

**FERREA MARCO**

VIA DUOMO, 12

13900 - BIELLA (BI)

Partita IVA: 00334448883

Codice fiscale: FRRMRC67S25F205C

Telefono: 01534676 – Cell. 3924195857

e-mail: [m251167@hotmail.it](mailto:m251167@hotmail.it)

PEC: [marco.ferrea@geopec.it](mailto:marco.ferrea@geopec.it)

# PERIZIA DI STIMA ANALITICA

## del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in Comune di Pralungo (BI)

### Committente

---

TRIBUNALE DI BIELLA – Ufficio Procedure Concorsuali - Giudice Delegato dott. Enrico Chemollo a seguito della richiesta del dott. Diego PIANCA quale curatore fallimentare nominato dal Tribunale di Biella del Caseificio Cento Valli di Vergnasco Marco



Biella, 18 agosto 2023

---

Geometra MARCO FERREA

## 1. PREMESSE

### 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Geometra MARCO FERREA**, con studio in Biella (BI), VIA DUOMO n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 890, a seguito dell'incarico ricevuto in data 19/07/2023 dal **Dott. Diego Pianca Curatore del fallimento Caseificio Cento Valli di Vergnasco Marco** al fine di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** dell'immobile sito in Comune di Pralungo (BI), si è recato in sopralluogo allo stesso, ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### 1.2 Metodo di accertamento e di stima

Lo stato degli immobili è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso agli stessi, svolto in data 11/08/2023.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

## 2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

### 2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Pralungo (BI), strada alla Regione Valle n. snc. Il terreno è situato in località Malavecchia (frazione di Pralungo) a circa 350 metri dall'imbocco della strada comunale che porta alla frazione Valle del Favaro (lato orografico sinistro rispetto al torrente Oropa che costeggia la strada asfaltata), e con accesso diretto dalla stessa.

### 2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse.

### 2.3 Individuazione catastale e richiesta CDU degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastale storica;
- C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica del terreno);

### 3. IMMOBILI E DOCUMENTI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

**Comune:** PRALUNGO (BI)  
**Frazione:** Malavecchia  
**Indirizzo:** strada alla Regione Valle n. snc

#### Dati catastali:

- Catasto Terreni, foglio 7, particella 71, Prato, m<sup>2</sup> 2.470, classe 1, reddito dominicale € 8,93, reddito agrario € 7,65

**N.B.: l'immobile è di proprietà per la quota di ½ ciascuno del sig. VERGNASCO Marco e di sua madre PERINO Marisa ma non è stata eseguita la voltura catastale della denuncia di Successione di VERGNASCO Giancarlo**

#### Estratti di mappa:

- stralcio di mappa catastale fg 7 di Pralungo comprensivo dei lotti limitrofi insistenti sul foglio 5 (allegato A.1)

#### Visure catastali:

- visura storica terreno Fg. 7 mappale 71 (allegato A.2)

#### Ispezioni ipotecarie:

- elenco note\_Fg7m71. elenco note in capo alla particella 71 del foglio 7 del comune di Pralungo (allegato A.3)
- nota trascrizione\_Rp2172\_18-04-2011. denuncia di successione reg. a Biella in data 30/03/2011 al n. 287 volume 9990 decuius VERGNASCO Giancarlo a favore del coniuge e del figlio (allegato A.4)
- elenco note\_VergnascoGiancarlo. elenco note in capo a Vergnasco Giancarlo (allegato A.5)
- nota trascrizione\_Rp6425\_25-10-1989. atto di divisione tra eredi notaio SOLA del 03/10/1989 rep. 25824/7920 reg. a Cossato in data 18/10/1989 n. 860 serie I (allegato A.6)
- elenco note\_VergnascoMarco. elenco note in capo a Vergnasco Marco (allegato A.7)
- Ispezione ipotecaria nominale\_pivaCentoValli. Ispezione ipotecaria negativa in capo a p.iva ditta CENTO VALLI DI VERGNASCO MARCO (allegato A.8)
- relazione ultraventennale ipocatastale (allegato A.9)

#### Situazione urbanistica:

- Certificato di destinazione urbanistica n. 4795 del 27 luglio 2023 (domanda in data 20 luglio 2023, prot. 4695) (allegato B.1)
- Estratto ART. 51 - AREE DI COMPLETAMENTO – B4. art. 51 delle Norme di Attuazione che riporta le specifiche delle ZONE EDIFICABILI in AREE DI COMPLETAMENTO - B4 (allegato B.2)
- Allegato 2 Norme di Attuazione (allegato B.3)
- stralcio\_Art60\_AreeBoscate-E4. art. 60 delle Norme di Attuazione che riporta le specifiche delle ZONE AGRICOLE in AREE BOSCAE - E4 (allegato B.4)

#### Altra documentazione:

- Allegato perizia\_A. allegato che riporta l'estratto di mappa catastale e l'elaborato grafico del prg con individuazione dell'area oggetto della perizia e indicazioni in merito alle dimensioni del lotto e dei simboli riportati (allegato D.1)
- Allegato perizia\_B. allegato che riporta l'estratto di mappa catastale con indicate le previsioni del prg e la sovrapposizione della vista aerea del lotto con l'elaborato grafico del prg (allegato D.2)

## 4. SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

### Confini:

Il lotto confina a sud-ovest con la via pubblica (strada alla regione Valle), sul lato nord/est e nord/ovest con aree boscate e sul lato sud/est con aree edificate residenziali.

Nella cartografia catastale il terreno è individuato con la particella 71 è confina a sud/ovest con la strada comunale, a nord/ovest con il map. 147, a nord con i mappali 148, 149, 16 e a nord/est con i mappali 141, 455, 92.

### Ubicazione:

Il terreno è situato in località Malavecchia (frazione di Pralungo) a circa 350 metri dall'imbocco della strada comunale che porta alla frazione Valle del Favaro (lato orografico sinistro rispetto al torrente Oropa che costeggia la strada asfaltata), e con accesso diretto dalla stessa.

La distanza dalla sede comunale è di circa 900 metri ed a poche centinaia di metri si trovano tutti i principali servizi pubblici e privati e le attività commerciali del paese.

### Descrizione:

Dal punto di vista morfologico il lotto presenta una forte declinazione sulla direttiva nord/est -sud/ovest dove si affaccia sulla via pubblica.

Il terreno presenta una forte piega nel tratto iniziale a ridosso della strada, dopodichè a circa 1/3 della lunghezza della porzione edificabile prosegue con una lieve pendenza, raggiungendo il culmine nella parte nord del lotto.

Sul lato sud/est è presente la strada di accesso che risale il naturale declivo del terreno per consentire il transito sui lotti limitrofi distinti al c.t. con le particelle 414 e 455.

Tale strada presenta un andamento curvilineo nella parte iniziale per raddrizzarsi e proseguire parallela al confine con il mappale 92 dove termina il suo sviluppo sul lotto oggetto di perizia, per poi proseguire sull'area di pertinenza delle particelle 455 e 414 cui è asservito il diritto di passaggio.

La strada è larga circa 4,50 m e in base alle indicazioni del prg (dove risulta evidenziata con linea tratteggiata di colore rosso) risulta occupare una superficie di circa 430 m<sup>2</sup>.

Dalle sovrapposizioni tra le foto recuperate sul web e gli elaborati grafici del prg, risulta che la strada non è stata correttamente riportata sugli elaborati del piano, ed in base a quanto riscontrato la superficie della strada insistente sul lotto oggetto di perizia dovrebbe aggirarsi intorno ai 250 m<sup>2</sup>, ma per essere sicuri di quanto affermato bisognerà effettuare dei rilievi strumentali accurati.

La conformazione della strada è la diretta conseguenza della presenza di due pali (enel e telefonia) e della necessità di preservarne la saldezza.

Sul fronte di accesso è presente una canalina di scolo con griglia carrabile per la raccolta dell'acqua piovana, sono presenti muri di contenimento, particolarmente rilevanti quelli presenti sul confine che sostengono il terreno del lotto adiacente ed è inoltre presente una cassetta con un contatore del gas e pozzetti di utenze (acquedotto e fognatura) facenti capo all'immobile insistente sulla particella 414.

Il fondo della strada risulta perlopiù asfaltato al grezzo ed in parte con pavimentazione in cemento (a ricoprimento delle tubazioni dei sottoservizi).

Il verde ha fatto capolino in più punti ha dimostrazione dello stato di parziale trascuratezza e difetto d'uso e manutenzione della strada allo stato attuale.

Oltre l'accesso lungo tutto il fronte sud e presente un muretto in calcestruzzo a contenimento del terreno dello spessore di 20 cm emergente dalla quota della strada per un'altezza variabile da 20 a 35 cm

La parte sud/ovest del lotto per circa 1/3 dell'estensione è ricoperta da grosse latifoglie, mentre per la restante porzione è lasciata a prato.

Il lotto presenta forma rettangolare a sud (circa 44 x 37 metri con lato maggiore parallelo alla strada), mentre a nord, sul lato est è presente una manica della larghezza di circa 9,50 che si estende per una lunghezza di circa 42 metri mentre sul lato ovest il terreno presenta un ulteriore porzione di forma trapezoidale che misura circa metri 15x19.

### **Situazione urbanistica:**

Secondo le previsioni del Piano Regolatore Vigente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale 26.09.2011 n. 7-2623 e s.m.i. (si veda per ulteriori dettagli il C.D.U. allegato alla presente perizia) il lotto risulta in parte EDIFICABILE ed in parte adibito agli USI AGRICOLI.

La porzione Edificabile che si estende per una percentuale di circa il 65 % dell'area occupa tutta la superficie del lotto ad esclusione delle due propaggini a nord descritte in precedenza.

In termini numerici la superficie sulla quale è possibile l'edificazione è pari a circa 1616 m<sup>2</sup> e consultando le Norme di Attuazione (N.d.A.) del P.r.g. ed in particolare le disposizioni di cui all'art. 51 e dell'Allegato 2, riguardanti le Aree di Completamento – B4 (presenti tra gli allegati) si ricavano le ulteriori informazioni relative alla massima volumetria costruibile, l'altezza massima e i distacchi dai confini o dai limiti di zona, elencati nelle righe sottostanti:

<b>Volume edificabile massimo</b>	<b>(If max)</b> = 0,80 mc/mq	= 1293 m <sup>3</sup>
<b>Rapporto tra la superficie occupata dal fabbricato e la superficie complessiva edificabile</b>	<b>(Rc max)</b>	= 50% = 808 m <sup>2</sup>
<b>Altezza massima</b>	<b>(H max)</b>	= da ml 7,50;
<b>Distanza minima dai confini</b>	<b>(Dc min)</b>	= ml 5,00

oppure in aderenza a pareti cieche su confine, nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti;

<b>Distanza minima dai confini di Zona</b>	<b>(DL min)</b>	= ml 5,00;
<b>D minima tra fabbricati</b>	<b>(D min)</b>	= ml 10,00

oppure in aderenza a pareti cieche su confine;

<b>Distanza minima tra pareti finestrate</b>	<b>(VI min)</b>	= ml 10,00;
--	-----------------	-------------

per l'esatta comprensione dei suddetti parametri edilizi e per le definizioni ad essi legate si rimanda al Regolamento Edilizio, in quanto trattasi di argomenti complessi che esula dagli scopi della presente perizia.

### **Conclusioni:**

Da quanto riscontrato in loco, subito dopo aver imboccato la rampa di accesso al lotto si incontra sul lato sinistro della rampa una catena provvisoria che limita l'accesso ad una stradina poderale con manto erboso che probabilmente nelle intenzione doveva essere l'accesso al fabbricato di futura costruzione.

Nel caso, per renderla idonea al transito di automezzi sarà necessario allargarla, eseguire delle opere di contenimento della massicciata stradale, oltre ovviamente munirla di una carreggiata e di un manto idoneo, opere che sarebbero comunque necessarie anche se si volesse optare per un'altra soluzione.

Come riportato nell'allegato grafico D.1 (vedi allegati), la porzione sud/ovest del lotto, ricade all'interno del vincolo a tutela dei corsi d'acqua (150 metri dal torrente Oropa) e pertanto per ottenere l'autorizzazione ad eseguire opere nella relativa sezione sarà necessario presentare pratiche di svincolo all'ente preposto.

Pratica di svincolo che sarà ad ogni modo necessaria nel caso di modifica delle quote del terreno e volumi di scavo oltre i 50 m<sup>3</sup> in quanto l'intera area ricade all'interno del vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/27.

La strada comunale è una strada secondaria con andamento curvilineo e larghezza variabile da 3,50 a 4,00 m, non sono presenti piazzole di sosta lungo il tracciato e le possibilità di inversione si incontrano nei pressi degli accessi agli immobili che fronteggiano la strada stessa.

Di conseguenza anche l'accesso al lotto in caso di nuova edificazione dovrà essere contingentato e ciò ovviamente rende il tutto più articolato ed oneroso.

Il valore medio dell'area (alta cintura di Biella) è, aldilà delle considerazioni sopra esposte, decisamente più bassa di altre zone del Biellese considerate di maggior pregio per posizione ed esposizione e considerando anche i maggiori costi dovuti alle difficoltà nell'edificare (giacitura, accessi, spazi di deposito, approvvigionamento materie prime, ecc.) ritengo che il valore più probabile dell'area si aggiri intorno ai 18 €/m<sup>2</sup>.

Alla porzione non edificabile, proprio in considerazione del fatto di essere collegata e di pertinenza di un lotto edificabile, non può essere attribuito un valore assimilabile a quello medio dei terreni agricoli della zona sia che si tratti di boschi o spazi dedicati a prato.

Tuttavia la porzione (come descritto in precedenza) è distinta in due parti inframmezzate da un lotto appartenente ad altra dita e pertanto sia per ragioni di maggiori costi (ad esempio per la realizzazione di recinzioni) che per comodità di gestione e sfruttamento dell'area ritengo che l'area possa essere valutata ad un massimo di 4 €/m<sup>2</sup>

Il C.D.U. riporta che uno spazio pari al 1,19 % pari a circa 29 m<sup>2</sup> e occupato dalla viabilità in progetto.

Nella tavola di P.R.G. (elaborato PR.1), la strada è infatti campita come "Viabilità di Progetto", tuttavia l'ultimo aggiornamento è stato eseguito nel marzo del 2014 e quindi non sono stato in grado di capire se i lavori siano già stati eseguiti.

Il valore dell'eventuale esproprio a favore della comunità è comunque talmente esiguo che non è stato considerato nel valore complessivo del lotto.

## 5. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emerotiche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di due mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

## 6. VALUTAZIONE E STIMA

Comune: PRALUNGO (BI)  
Frazione: Malavecchia  
Dati catastali: Fg. 7, num. 71

Lotto costituito da una porzione edificabile ed una porzione agricola

Terreno	Superficie (m <sup>2</sup> )			
	complessiva	edificabile	agricola	residuo (strada)
Map. 71	2470	1616	825	29

**N.B. : la porzione adibita alla viabilità non è stata considerata in quanto di valore irrisorio**

### **CALCOLO VALORE PORZIONE EDIFICABILE -**

Valore camera commercio di Biella: Max 15,00 €/m<sup>2</sup> Min. 25,00 €/m<sup>2</sup>  
Valore stimato: 18,00 €/m<sup>2</sup>

DESCRIZIONE	Sup. catastale	Valore al m <sup>2</sup>	Valore totale
Porzione EDIFICABILE (comprensiva di spazi occupati dalla strada gravata di servitù di passaggio a favore del mappale 414)	1.616	18,00	29.088,00
<b>Valore totale, €</b>			<b>29.088,00</b>

### **CALCOLO VALORE PORZIONE AGRICOLA**

Valore camera commercio di Biella: Max 0,20 €/m<sup>2</sup> Min. 1,00 €/m<sup>2</sup>  
Valore VAM (valore agricolo medio) coltura "PRATO": 0,54 €/m<sup>2</sup>  
Valore VAM (valore agricolo medio) coltura "BOSCO MISTO": 0,41 €/m<sup>2</sup>  
Valore stimato: 4,00 €/m<sup>2</sup>

DESCRIZIONE	Sup. catastale	Valore al m <sup>2</sup>	Valore totale
Porzione AGRICOLA	825	4,00	3.300,00
<b>Valore totale, €</b>			<b>3.300,00</b>

VALORE COMPLESSIVO LOTTO		Valore totale
Porzione EDIFICABILE		29.088,00
Porzione AGRICOLA		3.300,00
<b>Valore totale, €</b>		<b>32.388,00</b>
<b>Valore totale, ARROTONDATO €</b>		<b>32.000,00</b>

**VALORE STIMATO € 32.000,00**  
*(euro trentaduemila/00)*

## 7. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Geometra Marco FERREA**, con studio in Biella (BI), via Duomo n. 12, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 890, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

### DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

**€ 32.000,00**  
**(euro trentaduemila/00)**

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Biella, 18 agosto 2023

IL TECNICO



---

Geometra Marco FERREA

## 8. ALLEGATI

- A.1** - stralcio di mappa catastale fg 7 di Pralungo comprensivo dei lotti limitrofi insistenti sul foglio 5
- A.2** - visura storica terreno Fg. 7 mappale 71
- A.3** - elenco note\_Fg7m71
- A.4** - nota trascrizione\_Rp2172\_18-04-2011
- A.5** - elenco note\_VergnascoGiancarlo
- A.6** - nota trascrizione\_Rp6425\_25-10-1989
- A.7** - elenco note\_VergnascoMarco
- A.8** - Ispezione ipotecaria nominale\_pivaCentoValli
- A.9** – relazione ultraventennale ipocatastale
  
- B.1** - Certificato di destinazione urbanistica n. 4795 del 27 luglio 2023 (domanda in data 20 luglio 2023, prot. 4695)
- B.2** - Estratto ART. 51 - AREE DI COMPLETAMENTO – B4
- B.3** - Allegato 2 Norme di Attuazione
- B.4** - stralcio\_Art60\_AreeBoscate-E4
  
- C.1** - imbocco strada comunale che conduce alla frazione Valle
- C.2** - particolare cartello strada comunale
- C.3** - Accesso al lotto, sulla destra la casa in costruzione sull'adiacente mappale 92
- C.4** - scatto che inquadra la porzione sud (fronte strada) del lotto in esame
- C.5** - stradina poderale posta in prossimità della rampa di accesso sul lato sinistro
- C.6** - rampa gravata di servitù di passaggio a favore del mappale 414
- C.7** - scatto dall'imbocco della stradina con vista sulla rampa d'accesso e sulla via pubblica
- C.8** - foto scattata dalla rampa a servizio del mappale 414, sulla destra oltre il cordolo il terreno oggetto di perizia e sulla sinistra il muro di contenimento dell'abitazione di cui al map. 92
- C.9** - cancello posto a monte della rampa d'accesso con sulla sinistra il muro (sormontato da pali e rete) a contenimento della porzione non edificabile del lotto oggetto di perizia
- C.10** - foto scattata dall'estremità nord del lotto (manica non edificabile posta sulla porzione est del lotto), sul lato sinistro sono visibili il muro e le recinzioni di cui alla foto precedente
- C.11** - uno dei pozzetti presenti lungo il muro di contenimento a confine con la particella 414
- C.12** - foto con vista in direzione sud scattata dal limite (nord/est) della porzione edificabile
- C.13** - dal sito della precedente foto con vista in direzione ovest
- C.14** - dal lato opposto dello scatto precedente con vista in direzione sud/est
  
- D.1** - Allegato perizia\_A
- D.2** - Allegato perizia\_B