

**Relazione di perizia asseverata relativa all'aggiornamento del valore dei box
posti nel Condominio sito in via Ravizzone a Vigliano Biellese (BI) indicato
nella perizia del 28.03.14 redatta dal dott. Filippo Mella**

Il sottoscritto architetto Marco Ghioni, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], a seguito di incarico di aggiornamento del valore dei box siti
nel Condominio di via Ravizzone a Vigliano Biellese (BI) indicato nella perizia del
dott. Filippo Mella datata 28.03.14, ricevuto dalla dott.ssa Paola Maria Rho, in
qualità di Commissario Liquidatore della [REDACTED]
[REDACTED] e nominata con Decreto Ministeriale n. 348 del
30.07.13 pubblicato in G.U. n. 243 del 16.10.13, redige quanto segue.

Premessa

A seguito di conferimento di incarico da parte della dott.ssa Paola Maria Rho, il
dott. Filippo Mella ha redatto in data 28.03.14 la "perizia di stima dei beni immobili
e del terreno di proprietà della [REDACTED]", nella
quale si stima il più probabile valore di mercato di alcune proprietà della suddetta
cooperativa, ed in particolare di n. 10 box siti nel Condominio di via Ravizzone n.
11 A/B/C nel comune di Vigliano Biellese (BI). In considerazione del tempo
intercorso, la dott.ssa Paola Maria Rho ha ritenuto necessario procedere ad una
revisione del valore di stima indicato nella perizia del dott. Mella, che è pertanto da
ritenersi parte integrante della presente relazione ed alla quale si rimanda per ogni
aspetto qui non indicato.



Descrizione e stato manutentivo

I n. 10 box oggetto di perizia, di proprietà della [REDACTED], sono posti nel piano seminterrato di un fabbricato condominiale posto in via Ravizzone n. 11 A/B/C in Vigliano Biellese (BI). Il fabbricato, elevato a n. 3 piani fuori terra oltre piano seminterrato adibito a cantine e box, è completamente destinato a residenza e si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione, con finiture civili. Il Condominio è posto in una zona con facile accessibilità veicolare (presenza nelle immediate vicinanze dello svincolo della S.S. "Biella – Cossato"), in un contesto principalmente destinato a residenza (piccoli edifici condominiali e mono-bifamiliari); esso confina a nord con fabbricati mono-bifamiliari ed artigianali, ad ovest e sud con terreni adibiti a prato e ad est con un fabbricato di medesima proprietà non finito (al rustico).

I box, in particolare, sono di tipo doppio (ad eccezione di uno singolo), vi si accede da un corsello comune condominiale areato ed illuminato naturalmente, e vi è un collegamento diretto interno al fabbricato con i corpi scala comuni, oltre ad accesso esterno pedonale e carrabile (quest'ultimo presenta un cancello automatizzato). La struttura è in calcestruzzo a vista con muri divisorii in blocchi forati in calcestruzzo, la pavimentazione è in cemento di tipo industriale, l'accesso ai singoli box avviene tramite dei basculanti in lamiera zincata con singola serratura.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 10.04.19 è risultato che n. 4 box non sono liberi, ma attualmente utilizzati, presumibilmente da altri condomini. È peraltro da rilevare che nessuna serratura dei basculanti era stata sostituita e che vi erano poche masserizie presenti (e non in tutti i box occupati), oltre a veicoli parcheggiati. Si ritiene quindi, anche in considerazione del tempestivo intervento

nei confronti dell'amministratore condominiale da parte della dott.ssa Rho, che tale situazione non pregiudichi la stima del valore dei suddetti box. Si è altresì rilevata una problematica infiltrativa sui plafoni ed in misura minore sulle pareti, di discreta entità ma diffusa in tutti i box. Le infiltrazioni sono causate da un'insufficiente protezione del manto impermeabile posato sul muro controterra e sulla soletta dei box dall'acqua piovana, principalmente dovuto alla sospensione dei lavori di costruzione del fabbricato adiacente: il muro controterra dei box risulta difatti posto a confine con il fabbricato non terminato e non è stato adeguatamente protetto dagli agenti atmosferici (non possiamo escludere che in alcune zone l'impermeabilizzazione non sia neppure stata conclusa).



Inquadramento catastale ed urbanistico

I box risultano accatastati al N.C.E.U. al foglio n. 13, particella n. 395, sub. dal n. 20 al n. 29 compresi e n. 33, con categoria catastale "C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse".

Il fabbricato in cui sono posti i box è compreso dal vigente P.R.G. del 2012 in zona denominata "AER – aree edificate ad uso prevalentemente residenziale".

Estremi autorizzativi

Il condominio in cui sono posti i box è stato realizzato a seguito di un Piano di Edilizia Pubblica Convenzionata denominato "P.E.C. Ravizzone"; per l'attuazione dello stesso è stata stipulata fra il comune di Vigliano Biellese e la sig.ra [REDACTED] [REDACTED] in qualità di proprietaria dell'area, convenzione urbanistica del 21.10.04, repertorio n. 129188 e raccolta n. 16412, registrata a Cossato (BI) il 26.10.04 al n. 100172 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella il 04.11.04 ai

numeri 14246/7899 e 14247/7900, notaio rogante dott. [REDACTED] di Biella.

In data 19.07.05 la [REDACTED] diveniva proprietaria delle aree oggetto del "P.E.C. Ravizzone" con atto rogato dal dott. [REDACTED], repertorio n. 132194 e raccolta n. 17328, registrato a Cossato (BI) il 20.07.05 al n. 1243; a seguito di ciò la convenzione originaria veniva modificata ed integrata con una nuova convezione urbanistica del 09.05.07, stipulata dal notaio dott. [REDACTED] di Biella, repertorio n. 139820 e raccolta n. 36021, registrata a Biella il 22.05.07 al n. 1879 e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella il 22.05.07 al numero 5801/3438.

La convenzione sopra richiamata, in relazione alla determinazione dei prezzi di cessione o locazione nonché all'obbligo di locare o alienare gli alloggi ai soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui all'art. 8 del Regolamento regionale relativo all'edilizia pubblica promulgato con D.P.G.R. del 23.06.94 n. 2543, è ancora valida, in quanto si intende tale per un periodo di 20 anni dalla data di stipulazione della convezione originaria (pertanto fino all'anno 2024). Nella medesima convenzione, si cita che "dei 20 box auto previsti, solamente 18 (12 a servizio del fabbricato C e 6 a servizio del fabbricato AB) saranno di edilizia pubblica (...). Le restanti 2 autorimesse (...) saranno di edilizia privata e non saranno oggetto di convenzionamento".

La [REDACTED] otteneva in seguito alla stipula della convezione, per la costruzione del fabbricato in cui sono posti i box oggetto di perizia, il rilascio del Permesso di costruire n. 71/2005 del 07.12.05, al quale seguiva la Denuncia Inizio Attività n. 37/2006 del 14.02.06, il Permesso di costruire n. 1/2008 del 07.01.08, la Denuncia Inizio Attività n. 184/2008 del 30.06.08, oltre ulteriori Denuncia Inizio Attività per varianti all'originario permesso di costruire. Ad



un'analisi a campione delle misure rilevate sul posto, è possibile affermare che i box risultano conformi agli elaborati grafici allegati alle pratiche sopra menzionate.

Criterio di stima

I valori di mercato sono stabiliti con metodologia diretta basata sulla comparazione e confrontati con quanto stimato nella perizia del dott. Mella. Si ritiene di operare una riduzione pari al 15% del valore di mercato per i box realizzati in edilizia convenzionata: ciò anche se il valore di mercato attuale è comunque inferiore al prezzo massimo di vendita indicato nella convenzione, in quanto permangono dei vincoli relativi alle cessioni successive alla prima (art. 14 della convenzione del 21.10.04), alle locazioni (art. 15 della medesima convenzione) ed ai requisiti degli acquirenti e dei locatari degli alloggi (art. 17 della medesima convenzione). Ai valori così ottenuti si è ulteriormente applicato un degrado pari al 20% per la presenza di alcune problematiche infiltrative nei box che, seppure non gravi e tali da non precludere la fruizione delle unità, sono comunque in atto e destinate a peggiorare nel medio periodo. Tale degrado è elevato al 25% per il box identificato al sub. n. 20 in considerazione della maggiore presenza di infiltrazioni.

Si è ritenuto inoltre di considerare tutte le autorimesse di medesima superficie (ad eccezione di quella identificata al sub. n. 33): le minime differenze dimensionali riscontrate in loco non sono rilevanti ai fini della stima, così come la posizione planimetrica.

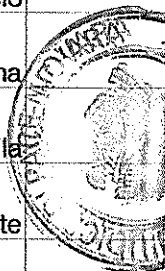
La dott.ssa Rho si è attivata informalmente per la vendita dei box agli importi indicati nella perizia del dott. Mella: dall'anno 2014 ad oggi non vi è stata alcuna offerta di acquisto. Pertanto si ritiene corretto in ogni caso non superare la stima del valore dei box indicati dal dott. Mella nella propria perizia.



Stima del valore

I valori di mercato degli immobili (residenziali ed autorimesse) continuano a risentire del perdurante rallentamento del mercato edilizio, che si è manifestato in modo marcato anche nel comune di Vigliano Biellese. Il basso valore unitario sia della residenza che dei box è sostanzialmente confermato da alcuni anni, come si evince dal confronto fra l'attuale numero della "Rilevazione indicativa dei prezzi medi degli immobili in provincia di Biella" redatta dalla Camera di Commercio Biella e Vercelli e le pubblicazioni precedenti. Vi è inoltre da rilevare la minima domanda di autorimesse nella zona oggetto di perizia, confermata dalla circostanza che dall'anno 2014 (redazione della perizia del dott. Mella), nonostante la dott.ssa Rho si sia attivata informalmente, non vi è stata alcuna offerta di acquisto dei box. Per ultimo è necessario considerare che, nonostante si tratti di una prima vendita, il fabbricato in cui le autorimesse sono inserite è stato ultimato da più di 10 anni e presenta, proprio al piano interrato, alcune problematiche infiltrative. In considerazione di quanto sopra esposto, delle informazioni reperite sul mercato immobiliare locale, delle quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, di quanto indicato nella "Rilevazione indicativa dei prezzi medi degli immobili in provincia di Biella" sopracitata, si reputa congruo un valore di mercato in edilizia libera pari a 615,00 €/mq. Tale valore risulta inferiore all'importo di cui all'art. 5 della convenzione del 09.05.07 "Criteri e modalità per la determinazione del prezzo di prima cessione degli alloggi", che è pari per i box a 854,00 €/mq di superficie commerciale, importo che aggiornato all'indice ISTAT relativo al costo della vita diviene di 994,91 €/mq.

Le superfici commerciali delle autorimesse identificate ai sub n. 20, 21, 22, 23, 24,



25, 26, 27, 29 sono pari a 33 mq; quella del box di cui al sub. n. 33 è pari a 28 mq.

Tutti i box, ad eccezione del sub. n. 29, sono in edilizia pubblica. Il box identificato al sub. n. 33 è l'unico riferibile al complesso del lotto "A-B" (fabbricato incompiuto adiacente): riteniamo tale circostanza non rilevante ai fini della presente stima.

Valore di mercato dei box

Il più probabile valore di mercato dei box è pertanto così determinato.

Box sub. n. 20 (edilizia pubblica): $615,00 \text{ €/mq} - 15\% \text{ (edilizia convenzionata)} = 522,75 \text{ €/mq} - 25\% \text{ (problemi infiltrativi)} = 392,06 \text{ €/mq} \times 33 \text{ mq} = 12.937,98 \text{ euro}$.

Box sub. n. 21-22-23-24-25-26-27 (edilizia pubblica): $615,00 \text{ €/mq} - 15\% \text{ (edilizia convenzionata)} = 522,75 \text{ €/mq} - 20\% \text{ (problemi infiltrativi)} = 418,20 \text{ €/mq} \times 33 \text{ mq} = 13.800,60 \text{ euro}$.

Box sub. n. 29 (edilizia privata): $615,00 \text{ €/mq} - 20\% \text{ (problemi infiltrativi)} = 492,00 \text{ €/mq} \times 33 \text{ mq} = 16.236,00 \text{ euro}$ – riduzione al valore di perizia indicato dal dott.

Mella: 15.000,00 euro

Box sub n. 33 (edilizia pubblica): $615,00 \text{ €/mq} - 15\% \text{ (edilizia convenzionata)} = 522,75 \text{ €/mq} - 20\% \text{ (problemi infiltrativi)} = 418,20 \text{ €/mq} \times 28 \text{ mq} = 11.709,60 \text{ euro}$.

I valori sopra indicati sono inferiori mediamente a quelli indicati nella perizia di stima del dott. Mella di una percentuale pari a circa l'8%: riteniamo corretta tale percentuale in considerazione del tempo intercorso fra la data di redazione della suddetta stima (2014) e quella della presente.

Per quanto sopra indicato, il più probabile valore di mercato dei box oggetto di stima è il seguente:

- box sub. n. 20: 12.900,00 euro

- box sub n. 21-22-23-24-25-26-27: 13.800,00 euro

- box sub. n. 29: 15.000,00 euro

- box sub. n. 33: 11.700,00 euro

Milano, 23 luglio 2019

Architetto Marco Ghion

IGU ARCHITETTI

