

TRIBUNALE DI BIELLA

Procedura n. 1/2019 R.F.

Del [REDACTED] con sede in Biella (BI),
rappresentato dai curatori, avvocato [REDACTED] di Biella – mailpec
[REDACTED] e dottor [REDACTED] di Biella - mailpec
[REDACTED]

SOMMARIO

§ 1. Premessa.	1
§ 2. Delle operazioni peritali.	2
§ 3. Delle risultanze catastali.	3
§ 4. Del patrimonio immobiliare.	6
§ 5. Della valutazione del patrimonio immobiliare.	8
§ 5.1 Del valore degli immobili del lotto UNO.	9
§ 5.2 Del valore degli immobili del lotto DUE.	11
§ 5.3 Del valore degli immobili del lotto TRE.	12
§ 6. Del valore dei singoli lotti.	12
§ 7. Dei dati assunti ai fini di calcolo.	13
§ 8. Allegati.	14

§ 1. Premessa.

In data 21/01/2009, veniva dichiarata fallita la società [REDACTED]
[REDACTED] di Biella [REDACTED] e, in data 10/02/2009, ne
veniva nominato perito estimatore del patrimonio immobiliare l'ingegner

[redacted] di Biella. La relazione tecnico-estimativa prodotta veniva depositata in data settembre 2009.

Nel mese di giugno 2022, io sottoscritto [redacted] iscritto al [redacted] venivo incaricato dai curatori fallimentari di “aggiornare i valori immobiliari, già determinati nel 2009, riferiti: in Biella, al Palazzo Rivetti e al Parcheggio Palazzo Rivetti; in Ponderano, ai costruendi fabbricati Sagittario Nord e Sud oltre ai terreni limitrofi. Il tutto, tenuto conto delle eventuali mutazioni socio-economiche e urbanistiche intervenute”.

§ 2. Delle operazioni peritali.

Sinteticamente, queste le operazioni peritali condotte ai fini dell’espletamento del mandato conferitomi:

- 1. individuazione degli immobili oggetto di valutazione;**
- 2. ispezioni effettuate presso l’Agenzia delle Entrate – Territorio competente, anche in via telematica, per una prima individuazione catastale dei medesimi;**
- 3. sopralluogo fotografico degli immobili di proprietà (per quanto concerne i dati metrici gli stessi sono stati desunti dalle planimetrie catastali, dichiarate conformi in prima stesura di perizia);**
- 4. studio del mercato immobiliare e dell’andamento del medesimo nell’ultimo decennio (fonte OMI);**
- 5. ricerca di compravendite recenti nel medesimo segmento di mercato, ovvero accesso alle banche dati di maggior rilievo (borsini immobiliari, asking-price, VAM, delibere di Giunta Comunale);**
- 6. stesura della presente relazione tecnico-estimativa.**

§ 3. Delle risultanze catastali.

Alla data del 13/07/2022, di aggiornamento degli archivi catastali, sono intestati alla [REDACTED] di Biella c.f. [REDACTED] i seguenti immobili:

1. in comune di Biella, foglio 48 del Catasto Fabbricati, per l'intera piena proprietà:

1.1 mappale 176 sub. 18 Z.C. 1 categoria A/2 classe 2 vani 4 Via della Repubblica n. 6 – piano 1/s1 - rendita catastale € 557,77;

1.2 mappale 176 sub. 27 Z.C. 1 categoria A/2 classe 2 vani 16 Via della Repubblica n. 6 – piano s1/2/3 – rendita catastale € 2.231,09;

1.3 mappale 176 sub. 34 Z.C. 1 categoria A/2 classe 2 vani 8,5 Via della Repubblica n. 4 – piano 2/3/4/s1 – rendita catastale € 1.185,27;

1.4 mappale 176 sub. 35 Z.C. 1 categoria A/2 classe 2 vani 11,5 – Via della Repubblica n. 4 – piano s1/2/3 – rendita catastale € 1.603,60;

1.5 mappale 176 sub. 44 Z.C. 1 categoria A/2 classe 2 vani 12 – Via della Repubblica n. 12 – piano 3/s1 – rendita catastale € 1.673,32;

1.6 mappale 176 sub. 47 Z.C. 1 categoria C/2 classe 4 m² 4 – Via della Repubblica n. 12 – p.s1 – rendita catastale € 11,57;

1.7 mappale 176 sub. 48 Z.C. 1 categoria C/2 classe 4 m² 3 – Via della Repubblica n. 12 – p.s2 – rendita catastale € 8,68;

2. In comune di Biella, foglio 48 del Catasto Fabbricati, per l'intera proprietà dell'area:

- | | |
|------|--|
| 2.1 | mappale 458 sub. 2 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 28 – [REDACTED] |
| | [REDACTED] – p.T – rendita catastale € 79,53; |
| 2.2 | mappale 453 sub. 24 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 56 – [REDACTED] |
| | [REDACTED] – p.T – rendita catastale € 159,07; |
| 2.3 | mappale 472 sub. 16 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 26 – [REDACTED] |
| | [REDACTED] – p.T – rendita catastale € 73,85; |
| 2.4 | mappale 472 sub. 17 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 39 – [REDACTED] |
| | [REDACTED] – p.T – rendita catastale € 110,78; |
| 2.5 | mappale 472 sub. 8 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 39 – [REDACTED] |
| | [REDACTED] – p.T – rendita catastale € 110,78; |
| 2.6 | mappale 453 sub. 9 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 28 – [REDACTED] |
| | [REDACTED] – p.T – rendita catastale € 79,53; |
| 2.7 | mappale 453 sub. 10 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 28 – [REDACTED] |
| | [REDACTED] – p.T – rendita catastale € 79,53; |
| 2.8 | mappale 453 sub. 11 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via |
| | [REDACTED] – p.T – rendita catastale € 39,77; |
| 2.9 | mappale 453 sub. 12 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via |
| | [REDACTED] – p.T – rendita catastale € 39,77; |
| 2.10 | mappale 453 sub. 13 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via |
| | [REDACTED] – p.T – rendita catastale € 39,77; |
| 2.11 | mappale 453 sub. 14 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via |
| | [REDACTED] – p.T – rendita catastale € 39,77; |
| 2.12 | mappale 453 sub. 15 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via |
| | [REDACTED] – p.T – rendita catastale € 39,77; |
| 2.13 | mappale 453 sub. 16 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via |

		██████████ – p.T – rendita catastale € 39,77;
2.14	mappale 453 sub. 17 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via	
		██████████ – p.T – rendita catastale € 39,77;
2.15	mappale 453 sub. 18 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via	
		██████████ – p.T – rendita catastale € 39,77;
2.16	mappale 453 sub. 19 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via	
		██████████ – p.T – rendita catastale € 39,77;
2.17	mappale 453 sub. 20 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via	
		██████████ – p.T – rendita catastale € 39,77;
2.18	mappale 453 sub. 21 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via	
		██████████ – p.T – rendita catastale € 39,77;
2.19	mappale 453 sub. 22 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via	
		██████████ – p.T – rendita catastale € 39,77;
2.20	mappale 453 sub. 23 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via	
		██████████ – p.T – rendita catastale € 39,77;
2.21	mappale 453 sub. 25 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via	
		██████████ – p.T – rendita catastale € 39,77;
2.22	mappale 453 sub. 27 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via	
		██████████ – p.T – rendita catastale € 39,77;
2.23	mappale 453 sub. 28 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via	
		██████████ – p.T – rendita catastale € 39,77;
2.24	mappale 458 sub. 3 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 14 – Via	
		██████████ – p.T – rendita catastale € 39,77;
2.25	mappale 459 sub. 2 Z.C. 1 categoria C/6 classe 1 m ² 39 – Via	
		██████████ – p.T – rendita catastale € 110,78;

2.26 mappale 459 sub. 5 Z.C. 1 categoria F/1 m² 30 – [REDACTED]

[REDACTED] – p.T.

3. In comune di Ponderano, foglio 6 del Catasto Fabbricati, per l'intera

piena proprietà:

3.1 mappale 787 F/1 m² 665 – [REDACTED]

3.2 mappale 788 F/1 m² 665 – [REDACTED]

altre unità immobiliari non oggetto della presente relazione.

4. In comune di Ponderano, foglio 6 del Nuovo Catasto Terreni, per

l'intera proprietà, intestati a [REDACTED]

4.1 particella n. 46 seminativo arborato classe 1 m² 60 reddito

dominicale € 0,42 reddito agrario € 0,45;

4.2 particella n. 58 bosco ceduo classe U m² 48 reddito dominicale €

0,09 reddito agrario € 0,02;

4.3 particella n. 352 seminativo arborato classe 1 m² 1.450 reddito

dominicale € 10,11 reddito agrario € 10,86;

4.4 particella n. 357 seminativo classe 1 m² 7.860 reddito

dominicale € 54,80 reddito agrario € 58,86;

4.5 particella n. 640 seminativo classe 1 m² 8.780 reddito

dominicale € 61,22 reddito agrario € 65,75;

intestato a [REDACTED]

4.6 particella n. 776 seminativo classe 1 m² 2970 reddito dominicale

€ 20,71 reddito agrario € 22,24.

§ 4. Del patrimonio immobiliare.

Le unità immobiliari di cui dal punto 3.1.1 al 3.1.7 fanno parte dello

stabile condominiale denominato [REDACTED] posto in fregio alla Via della Repubblica – in zona centrale. Il compendio immobiliare, risalente agli inizi del Novecento, è stato completamente ristrutturato circa sedici anni fa ricavando appartamenti di buona finitura. Il contesto urbanistico in cui si inserisce, a destinazione mista residenziale/terziaria, è circondato da quattro delle arterie viarie principali di Biella, da nord in senso orario: Viale Matteotti, Via Cernaia, Via Bertodano e Via della Repubblica. Il quartiere, così delimitato, è ben servito da mezzi pubblici e servizi di genere commerciale/amministrativo, oltre a vantare una buona dotazione in tema di opere di urbanizzazione secondaria (aree verdi, asili nido e scuole materne, chiese ed edifici religiosi e similari). Di contro, una tale localizzazione è caratterizzata da rumorosità medio/alta, da traffico veicolare intenso e da solo sufficiente disponibilità di spazi a parcheggio pubblico.

Il fabbricato si sviluppa nel suo complesso su quattro piani fuori terra e uno interrato; è privo di autorimesse, ma posti auto pertinenziali sono disponibili nel limitrofo [REDACTED] in numero di ventisei tra singoli, doppi, tripli ed uno quadruplo. Alcuni, dal 3.2.1 al 3.2.5, sono già destinati a pertinenza di altrettante unità residenziali, come meglio si dirà nel seguito.

Gli immobili in Ponderano di cui al punto 3.3, sono due fabbricati residenziali, facenti parte del complesso [REDACTED] denominati rispettivamente [REDACTED] e [REDACTED] iniziati nel 2006 e rimasti incompleti. Attualmente, permangono allo stato rustico, ovvero di completamento dello scheletro strutturale, della copertura e di buona parte delle lattronerie.

Al punto 3.4 sono elencati i terreni, dapprima inclusi interamente nel PEC 1, ed oggi urbanisticamente destinati in modo disomogeneo a PEC 1, PEC 8, PEC 9, viabilità, parcheggio e aree agricole di fregio urbano. Di tale evidenza si dà riscontro nell'allegata tabella di valutazione.

§ 5. Della valutazione del patrimonio immobiliare.

Al fine di una coerente valutazione, ho tenuto conto dello stato di conservazione degli immobili, consideratane la vetustà intervenuta, sia strutturale che impiantistica, oltre che delle mutate condizioni socio-economiche e dell'andamento del mercato immobiliare, come rilevabile dai dati ufficiali forniti dall'OMI. Premesso quanto sopra, ho determinato il valore commerciale dei beni, sinteticamente descritti al paragrafo precedente, sulla base di variabili caratterizzanti quali: per i fabbricati e le unità immobiliari, età e stato di manutenzione, piano di sviluppo e panoramicità (ove presente); per i posti auto, un coefficiente a misurare la disponibilità di parcheggi pubblici; per i terreni, destinazione urbanistica, giacitura, forma, ubicazione ed ampiezza. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle documentazioni ufficiali, hanno concorso a determinare il più probabile valore di mercato degli immobili suddetti.

Per quanto riguarda il [REDACTED] e il [REDACTED] [REDACTED] ho considerato come base la valutazione originaria dell'autunno 2009, cui ho applicato la contrazione del mercato immobiliare registrata dall'OMI nel comune di Biella e che si è attestata mediamente, tra il 2009 e il 2022, nel 2,8% annuo; a tale dato ho applicato i coefficienti correttivi come indicato dall'Appendice per le stime di cui al Consulente Immobiliare del dicembre 2016.

Nel merito dei costruendi fabbricati in Ponderano, condomini

██████████ e ██████████ ho proceduto col medesimo criterio
suesposto, considerando che per il mercato immobiliare locale la contrazione
delle quotazioni registrata, nel medesimo arco temporale, è stata mediamente
del 2,1% annuo.

Per i terreni ex PEC 1 in comune di Ponderano, vista l'intervenuta
adozione della variante parziale n. 1 al PRGC (ex D.C.C. n. 5 del
27/04/2022), ho utilizzato i valori, per unità di superficie, indicati nella
delibera di GC n. 13 del 25/01/2011 "Modifica valore aree edificabili ai fini
ICI", semplicemente rivalutati sotto il profilo monetario e, per le parti
agricole, quanto riportato dai V.A.M. dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati
al 2019 per la regione agraria n. 6 della Provincia di Biella. Ad entrambi ho
applicato i coefficienti correttivi di giacitura, forma, ubicazione e ampiezza,
come già citati.

Definisco, quindi, tre lotti così formati:

lotto UNO: unità immobiliari e posti auto facenti parte, rispettivamente, del
condominio ██████████ e del ██████████, siti nel
comune di Biella;

lotto DUE: fabbricati condominiali in corso di costruzione (e area
pertinenziale) denominati ██████████ e ██████████ facenti parte
del complesso residenziale ██████████ in comune di Ponderano;

lotto TRE: terreni in comune di Ponderano ex PEC 1.

Le modalità e le assunzioni a monte delle valutazioni riportate nel
seguito sono sinteticamente descritte dai giudizi di stima tabellari allegati.

§ 5.1 Del valore degli immobili del lotto UNO.

Ai fini della stima del compendio in esame, ho tenuto conto dell'elemento metrico (superficie commerciale determinata secondo i criteri del S.I.M.), cui ho applicato un coefficiente di ponderazione, un coefficiente di piano, un coefficiente di età, qualità e stato degli immobili, come indicato dall'Appendice per le stime di cui al Consulente Immobiliare del dicembre 2016.

Evidenzio che il dato metrico è stato desunto dalle planimetrie catastali depositate agli atti alla data della presente e rimando, per le singole valutazioni, agli elaborati tabellari allegati in calce e facenti parte integrante e sostanziale della presente.

Il più probabile valore commerciale dell'unità immobiliare mapp. 176/18, cui è associato il posto auto doppio mapp. 458/2, è congruamente determinabile in complessivi euro 68.400.

Il più probabile valore commerciale dell'unità immobiliare mapp. 176/27, cui è associato il posto auto quadruplo mapp. 453/24, è congruamente determinabile in complessivi euro 399.900.

Il più probabile valore commerciale dell'unità immobiliare mapp. 176/34, cui è associato il posto auto doppio mapp. 472/16, è congruamente determinabile in complessivi euro 114.100.

Il più probabile valore commerciale dell'unità immobiliare mapp. 176/35, cui è associato il posto auto triplo mapp. 472/17, è congruamente determinabile in complessivi euro 236.900.

Il più probabile valore commerciale dell'unità immobiliare mapp. 176/44, cui è associato il posto auto triplo mapp. 472/8, è congruamente determinabile in complessivi euro 261.400.

Il più probabile valore commerciale del locale cantina mapp. 176/47

è congruamente determinabile in euro 700, mentre **quello** del mapp. 176/48

è determinabile in euro 500.

Il posto auto doppio mapp. 453/9 è stimabile in euro 10.800.

Il posto auto doppio mapp. 453/10 è stimabile in euro 10.800.

I posti auto singoli di cui al mapp. 453 subalterni 11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/25/27/28 sono singolarmente valutabili in euro 5.400 cadauno.

Il posto auto singolo mapp. 458/3 è congruamente valutabile in euro 5.400.

Il posto auto triplo di cui al mapp. 459/2 è valutabile in euro 15.000.

L'area di cui al mapp. 459/5, destinata a spazio di conferimento rifiuti del Palazzo Rivetti, è valutabile in euro 3.700.

§ 5.2 Del valore degli immobili del lotto DUE.

Ai fini della stima del compendio in esame, ho tenuto conto dell'elemento metrico derivante dalle visure catastali, cui ho applicato un coefficiente di età, qualità e stato degli immobili, come indicato dall'Appendice per le stime di cui al Consulente Immobiliare del dicembre 2016.

Evidenzio che il dato metrico è stato desunto dalle visure catastali depositate agli atti alla data della presente e rimando, per le singole valutazioni, agli elaborati tabellari allegati in calce e facenti parte integrante e sostanziale della presente.

Premesso quanto sopra, il più probabile valore commerciale del condominio [REDACTED] (mapp. 787) è determinabile in euro 307.200;

mentre quello del [REDACTED] (mapp. 788) è pari ad euro 327.200.

§ 5.3 Del valore degli immobili del lotto TRE.

Ai fini della stima del compendio in esame, comprendente terreni a destinazione disomogenea, ho tenuto conto dell'elemento metrico (superficie cartografica) e di un coefficiente di differenziazione (K_1) che tiene conto della giacitura, della forma, dell'ubicazione, dell'ampiezza. Il coefficiente K_2 mantiene il valore unitario in quanto, della diversa destinazione urbanistica, ho dato rilievo già nell'espressione dei valori unitari (cfr. § 5).

Con espresso riferimento alle tabelle di calcolo allegate, quale parte integrante e sostanziale alle presenti, il valore commerciale più probabile attribuibile all'intero lotto in esame è pari ad euro 563.230. Di questo, l'area parcheggio ex particella n. 640/parte, di m^2 1.158 ca., da assegnarsi a pertinenza dei fabbricati di cui al lotto DUE, ha un probabile valore commerciale di euro 19.494, approssimabili in euro 19.500.

§ 6. Del valore dei singoli lotti.

Di seguito, riassumo i valori attribuiti ad ogni singolo lotto:

Lotto UNO: unità immobiliari residenziali (in piena proprietà per l'intero) e posti auto scoperti (in proprietà per l'area), facenti parte rispettivamente del condominio [REDACTED] e del [REDACTED] in Biella, complessivamente stimate in euro 1.214.000 (euro unmilione duecentoquattordicimila).

Lotto DUE (proprietà per 1/1): due terreni con entrostanti costruendi fabbricati residenziali di tipo condominiale, facenti parte del complesso denominato '[REDACTED]' in Ponderano, complessivamente stimati in euro 634.400 (euro seicentotrentaquattromilaquattrocento).

Lotto TRE (proprietà per 1/1): terreni, come urbanisticamente descritti al paragrafo di competenza e nell'elaborato tabellare allegato, stimati in complessivi euro 563.230 (euro cinquecentosessantatremiladuecentotrenta).

§ 7. Dei dati assunti ai fini di calcolo.

I dati metrici delle unità immobiliari urbane sono stati desunti dalle planimetrie catastali agli atti, dichiarate conformi in perizia originaria. La superficie utilizzata è la superficie esterna lorda. La superficie commerciale è desunta dall'applicazione, ai dati esterni lordi, dei rapporti mercantili applicati alle superfici di accessori e pertinenze, come previsto dal S.I.M. (Sistema Italiano Metrico: cfr. Codice delle Valutazioni Immobiliari, cap. 18, par. 4.5). La superficie convenzionale è ottenuta dalla commerciale cui sono applicati i coefficienti correttivi già descritti in precedenza.

La vivacità dei mercati immobiliari esaminati è medio-bassa. Ne discende un campione statistico numericamente limitato e disomogeneo, che ha reso difficoltoso standardizzarne le valutazioni.

Nel merito dei terreni, si è assunta la superficie agraria catastale in considerazione di una valutazione a corpo. I parametri correttivi scelti sono di tipo morfologico e urbanistico. I valori unitari sono desunti dai VAM provinciali aggiornati al 2019.

Con quanto sopra esposto, ritengo di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi, per il quale sentitamente ringrazio.

Biella, 18 luglio 2022

Il consulente tecnico incaricato

geometra Fausto BELLINCIONI

§ 8. Allegati.

Allegato 1: elaborato tabellare [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] - Lotto UNO;

allegato 2: elaborato tabellare [REDACTED] e [REDACTED] Lotto

DUE;

allegato 3: elaborato tabellare “Terreni ex PEC 1 Ponderano” – Lotto TRE.

allegato 4: rivalutazioni monetarie;

allegato 5: VAM provinciali di Biella aggiornati al 2019.

GIUDIZIO DI STIMA (data di valutazione: 07/07/2022)

VALORI E SUPERFICI RELATIVE AI BENI OGGETTO DI PERIZIA

[*] Fonte Il Consulente Immobiliare de "Il Sole 24 Ore" numero 1011/2016.

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 176 - subaltemo 18									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq.	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	panoram.	coeff. globale unico	Valori
Abitazione Piano primo	85,3	1,00	85,3	€ 890	0,75	0,94	1,05	0,74	€ 56.179
Balcone int. Piano primo	1,9	0,25	0,5	€ 890	0,75	0,94	1,00	0,71	€ 316
Balcone ext. Piano primo	2,8	0,30	0,8	€ 890	0,75	0,94	1,05	0,74	€ 527
Cantina acc. Piano primo sottostrada	4,5	0,20	0,9	€ 890	0,75	0,90	1,00	0,88	€ 545
Totali	94,5		87,5						€ 57.567
arrotondamento in									€ 57.600

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 176 - subaltemo 27									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq.	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	panoram.	coeff. globale unico	Valori
Abitazione Piano secondo	338,4	1,00	338,4	€ 970	0,75	0,96	1,16	0,84	€ 275.728
Abitazione Piano terzo	54,3	1,00	54,3	€ 970	0,75	0,80	1,21	0,73	€ 38.450
Terrazzo scop. Piano terzo	252,7	0,35	88,4	€ 970	0,75	0,80	1,16	0,70	€ 60.024
Cantina acc. Piano primo sottostrada	31,1	0,20	6,2	€ 970	0,75	0,80	1,00	0,68	€ 4.090
Totali	676,5		487,3						€ 378.292
arrotondamento in									€ 378.300

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 176 - subaltemo 34									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq.	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	panoram.	coeff. globale unico	Valori
Abitazione Piano secondo	69,0	1,00	69,0	€ 770	0,80	0,96	1,10	0,84	€ 44.629
Balcone int. Piano secondo	2,7	0,25	0,7	€ 770	0,80	0,96	1,00	0,77	€ 415
Abitazione Piano terzo	88,6	1,00	88,6	€ 770	0,80	0,80	1,10	0,70	€ 47.755
Balconi int. Piano terzo	4,7	0,25	1,2	€ 770	0,80	0,80	1,00	0,64	€ 591
Terrazzo scop. Piano quarto	58,7	0,35	19,8	€ 770	0,80	0,70	1,18	0,65	€ 9.910
Cantina acc. Piano primo sottostrada	7,6	0,20	1,5	€ 770	0,80	0,90	1,00	0,72	€ 832
Totali	229,3		180,8						€ 104.132
arrotondamento in									€ 104.100

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 176 - subaltemo 35									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq.	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	panoram.	coeff. globale unico	Valori
Abitazione Piano secondo	209,2	1,00	209,2	€ 830	0,80	0,96	1,16	0,89	€ 154.536
Balcone int. Piano secondo	6,6	0,25	1,7	€ 830	0,80	0,96	1,00	0,77	€ 1.088
Abitazione Piano terzo	43,2	1,00	43,2	€ 830	0,80	0,80	1,00	0,64	€ 22.948
Terrazzo scop. Piano terzo	188,5	0,35	66,0	€ 830	0,80	0,80	1,21	0,77	€ 42.181
Cantina acc. Piano primo sottostrada	9,8	0,20	2,0	€ 830	0,80	0,90	1,00	0,72	€ 1.195
Totali	457,3		322,1						€ 221.948
arrotondamento in									€ 221.900

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 176 - subalterno 44										
Coeff. correttivi (*)										
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	panoram.	coeff. globale unico	Valori	
Abitazione Piano terzo	233,5	1,00	233,5	€ 970	0,80	0,98	1,00	0,78	€ 176.666	
Balconi int. Piano terzo	13,0	0,25	3,3	€ 970	0,80	0,98	1,00	0,78	€ 2.497	
Balconi ext. Piano terzo	9,2	0,33	3,0	€ 970	0,80	0,98	1,00	0,78	€ 2.270	
Terrazzo scop. Piano terzo	222,2	0,35	70,1	€ 970	0,80	0,98	1,10	0,86	€ 58.477	
Cantina acc. Piano primo sottostrada	48,5	0,20	9,3	€ 970	0,80	0,90	1,00	0,72	€ 6.495	
Totali	524,4		319,2						€ 246.405	
									arrotondamento in	€ 246.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 176 - subalterno 47 (locale cantina)										
Coeff. correttivi (*)										
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	panoram.	coeff. globale unico	Valori	
Cantina Piano primo sottostrada	4,0	0,20	0,8	€ 970	0,80	1,00	1,10	0,88	€ 683	
Totali	1052,8		639,2						€ 683	
									arrotondamento in	€ 700

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 176 - subalterno 48 (locale cantina)										
Coeff. correttivi (*)										
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	panoram.	coeff. globale unico	Valori	
Cantina Piano primo sottostrada	3,0	0,20	0,6	€ 970	0,80	1,00	1,10	0,88	€ 512	
Totali	1630,7		969,1						€ 512	
									arrotondamento in	€ 500

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 458 - subalterno 2 (posto auto doppio pertinenziale al mappale 176 subalterno 18)										
Coeff. correttivi (*)										
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	d'isp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori	
Posto auto sc. Piano terreno	28,0	1,00	28,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 10.780	
Totali	2718,5		1637,7						€ 10.780	
									arrotondamento in	€ 10.000

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 24 (posto auto quadruplo pertinenziale al mappale 176 subalterno 27)										
Coeff. correttivi (*)										
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	d'isp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori	
Posto auto sc. Piano terreno	56,0	1,00	56,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 21.560	
Totali	56,0		56,0						€ 21.560	
									arrotondamento in	€ 21.600

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 472 - subalterno 16 (posto auto doppio pertinenziale al mappale 176 subalterno 34)										
Coeff. correttivi (*)										
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	d'isp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori	
Posto auto sc. Piano terreno	26,0	1,00	26,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 10.010	
Totali	26,0		26,0						€ 10.010	
									arrotondamento in	€ 10.000

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 472 - subalterno 17 (posto auto triplo pertinenziale al mappale 176 subalterno 35)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	39,0	1,00	39,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 15.015
Totali	39,0		39,0						€ 15.015
									arrotondamento in € 15.000

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 472 - subalterno 8 (posto auto triplo pertinenziale al mappale 176 subalterno 44)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	39,0	1,00	39,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 15.015
Totali	39,0		39,0						€ 15.015
									arrotondamento in € 15.000

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 9 (posto auto doppio)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	28,0	1,00	28,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 10.780
Totali	28,0		28,0						€ 10.780
									arrotondamento in € 10.800

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 10 (posto auto doppio)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	28,0	1,00	28,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 10.780
Totali	28,0		28,0						€ 10.780
									arrotondamento in € 10.800

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 11 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 12 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 13 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 14 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 15 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 16 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 17 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 18 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 19 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 20 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Il tecnico incaricato
geometra Fausto BELLUNIONI

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 21 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 22 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 23 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 25 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 27 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 28 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 453 - subalterno 3 (posto auto singolo)									
Coeff. correttivi (*)									
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff. globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	14,0	1,00	14,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 5.390
Totali	14,0		14,0						€ 5.390
									arrotondamento in € 5.400

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 459 - subalterno 2 (posto auto triplo)				Coeff. correttivi (*)					
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq.	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff globale unico	Valori
Posto auto sc. Piano terreno	39,0	1,00	39,0	€ 350	1,00	1,00	1,10	1,10	€ 15.015
Totali	39,0		39,0						€ 15.015
									arrotondamento in € 15.000

Comune di BIELLA - foglio n. 48 - mappale 459 - subalterno 5 (area contenimento rifiuti Palazzo Rivetti)				Coeff. correttivi (*)					
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq.	età/manut.	piano	disp. parch. pubbl.	coeff globale unico	Valori
Area rifiuti Piano terreno	30,0	0,35	10,5	€ 350	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 3.675
Totali	30,0		10,5						€ 3.675
									arrotondamento in € 3.700

GIUDIZIO DI STIMA (data di valutazione: 09/07/2022)

VALORI E SUPERFICI RELATIVE AI BENI OGGETTO DI PERIZIA

(*) Fonte il Consulente Immobiliare del "Il Sole 24 Ore" numero 1011/2016.

Comune di PONDERANO - foglio n. 6 - mappale 787 (area con enticostante costruendo condominio denominato "Sagittano Nord")			Coeff. correttivi (*)							
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq.	età/manut.	piano	panoram.	coeff. globale unico	Valori	
Area urbana	Costruendo fabbricato di 2/3 piani f.t.	665,0	1,00	665,0	€ 616	0,75	1,00	1,00	0,75	€ 307.230
Totali		665,0		665,0						€ 307.230
									arrotondamento in	€ 307.200

Comune di PONDERANO - foglio n. 6 - mappale 788 (area con enticostante costruendo condominio denominato "Sagittano Sud")			Coeff. correttivi (*)							
Destinazione, piano	Sup. esterna lorda mq	rapp. marginale	Sup. Commerciale mq. (SIM)	€/mq.	età/manut.	piano	panoram.	coeff. globale unico	Valori	
Area urbana	Costruendo fabbricato di 2/3 piani f.t.	665,0	1,00	665,0	€ 656	0,75	1,00	1,00	0,75	€ 327.180
Totali		665,0		665,0						€ 327.180
									arrotondamento in	€ 327.200

STIMA MONOPARAMETRICA										ALLEGATO AL GIUDIZIO DI STIMA DEL		09/07/2022			
Immobili - Catasto dei Terreni				Comune		PONDERANO			Provincia		BIELLA				
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DESTINAZIONE RILEVATA	VALORE PARAMETRICO		COEFFICIENTI			VALORE DI MERCATO
N	Foglio	Particella	Sub.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			UNITARIO DI MERCATO	K1	K2	K		
							mq.	ha			FATTORE	FATTORE			
							A	B		(K1 x K2) =			K	A x B x K	
1	6	46			PEC 1		540	0,05	€ 421.800,00	0,77	1,00	0,77	€ 16.239,30		
					Viabilità		65	0,01	€ 171.000,00	0,77	1,00	0,77	€ 1.316,70		
					PEC 9		65	0,01	€ 421.800,00	0,77	1,00	0,77	€ 3.247,86		
					Parcheggio		80	0,01	€ 171.000,00	0,77	1,00	0,77	€ 1.316,70		
SUPERFICIE TOTALE (HA) =								0,08	ARROTONDAMENTO			-€ 0,56	VALORE TOTALE =	€ 22.120	

Immobili - Catasto dei Terreni				Comune		PONDERANO			Provincia		BIELLA				
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DESTINAZIONE RILEVATA	VALORE PARAMETRICO		COEFFICIENTI			VALORE DI MERCATO
N	Foglio	Particella	Sub.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			UNITARIO DI MERCATO	K1	K2	K		
							mq.	ha			FATTORE	FATTORE			
							A	B		(K1 x K2) =			K	A x B x K	
2	6	58			Agricolo		48	0,005	€ 10.886,00	0,69	1,00	0,69	€ 37,56		
SUPERFICIE TOTALE (HA) =								0,01	ARROTONDAMENTO			€ 2,44	VALORE TOTALE =	€ 40	

Immobili - Catasto dei Terreni				Comune		PONDERANO			Provincia		BIELLA				
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DESTINAZIONE RILEVATA	VALORE PARAMETRICO		COEFFICIENTI			VALORE DI MERCATO
N	Foglio	Particella	Sub.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			UNITARIO DI MERCATO	K1	K2	K		
							mq.	ha			FATTORE	FATTORE			
							A	B		(K1 x K2) =			K	A x B x K	
3	6	352			Agricolo		1450	0,15	€ 10.886,00	0,77	1,00	0,77	€ 1.257,33		
SUPERFICIE TOTALE (HA) =								0,15	ARROTONDAMENTO			€ 2,67	VALORE TOTALE =	€ 1.260	

Immobili - Catasto dei Terreni				Comune		PONDERANO			Provincia		BIELLA				
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DESTINAZIONE RILEVATA	VALORE PARAMETRICO		COEFFICIENTI			VALORE DI MERCATO
N	Foglio	Particella	Sub.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie			UNITARIO DI MERCATO	K1	K2	K		
							mq.	ha			FATTORE	FATTORE			
							A	B		(K1 x K2) =			K	A x B x K	
4	6	357			PEC 1		4600	0,46	€ 421.800,00	0,77	1,00	0,77	€ 149.401,56		
					Agricolo		2560	0,26	€ 10.886,00	0,77	1,00	0,77	€ 2.179,38		
					Viabilità		470	0,05	€ 171.000,00	0,77	1,00	0,77	€ 6.583,50		
					PEC 9		230	0,02	€ 421.800,00	0,77	1,00	0,77	€ 6.495,72		
SUPERFICIE TOTALE (HA) =								0,79	ARROTONDAMENTO			-€ 0,16	VALORE TOTALE =	€ 165.660,24	

Il tecnico incaricato
geometra Fausto BELLINIONI

Immobili - Catasto dei Terreni				Comune		PONDERANO		Provincia	BIELLA					
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DESTINAZIONE RILEVATA	VALORE PARAMETRICO	COEFFICIENTI				
N.	Foglio	Particella	Sub.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie		UNITARIO DI MERCATO	K1	K2	K	VALORE DI MERCATO	
							mq.		ha	€/ha	FATTORE			FATTORE
							A		B	(K1 x K2) =	A x B x K			
5	6	640			Parcheggio		1158	0,12		€ 171.000,00	0,95	1,00	0,95	€ 19.494,00
					PEC 1		2100	0,21		€ 421.800,00	0,95	1,00	0,95	€ 84.149,10
					PEC 8		3400	0,34		€ 421.800,00	0,95	1,00	0,95	€ 136.241,40
					PEC 9		160	0,02		€ 421.800,00	0,95	1,00	0,95	€ 8.014,20
					Viabilità		1962	0,20		€ 171.000,00	0,95	1,00	0,95	€ 32.490,00
									ARROTONDAMENTO				€ 1,30	
SUPERFICIE TOTALE (HA) =									0,89	VALORE TOTALE =			€ 280.390	

Immobili - Catasto dei Terreni				Comune		PONDERANO		Provincia	BIELLA					
DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DESTINAZIONE RILEVATA	VALORE PARAMETRICO	COEFFICIENTI				
N.	Foglio	Particella	Sub.	Porzione	Qualità	Classe	Superficie		UNITARIO DI MERCATO	K1	K2	K	VALORE DI MERCATO	
							mq.		ha	€/ha	FATTORE			FATTORE
							A		B	(K1 x K2) =	A x B x K			
6	6	776			PEC 9		2030	0,20		€ 421.800,00	0,95	1,00	0,95	€ 80.142,00
					Viabilità		940	0,09		€ 171.000,00	0,95	1,00	0,95	€ 14.620,50
									ARROTONDAMENTO				€ 2,50	
SUPERFICIE TOTALE (HA) =									0,29	VALORE TOTALE =			€ 94.760	

COMPONENTI IL COEFFICIENTE CORRETTIVO K1							
Giacitura		Forma		Ubicazione		Ampiezza	
Pianegg.	1,00	Regolare	1,00	Eccellente	1,00	Piccola	0,95
Acclive	0,95	Normale	0,95	Normale	0,95	Media	1,00
Mediocre	0,90	Penalizzante	0,90	Mediocre	0,90	Grande	0,90

Calcolo rivalutazione monetaria

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione
Capitale Iniziale: € 37,00
Data Iniziale: 25/01/2011
Data Finale: 25/01/2022
Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2011
Scadenza Rivalutazione: Gennaio 2022
Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 101,2
Indice alla Scadenza: 107,7
Raccordo Indici: 1,071
Coefficiente di Rivalutazione: 1,14
Totale Rivalutazione: € 5,18
Capitale Rivalutato (s.e.o): € 42,18

Calcolo rivalutazione monetaria

Servizio Richiesto: Calcolo della Sola Rivalutazione
Capitale Iniziale: € 15,00
Data Iniziale: 25/01/2011
Data Finale: 25/01/2022
Decorrenza Rivalutazione: Gennaio 2011
Scadenza Rivalutazione: Gennaio 2022
Indice Istat utilizzato: FOI generale

Indice alla Decorrenza: 101,2
Indice alla Scadenza: 107,7
Raccordo Indici: 1,071
Coefficiente di Rivalutazione: 1,14
Totale Rivalutazione: € 2,10
Capitale Rivalutato (s.e.o): € 17,10

Biella, 16/07/2022

Il tecnico incaricato
geometra Fausto BELLINCIONI

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2019

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

Pubblicazione sul BUR

n.- del 15/01/2019

n.- del -

COLTURA	REGIONE AGRARIA N°: 5 MORENICA DELLA SERRA Comuni di: CAVAGLIA, CERRIONE, DORZANO, MAGNANO, MONGRANDO, ROPPOLO, SALA BIELLESE, TORRAZZO, VIVERONE, ZIMONE, ZUBIENA				REGIONE AGRARIA N°: 6 PIANURA Comuni di: BENNA, BORRIANA, CANDELO, GAGLIANICO, GIFFLENGA, MASSAZZA, PONDERANO, SALUSSOLA, SANDIGLIANO, VERRONE, VILLANOVA BIELLESE			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	5003,00				5289,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	5586,00				6169,00			
BOSCO MISTO	5289,00				5586,00			
CASTAGNETO DA FRUTTO	5586,00							
FRUTTETO	16939,00				15720,00			
FRUTTETO IRRIGUO	31106,00							
INCOLTO PRODUTTIVO	1028,00				1155,00			
ORTO	22981,00				22981,00			
ORTO ARBORATO	16939,00				16939,00			
ORTO IRRIGUO	29193,00				29193,00			
PASCOLO	2947,00				2947,00			
PASCOLO ARBORATO	3233,00				3233,00			
PESCHETO	32637,00							
PIOPPETO					11745,00			
PRATO	9975,00				10886,00			