

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI BIELLA

**UNITA' IMMOBILIARI SITE IN
VIA SANTUARIO D'OROPA n. 114-118
13900 – BIELLA (BI)**



DATA SOPRALLUOGO: 04 SETTEMBRE 2024

DATA REPORT: 20 SETTEMBRE 2024

MODALITA': FULL

1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il compendio oggetto di valutazione risulta situato a Biella, Comune di 44.000 abitanti, capoluogo dell'omonima Provincia, posto in zona periferica del territorio comunale a prevalente destinazione residenziale. Il bene è posto in Via Santuario d'Oropa, uno dei principali assi viari nell'area di riferimento che si diparte dal centro della città in direzione nord verso il Santuario di Oropa in contesto semicollinare di ville, villette e piccoli condomini; la zona risulta essere discretamente collegata e raggiungibile con mezzi privati, con discreta presenza di parcheggi.

Nel contesto sono presenti i principali servizi utili alla residenza e le attività commerciali.



2. DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di analisi costituiscono un intero complesso a prevalente destinazione artigianale, oltre uffici e residenza. In considerazione delle caratteristiche e epoca costruttiva dei fabbricati per una migliore comprensione del complesso nella presente relazione si suddividono i fabbricati in tre corpi di fabbrica come sotto graficamente dettagliati:



I beni oggetto di analisi sono così catastalmente strutturati:

- Foglio 8, Mappale 51 Subalterno 7

Stabilimento industriale al pian terreno oltre porzioni sul fronte posteriore su più livelli seminterrati oltre palazzina uffici fronte strada su tre livelli. L'intero complesso è dotato di area esterna in parte asfaltata (sul fronte di via Santuario d'Oropa e sistemata per il parcheggio delle automobili), in parte sistemata a verde.

Tipologia:

Corpo A_artigianale/uffici:

- Piano terzo seminterrato: 3 locali ufficio oltre corridoio, laboratorio, spogliatoi, bagni e scala di

collegamento.

- Piano secondo seminterrato: 2 locali laboratorio, 2 ripostigli, disimpegno, bagni e scala di collegamento e montacarichi.

- Piano seminterrato: laboratorio, locale tecnico, montacarichi e scala di collegamento.

- Piano terra: per la porzione artigianale 2 locali lavorazione, 3 magazzini, 2 officine, locali tecnici 3 tettoie, centrale termica; per la porzione uffici con affaccio sulla pubblica via atrio, ripostiglio, uffici oltre scala di collegamento al piano superiore;

Piano primo: per la porzione uffici con affaccio sulla pubblica via corridoio, 4 uffici oltre servizi igienici.;

Piano secondo: per la porzione uffici con affaccio sulla pubblica via corridoio, 8 uffici, 2 bagni, tre balconi oltre scala di collegamento al piano inferiore.

Corpo B (uffici):

- Piano interrato: 2 locali cantina.

- Piano terra: tre locali ufficio accessibili dal portico oltre locale magazzino e ulteriore ufficio

- Piano primo: 4 locali ufficio oltre bagno e ballatoio.

- Piano secondo: ampio sottotetto

Accessibilità:

Il compendio è accessibile dalla pubblica via (via Santuario d'Oropa). E' presente area cortilizia aperta di pertinenza antistante il complesso.

Finiture:

Cortpo A:

Reparti lavorazione: struttura portante e di copertura con travi in cemento armato precompresso, copertura in parte a falde con shed ricoperte con lastre in cemento amianto e in parte con tetto piano con guaina di rivestimento; tamponamenti perimetrali in muratura, pavimento in battuto di cemento, illuminazione naturale con finestre laterali e finestrata centrale sul shed.

Reparto laboratori con struttura mista muratura e c.a., copertura in pannelli coibentati in lamiera preverniciata, serramenti in metallo, pavimenti in gomma.

Tettoia: struttura in ferro con copertura in tegoloni di eternit. Pavimentazione in asfalto.

Uffici. Costruzione recente a tre piani fuori terra. Struttura portante, solai e copertura in CAP, tetto piano impermeabilizzato con guaina. Pavimenti di diversa natura con prevalenza di moquette, serramenti in alluminio con vetro camera, finiture di buon pregio. Balconata a tutto fronte al secondo piano e altri due balconi sul retro. Impianti idrico-sanitario, riscaldamento ed elettrico.

Corpo B:

Edificio di vecchia edificazione costruito muratura, struttura del tetto in legno con copertura in coppi su lastre sottocoppo; porticato al piano terreno con scala in pietra di collegamento al ballatoio. Il portico e il ballatoio sono pavimentati in piastrelle, gli uffici sia al piano terreno sia al primo piano sono pavimentati in mattonelle in cotto, legno e moquette. Serramenti in legno e vetro semplice. Impianto idrico-sanitario, elettrico e di riscaldamento.

Stato di conservazione:

Buono stato di manutenzione.

- Foglio 8, Mappale 51 Subalterno 5 (corpo C_uffici):

Tipologia:

Palazzina uffici che si sviluppa su due piani fuori terra e uno interrato così strutturata:

- Piano interrato: locali cantina accessibili da scala interna e scala esterna sul fronte est del fabbricato.
- Piano terra: 4 locali ad uso ufficio oltre bagno e scala aperta di collegamento con i restanti piani.
- Piano primo: 2 ampi locali ad uso ufficio oltre locale wc e anti wc.

Accessibilità:

Immobile accessibile al piano terra da ingresso sul fronte nord e al piano interrato da scala esterna sul fronte est.

Finiture:

Edificio di datata edificazione con struttura portante e solai in laterizio, tetto in legno copertura in coppi. Scala esterna di sicurezza in muratura.

Pavimenti in piastrelle e moquette, impianto idrosanitario e di riscaldamento autonomo. Porte interne in legno, serramenti esterni in legno con doppi vetri.

Al primo piano, due piccoli balconi in pietra aggettanti su Via Santuario d'Oropa e un altro, più grande, sul cortile interno.

Stato di conservazione:

Discreto-buono stato di conservazione e manutenzione generale.

- Foglio 8, Mappale 51 Subalterno 6

Corpo C_residenza:

Tipologia:

Piano terra/rialzato: appartamento composto da soggiorno / camera, cucinino e bagno accessibile da balcone e scala che si diparte dal cortile interno del fabbricato.

Accessibilità:

Unità accessibile dalla pubblica via per mezzo di androne con cancello e da cortile interno da cui si diparte scala esterna con pianerottolo anistante l'unità.

Finiture:

Portoncino di ingresso in legno, serramenti in legno, pavimentazione in gres, radiatori in alluminio.

Stato di conservazione:

Discreto-buono stato di conservazione e manutenzione generale.

- Foglio 8, Mappale 51 Subalterno 8 graffato al Mappale 68 Subalterno 15 (corpo C_spgliatoi):

Tipologia:

Piano terreno: locale spogliatoio, bagni e locale mensa.

Piano primo: locale spogliatoio, bagni e balcone.

Accessibilità:

Porzione accessibile al piano primo da scala esterna sul fronte nord, al piano terra da porta sul cortile interno al Corpo C, internamente al piano terra accessibile dal subalterno 5.

Finiture:

Porzione sul fronte nord-est del fabbricato C di due piani in parte di più recente edificazione rispetto al corpo ad principale ad L sul fronte strada. Costruito in muratura con tetto a due falde con manto in lamiera metallica presenta scala interna, scala esterna in muratura, balcone al primo piano, pavimenti in piastrelle, serramenti interni in legno, esterni in legno con doppio vetro.

Stato di conservazione:

Discreto-buono stato di conservazione e manutenzione generale.

- Foglio 8, Mappale 407:

Tipologia:

Terreno in aderenza al mappale 51 oggetto di analisi sistemato a prato attualmente occupato da vegetazione spontanea. Terreno accessibile da lla pubblica via attraverso l'area esterna asfaltata del mappale 51.

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La proprietà in oggetto è censita come segue presso l'Agazia del Territorio di Biella:

Comune censuario di Biella								
Catasto Fabbricati								
Comune	Sezione Urbana	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Classe	Vani/mq.	Rendita (€)
Biella		8	51	5	A/10	U	8,5 vani	Euro: 2.897,32
Biella		8	51	6	A/4	2	2,5 vani	Euro: 122,66
Biella		8	51	7	D/1			Euro: 16.868,00
Biella		8	51 68	2	D/1			Euro 428,00
Biella		8	407		F/1		360 mq	

Comune censuario di Biella								
Catasto Terreni								
Comune	Foglio	Mapp.	Porz.	Qualità	Classe	Sup.	Redd. Dom. (Euro)	Redd. Agr. (Euro)
Biella	8	51		Ente Urbano		6.286		
Biella	8	407		Ente Urbano		360		

CONFINI:

Il complesso confina da nord in senso orario con il Mappale 156, 34, 35, 49, 161, 53, 405, 406, 84, 83, 79, 78, 127, 68, pubblica via.

4. ALTRE INFORMAZIONI

4.1.1. Eventuale presenza di problematiche di carattere ambientale che ne rendano necessario un preventivo intervento di bonifica (da esame a vista):

Dall'esame visivo non si rilevano elementi significativi che possano determinare problematiche di carattere ambientale.

NOTA SITUAZIONE AMBIENTALE:

Abbiamo eseguito l'incarico sulla base di un esame a vista e della documentazione fornitaci che, nei limiti evidenziati nel presente report, abbiamo assunto essere completa e corretta.

Per la valutazione non è stata eseguita alcuna indagine ambientale, né è stata eseguita alcuna analisi del suolo e del sottosuolo. Non abbiamo svolto alcuna indagine circa gli usi passati o presenti della Proprietà, né dei terreni limitrofi, al fine di stabilire se vi siano potenziali passività ambientali e, pertanto, si è assunto che non ve ne siano.

Nel caso in cui ci sia fornita copia di qualsiasi analisi ambientale, o altre indagini ambientali o del terreno, ne abbiamo tenuto conto nello svolgimento della stima.

4.1.2. Attestato di Prestazione Energetica:

Dati Attestato di Prestazione Energetica									
Comune	Foglio	Mapp.	Sub.	Cat.	Codice APE	Data invio	Data scadenza	Classe energ.	Stato APE
Biella	630 (ex 8)	22(ex 51)	5	A/10	2013 105369 0022	06/11/2013	06/11/2023	G	Annullato da BO/Invalidato
Biella	630 (ex 8)	22(ex 51)	6	A/4	2013 105369 0021	06/11/2013	06/11/2023	G	Annullato da BO/Invalidato
Biella	630 (ex 8)	22(ex 51)	7	D/1	2013 105369 0024	06/11/2013	06/11/2023	E	Annullato da BO/Invalidato
Biella	630 (ex 8)	51-68	8-15	D/1	2013 105369 0023	06/11/2013	06/11/2023	F	Annullato da BO/Invalidato

5. CONSISTENZA IMMOBILIARE

La consistenza immobiliare della proprietà oggetto di studio è stata desunta da documentazione catastale.

Per necessità valutative i dati di consistenza sono stati suddivisi per piano e destinazione funzionale, e riportati nella tabella che segue.

Foglio	Mapp.	Sub.	PIANO	DESTINAZIONE	SUP. LORDA (mq)	COEFF. RAGG.	SUP. COMM. (mq)
8	51	5	S1	C_Cantine (fabbr. storico)	160	20%	32,00
8	51	5	0	C_Uffici (fabbr. storico)	135	100%	135,00
8	51	5	1	C_Uffici (fabbr. storico)	205	100%	205,00
8	51	5	1	C_Balconi (fabbr. storico)	9	30%	2,70
8	51	6	0	C_Appartamento (fabbr. storico)	38	100%	38,00
8	51	6	0	C_Balcone (fabbr. storico)	4	30%	1,20
8	51	7	S3	A_Uffici, spogliatoi	123	100%	123,00
8	51	7	S3	A_Laboratori, bagni	77	100%	77,00
8	51	7	S2	A_Laboratori	200	100%	200,00
8	51	7	S1	A_Laboratori	87	100%	87,00
8	51	7	S1	A_Cantina	59	20%	11,80
8	51	7	0	A_Magazzini / laboratori	1.990	100%	1.990,00
8	51	7	0	A_Tettoie	290	10%	29,00
8	51	7	0	A_Uffici corpo principale	172	120%	206,40
8	51	7	1	A_Uffici corpo principale	155	120%	186,00
8	51	7	2	A_Uffici corpo principale	155	120%	186,00
8	51	7	2	A_Balconi corpo principale	37	30%	11,10
8	51	7	0	B_Uffici (corpo storico cortile)	127	100%	127,00
8	51	7	0	B_Portico corpo storico (corpo storico cortile)	33	30%	9,90
8	51	7	1	B_Uffici corpo storico (corpo storico cortile)	127	100%	127,00
8	51	7	1	B_Balcone corpo storico (corpo storico cortile)	33	30%	9,90
8	51	7	1	B_Soffitta corpo storico (corpo storico cortile)	127		
8	51-68	8-15	0	C_Spogliatoi, mensa (fabbr. storico)	62	100%	62,00
8	51-68	8-15	1	C_Spogliatoi (fabbr. storico)	23	100%	23,00
8	51-68	8-15	1	C_Balcone (fabbr. storico)	4	30%	1,20
8	51		0	Area esterna	2.952		
8	407		0	Area esterna	360		
TOTALE					7.744,00		3.881,00

6. STATO OCCUPAZIONALE AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Alla data del sopralluogo il bene risultava libero.

Torino, 20/09/2024

Firma AEDE SRL
 **aeede**

ELENCO ALLEGATI:

- FOTOGRAFIE
- PLANIMETRIE CATASTALI

FOTOGRAFIE



Esterno fabbricato A) uffici



Interno fabbricato A) uffici



Esterno fabbricato A) artigianale



Interno fabbricato A) artigianale



Esterno fabbricato A) laboratori



Interno fabbricato A) laboratori



Copertura fabbricato A) in eternit



Copertura tettoia fabbricato A)



Esterno fabbricato B) uffici



Interno fabbricato B) uffici



Esterno fabbricato C) uffici



Interno fabbricato C) uffici



Esterno fabbricato C) abitazione



Interno fabbricato C) abitazione



Esterno fabbricato C) spogliatoi



Interno fabbricato C) spogliatoi

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
F. rig. rend. 487

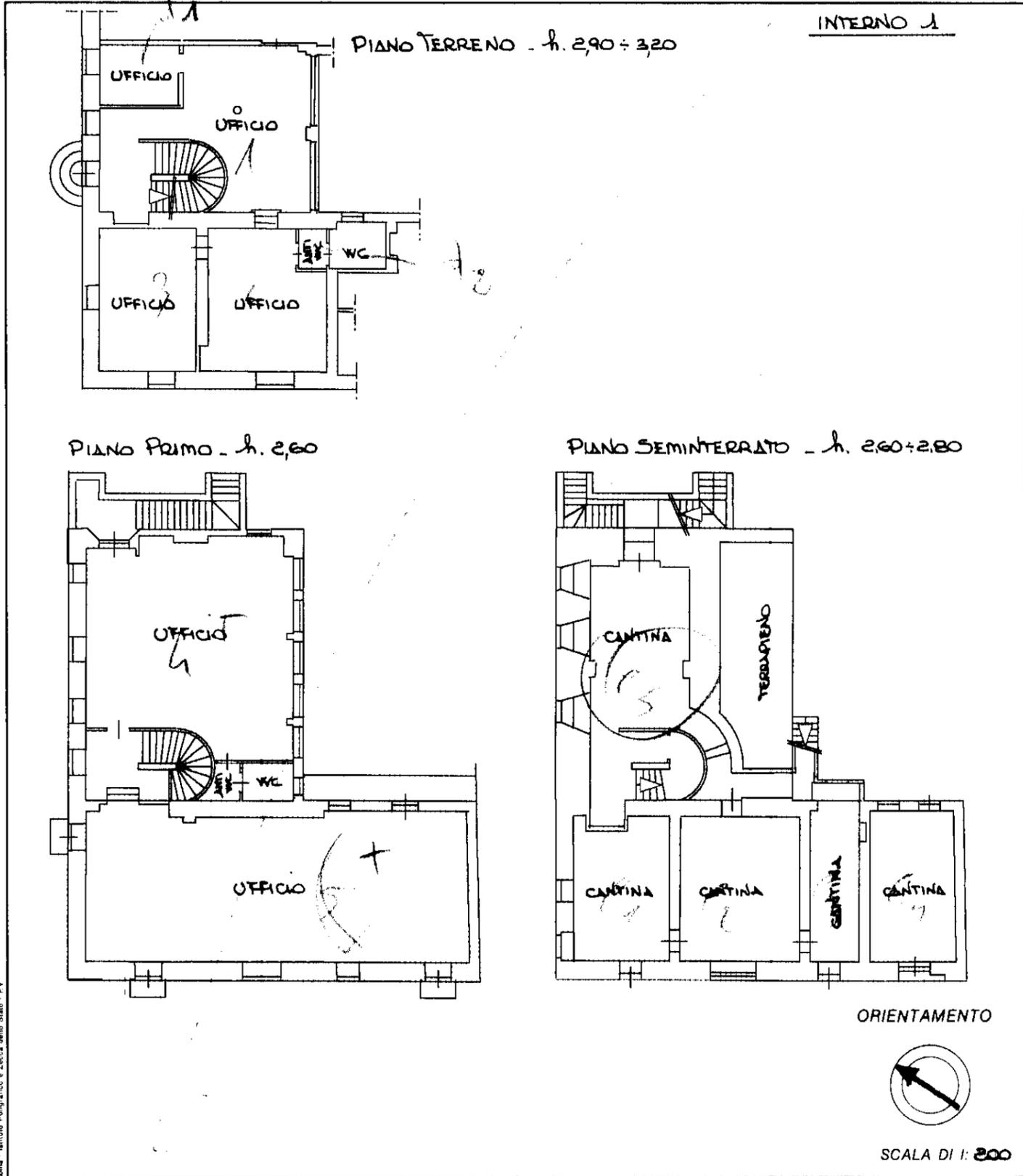


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BIELLA via SANTUARIO D'OROA civ. 118



Roma Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 630
 n. 24 sub. 15

Compilata dal Dottore Agronomo
 (Titolo, cognome e nome)
ROSARIA GIANNINI PAOLO

Iscritto all'albo degli AGRONOMI
 della provincia di VERCELLI n. 53
 data 27.03.96 Firma Rosaria Gianni

RISERVATO ALL'UFFICIO

11561

* Scala originale non disponibile. *

MODULARIO
F. rig. rend. 497

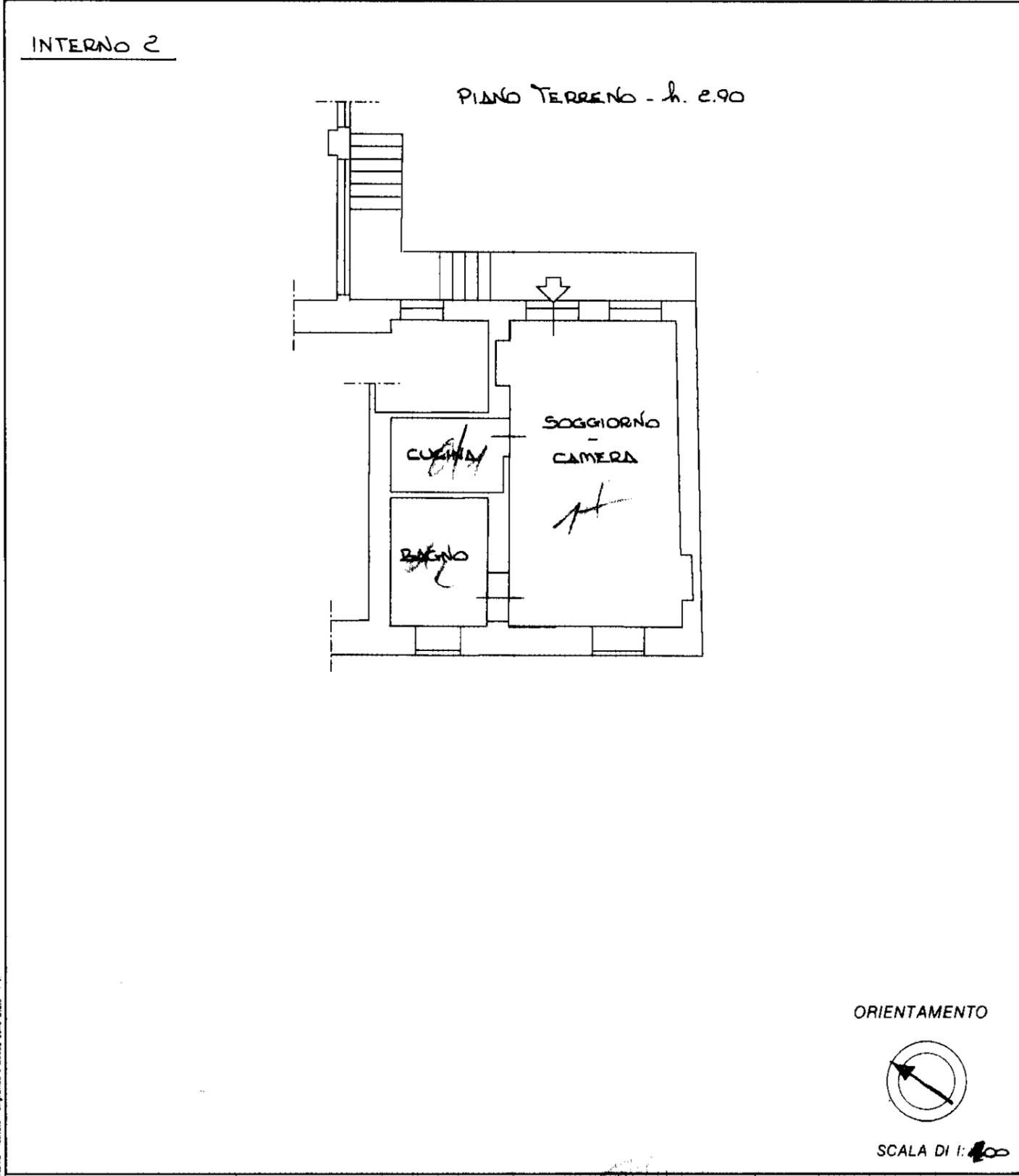


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BIELLA via SANTUARIO OROPA civ. 118



Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali
 F. 630
 n. 24 sub. 26

Compilata dal Dottore Agronomo
 (Titolo, cognome e nome)
ROSALBA GIANNIN PAOLO

Iscritto all'albo degli Agronomi
 della provincia di VERCELLI n. 53
 data 27.03.1996 Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

[Handwritten notes]

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Biella

Dichiarazione protocollo n. BI0075260 del 31/10/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Biella
Via Santuario D' Oropa

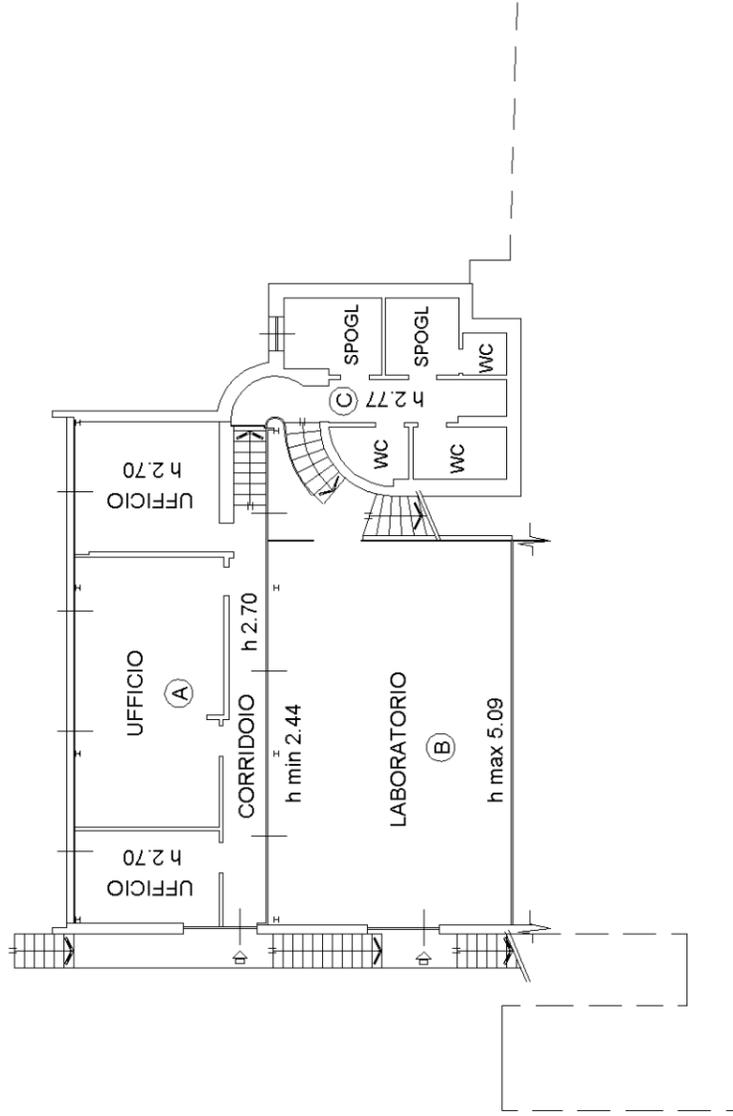
civ. 118

Identificativi Catastali:
Sezione: 630
Foglio: 630
Particella: 22
Subalterno: 7

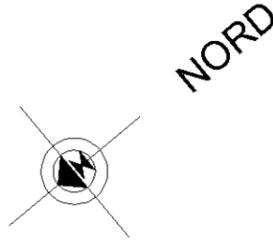
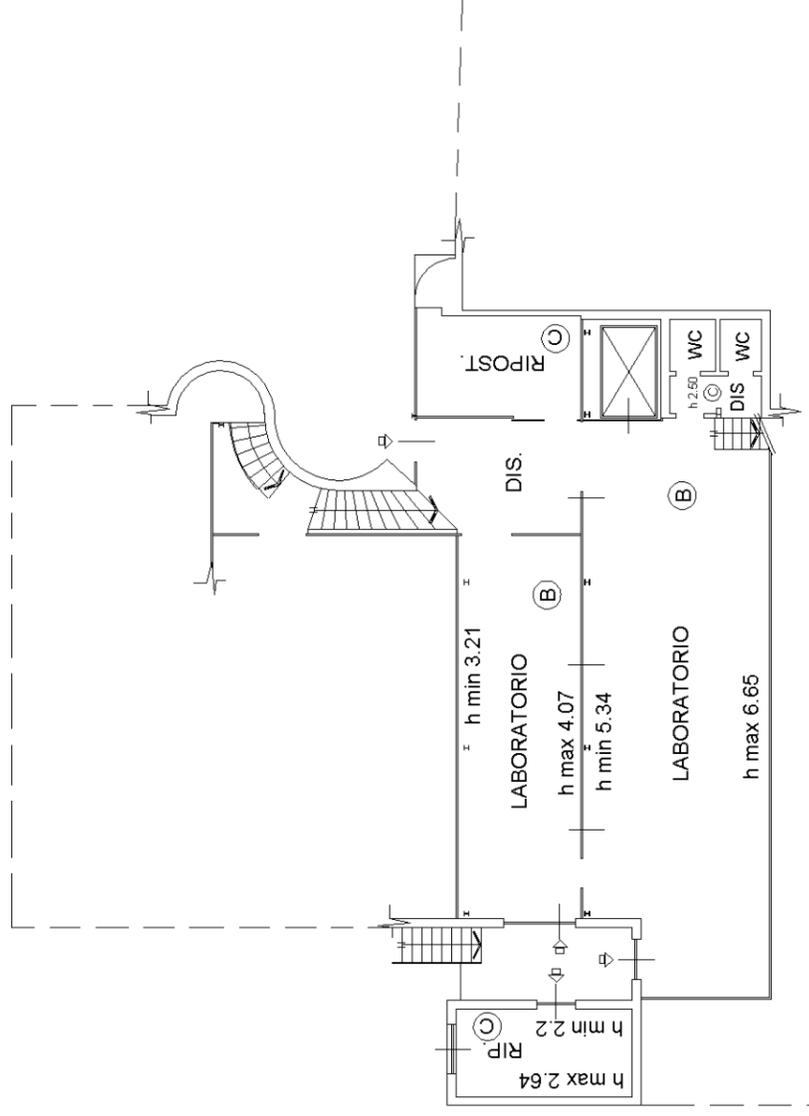
Compilata da:
Delsignore Alessandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Biella N. 588

n.1
Scala 1: 200

PIANO TERZO SEMINTERRATO



PIANO SECONDO SEMINTERRATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Biella

Dichiarazione protocollo n. BI0075260 del 31/10/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Biella
Via Santuario D' Oropa

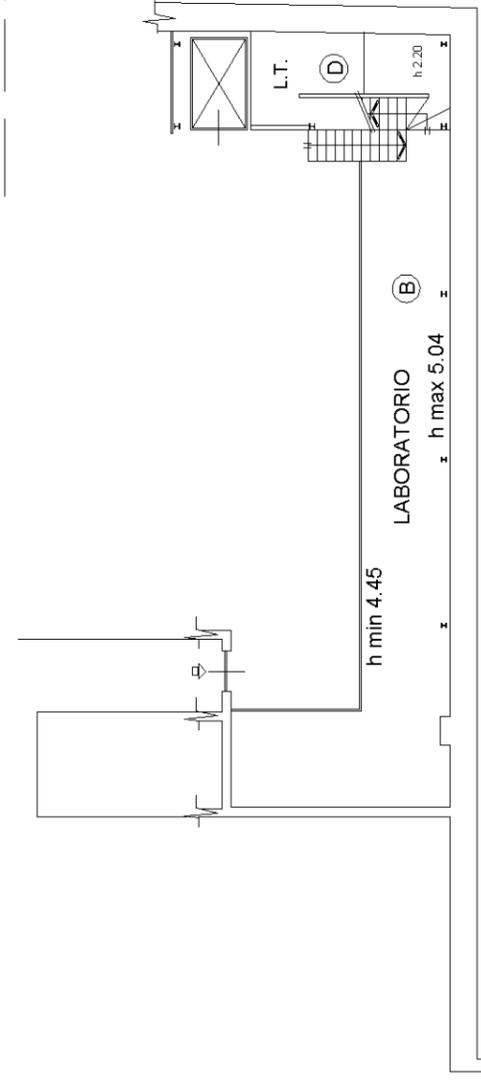
civ. 118

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 630
Particella: 22
Subalterno: 7

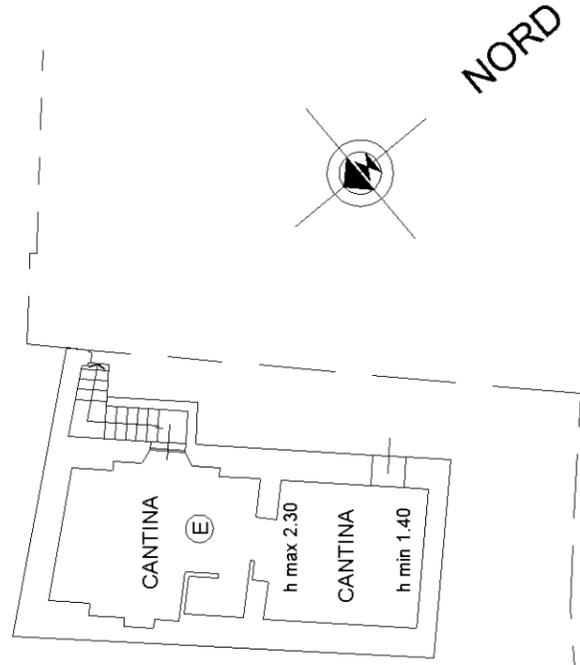
Compilata da:
Delsignore Alessandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Biella

Scala 1: 200

N. 588



PIANO PRIMO SEMINTERRATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Biella

Dichiarazione protocollo n. BI0075260 del 31/10/2013
Planimetria di u.i.u. in Comune di Biella
Via Santuario D' Oropa

civ. 118

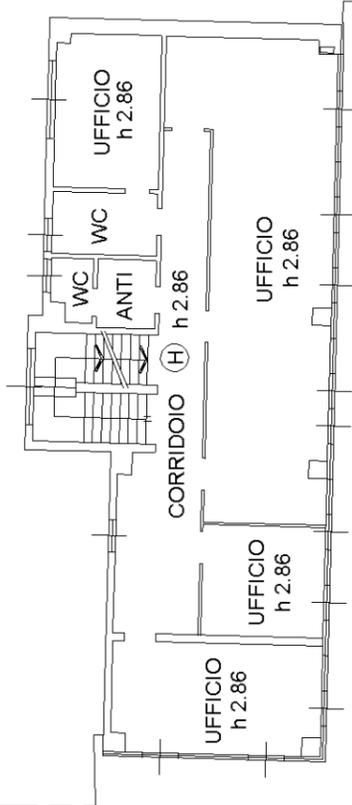
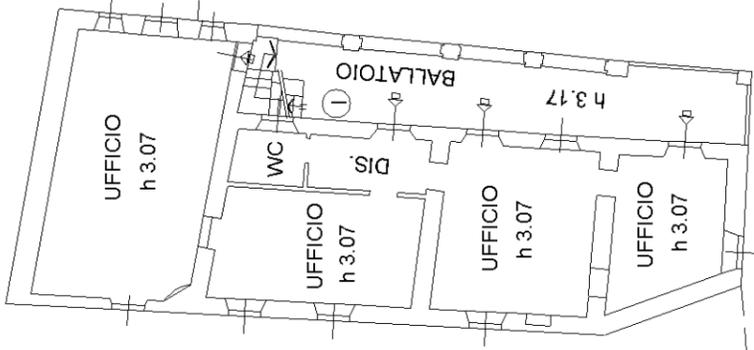
Identificativi Catastali:
Sezione: Foglio: 630
Particella: 22
Subalterno: 7

Compilata da:
Delsignore Alessandro
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Biella N. 588

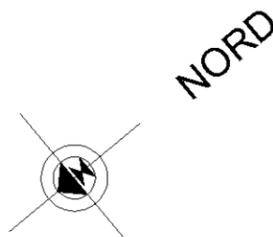
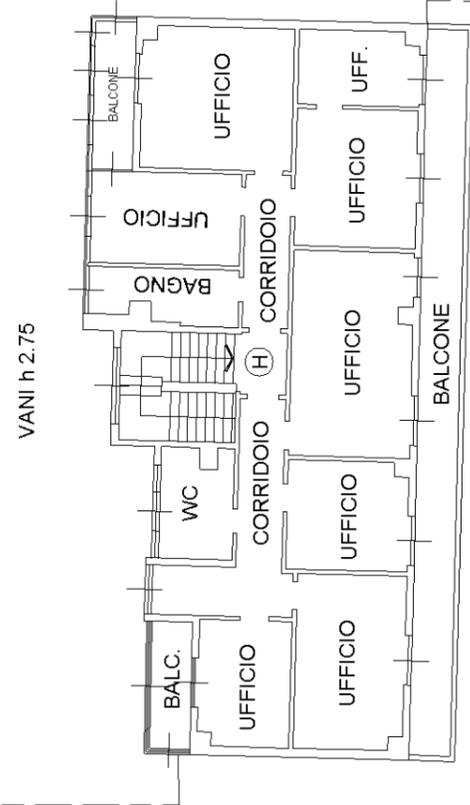
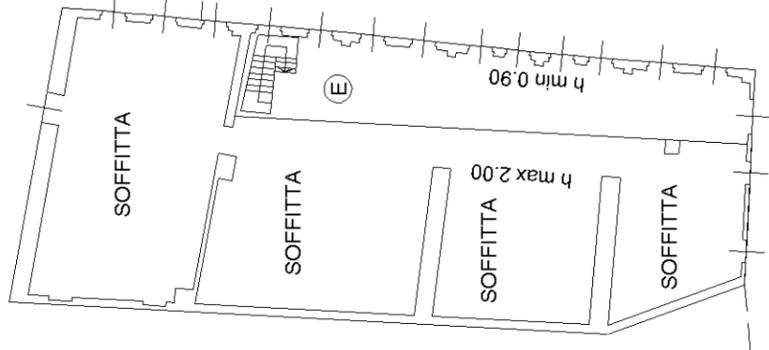
Scala 1: 200

n. 4

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

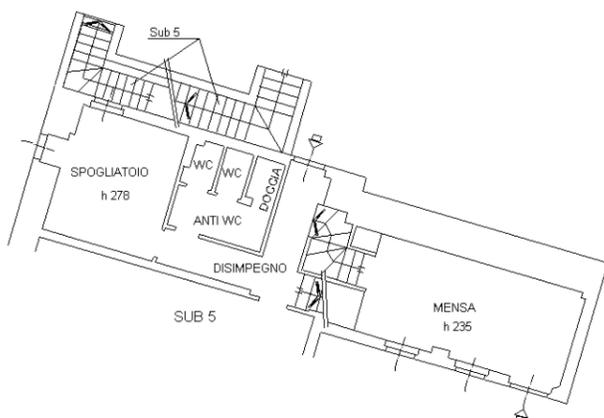


**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Biella**

Dichiarazione protocollo n. BI0075260 del 31/10/2013	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Biella	
Via Santuario D' Oropa civ. 114	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Delsignore Alessandro
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 630	Prov. Biella
Particella: 22	N. 588
Subalterno: 8	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRENO



PIANO PRIMO

