

**PERIZIA DI STIMA**

*dei beni immobili e del terreno di proprietà della Società*

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

\*\*\* \*\* \*\*

**LIQUIDAZIONE COATTA:** [REDACTED]

**COMMISSARIO LIQUIDATORE : Dott.ssa RHO PAOLA MARIA**

**PERITO : Dott. MELLA FILIPPO**

\*\*\* \*\* \*\*



## PERIZIA DI STIMA

*dei beni immobili e del terreno di proprietà della Società*

[REDACTED]  
[REDACTED];  
[REDACTED]

\*\*\* \*\* \*

LIQUIDAZIONE COATTA: [REDACTED]

COMMISSARIO LIQUIDATORE : Dott.ssa RHO PAOLA MARIA

PERITO : Dott. MELLA FILIPPO

\*\*\* \*\* \*

### RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Il sottoscritto Dott. Mella Filippo, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], a seguito di mandato professionale conferito in data 3 marzo 2014 dal Commissario Liquidatore, Dott.ssa Rho Paola Maria, procede alla valutazione dei beni immobili di compendio della [REDACTED]

[REDACTED] in liquidazione coatta amministrativa; in particolare trattasi della valutazione dei seguenti box autorimesse e di un terreno edificabile ubicati rispettivamente nei Comuni di:

- Vigliano Biellese (BI), Via Libertà e Via Ravizzone - n. 14 box;

[REDACTED]

- [REDACTED];
- Cerreto Castello (BI), Via Quintino Sella - n. 3 box;
- Vigliano Biellese (BI) - terreno edificabile.

Svolte tutte le necessarie operazioni peritali previste dall'incarico conferitogli nell'interesse della procedura concorsuale, lo scrivente espone nella relazione che segue le risultanze ottenute e le conclusioni valutative richieste.

## RELAZIONE DI STIMA

### PREMESSO

1. che, con conferimento d'incarico in data 3 marzo 2014, il Commissario Liquidatore della [REDACTED] nominava perito il sottoscritto Dott. Mella Filippo, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED];
2. che, i beni oggetto della presente stima sono sommariamente composti di piena proprietà di box autorimessa di varie tipologie e metrature facenti parte di differenti stabili nei Comuni di Vigliano Biellese (BI) - Via Libertà e Via Ravizzone; [REDACTED]  
Cerreto Castello (BI) - Via Quintino Sella; e di un terreno edificabile sito in Vigliano Biellese (BI);
3. che, al momento del sopralluogo il terreno edificabile ed i box autorimessa sopra sommariamente descritti, per i quali è stato possibile l'accesso, erano liberi da persone e da cose;

per altri box autorimesse non è stato possibile accedere e quindi non si conosce lo stato di occupazione degli stessi;

4. che, gli immobili oggetto della presente perizia sono tutti di piena proprietà della [REDACTED]

[REDACTED];

5. che, oggetto del presente elaborato è unicamente la quantificazione del valore corrente di mercato dei beni in oggetto sulla base di apposite ricerche ed analisi del mercato immobiliare;

6. che, non si è proceduto all'analisi degli atti di provenienza, degli atti pregiudizievoli e dei gravami, né della regolarità edilizia e catastale dei predetti box e del terreno edificabile, in quanto non oggetto dell'incarico professionale conferito;

7. che, il sottoscritto quindi ha eseguito le seguenti operazioni peritali:

- sopralluogo in loco per constatare l'ubicazione, lo stato di manutenzione e la consistenza degli immobili e del terreno edificabile;
- analisi delle mappe catastali e delle planimetrie fornite al sottoscritto dal Commissario Liquidatore;
- ricerche di mercato per la valutazione dei beni presso le principali agenzie immobiliari, mediante consultazione della banca dati per le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio e della tabella dei valori indicativi delle aree fabbricabili ai fini Imu del Comune di Vigliano Biellese (BI).

\*\*\*\* \*

Tutto quanto sopra premesso il sottoscritto espone quanto segue.

## RELAZIONE

### SITUAZIONE CATASTALE

Dalle ispezioni catastali è emerso che le unità immobiliari oggetto della presente risultano censite nei Catasti Fabbricati (NCEU) dei Comuni di Vigliano Biellese (BI), XXXXXXXXXX, Cerreto Castello (BI) e nel Catasto dei Terreni (NCT) del Comune di Vigliano Biellese (BI), così come negli allegati al presente elaborato e così come riportato nelle tabelle che seguono:

COMUNE E INDIRIZZO	FOGLIO PARTIC. SUB.	PIANO E INT.	CAT.	CLASSE	CONS. (MQ)	RENDITA CAT. (EURO)
Vigliano Biellese (BI), Via Libertà	9/460/31	S1, int. G2B	C/6	2	27	132,47
Vigliano Biellese (BI), Via Libertà	9/460/44	S1, int. G4D	C/6	2	32	157,00
Vigliano Biellese (BI), Via Libertà	9/460/45	S1, int. G5D	C/6	2	20	98,13

Vigliano Biellese (BI), Via Libertà	9/460/61	S1, int. P7D	C/6	1	11	46,02
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/20	S1, int. 1	C/6	2	31	152,10
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/21	S1, int. 2	C/6	2	31	152,10
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/22	S1, int. 3	C/6	2	31	152,10
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/23	S1, int. 4	C/6	2	30	147,19
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/24	S1, int. 5	C/6	2	30	147,19
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/25	S1, int. 6	C/6	2	31	152,10
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/26	S1, int. 7	C/6	2	30	147,19
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/27	S1, int. 8	C/6	2	31	152,10



Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/29	S1, int. 10	C/6	2	31	152,10
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/33	S1, int. 14	C/6	2	25	122,66
Cerreto Castello (BI), Via Quintino Sella	2/364/42	T, int. 3	C/6	U	17	56,19
Cerreto Castello (BI), Via Quintino Sella	2/364/45	T, int. 6	C/6	U	17	56,19
Cerreto Castello (BI), Via Quintino Sella	2/364/57	T, int. 18	C/6	U	17	56,19



COMUNE	FOGLIO PARTIC.	QUALITA' CLASSE DEDUZ.	SUPERFICIE (HA ARE CA)	REDD. DOM. (EURO)	REDD. AGR. (EURO)
Vigliano Biellese (BI)	8/469	Semin Irrig 1 - B1	00 16 60	17,83	15,43
Vigliano Biellese (BI)	8/470	Semin Irrig 1 - B1	00 22 00	23,63	20,45
Vigliano Biellese (BI)	8/471	Semin Irrig 1 - B1	00 22 30	23,96	20,73
Vigliano Biellese (BI)	8/472	Semin Irrig 1 - B1	00 21 80	23,42	20,27
Vigliano Biellese (BI)	8/473	Semin Irrig 1 - B1	00 30 10	32,33	27,98

#### UBICAZIONE E DIVISIBILITA'

Negli allegati al presente elaborato è stata evidenziata, mediante "Google Maps", l'ubicazione topografica degli immobili e del terreno edificabile oggetto di perizia.

Tutti i predetti box sono facilmente raggiungibili dal momento che si trovano nelle vicinanze della SP 300 (Via Milano), principale arteria di collegamento tra Biella (BI) e Cossato (BI).

I box oggetto della presente perizia sono situati all'interno di complessi condominiali con accesso limitato ai condomini.

Con riguardo alla divisibilità delle unità oggetto di stima, stante la consistenza interna rilevata, dette unità sono da ritenersi indivisibili.



Il terreno edificabile è sito in Vigliano Biellese (BI) nel contesto edilizio esistente nell'immediata periferia e nelle vicinanze della SP 300 (Via Milano).

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

I box autorimessa ed il terreno edificabile sopra sommariamente descritti, per i quali è stato possibile l'accesso, erano liberi da persone e da cose; per altri box autorimesse non è stato possibile accedere e quindi non si conosce lo stato di occupazione degli stessi.

\*\*\*\* \*

### **CONSISTENZA**

I box autorimessa oggetto della presente relazione, di tipologia singola e doppia, constano di un unico locale atto al ricovero di una o più autovetture. La superficie catastale è riportata nella tabella di cui alle pagine precedenti.

Sono allegate al presente elaborato planimetrie catastali esemplificative della dimensione, ubicazione e consistenza dei predetti immobili.

Il terreno edificabile è frazionato in più mappali e la sua dimensione totale è pari ad Are 112,80 (circa mq 11.280).

\*\*\*\* \*





## DESCRIZIONE

Di seguito viene riportata breve descrizione degli immobili oggetto di perizia:

- Vigliano Biellese (BI), Via Libertà: trattasi di box situati all'interno del cortile di un complesso condominiale, di recente costruzione, dotato di accesso a mezzo cancello comandato elettricamente. I box sono tutti costituiti da un unico locale ed hanno chiusura a mezzo porta basculante.
- Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone: trattasi di box situati all'interno del cortile di un complesso condominiale di recente costruzione e composto da due palazzine, dotato di accesso a mezzo cancello comandato elettricamente. I box sono tutti costituiti da un unico locale ed hanno chiusura a mezzo porta basculante.
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Cerreto Castello (BI), Via Quintino Sella: trattasi di box situati all'interno del cortile di un complesso condominiale, di recente costruzione. I box sono tutti costituiti da un unico locale ed hanno chiusura a mezzo porta basculante.
- Vigliano Biellese (BI): trattasi di terreno edificabile con destinazione d'uso residenziale vincolato alla stesura di PEC.



## VALUTAZIONE

Per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "valore di mercato" anziché il "valore di ricostruzione" o il "valore reddituale".

Questi ultimi due tipi di stima, poco applicati in generale e mai per unità come quelle in oggetto, possono sfalsare il vero valore intrinseco del bene.

Pertanto il sottoscritto, per determinare il *più probabile valore di mercato*, si è avvalso dei valori medi desunti dall'Agenzia del Territorio, nonché dai valori medi desunti da informazioni acquisite presso Agenzie di intermediazione nella zona, Operatori nel settore immobiliare e principalmente sul web.

Dall'analisi delle informazioni così assunte, viene riportato nella successiva tabella per ogni singola unità immobiliare il più probabile valore commerciale in relazione all'ubicazione, alla destinazione d'uso, allo stato di conservazione ed ai prezzi recentemente praticati nella zona di riferimento:

COMUNE E INDIRIZZO	FOGLIO PARTIC.	CONSISTENZA (MQ)	RENDITA CATASTALE (EURO)	VALORE (EURO)
Vigliano Biellese (BI), Via Libertà	9/460/31	27	132,47	13.500,00
Vigliano Biellese (BI), Via Libertà	9/460/44	32	157,00	16.000,00

Vigliano Biellese (BI), Via Libertà	9/460/45	20	98,13	10.000,00
Vigliano Biellese (BI), Via Libertà	9/460/61	11	46,02	5.500,00
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/20	31	152,10	15.000,00
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/21	31	152,10	15.000,00
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/22	31	152,10	15.000,00
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/23	30	147,19	15.000,00
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/24	30	147,19	15.000,00
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/25	31	152,10	15.000,00
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/26	30	147,19	15.000,00



Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/27	31	152,10	15.000,00
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/29	31	152,10	15.000,00
Vigliano Biellese (BI), Via Ravizzone	13/395/33	25	122,66	12.500,00
Cerreto Castello (BI), Via Quintino Sella	2/364/42	17	56,19	6.800,00
Cerreto Castello (BI), Via Quintino Sella	2/364/45	17	56,19	6.800,00
Cerreto Castello (BI), Via Quintino Sella	2/364/45	17	56,19	6.800,00

Per determinare il valore di mercato del terreno edificabile oggetto di stima, si è ritenuto di applicare il metodo "sintetico-comparativo" mediante la comparazione parametrica con valori

conosciuti o assimilabili recentemente compravenduti nella zona oggetto della presente perizia.

Pertanto il sottoscritto, per determinare il *più probabile valore di mercato*, si è avvalso dei valori medi desunti dall'Agenzia del Territorio e dalla tabella dei valori indicativi delle aree fabbricabili ai fini Imu del Comune di Vigliano Biellese (BI), nonché dai valori medi desunti da informazioni assunte presso Agenzie di intermediazione nella zona, Operatori nel settore immobiliare e principalmente sul web.

Dall'analisi delle informazioni così acquisite, viene riportato nella successiva tabella il più probabile valore commerciale in relazione all'ubicazione, alla destinazione d'uso, alla consistenza (11.280 mq), allo stato di conservazione ed ai prezzi recentemente praticati nella zona di riferimento:

COMUNE	FOGLIO PARTIC.	QUALITA' CLASSE DEDUZ.	SUPERFICIE (HA ARE CA)	VALORE (EURO)
Vigliano Biellese (BI)	8/469	Semin Irrig 1 - B1	00 16 60	423.000,00
Vigliano Biellese (BI)	8/470	Semin Irrig 1 - B1	00 22 00	
Vigliano Biellese (BI)	8/471	Semin Irrig 1 - B1	00 22 30	
Vigliano Biellese (BI)	8/472	Semin Irrig 1 - B1	00 21 80	
Vigliano Biellese (BI)	8/473	Semin Irrig 1 - B1	00 30 10	



\*\*\*\* \*

RIEPILOGO VALORI	
Box in Vigliano Biellese (BI) - n. 14	Euro 192.500,00
[REDACTED]	[REDACTED]
Box in Cerreto Castello (BI) - n. 3	Euro 20.400,00
Terreno edificabile in Vigliano Biellese (BI) di mq. 11.280	Euro 423.000,00
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>Euro 653.900,00</b>

\*\*\*\* \*

Lo scrivente licenzia la presente perizia consapevole, con serena coscienza, di aver bene operato al solo scopo di far conoscere la verità.

Con osservanza

Novara, 28 Marzo 2014

Il perito

Dott. Mella Filippo

Allegati:

- Mandato di conferimento di incarico professionale;
- Visure catastali;
- Planimetrie catastali fornite dal Commissario Liquidatore;
- Mappe desunte da "Google Maps".

