34 | 2,90x3,91 | 14,93 |
| BAGNO | 5,78 | 1,87X3,09 | 7,67 |
| DISIMPEGNO | 3,18 | 1,87X1,70 | 4,54 |
| BALCONE | 5,19 | 6,10X0,85 | 5,185 |
| CAMERA 3 | 19,344 | 4,96X3,90 | 23,60 |
| CAMERA 4 | 19,84 | 4,96X4,00 | 23,60 |
| WC ESTERNO | 3 | 2,50X1,20 | 3,51 |
| TOT | 81,21 | TOT | 100,17 |
| SUPERFICIE CALPESTABILE TOT. | 161,41 | SUPERFICIE LORDA TOT. | 199,51 |

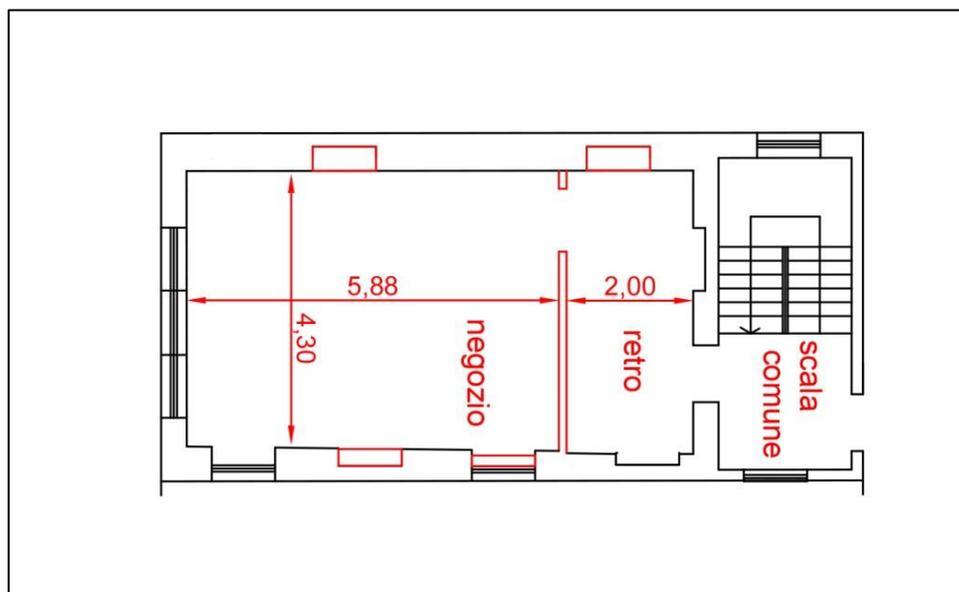
➤ L'intera consistenza è pertanto quantificata in mq lordi complessivi di 199,51

7.1.2 Foglio 532, Particella 146, Subalterno 6

L'unità commerciale è sita all'interno di un fabbricato di antica costruzione. In negozio ha un accesso sulla via principale per la clientela, e un accesso per il personale sul vano scala comune.

I locali risultano così composti:

7.1.2.1 Pianta Piano terreno



7.1.2.2 Tabella misurazioni eseguite

| COMMERCIALE – NEGOZIO - FG 532 PART 146 SUB 6 | | | |
|---|------------------------|------------------------------|-----------------|
| LOCALI: | SUP. CALPESTABILE (mq) | | SUP. LORDA (mq) |
| RETRO | 8,6 | 2,00 X 4,30 | 12,94 |
| NEGOZIO | 25,284 | 5,88 X 4,30 | 35,12 |
| SUPERFICIE CALPESTABILE TOT. | 33,88 | SUPERFICIE LORDA TOT. | 48,06 |

➤ L'intera consistenza è pertanto quantificata in mq lordi complessivi di 48,06

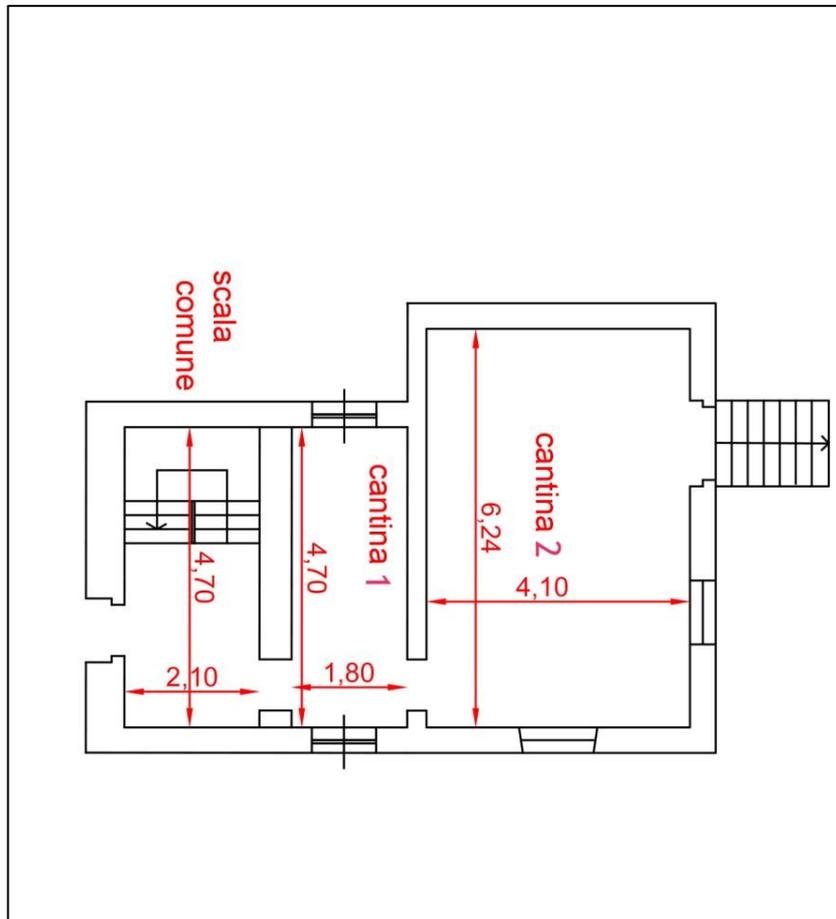
7.1.3 Foglio 532, Particella 146, Subalterno 7

L'unità abitativa è sita all'interno di un fabbricato di antica costruzione. L'abitazione si struttura su 2 livelli: un piano cantinato al seminterrato dove sono situate 2 cantine; Si osserva che dai locali cantinati è presente un accesso che dà verso l'esterno, vicino alla zona rimesse.

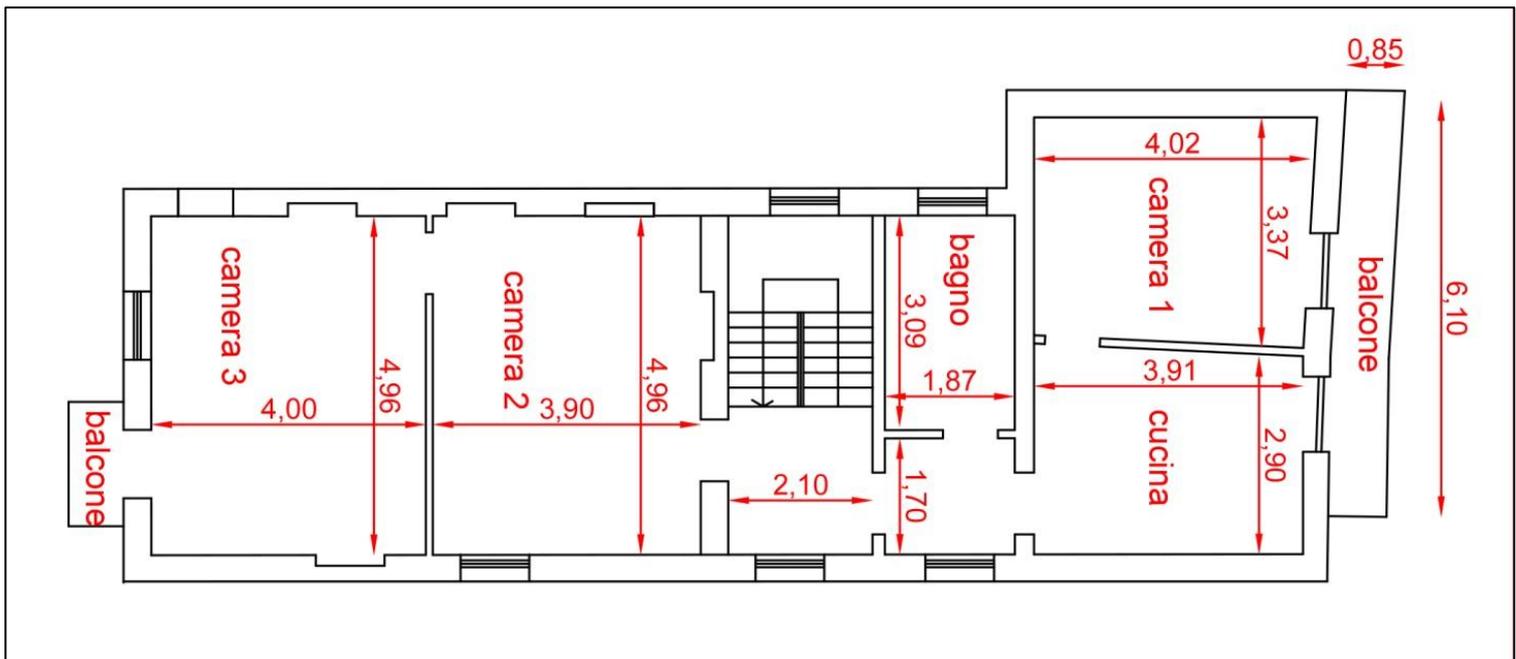
Completa la proprietà un piano secondo dove sono dislocati: un bagno, con disimpegno, una cucina, una camera e un balcone, e due camere, con un balconcino.

La scala di accesso interna, come spiegato in precedenza, conduce alle varie unità dislocate all'interno del fabbricato.

7.1.3.1 Pianta Piano cantinato



7.1.3.2 Pianta Piano secondo



7.1.3 Tabella misurazioni eseguite

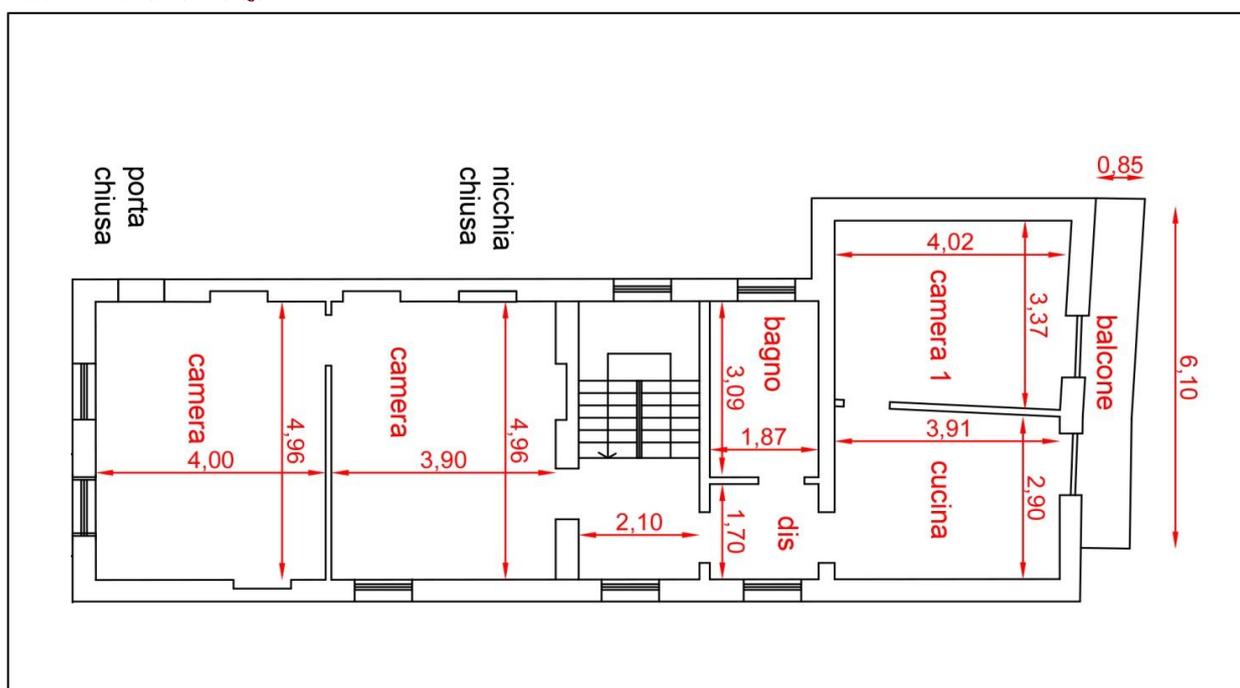
| ABITATIVO - FG 532 PART 146 SUB 7 | | | |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------|
| LOCALI: | SUP. CALPESTABILE (mq) | | SUP. LORDA (mq) |
| CANTINA 1 | 8,46 | 4,70X1,80 | 12,00 |
| CANTINA 2 | 25,96 | 4,16X6,24 | 32,86 |
| TOT | 34,42 | TOT | 44,86 |
| CAMERA 1 | 13,55 | 4,02X3,37 | 17,13 |
| CUCINA | 11,34 | 2,90X3,91 | 14,93 |
| BAGNO | 5,78 | 1,87X3,09 | 7,67 |
| DISIMPEGNO | 3,18 | 1,87X1,70 | 4,54 |
| BALCONE | 5,19 | 6,10X0,85 | 5,19 |
| CAMERA 3 | 19,11 | 4,90X3,90 | 23,60 |
| CAMERA 4 | 19,84 | 4,96X4,00 | 23,60 |
| BALCONE | 0,8 | 0,80X1,80 | 0,80 |
| TOT | 78,78 | TOT | 97,46 |
| SUPERFICIE CALPESTABILE TOT. | 113,20 | SUPERFICIE LORDA TOT. | 142,32 |

➤ L'intera consistenza è pertanto quantificata in mq lordi complessivi di 142,32

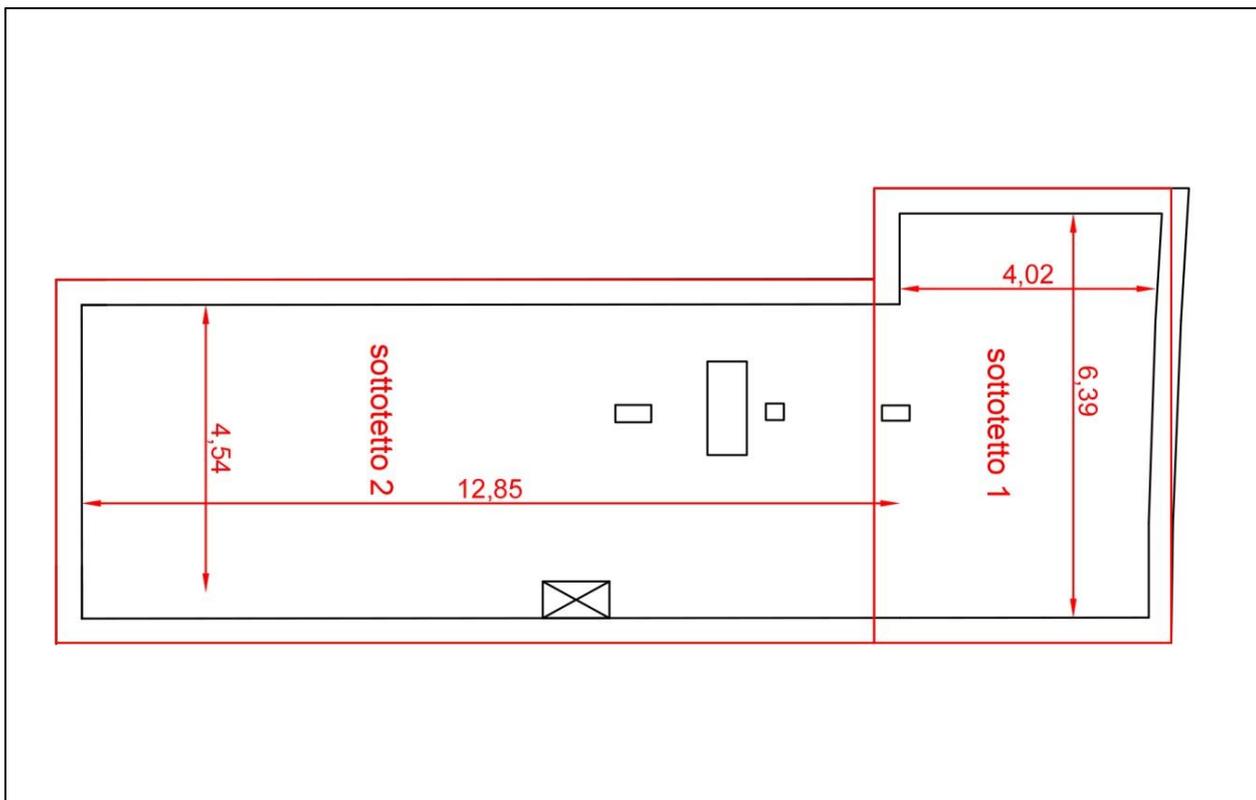
7.1.4 Foglio 532, Particella 146, Subalterno 8

L'unità abitativa è sita all'interno di un fabbricato di antica costruzione. L'unità abitativa si struttura su 2 livelli: un piano terzo dove sono dislocati un bagno con disimpegno, una cucina, una camera e un balcone, e altre due camere. La scala di accesso interna, come spiegato in precedenza, conduce alle varie unità dislocate all'interno del fabbricato, e un piano sottotetto con accesso tramite una botola all'interno del vano scala.

7.1.4.1 Piano Terzo



7.1.4.2 Piano Sottotetto



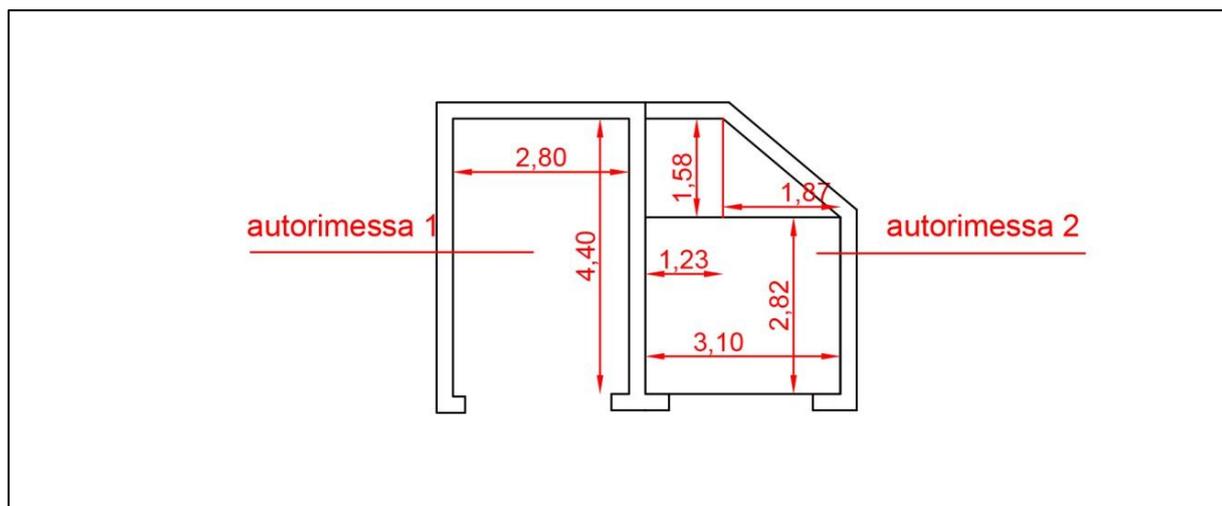
7.1.4.3 Tabella misurazioni eseguite

| ABITATIVO - FG 532 PART 146 SUB 8 | | | |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------|
| LOCALI: | SUP. CALPESTABILE (mq) | | SUP. LORDA (mq) |
| CAMERA 1 | 13,55 | 4,02X3,37 | 17,13 |
| CUCINA | 11,34 | 2,90X3,91 | 14,93 |
| BAGNO | 5,78 | 1,87X3,09 | 7,67 |
| DISIMPEGNO | 3,18 | 1,87X1,70 | 4,54 |
| BALCONE | 5,19 | 6,10X0,85 | 5,19 |
| CAMERA 3 | 19,11 | 4,90X3,90 | 23,60 |
| CAMERA 4 | 19,84 | 4,96X4,00 | 23,60 |
| TOT | 72,20 | TOT | 88,99 |
| SOTTOTETTO 1 | 25,6239 | 6,39X4,02 | 33,55 |
| SOTTOTETTO 2 | 57,825 | 4,50X12,85 | 73,80 |
| TOT | 83,45 | TOT | 107,35 |
| SUPERFICIE CALPESTABILE TOT. | 155,65 | SUPERFICIE LORDA TOT. | 196,34 |

➤ L'intera consistenza è pertanto quantificata in mq lordi complessivi di 196,34

7.1.5 Foglio 28, Particella 613, Subalterno 1-2

7.1.5.1 Completano la proprietà 2 autorimesse



7.1.5.2 Tabelle misurazioni eseguite

❖ AUTORIMESSA 1

| AUTORIMESSA 1 - FG 28 PART 613 SUB 1 - PIANO TERRA | | | |
|--|------------------------|------------------------------|-----------------|
| LOCALI: | SUP. CALPESTABILE (mq) | | SUP. LORDA (mq) |
| AUTORIMESSA 1 | 12,32 | 2,80X4,40 | 15,67 |
| TOT | 12,32 | TOT | 15,67 |
| SUPERFICIE CALPESTABILE TOT. | 12,32 | SUPERFICIE LORDA TOT. | 15,67 |

❖ AUTORIMESSA 2

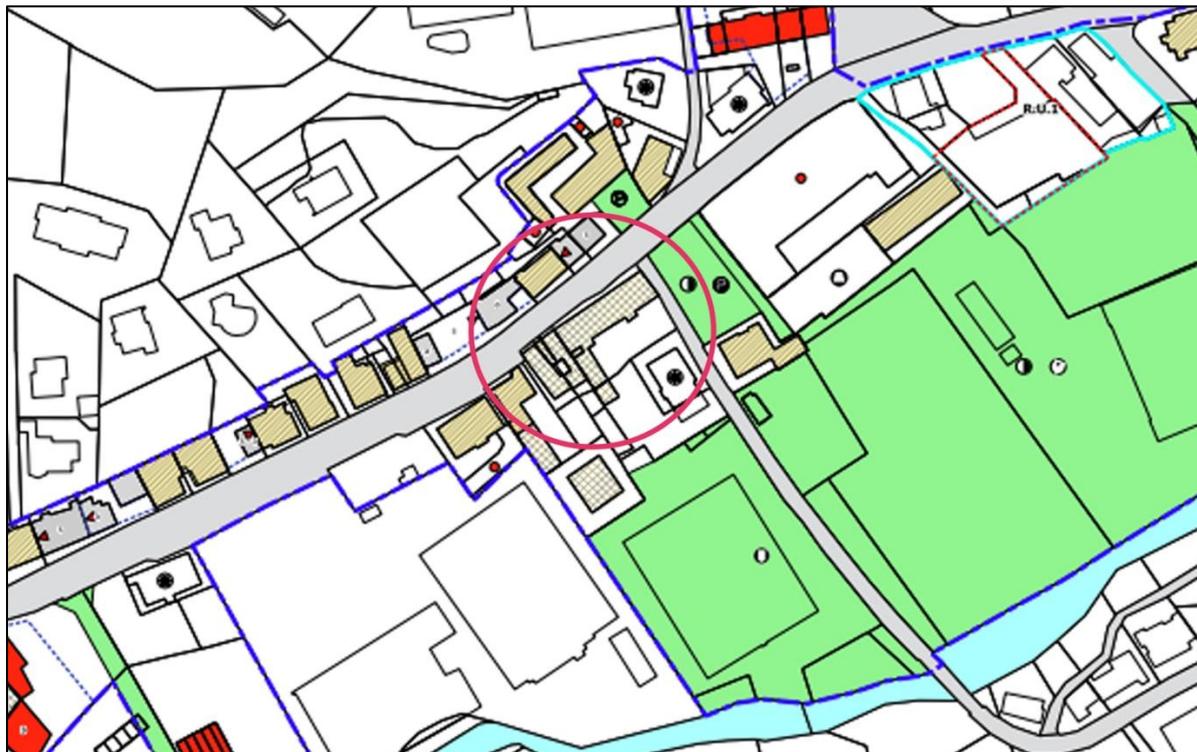
| AUTORIMESSA 2 - FG 28 PART 613 SUB2 - PIANO TERRA PIANO TERRA | | | |
|---|------------------------|------------------------------|-----------------|
| LOCALI: | SUP. CALPESTABILE (mq) | | SUP. LORDA (mq) |
| AUTORIMESSA 2 SUPERFICIE 1 RETTANGOLARE | 1,94 | 1,58X1,23 | 2,45 |
| AUTORIMESSA 2 SUPERFICIE 2 RETTANGOLARE | 8,74 | 2,82X3,10 | 10,68 |
| AUTORIMESSA 2 SUPERFICIE 1 TRIANGOLARE | 1,42 | 1,87X1,58/2 | 2,15 |
| TOT | 12,11 | TOT | 15,28 |
| SUPERFICIE CALPESTABILE TOT. | 12,11 | SUPERFICIE LORDA TOT. | 15,28 |

➤ Le due consistenze sono pertanto quantificate rispettivamente in mq lordi complessivi di 15,67 mq e 15,28mq

8. CLASSIFICAZIONE URBANISTICA DA P.R.G.

8.1 DAL COMUNE DI VALDILANA

Estratto estrapolato dalla Variante n. 14 del P.R.G. del comune di Valdilana



| LEGENDA | |
|---|--|
| PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE SEMPLICE | |
| | AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO |
| | MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) |
| | RESTAURO CONSERVATIVO (RC2) |
| | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A (REA) |
| | RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B (REB) |
| | DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR) |
| | AMPLIAMENTO (a) SOPRAELEVAZIONE (s) |
| | EDIFICI PER CUI SONO AMMESSI TUTTI GLI INTERVENTI DI CUI SOPRA NEL RISPETTO DEI PARAMETRI PREVISTI |
| | OBBLIGO DI ALLINEAMENTO PLANIVOLUMETRICO O DELLA FACCIA EDIFICATORIA PER EDIFICI OGGETTO DI RICOSTRUZIONE |
| | SAGOMA LIMITE DELL'AMPLIAMENTO PLANIVOLUMETRICO DELLA FACCIA EDIFICATORIA PER EDIFICI OGGETTO DI RICOSTRUZIONE |
| | NUMERO MASSIMO DI PIANI FUORI TERRA REALIZZABILI |
| | LOTTE IN CUI E' AMMESSA LA NUOVA COSTRUZIONE |
| | AMBITO DA ASSOGGETTARE A S.U.E. |
| | COMPARTO MINIMO DI INTERVENTO |
| | DELIMITAZIONE DELL'AREA URBANA CENTRALE |

L'area in oggetto si trova in una zona di delimitazione CENTRALE (REB) ovvero di ristrutturazione edilizia di tipo B che ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi rustici.

8.1.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione;

Pertanto:

per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione dovranno essere recuperati e valorizzati, mediante interventi di restauro, i seguenti elementi costruttivi e decorativi:

- ✓ stipiti ed architravi datati od anche solo lavorati, presenti in aperture esterne;
- ✓ affreschi, meridiane, stemmi, fasce a riquadratura di aperture esterne;
- ✓ volti e sottopassi stradali;
- ✓ tetti con manti di copertura in coppi o lastre di pietra;
- ✓ loggiati ad arco o architravati;
- ✓ comignoli di antica e pregevole fattura;
- ✓ ogni altro elemento che possa costituire una testimonianza della tradizione costruttiva e decorativa locale;
- ✓ le parti eventualmente compromesse andranno ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica;
- ✓ particolare cura dovrà essere riservata all'individuazione del progetto, in riferimento alla restituzione grafica dello stato di fatto opportunamente integrata da documentazione fotografica atta Comune di Trivero P.R.G.C. 21 a mettere in risalto le caratteristiche tipologiche e costruttive, i materiali e particolari decorativi ed il loro stato di conservazione;

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento, esclusi i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è sottoposto alla preliminare condizione di sostituire o adeguare (*es. gli edifici privi di intonaco esterno*) quei materiali di finitura che risultino in contrasto con il contesto ambientale di riferimento.

8.1.2 Articolo 61 delle nta

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione dell'area urbana centrale di Ponzzone (*tav. 4P*), e all'interno di essa (*tav. 5PI*), l'individuazione delle categorie di intervento ammesse per ciascun edificio, dei lotti nei quali è ammessa la nuova

costruzione con le modalità della concessione convenzionata e dei comparti da assoggettare a ristrutturazione urbanistica tramite strumento urbanistico esecutivo.

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Funzioni ammesse:

FUNZIONE ABITATIVA

a.1 abitazione di ogni tipo da A.1 a.9 - a.2 autorimesse: C.6

FUNZIONI TERZIARIE e FUNZIONI ALBERGHIERE

b.1 funzioni direzionali, finanziarie, assicurative: D.5

b.2 funzioni commerciali: C.1-C.3-C.2

b.3 funzioni di servizio: A.10-B.1-B.4-B.5-B.6-C.4-D.3-D.6-E.7-G.4

d.1 funzioni ricettive fisse: D.2

Interventi ammessi (*art. 6*)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC sono ammessi nel rispetto delle prescrizioni previste dalla tavola 5P1 - Ca sono ammesse preferibilmente se interrato o se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A.

L'intervento di tipo A-S, nella misura massima prevista dai parametri, è ammesso anche per gli edifici per cui è indicato l'intervento di tipo DR.

Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, unitamente all'istanza di concessione o denuncia di inizio attività dovrà essere presentata, oltre ai disegni di progetto, una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali che si intendono adottare, nonché un rilievo quotato, sia delle piante che delle facciate, completato da una documentazione fotografica comprensiva dell'ambiente circostante.

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, salvo nei casi di demolizione con ricostruzione (*DR*) per i quali potranno essere ammessi nuovi allineamenti.

Modalità: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.

Parametri per gli interventi edilizi diretti: Per gli interventi del tipo DR-A-S è ammesso un eventuale incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 600 mc, fanno eccezione i casi di sopraelevazione e ampliamento (*anche derivanti da interventi di tipo DR*) quando i nuovi allineamenti plano-volumetrici sono indicati nella cartografia specifica (*tav. P51*) e comunque nel rispetto dei seguenti parametri:

– Sm = unità immobiliare o particella catastale

- $Q_{max} = 60\%$ (solo per interventi di tipo Ca non connessi a esistenti unità residenziali)
- $H_{max} = ml\ 16,50$ o pari all'esistente
- $Dc_{min} = ml\ 5,00$ o in aderenza a pareti cieche su confine
- nulla o minore previo accordo scritto fra le parti confinanti
- $Df_{min} = ml\ 6,00$ o preesistente
- Comune di Trivero P.R.G.C. 46

Gli interventi di nuova costruzione previsti sul lotto B4.2 (stralciato lotto B4.1) (da sottoporre alle modalità previste dalla concessione convenzionata) sono inoltre soggetti ai seguenti parametri:

- $IF_{max} = 1,50\ mc/mq$
- $Q_{max} = 50\%$
- $DL_{min} = ml\ 5,00$ dai limiti di zona D
- $VI_{min} = ml\ 10,00$
- Parcheggio privato = $1mq/10\ mc$ ai sensi della L. 122 /89.

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali; in caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, il Sindaco potrà imporre arretramento o posizionamento dell'accesso o negare la concessione.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile

9. REGOLARITÀ EDILIZIE

Il fabbricato risulta situato nella zona storica centrale della frazione di Ponzone nel comune di Valdilana, e risulta di vetusta costruzione, (ante 67); pertanto presso il comune non è stata trovata la licenza edilizia originaria;

Sono state riscontrate 3 licenze;

- la prima, quella del 1986, riguarda la ristrutturazione del locale commerciale;
- la seconda, quella del 1990, riguarda la formazione del bagno all'interno del vano scala;
- ed infine la terza, quella del 1997 riguarda l'inserimento di una canna fumaria interna all'immobile.

Per quanto riguarda lo stato di fatto dell'immobile, oggetto della seguente stima, su tali concessioni si evidenziano le seguenti difformità:

9.1 DIFFORMITÀ GENERALI COMUNALI E CATASTALI

9.1.1 Difformità Comunale

9.1.1.1 Sub 5 – abitazione al piano primo

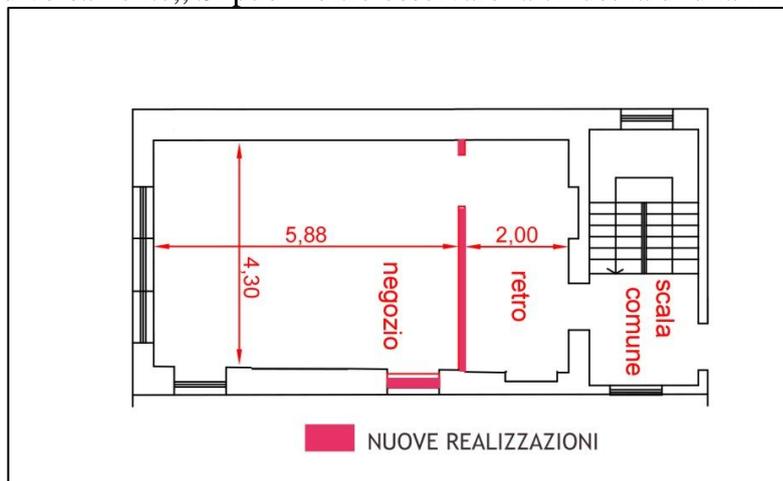


Inserimento di un tamponamento in muratura che divide la stanza in 2 locali



9.1.1.2 Sub 6 – negozio al piano terra

Si osserva la presenza di un muro in pannelli che suddivide in due il negozio; nella licenza sono presenti solo delle scaffalature di arredo e l'accesso risulta situato diversamente; Si può inoltre osservare la chiusura di una finestra.





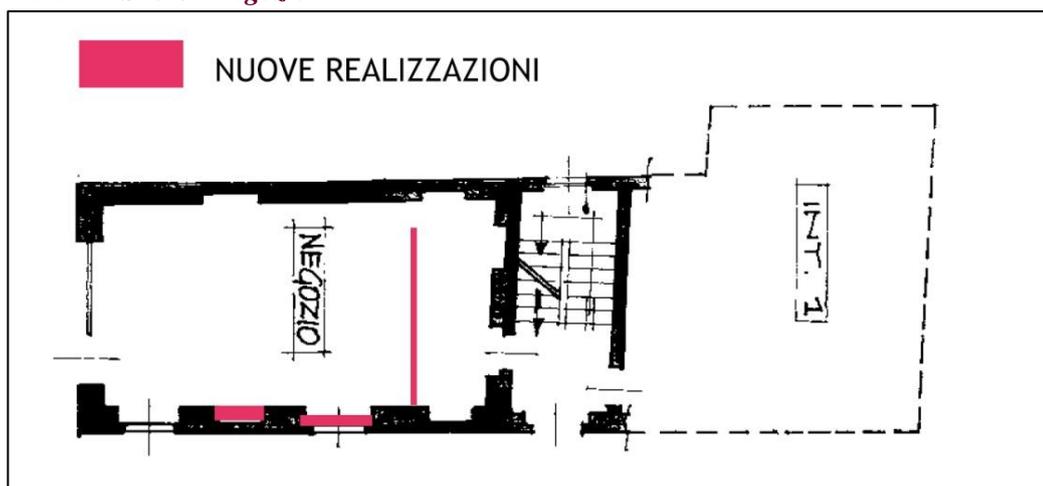
Parete in pannelli prefabbricati all'interno del negozio



Chiusura di finestra e formazione di nicchia

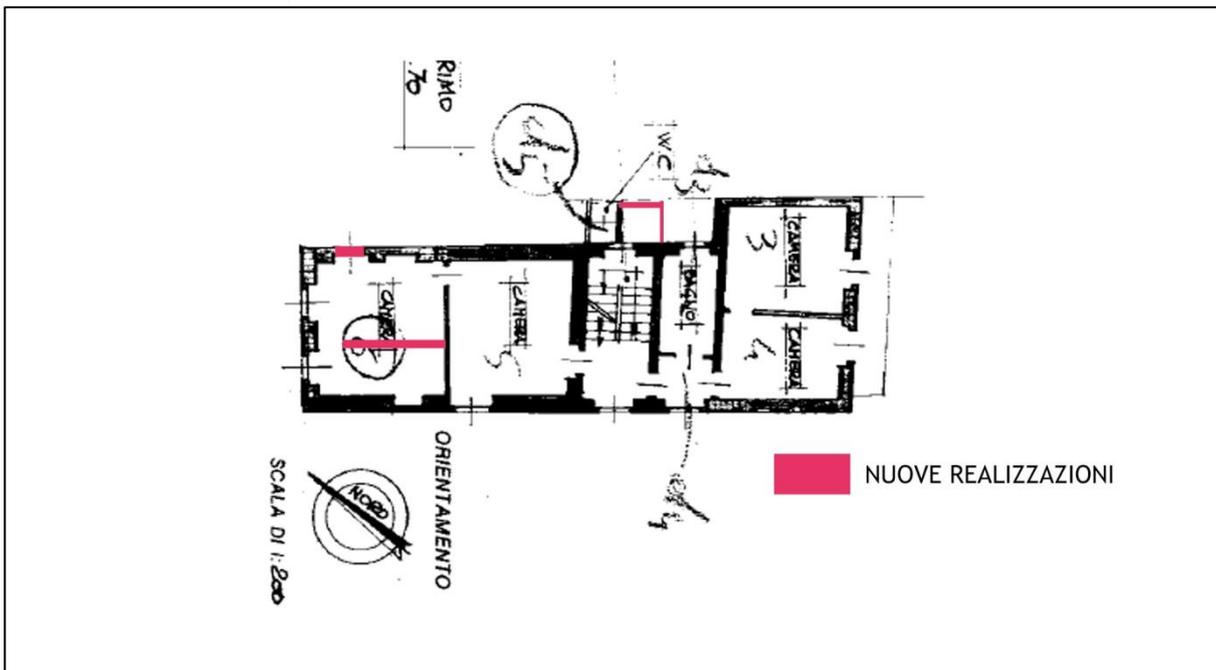
9.1.2 Difformità Comunale

9.1.2.1 Sub 6 - negozio



Dal punto di vista catastale si osserva la mancanza in planimetria del muro in pannelli che suddivide in due il negozio; si può inoltre osservare la chiusura di una finestra e di una nicchia.

9.1.2.2 Sub 5 - abitazione



In questo caso si osserva la mancanza dell'ampliamento del bagno come licenziato dalla concessione del 1990. Si riscontra inoltre la chiusura di una porta interna che faceva da comunicazione con un altro subalterno ora di altra proprietà e la formazione di un tamponamento interno a una camera.

10. STATO DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo si è potuto osservare che ai piani secondo e terzo vi è la presenza di gravi infiltrazioni di umidità, che con il tempo hanno deteriorato fortemente i materiali di finitura e (*forse*) la stabilità delle aree di calpestio; sarà opportuno che il compratore faccia poi fare delle indagini atte ad accertare la portata degli orizzontamenti.





Situazione piano secondo-terzo



Situazione piano secondo-terzo

Si osserva inoltre che il sottotetto è quasi impraticabile, questò è dovuto alla presenza di rifiut, accessori, mobili e oggetti di varia natura che con il loro peso potrebbero sovraccaricare la soletta.



Situazione del sottotetto

11. STUDIO ESTIMATIVO SU VALORI DI MERCATO

Il valore parametrico iniziale utilizzato ai fini della stima in esame, è scaturito da stime di mercato di riferimento pubblico, ovvero: da banche dati correnti dell’Agenzia delle Entrate (*valori di tipo OMI*), da banche dati della Camera di Commercio della Provincia di Biella quali osservatori del mercato nazionale, e da indagini dirette presso agenzie immobiliari della provincia.

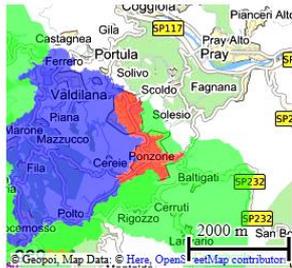
11.1 VALORI OMI NEL COMUNE DI VALDILANA RESIDENZIALE



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

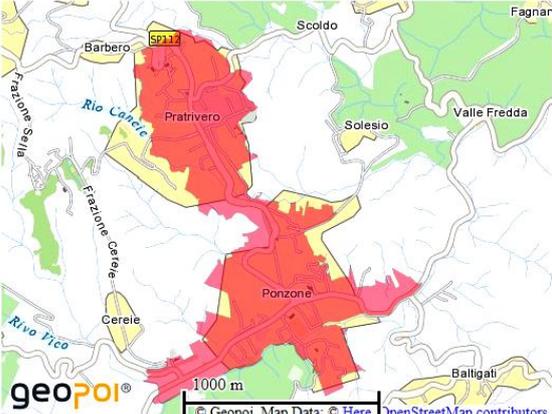
Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1
 Provincia: BIELLA
 Comune: VALDILANA
 Fascia/zona: Centrale/PONZONE E PRATRIVERO - GIA ZONA B1 DI TRIVERO
 Codice zona: B1
 Microzona: 100
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 390 | 580 | L | 2,4 | 3,5 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 300 | 405 | L | 2 | 2,7 | N |
| Ville e Villini | Normale | 570 | 740 | L | 3,4 | 4,4 | N |

[Stampa](#)

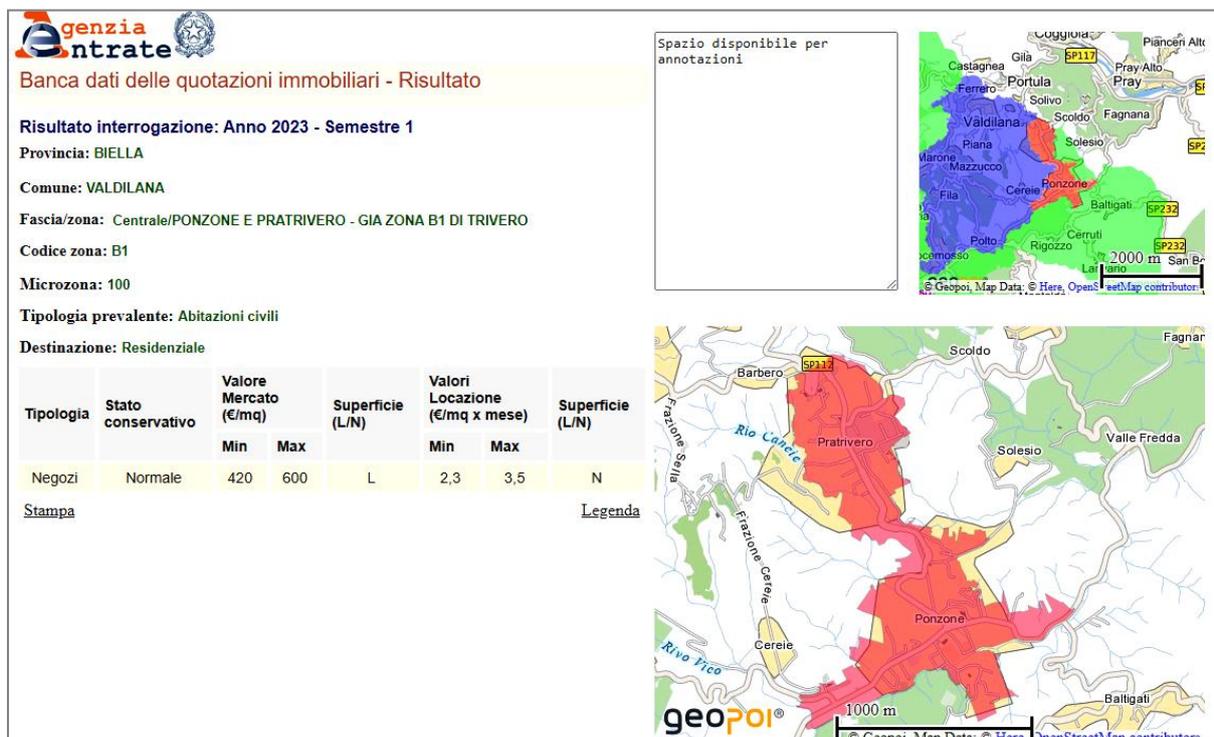


[Legenda](#)

Dai dati forniti dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, nel comune Valdilana si osserva una forbice di valori:

- per immobili residenziali di tipo economico, che oscilla da un minimo di 300 €/mq a un massimo di 405 €/mq con una media di 352 €/mq.

11.2 VALORI OMI COMMERCIALI NEL COMUNE DI VALDILANA



Dai dati forniti dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate, nel comune Valdilana si osserva una forbice di valori:

- per immobili commerciali, che oscilla da un minimo di 420 €/mq a un massimo di 600 €/mq con una media di 510 €/mq.

11.3 VALORI CAMERA DI COMMERCIO NEL COMUNE DI VALDILANA

| 18 VALLE STRONA | NUOVE COSTRUZIONI | | *RISTRUTTURATI COMPLETAMENTE (fino a 15 anni) | | RECENTI (15 / 30 ANNI) | | VECCHI (OLTRE 30 ANNI) | |
|--------------------------------------|-------------------|-----|---|----------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | da € | a € | da € | a € | da € | a € | da € | a € |
| APPARTAMENTI | / | / | 400,00 | 600,00 | 300,00 | 500,00 | 50,00 | 250,00 |
| VILLE / VILLINI | / | / | 500,00 | 900,00 | 300,00 | 600,00 | 100,00 | 300,00 |
| CASE DI CORTE | / | / | 400,00 | 600,00 | 300,00 | 500,00 | 50,000 | 250,00 |
| NEGOZI | / | / | / | / | 150,00 | 350,00 | 50,00 | 200,00 |
| UFFICI | / | / | / | / | 150,00 | 350,00 | 50,00 | 200,00 |
| BOX - a corpo - | / | / | 7.000,00 | 8.000,00 | 5.000,00 | 6.000,00 | 4.000,00 | 5.000,00 |
| CAPANNONI | / | / | 200,00 | 300,00 | 100,00 | 180,00 | 20,00 | 80,00 |
| TERRENI EDIFICABILI | | | | | | | TERRENI AGRICOLI | |
| RESIDENZIALI da € 10,00 a € 20,00 | | | INDUSTRIALI da € 10,00 a € 15,00 | | | | da € 0,20 a € 1,00 | |

Per "ristrutturati completamente" si intendono singole unità immobiliari

Dai dati forniti dalla Camera di commercio, nel comune Valdilana si osserva una forbice di valori:

- per appartamenti residenziali vecchi oltre 30 anni, che oscilla da un minimo di 50 €/mq a un massimo di 250 €/mq con una media di 150 €/mq.
- per immobili commerciali recenti tra 15-30 anni, che oscilla da un minimo di 150 €/mq a un massimo di 350 €/mq con una media di 250 €/mq.

11.4 COMPARAZIONI IMMOBILIARI SUL MERCATO LOCALE

Dalle indagini sulle banche dati territoriali si è riscontrato che:

11.4.1 Residenziale - Quadrilocale – Ponzone MQ. 115



20 Foto 2 Planimetrie

Quadrilocale frazione Ponzone 230A, Trivero Prativero Ponzone, Valdilana
Valdilana • Frazione Ponzone

€ 54.000 4 locali 115 m² superficie 1 bagno 1 piano

469 €/mq

- ✓ Prezzo di vendita: 54.000 €
- ✓ Superficie: 115 mq
- ✓ Prezzo al mq = 469 €/mq

11.4.2 Residenziale - Trilocale – Ponzone MQ. 100



Trilocale frazione Ponzone 197, Trivero Prativero Ponzone, Valdilana
Valdilana • Frazione Ponzone

€ 47.000 3 locali 100 m² superficie 1 bagno

470 €/mq

- ✓ Prezzo di vendita: 47.000 €
- ✓ Superficie: 100 mq

✓ Prezzo al mq = 470 €/mq

11.4.3 Residenziale - Trilocale – Ponzone MQ. 100

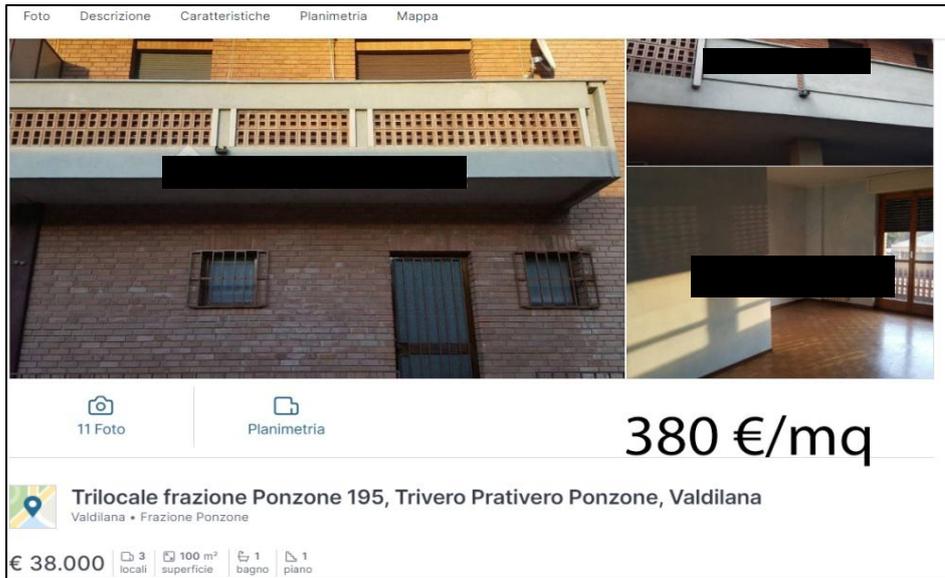


Foto Descrizione Caratteristiche Planimetria Mappa

11 Foto Planimetria

380 €/mq

Trilocale frazione Ponzone 195, Trivero Prativero Ponzone, Valdilana
Valdilana • Frazione Ponzone

€ 38.000 3 locali 100 m² superficie 1 bagno 1 piano

✓ Prezzo di vendita: 38.000 €

✓ Superficie: 100 mq

✓ Prezzo al mq = 380 €/mq

11.4.4 Commerciale – Centro Zegna MQ. 237 mq



€ 115.500 Agenzia

Negozio - Locale commerciale . centro Zegna 35/b, Valdilana

5 locali 237 m² superficie 2 bagni 1 piano

"Porzione immobiliare sita a Centro Zegna, frazione di Trivero, 6000 abitanti in provincia di Biella. La proprietà si trova lungo via Marconi, con un buon passaggio d...

487 €/mq

MESSAGGIO VISITA

✓ Prezzo di vendita: 115.500 €

✓ Superficie: 237 mq

✓ Prezzo al mq = 487 €/mq

11.4.5 Commerciale – Vallemosso MQ. 130 mq



€ 50.000

Locale commerciale frazione Campore 31, Valle Mosso, Valdilana

4 locali 130 m² superficie 1 bagno 1 piano

Vendita ampio locale commerciale in fr Campore di Valle Mosso Valdilana composto 1 locale mq130 piu 2 vani retro/magazzino 1 bagno 3 grandi vetrine 1 cantina 50mq ,...

384 €/mq

MESSAGGIO

- ✓ Prezzo di vendita: 50.000 €
- ✓ Superficie: 130 mq
- ✓ Prezzo al mq = 384 €/mq

11.4.6 Commerciale – Mosso Santa Maria MQ. 120 mq



€ 70.000
Bar piazza Italia 5, Mosso Santa Maria, Valdilana
 No mura | 3 locali | 120 m² superficie | 1 bagno | 1 piano
 cedesi attività bar gelateria storica in centro a mosso composta da: cucinino con laboratorio gelateria, magazzino, sala con televisione, saletta biliardo e dehor...
583 €/mq
 MESSAGGIO

- ✓ Prezzo di vendita: 70.000 €
- ✓ Superficie: 120 mq
- ✓ Prezzo al mq = 583 €/mq

12. STIME DA CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

12.1 CONDIDERAZIONI

Osservando il mercato immobiliare della zona di Valdilana, per quanto riguarda annunci immobiliari presso agenzie del territorio Biellese si osserva una forbice di prezzi al metro quadro che oscilla da un valore minimo di 380 €/mq a un valore massimo di 470 €/mq per un valore medio di 440 €/mq di immobili residenziali collocati in zona.

| RESIDENZIALE- ANNUNCI IMMOBILIARI (€/mq) | | |
|--|-----|------|
| appartamento 1 | 469 | €/mq |
| appartamento 2 | 470 | €/mq |
| appartamento 3 | 380 | €/mq |
| Valore medio | | |
| 440 €/mq | | |

Per gli ambiti commerciali la forbice di valori oscilla da un valore minimo di 384 €/mq a un valore massimo di 583 €/mq ed un valore medio di 484 €/mq per immobili commerciali collocati in zona

| COMMERCIALE- ANNUNCI IMMOBILIARI (€/mq) | | |
|---|-----|------|
| negozio 1 | 487 | €/mq |
| negozio 2 | 384 | €/mq |
| negozio 3 | 583 | €/mq |
| Valore medio | | |
| 484,66 €/mq | | |

Osservando la camera di commercio della zona di Valdilana, per quanto riguarda gli ambiti si osserva una forbice di prezzi al metro quadro che oscilla da un valore minimo di 50 €/mq a un valore massimo di 250 €/mq per un valore medio di 150 €/mq di immobili residenziali collocati in zone limitrofe che hanno oltre 30 anni di vita.

Per l'OMI dell'agenzia delle entrate di Biella si osserva invece, una forbice di prezzi al metro quadro che oscilla da un valore minimo di 300 €/mq a un valore massimo di 405 €/mq per un valore medio di 150 €/mq di immobili residenziali di tipo economico collocati in zona.

| CAMERA COMMERCIO RESIDENZIALE (€/mq) OLTRE 30 ANNI | |
|---|------------|
| Valore min | Valore max |
| 50 | 250 |
| Valore medio | |
| 150 €/mq | |
| OMI RESIDENZIALE DI TIPO ECONOMICO (€/mq) | |
| Valore min | Valore max |
| 300 | 405 |
| * Per immobili oltre 30 anni Valore medio | |
| 352,5 €/mq | |

Per gli ambiti commerciali, per la camera di commercio, per edifici oltre i 30 anni di vita si ha una forbice di valori che oscilla da un valore minimo di 50 €/mq a un valore massimo di 200 €/mq per un valore medio di 125 €/mq, per immobili commerciali collocati in zone limitrofe.

per i valori OMI dell'Agenzia delle entrate di Biella invece, si ha una forbice di valori che oscilla da un valore minimo di 420 €/mq a un valore massimo di 600 €/mq per un valore medio di 501 €/mq, per immobili commerciali collocati in zona.

| NEGOZIO - CAMERA COMMERCIO OLTRE 30 ANNI (€/mq) | |
|--|------------|
| Valore min | Valore max |
| 50 | 200 |
| Valore medio | |
| 125 €/mq | |
| NEGOZIO - OMI (€/mq) | |
| Valore min | Valore max |
| 420 | 600 |
| Valore medio | |
| 501 €/mq | |

Per le rimesse/autorimesse, la camera di commercio, è l'unica agenzia che detta dei valori, per edifici oltre i 30 anni di vita si ha una forbice di valori che oscilla da un valore minimo di 4.000 € a un valore massimo di 5.000 € per un valore medio di 4.500 €, per immobili collocati in zona.

| CAMERA COMMERCIO AUTORIMESSE OLTRE 30 ANNI A CORPO | |
|--|------------|
| Valore min | Valore max |
| 4.000 € | 5.000 € |
| Valore medio | |
| 4.500,00 € | |

12.2 VALORE IN DISCUSSIONE sulla base di valutazioni dei dati REPERITI

12.2.1 CRITERIO DI VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI

§§§ • §§§

NOTA: Si fa presente inoltre che ai fini della redazione della presente perizia di stima, l'unità abitativa viene considerata libera da persone e da arredi o quant'altro.

§§§ • §§§

Per il calcolo della *superficie commerciale* dell'immobile si è proceduto alla somma delle *superfici reali, omogeneizzate* mediante l'applicazione dei relativi coefficienti di ragguaglio secondo quanto stabilito dal D.P.R. n.°138/98.

Dopo i ragguagli segue la tabella esplicativa sulle superfici omogeneizzate.

PERTANTO:

La superficie commerciale è data dalla somma di:

- a) vani principali e accessori diretti misurati come segue:
 - ✓ la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune;
 - ✓ i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25cm;
 - ✓ nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
 - ✓ l'eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare, la cui superficie è da indicarsi a parte, viene esclusa dal conteggio;
- b) pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (*e dotazioni esterne*):
 - ✓ Superficie scoperta viene computata nella misura del 10%.
- c) pertinenze esclusive: la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali (*e dotazioni interne*) viene computata nella misura:

- ✓ del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
- ✓ del 25% se non comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a).

Si riporta di seguito la tabella con *le superfici omogeneizzate* di ogni subalterno utilizzate per la valutazione; tali superfici vengono conteggiate *tramite cad* dalle planimetrie catastali riscontrate presso gli archivi dell'Agenzia del Territorio della provincia di Biella.

| RESIDENZIALE - FG 532 PART 146 SUB 5 | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------|--|-------------------------------|
| LOCALI: | SUP. CALPESTABILE (mq) | MISURE | SUP. LORDA (mq) | PERCENTUALE DI OMOGENEIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA (%) | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq) |
| PIANO CANTINATO | | | | | |
| CANTINA 1 | 14,68 | 2,96X4,96 | 15,28 | 50,00% | 7,64 |
| CANTINA 2 | 17,51 | 3,53X4,96 | 21,42 | 50,00% | 10,71 |
| CANTINA 3 | 8,98 | 1,81X4,96 | 13,19 | 50,00% | 6,60 |
| TOT | 41,17 | TOT | 49,89 | - | 24,95 |
| PIANO TERRA | | | | | |
| SOGGIORNO | 13,55 | 4,02X3,37 | 17,13 | 100,00% | 17,13 |
| CUCINA | 11,34 | 3,91X2,90 | 14,93 | 100,00% | 14,93 |
| BAGNO | 5,78 | 1,87X3,09 | 7,67 | 100,00% | 7,67 |
| DISIMPEGNO | 3,18 | 1,87X1,70 | 4,54 | 100,00% | 4,54 |
| BALCONE | 5,19 | 6,10X0,85 | 5,185 | 50,00% | 2,59 |
| TOT | 39,03 | TOT | 49,46 | - | 46,86 |
| PIANO PRIMO | | | | | |
| CAMERA 1 | 13,55 | 4,02X3,37 | 17,13 | 100,00% | 17,13 |
| CAMERA 2 | 11,34 | 2,90X3,91 | 14,93 | 100,00% | 14,93 |
| BAGNO | 5,78 | 1,87X3,09 | 7,67 | 100,00% | 7,67 |
| DISIMPEGNO | 3,18 | 1,87X1,70 | 4,54 | 100,00% | 4,54 |
| BALCONE | 5,19 | 6,10X0,85 | 5,185 | 50,00% | 2,59 |
| CAMERA 3 | 19,344 | 4,96X3,90 | 23,60 | 100,00% | 23,60 |
| CAMERA 4 | 19,84 | 4,96X4,00 | 23,60 | 100,00% | 23,60 |
| WC ESTERNO | 3 | 2,50X1,20 | 3,51 | 50,00% | 1,76 |
| TOT | 81,21 | TOT | 100,17 | - | 95,82 |
| SUPERFICIE CALPESTABILE TOT. | 161,41 | SUPERFICIE LORDA TOT. | 199,51 | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA | 167,63 |

| COMMERCIALE - NEGOZIO - - FG 532 PART 146 SUB 6 | | | | | |
|---|------------------------|------------------------------|-----------------|--|-------------------------------|
| LOCALI: | SUP. CALPESTABILE (mq) | MISURE | SUP. LORDA (mq) | PERCENTUALE DI OMOGENEIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA (%) | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq) |
| PIANO TERRA | | | | | |
| RETRO | 8,6 | 2,00X4,30 | 12,94 | 100,00% | 12,94 |
| NEGOZIO | 25,284 | 5,88X4,30 | 35,12 | 100,00% | 35,12 |
| SUPERFICIE CALPESTABILE TOT. | 33,88 | SUPERFICIE LORDA TOT. | 48,06 | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA | 48,06 |

| RESIDENZIALE - FG 532 PART 146 SUB 7 | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------|--|-------------------------------|
| LOCALI: | SUP. CALPESTABILE (mq) | | SUP. LORDA (mq) | PERCENTUALE DI OMOGENEIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA (%) | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq) |
| PIANO CANTINATO | | | | | |
| CANTINA 1 | 8,46 | 4,70X1,80 | 12,00 | 50,00% | 6,00 |
| CANTINA 2 | 25,96 | 4,16X6,24 | 32,86 | 50,00% | 16,43 |
| TOT | 34,42 | TOT | 44,86 | - | 22,43 |
| PIANO SECONDO | | | | | |
| CAMERA 1 | 13,55 | 4,02X3,37 | 17,13 | 100,00% | 17,13 |
| CUCINA | 11,34 | 2,90x3,91 | 14,93 | 100,00% | 14,93 |
| BAGNO | 5,78 | 1,87X3,09 | 7,67 | 100,00% | 7,67 |
| DISIMPEGNO | 3,18 | 1,87X1,70 | 4,54 | 100,00% | 4,54 |
| BALCONE | 5,19 | 6,10X0,85 | 5,19 | 50,00% | 2,59 |
| CAMERA 3 | 19,11 | 4,90X3,90 | 23,60 | 100,00% | 23,60 |
| CAMERA 4 | 19,84 | 4,96X4,00 | 23,60 | 100,00% | 23,60 |
| BALCONE | 0,8 | 0,80X1,80 | 0,80 | 50,00% | 0,40 |
| TOT | 78,78 | TOT | 97,46 | - | 94,46 |
| SUPERFICIE CALPESTABILE TOT. | 113,20 | SUPERFICIE LORDA TOT. | 142,32 | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA | 116,89 |

| RESIDENZIALE - FG 532 PART 146 SUB 8 | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------|--|-------------------------------|
| LOCALI: | SUP. CALPESTABILE (mq) | | SUP. LORDA (mq) | PERCENTUALE DI OMOGENEIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA (%) | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq) |
| PIANO TERZO | | | | | |
| CAMERA 1 | 13,55 | 4,02X3,37 | 17,13 | 100,00% | 17,13 |
| CUCINA | 11,34 | 2,90x3,91 | 14,93 | 100,00% | 14,93 |
| BAGNO | 5,78 | 1,87X3,09 | 7,67 | 100,00% | 7,67 |
| DISIMPEGNO | 3,18 | 1,87X1,70 | 4,54 | 100,00% | 4,54 |
| BALCONE | 5,19 | 6,10X0,85 | 5,19 | 50,00% | 2,59 |
| CAMERA 3 | 19,11 | 4,90X3,90 | 23,60 | 100,00% | 23,60 |
| CAMERA 4 | 19,84 | 4,96X4,00 | 23,60 | 100,00% | 23,60 |
| TOT | 72,20 | TOT | 88,99 | - | 86,39 |
| SOTTOTETTO 1 | 25,6239 | 6,39X4,02 | 33,55 | 50,00% | 16,78 |
| SOTTOTETTO 2 | 57,825 | 4,50X12,85 | 73,80 | 50,00% | 36,90 |
| TOT | 83,45 | TOT | 107,35 | - | 16,78 |
| SUPERFICIE CALPESTABILE TOT. | 155,65 | SUPERFICIE LORDA TOT. | 196,34 | SUPERFICIE OMOGENEIZZATA TOT | 140,07 |

12.3 STIMA IMMOBILE IN AMBITO EDILIZIO

Si definisce la formula per ricavare il valore di ogni singolo subalterno:

➤ *Superficie Lorda omogeneizzata X Prezzo Medio al metro quadro*

Il prezzo medio al metro quadro è definito dalla media degli annunci trovati presso le agenzie del territorio, con i valori della camera di commercio e i valori OMI dell' Agenzia delle Entrate.

La tabella che segue riporta i valori medi al metro quadro recuperati dai dati sopra esposti, ed inoltre riprende le superfici omogeneizzate per ogni subalterno.

| IMMOBILI | SUPERFICIE OMOG. | VALORE MEDIO | VALORE STIMA |
|--|---------------------|--------------|--------------|
| <u>PALAZZINA</u> | | | |
| valore immobile FG 532 PART 146 SUB 5 | 167,63 | € 314 | € 52.643,56 |
| valore immobile FG 532 PART 146 SUB 6 | 48,06 | € 373 | € 17.937,06 |
| valore immobile FG 532 PART 146 SUB 7 | 116,89 | € 314 | € 36.710,74 |
| valore immobile FG 532 PART 146 SUB 8 | 140,07 | € 314 | € 43.988,98 |
| <u>AUTORIMESSE CALCOLATE A CORPO:</u> | | | |
| valore immobile FG 28 PART 613 SUB 1 | / | / | € 4.500,00 |
| valore immobile FG 28 PART 613 SUB 2 | / | / | € 4.500,00 |
| TOTALE VALORE IMMOBILE | € 160.280,34 | | |

NB: Il valore di stima che emerge dal calcolo soprastante non può essere identificato come valore attuale di mercato, poiché l'immobile non possiede condizioni edilizie ideali, e non è in possesso di regolarità urbanistiche e catastali efficaci. Infine, considerando la zona in cui insiste, lo stesso risulta scarsamente appetibilità sul mercato locale.

13. DUE DILIGENCE TECNICO - VALUTATIVA E COMMERCIALE

Questo capitolo si riferisce all'analisi svolta dal perito: nello specifico di natura prevalentemente investigativa in ambito tecnico-valutativo e commerciale. In effetti, le problematiche emerse sono risultate vettori di riduzione di valore di mercato dell'immobile sotto osservazione, e, per tale motivo, sono state identificate e proposte con stime negative da portare in detrazione al valore di mercato sopra esposto. Ciò comporta il poter indicare ad investitori interessati, sia gli aspetti sfavorevoli attualmente presenti sull'immobile, e, di conseguenza, sia le spese che la due-diligence ha detratto dal valore di mercato per riportare l'insieme immobiliare in uno stato reale di **conformità normativa**, oltre che di **appetibilità commerciale** consona al suo attuale stato di fatto. Ciò garantisce la procedura e il compratore.

13.1 COSTI IN SOTTRAZIONE AL VALORE DI MERCATO

| DUE DILIGENCE | VALORE IMMOBILE | % DI ABBATTIMENTO | VALORE |
|---|-----------------|-------------------|-------------------|
| Zona in forte depressione demografica, con alta offerta di proposte immobiliari sul mercato e bassa richiesta di acquisto | 160.280,34 | 0,03 (al 3%) | -4.808,41 |
| fabbricato residenziale vetusto e scarsamente appetibile | 160.280,34 | 0,09 (al 9%) | -14.425,23 |
| Rimessa a norma di impianto elettrico, impianto idrico sanitario ecc. | 160.280,34 | 0,05 (al 5%) | -8.014,02 |
| Sanatoria per regolarizzare gli abusi urbanistici e catastali | 160.280,34 | 0,05 (al 5%) | -8.014,02 |
| Risanamento delle aree con presenza di infiltrazioni ecc. | 160.280,34 | 0,12 (al 12%) | -19.233,64 |
| TOTALE da detrarre dal valore di € 160.280,34 | | | -54.495,30 |
| VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE | | 105.785,02 | |

14. CONSIDERAZIONI SULL'AREA IN CUI INSISTONO I TERRENI

I terreni oggetto della seguente stima si collocano nel comune di Masserano (BI), e sono censiti al Catasto Terreni al foglio 50, particelle 69, 109 e 110 come raffigurato nel seguente estratto di mappa..

14.1 COLLOCAZIONE DEI TERRENI IN MASSERANO

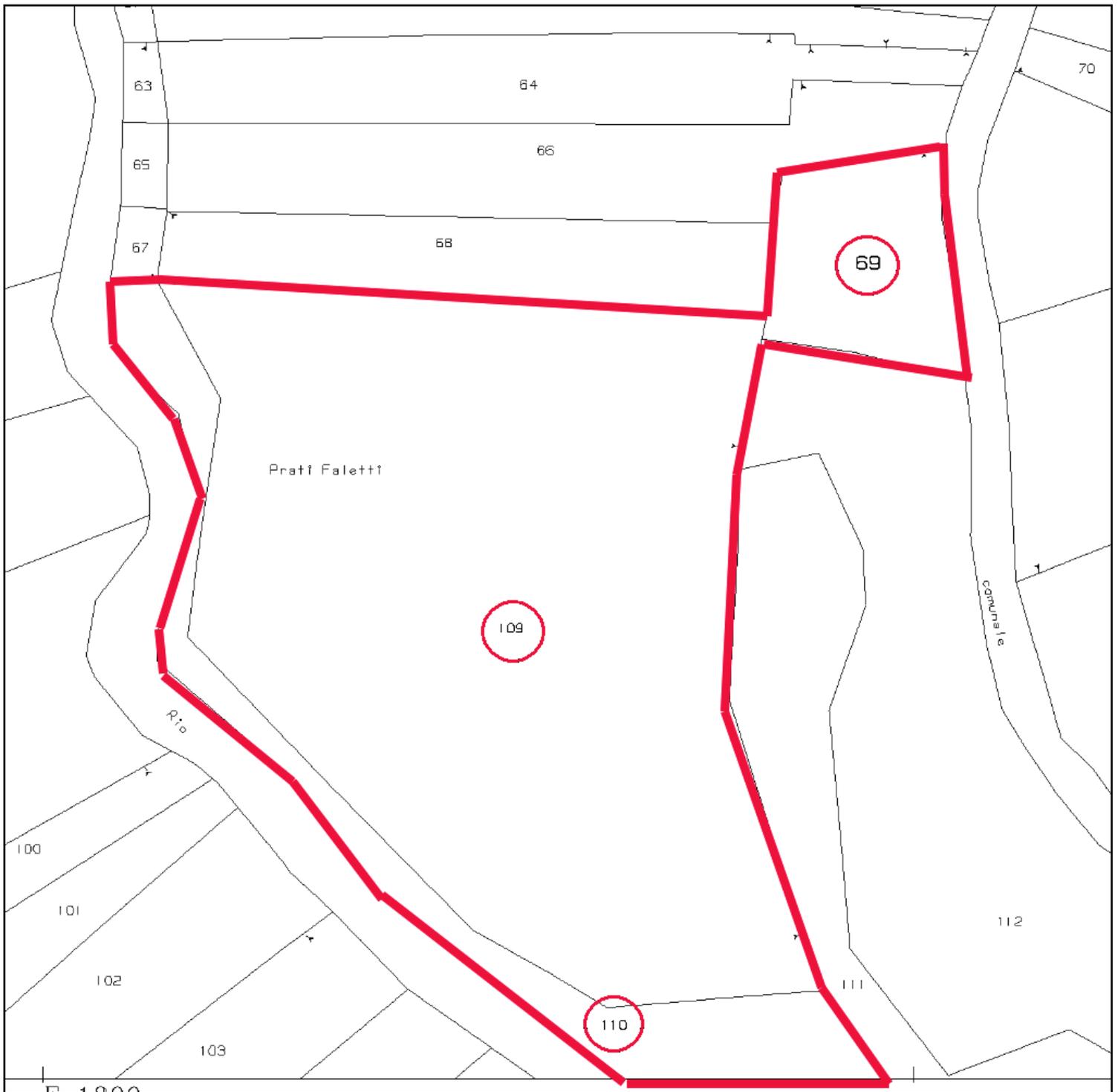


Estratto di mappa in MASSERANO –Visione Generale

14.2 DAL CATASTO

14.2.1 Catasto Terreni in MASSERANO

- ✓ Foglio 50, Particella 69, PRATO, classe 04, consistenza 470 mq, reddito domenicale 0,73 €, reddito agrario 0.97 €
- ✓ Foglio 50, Particella 109, PRATO, classe 04, consistenza 4.360 mq, reddito domenicale 6,76 €, reddito agrario 9.01 €
- ✓ Foglio 50, Particella 110, BOSCO CEDUO, classe 02, consistenza 1.050 mq, reddito domenicale 1,03 €, reddito agrario 0.43 €



Estratto di mappa in MASSERANO – ingrandimento

14.2.2 Proprietà dei terreni in MASSERANO:

- ✓ [REDACTED] Proprietà 1/6;
- ✓ [REDACTED]
- [REDACTED] Proprietà 4/6;
- ✓ [REDACTED] nato a TRIVERO il 21/07/1957 cf. [REDACTED]
Proprietà 1/6.

15. VALORIZZAZIONE E STIMA DEI TERRENI IN MASSERANO

15.1 LA TABELLA OMI TERRENI

| Entrate | | Valori Agricoli Medi della provincia | | | | | | Data: 18/02/2019 Ora: 11.22.01 | |
|---|---------------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|---|-----------|------------------------|-----------------------------------|--|
| Annualità 2019 | | | | | | | | | |
| Dati Pronunciamento Commissione Provinciale | | | | | Pubblicazione sul BUR | | | | |
| n.- del 15/01/2019 | | | | | n.- del - | | | | |
| REGIONE AGRARIA N°: 3 ALTA ELVO Comuni di: DONATO, GRAGLIA, MUZZANO, NETRO, OCCHIEPPO SUPERIORE, POLLONE, SORDEVOLO | | | | | REGIONE AGRARIA N°: 4 COLLINA INTERNA Comuni di: BIELLA, BIOGLIO, BRUSNENGO, CAMBURZANO, CASAPINTA, CASTELLETTO CERVO, CERRETO CASTELLO, COSSATO, CREVACUORE, CROSA, CURINO, LESSONA, MASSERANO, MEZZANA MORTIGLIENGO, MOTTALCIATA, OCCHIEPPO INFERIORE, PETTINENGO, PIATTO, QUAREGNA, RONCO BIELLESE, SELVE MARCONE, SOPRANA, SOSTEGNO, STRONA, TERNENGO, VALDENGO, VALLANZENGO, VALLE SAN NICOLA, VIGLIANO BIELLESE, VILLA DEL BOSCO, ZUMAGLIA, LESSONA | | | | |
| COLTURA | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Coltura più redditizia | Informazioni aggiuntive | |
| BOSCO CEDUO | | | | | 4717,00 | | | | |
| BOSCO D'ALTO FUSTO | 4791,00 | | | | 5289,00 | | | | |
| BOSCO MISTO | 4123,00 | | | | 5003,00 | | | | |
| CASTAGNETO DA FRUTTO | 5014,00 | | | | 5586,00 | | | | |
| FRUTTETO | 9837,00 | | | | 15116,00 | | | | |
| INCOLTO PRODUTTIVO | 700,00 | | | | 922,00 | | | | |
| ORTO ARBORATO | 5448,00 | | | | 16939,00 | | | | |
| PASCOLO | 1632,00 | | | | 2374,00 | | | | |
| PASCOLO ARBORATO | 1707,00 | | | | 2650,00 | | | | |
| PASCOLO CESPIUGLIATO | 1283,00 | | | | 2067,00 | | | | |
| PRATO | 5957,00 | SI | SI | | 9381,00 | | | | |

Pagina: 3 di 6

Come si evince dalla tabella soprastante riferita al territorio in questione, la data ultima che attesta i valori dei terreni risale al 2019. Ciò significa che la statistica OMI risulta ancora nella sua validità allo stato attuale.

Si consideri inoltre che le tabelle OMI vengono rappresentate con valori *a Ettaro*. In tal caso occorre interpolare tale valore in MQ, ovvero *1 Ettaro equivale a 10.000 MQ*.

15.2 LA STIMA DEI TERRENI

La stima viene rappresentata da tre tabelle poi assommate tra loro:

| FG 50 PART 69 | OMI VALORE A ETTARO (€) | | € 9.381,00 |
|-----------------------|-------------------------|-----------------|--------------------|
| TERRENI | SUP. (mq) | 9.381,00/10.000 | VALORE TERRENO (€) |
| PRATO | 470,00 | 0,9381 | 440,91 |
| FG 50 PART 109 | OMI VALORE A ETTARO (€) | | € 9.381,00 |
| TERRENI | SUP. (mq) | 9.381,00/10.000 | VALORE TERRENO (€) |
| PRATO | 4.360 | 0,9381 | 4.090 |
| FG 50 PART 110 | OMI VALORE A ETTARO (€) | | € 4.717,00 |
| TERRENI | SUP. (mq) | 4.717,00/10.000 | VALORE TERRENO (€) |
| BOSCO CEDUO | 1.050 | 0,4717 | 495 |
| VALORE TERRENI TOTALE | | | |
| € 5.026,31 | | | |

16. VALORI PER LA VENDITA LIQUIDATORIA

Come si evince dalle stime sopra rappresentate, per ragioni tecniche di calcolo estimativo, sia la palazzina in Ponzzone, che i terreni in Masserano, sono stati calcolati nel loro insieme fisico.

Trattandosi di una procedura che coinvolge nello specifico una sola persona fisica facente parte dell'insieme proprietario, occorre che la curatela tenga conto che solamente tale parte del valore stimato risulta vendibile, e che i beni, così come sono composti, non risultano divisibili in senso prettamente fisico.

Pertanto, riassumendo i valori stimati, la vendita potrà solamente essere proposta per quote proprietarie del soggetto implicato nella procedura, ovvero:

1. Sulla palazzina sita in Ponzzone la parte vendibile risulta quella indirizzata a:

✓ [REDACTED] nato a TRIVERO il 21/07/1957 cf. [REDACTED]

Proprietà 1/6,

Quindi 1/6 di € 105.785,02 = € 17.630,84

Arrotondato a: € 17.630,00 (euro_diciassettemilaseicentotrenta/00)

2. Sui terreni in Masserano la parte vendibile risulta indirizzata a:

✓ [REDACTED] nato a TRIVERO il 21/07/1957 cf. [REDACTED]

Proprietà 1/6.

Quindi 1/6 di € 5.026,31 = € 837,72

Arrotondato a: € 838,00 (euro_ottocentotrentotto/00)

17. NOTA DEL PERITO

I pareri di stima espressi in questa due-diligence sono il risultato di un insieme di fattori riflessivi, rilevati e poi ampiamente soppesati durante lo svolgimento del percorso peritale, e quindi evidenziabili come "pareri di stima prudentziali in ambito cautelativo". Inoltre, va asserito che trattasi di pareri attendibili al momento presente, poiché da sempre l'ambito immobiliare è soggetto a variazioni di valore per l'usura del tempo, per l'invecchiamento delle strutture, e per l'evoluzione tecnologica ed economica in continuo adeguamento.

Nella certezza di aver espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione, e mi metto a disposizione degli aventi diritto per eventuali chiarimenti.

Benna, 09/04/2024

Il Perito Antonio Bombelli

Allegati:

✓ documenti catastali e visu

Esiste una documentazione fotografica a disposizione degli aventi diritto.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2024

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di VALDILANA (Codice:M417D) |
| Catasto Terreni | Sezione TRIVERO (Provincia di BIELLA) |
| | Foglio: 28 Particella: 304 |

Area di enti urbani e promiscui dal 06/05/2021

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-----------------|---------------------|------------|-----|------------------|--------------------|-----------------------------|-------|------------|-------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) | Deduz | Reddito | | |
| | | | | | | ha are ca | | Dominicale | | Agrario |
| 1 | 28 | 304 | | - | ENTE URBANO | 01 80 | | | | VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 06/05/2021 LEGGE REGIONALE N. 29 DEL 21 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Trivero L436; trasferito al comune di Valdilana sezione Trivero M417D. (n. 31/2021) |
| Notifica | | | | | | Partita | 1 | | | |

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune M417 - Sezione D - Foglio 532 - Particella 146/

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 27/03/2024

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di VALDILANA (Codice:M417D) |
| Catasto Terreni | Sezione TRIVERO (Provincia di BIELLA) |
| | Foglio: 28 Particella: 613 |

Area di enti urbani e promiscui dal 06/05/2021

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI CLASSAMENTO | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-----------------|---------------------|------------|-----|------------------|--------------------|-----------------------------|-------|------------|-------------------|--|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz | Qualità Classe | Superficie(m ²) | Deduz | Reddito | | |
| | | | | | | ha are ca | | Dominicale | | Agrario |
| 1 | 28 | 613 | | - | ENTE URBANO | 01 36 | | | | VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 06/05/2021 LEGGE REGIONALE N. 29 DEL 21 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Trivero L436; trasferito al comune di Valdilana sezione Trivero M417D. (n. 31/2021) |
| Notifica | | | | | | Partita | 1 | | | |

Mappali Fabbricati Correlati

Codice Comune M417 - Sezione D - Foglio 28 - Particella 613/

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



N=13300

E=1800

1 Particella: 69

Comune: (BI) MASSERANO
Foglio: 50
Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri
Protocollo pratica T98208/2024
27-Mar-2024 10:50:5

MODULARIO
F. rig. rend. 487

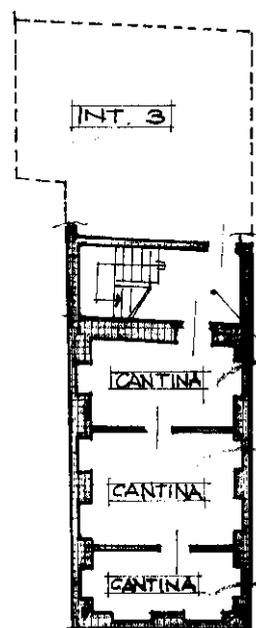


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

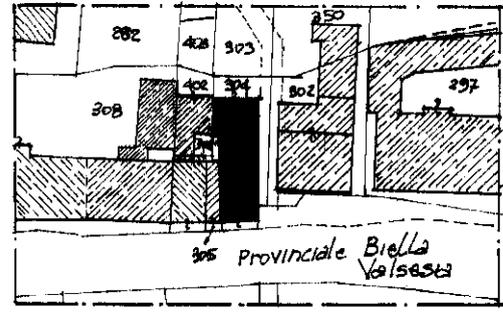
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRIVERO via PONZONE Via Provinciale civ. 171



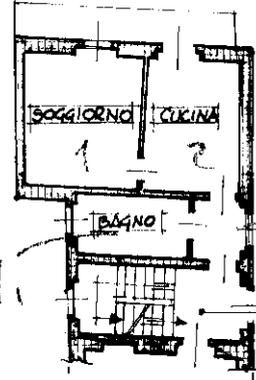
INTERNO 1

PIANO SEMINTERRATO
H = 2.25



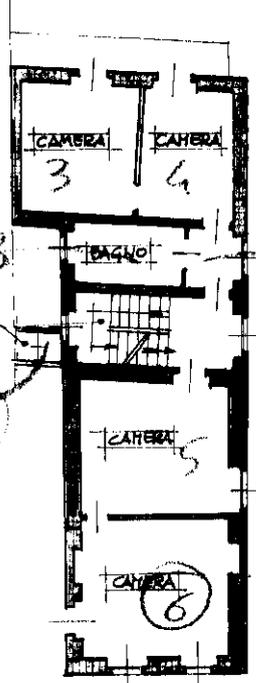
PLANIMETRIA SCALA 1:1.000
NCT FOGLIO N° 28 - MAPP. 304
NCEU FOGLIO N° RA MAPP. 146 - 72

SCALA IN COMUNE CON
INT. 1-2-3-4



PIANO TERRENO
H = 2.85

SCALA COMUNE CON
INT. 1-2-3-4



PIANO PRIMO
H = 2.70

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. RA
n. 146 sub. 5



RISERVATO ALL'UFFICIO

38P/1

MODULARIO
F. rig. rend. 497

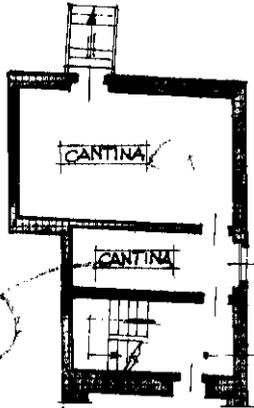


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

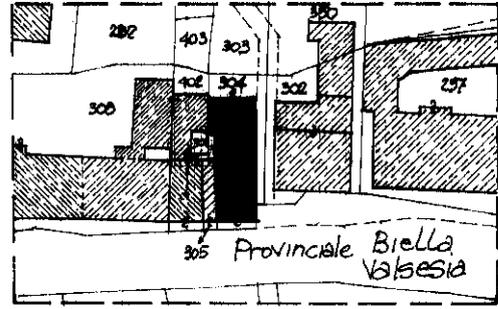
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di TRIVERO via PONZONE Via Provinciale civ. 171



INTERNO 3



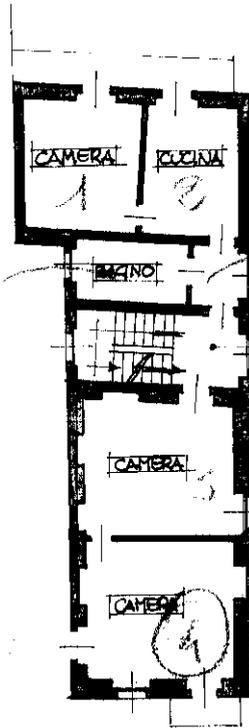
PLANIMETRIA - SCALA 1:1.000

N.C.T. FOGLIO N 28 MAPP. 304
N.C.E.U. FOGLIO N RA MAPP. 146 - 72

SCALA COMUNE
INT. 1-2-3-4

INT. 1

PIANO SEMINTERRATO H - 2.25



PIANO SECONDO - H = 2.70

SCALA COMUNE
INT. 1-2-3-4

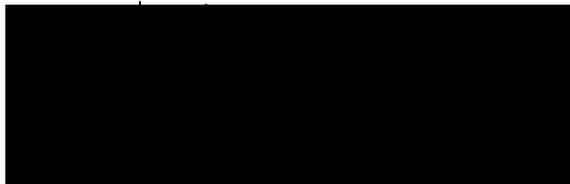
ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. RA
n. 146 sub. 1



RISERVATO ALL'UFFICIO

3800/3

Ultima planimetria in atti

MODULI A/B/C/D
n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

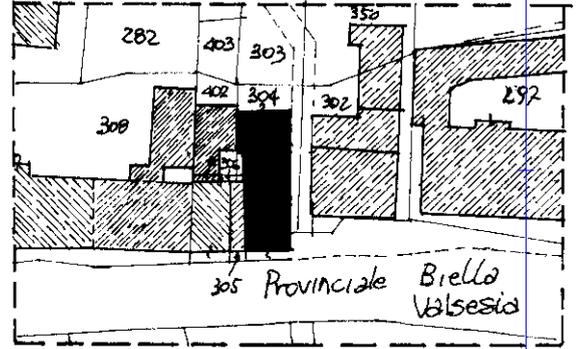
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.l.u. in Comune di **TRIVERO** via **PONZONE Via Provinciale** civ. **171**

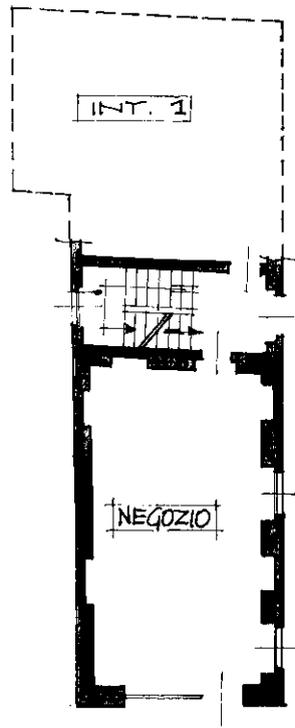
INTERNO 2



PLANIMETRIA SCALA 1:1000

NCT. FOGLIO N° 28 - MAPP. N° 304

NCEU FOGLIO N° RA MAPP. N° 146-72



**SCALA COMUNE
INT. 1-2-3-4**

PIANO TERRENO H = 2.85

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Ultima planimetria in attuazione

Data presentazione: 02/11/1990 - Data: 01/12/2023
Totale schede: **146** - Formato di acquisizione: **72**

RISERVATO ALL'UFFICIO

3899/12

MODULARIO
F. rig. rend. 497

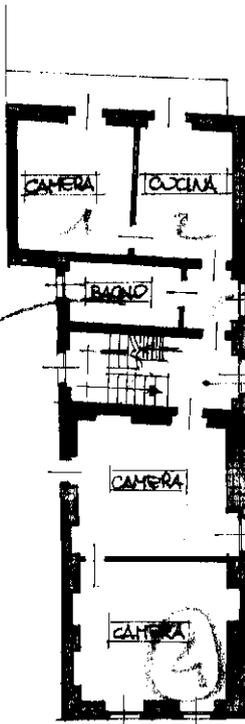


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

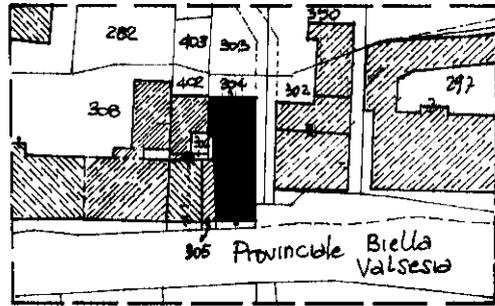
Planimetria di u.i.u. in Comune di TRIVERO via PONZONE Via Provinciale civ. 171



di

SCALA COMUNE
INT. 1-2-3-4

PIANO TERZO H=270

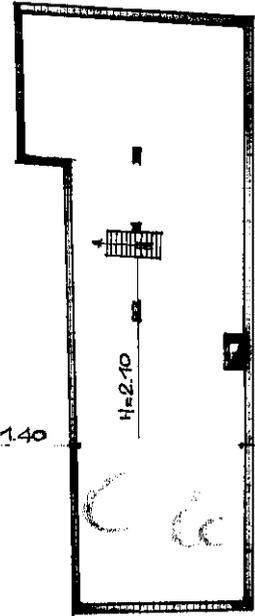


PLANIMETRIA - SCALA 1:1.000

NCT. FOGLIO n° 28 MAPP. 304

NCEU. FOGLIO n° RA MAPP. 146-72

INTERNO 4



PIANO SOTTOTETTO

H=1.40

H=2.10

H=0.60

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Identificativi catastali
F. RA
n. 146 sub. 8
TR



RISERVATO ALL'UFFICIO

INV. 153
3899/4

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. Cat. S. T. 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

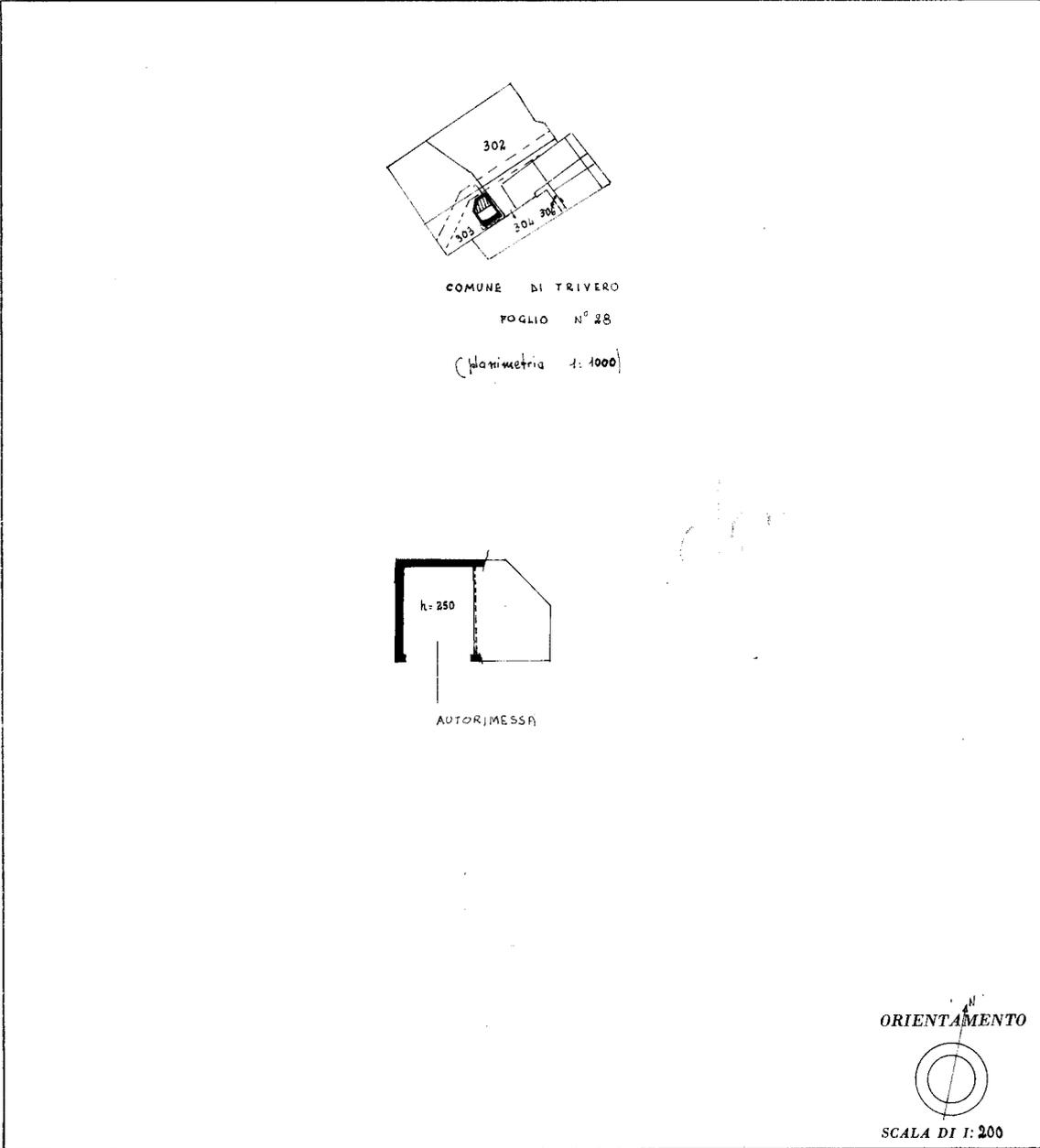
Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 632)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRIVERO Via PONZONE

Ditta VISCONTI VALERIA LETIZIA n. STRONA 13/12/1900

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERCELLI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

AVVERTENZA: Il presente taloncino di riscatto a cura del Catasto Erariale, deve essere conservato con cura e consegnato al Catasto Erariale, in caso di vendita, perizia, successione, ecc.

REGISTRO

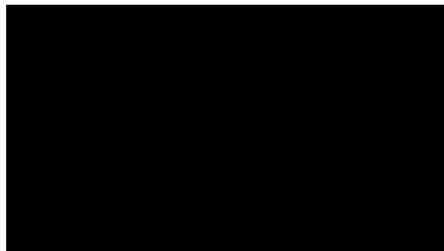
35/169

N. 916758

Taloncino di riscatto DELLA SCHEDELLA DELLA SCHEDELLA N. COMUNE

AGGIORNAMENTO GENERALE DELLA PIANIMETRIA IMMOBILIARE URBANA Legge 11 agosto 1938, n. 1249 modif. fusa con D.L. 8 aprile 1948, n. 914

UFFICIO FOTOGRAFICO DELLO STATO



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2023 - Comune di VALDILANA(M417D) - < Foglio 28 - Particella 613 - Subalterno 1 > Inquadratura 01 FRAZIONE PONZONE Piano T

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

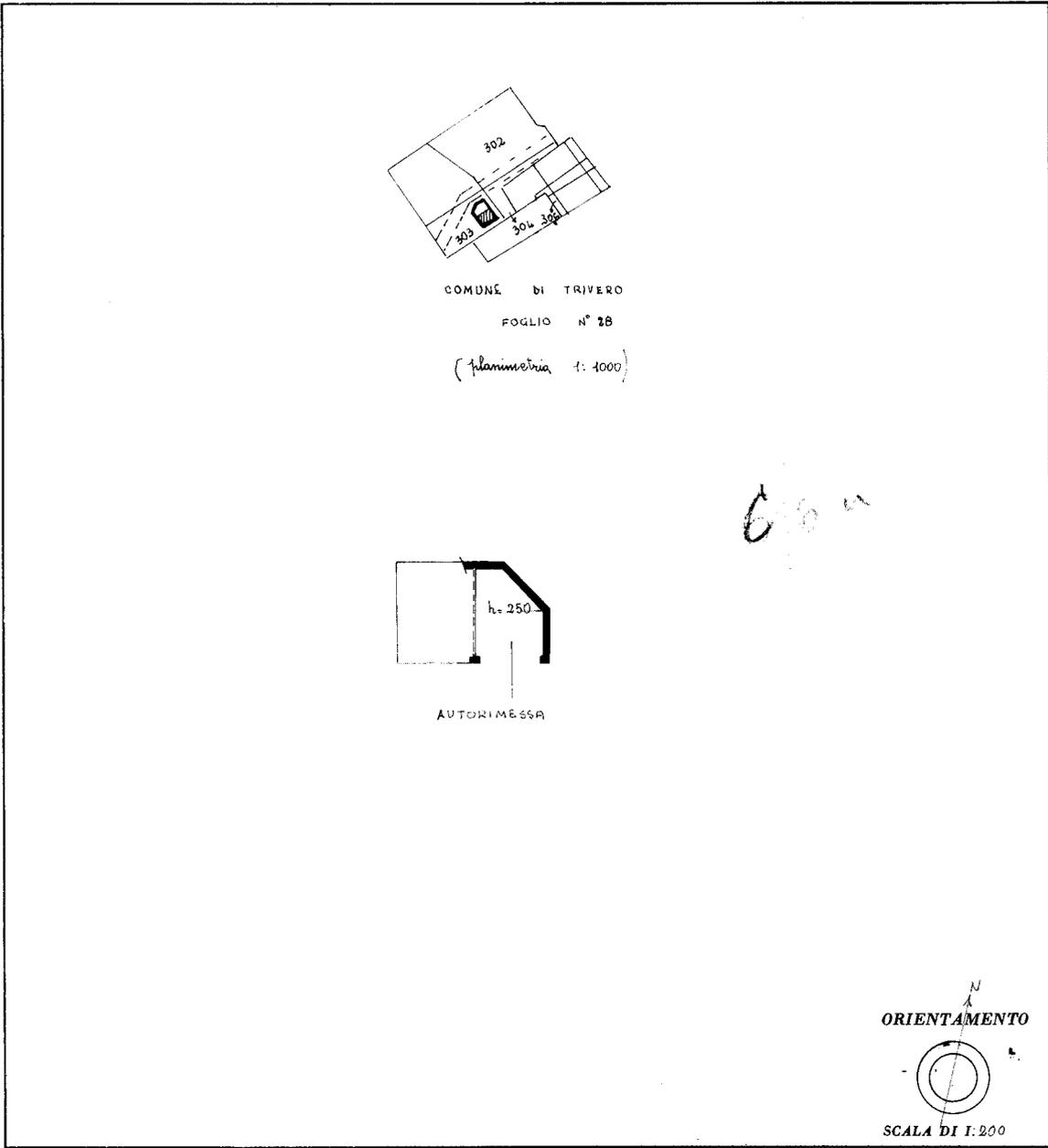
Lire
20

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1950, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TRIVERO Via PONZONE

Ditta VISCONTI VALERIA LETIZIA n. STRONA il 13/12/1900

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VERCELLI



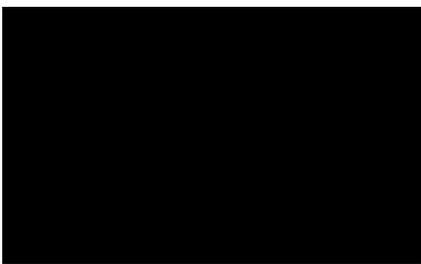
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

AVVERTENZA: Il presente talloncino deve essere inserito a cura del dipendente sulla scheda di presentazione al catasto, in un apposito spazio con la scheda da presentare al catasto, nel foglio di presentazione al catasto, n. 1537.

AGGIORNAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
Legge 11 agosto 1969, n. 1249 modificata con D.L. 8 aprile 1969, n. 514
CATASTO - COMUNE

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDELLA
NUMERO
N° 950913
357/69



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/12/2023 - Comune di VALDILANA(M417D) - < Foglio 28 - Particella 613 - Subalterno 2 >
FRAZIONE PONZONE Piano T

Ultima planimetria in atti

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BIELLA |
| Soggetto individuato | ██████████ (CF: ██████████) nato a TRIVERO (BI) il 21/07/1957 |

1. Immobili siti nel Comune di VALDILANA (Codice M417D) Sezione TRIVERO Catasto dei Fabbricati

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|------------------|--|-------------|--|----------------------|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 1 | | 532 | 146 | 5 | | | A/4 | 2 | 9,5 vani | Totale: 118 m ² Totale escluse aree scoperte**: 117 m ² | Euro 367,98 | FRAZIONE PONZONE n. 171 Interno 1 Piano S1 - T - 1 VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 06/05/2021 LEGGE REGIONALE N. 29 DEL 21 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Trivero L436; trasferito al comune di Valdilana sezione Trivero M417D. (n. 35/2021) | Notifica Annotazione |
| 2 | | 532 | 146 | 7 | | | A/4 | 2 | 5,5 vani | Totale: 87 m ² Totale escluse aree scoperte**: 86 m ² | Euro 213,04 | FRAZIONE PONZONE n. 171 Interno 3 Piano S1 - 2 VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 06/05/2021 LEGGE REGIONALE N. 29 DEL 21 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Trivero L436; trasferito al comune di Valdilana sezione Trivero M417D. (n. 35/2021) | Notifica Annotazione |
| 3 | | 532 | 146 | 8 | | | A/4 | 2 | 5,5 vani | Totale: 97 m ² Totale escluse aree scoperte**: 95 m ² | Euro 213,04 | FRAZIONE PONZONE n. 171 Interno 4 Piano 3 - 4 VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 06/05/2021 LEGGE REGIONALE N. 29 DEL 21 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Trivero L436; trasferito al comune di Valdilana sezione Trivero M417D. (n. 35/2021) | Notifica Annotazione |
| 4 | | 532 | 146 | 6 | | | C/1 | 4 | 35m ² | Totale: 51 m ² | Euro 656,16 | FRAZIONE PONZONE n. 171 Interno 2 Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 06/05/2021 LEGGE REGIONALE N. 29 DEL 21 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Trivero L436; trasferito al comune di Valdilana sezione Trivero M417D. (n. 35/2021) | Notifica |

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|--------|--------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|------------------|---------------------------|------------|--|----------------|
| | Sez Urbana | Foglio | Numero | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | Indirizzo Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| 5 | | 28 | 613 | 1 | | | C/6 | 1 | 13m ² | Totale: 15 m ² | Euro 32,90 | FRAZIONE PONZONE Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 06/05/2021 LEGGE REGIONALE N. 29 DEL 21 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Trivero L436; trasferito al comune di Valdilana sezione Trivero M417D. (n. 35/2021) | Annotazione |
| 6 | | 28 | 613 | 2 | | | C/6 | 1 | 10m ² | Totale: 12 m ² | Euro 25,31 | FRAZIONE PONZONE Piano T VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 06/05/2021 LEGGE REGIONALE N. 29 DEL 21 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Trivero L436; trasferito al comune di Valdilana sezione Trivero M417D. (n. 35/2021) | Annotazione |

Immobile 1: **Notifica:** Notifica n. 3353/1996

Annotazione: ACQUISIZIONE PLANIMETRIA

Immobile 2: **Notifica:** Notifica n. 3353/1996

Annotazione: ACQUISIZIONE PLANIMETRIA

Immobile 3: **Notifica:** Notifica n. 3353/1996

Annotazione: ACQUISIZIONE PLANIMETRIA

Immobile 4: **Notifica:** Notifica n. 3353/1996

Immobile 5: **Annotazione:** COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 532 PLA 148 SUB 1 PER ALLINEAMENTO MAPPE

Immobile 6: **Annotazione:** COSTITUITA DALLA SOPPRESSIONE DELLA PARTICELLA CEU SEZ FGL 532 PLA 148 SUB 2 PER ALLINEAMENTO MAPPE

Totale: vani 20,50 m² 58 Rendita: Euro 1.508,43

Visura attuale sintetica per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

Intestazione degli immobili indicati al n.1

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' 5/6 |
| 2 | nato a TRIVERO il 21/07/1957 | [REDACTED] | (1) Proprieta' 1/6 |
| DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2019 in atti dal 06/05/2021 LEGGE REGIONALE N. 29 DEL 21 DICEMBRE 2018 proveniente dal comune di Trivero L436; trasferito al comune di Valdilana sezione Trivero M417D. (n. 35/2021) | | | |

2. Immobili siti nel Comune di MASSERANO (Codice F042) Catasto dei Terreni

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | ALTRE INFORMAZIONI | |
|----|---------------------|------------|-----|---------------------|----------------|-----------------------------|--------|--------------------------|--------------------------|--|----------------|
| | Foglio | Particella | Sub | Porz. | Qualità Classe | Superficie(m ²) | Deduz. | Reddito | | Dati derivanti da | Dati Ulteriori |
| | | | | | | ha are ca | | Dominicale | Agrario | | |
| 1 | 50 | 69 | | - | PRATO 04 | 04 70 | | Euro 0,73 Lire 1.410 | Euro 0,97 Lire 1.880 | Impianto meccanografico del 01/02/1975 | |
| 2 | 50 | 109 | | - | PRATO 04 | 43 60 | | Euro 6,76 Lire 13.080 | Euro 9,01 Lire 17.440 | Impianto meccanografico del 01/02/1975 | |
| 3 | 50 | 110 | | - | BOSCO CEDUO 02 | 10 50 | | Euro 1,03 Lire 1.995 | Euro 0,43 Lire 840 | Impianto meccanografico del 01/02/1975 | |

Totale: Superficie .58.80 Redditi: Dominicale Euro 8,52 Agrario Euro 10,41

Intestazione degli immobili indicati al n.2

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|------------------------------|----------------|-----------------------|
| 1 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' 1/6 |
| 2 | nato a TRIVERO il 21/07/1957 | [REDACTED] | (1) Proprieta' 1/6 |
| 3 | [REDACTED] | [REDACTED] | (1) Proprieta' 4/6 |
| DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 26/01/2019 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede COSSATO (BI) Repertorio n. 153245 - UU Sede BIELLA (BI) Registrazione Volume 88888 n. 370861 registrato in data 28/11/2019 - TESTAMENTO DI FIORIO IOLANDA Voltura n. 4215.4/2019 - Pratica n. BI0051242 in atti dal 12/12/2019 | | | |

Totale Generale: vani 20,50 m² 58 Rendita: Euro 1.508,43

Totale Generale: Superficie .58.80 Redditi: Dominicale Euro 8,52 Agrario Euro 10,41

Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 01/12/2023

Unità immobiliari n. 9

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90