



## PERIZIA ESTIMATIVA

**PROPRIETA'** LANIFICIO LUIGI BOTTO S.P.A. in Amministrazione Straordinaria con sede in Valle Mosso, (Bi), c.f. 80049350152

**PREMESSA** La sottoscritta Rege geom. Maria Cristina, libera professionista con studio in Biella, via A. Moro n.6, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Biella ed all' Albo del Periti del Tribunale di Biella riceveva incarico dal Commissario Straordinario Dr. Guido Aire Petraroli, di redigere una valutazione di parte degli immobili di proprietà della Società Lanificio Luigi Botto s.p.a in Amministrazione Straordinaria, con sede in Valle Mosso (BI). posti nei Comuni di Valle Mosso e Veglio (BI)

La sottoscritta in evasione al fiducioso incarico affidatole, procedeva ad una minuziosa disamina di tutti i documenti messi a disposizione dalla Società, verificava la situazione di fatto degli immobili di proprietà rilevando in sito gli elementi necessari all'espletamento del mandato peritale, effettuato il sopraluogo, procedeva alla verifica dei dati catastali presso l'Ufficio del Territorio di Biella.

Inoltre verificava la destinazione urbanistica presso il Comune di Valle Mosso e di Veglio.

Si poneva infine in grado di redigere la seguente perizia estimativa, precisando che il valore di stima dell'intero complesso industriale è stato determinato tenendo conto delle seguenti considerazioni:

- prezzi di mercato correnti per immobili simili o similari nella zona e nell'intero Biellese;



- l'ampia offerta sul mercato Biellese, contrastata da una limitatissima domanda;
- ubicazione degli immobili riferita alla rete viaria;
- destinazione urbanistica;
- caratteristiche costruttive e distributive degli edifici;
- grado e stato di manutenzione e conservazione.

\*\*\*\*\*

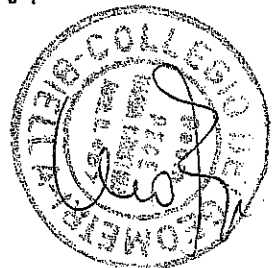
1) **Nel Comune di VALLE MOSSO**

la società Lanificio Botto Luigi s.p.a in Amministrazione Straordinaria risulta proprietaria di alcuni immobili, a destinazione residenziale ed industriale e precisamente:

A) in via delle Fabbriche n.14, fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 10 del C.T. con la particella 132, fabbricato urbano d'accertare di are 2,78 confinante con la via delle Fabbriche e le particelle n. 130, n. 187, n. 191 e n. 114 dello stesso foglio di mappa, composto catastalmente da tredici unità immobiliari, parte di essere locate.

Dette unità risultano censite al C.F, come segue:

- fg. 10 n. 171 sub.1, via delle Fabbriche n. 14, piani T-s1, cat. A/4 cl.2, vani 3,5, R.C.€. 137,38.
- fg. 10 n. 171 sub.2, via delle Fabbriche n. 14, piani T-s1, cat. A/4 cl.2, vani 3,5, R.C.€. 137,38.
- fg. 10 n. 171 sub.3 via delle Fabbriche n. 14, piani T-s1, cat. A/4 cl.2, vani 2,5, R.C.€. 98,13.
- fg. 10 n. 171 sub.4, via delle Fabbriche n. 14, piani T-s1, cat. A/4 cl.2, vani 2,5, R.C.€. 98,13.
- fg. 10 n. 171 sub.5, via delle Fabbriche n. 14, piani T-s1, cat. A/4 cl.2, vani 2,5, R.C.€. 98,13.



- fg. 10 n. 171 sub.6, via delle Fabbriche n. 14, cat. A/3 cl.1, vani 2,5, R.C.€ 129,11.
- fg. 10 n. 171 sub.7, via delle Fabbriche n. 14, piani 1-s1, cat. A/3 cl.1, vani 4,5, R.C.€ 232,41.
- fg. 10 n. 171 sub.8, via delle Fabbriche n. 14, piani 1-s1, cat. A/3 cl.1, vani 4,0, R.C.€ 206,58.
- fg. 10 n. 171 sub.9, via delle Fabbriche n. 14, piani 1-s1, cat. A/3 cl.1, vani 3,0, R.C.€ 154,94.
- fg. 10 n. 171 sub.10, via delle Fabbriche n. 14, piani 2-s1, cat. A/3 cl.2, vani 6,5, R.C.€ 402,84.
- fg. 10 n. 171 sub.11, via delle Fabbriche n. 14, piani 2-s1, cat. A/3 cl.2, vani 6,5, R.C.€ 402,84.
- fg. 10 n. 171 sub.12, via delle Fabbriche n. 14, piani 3-s1, cat. A/3 cl.2, vani 6,0, R.C.€ 371,85.
- fg. 10 n. 171 sub.13, via delle Fabbriche n. 14, piani 3-s1, cat. A/3 cl.2, vani 6,5, R.C.€ 402,84.

Le unità immobiliari risultano essere locate:

Al signor Leonardi Angelo – fg. 10 n. 171 sub. 6 e sub. 7.

Contratto stipulato in data 1 agosto 2006 – scadenza 31 luglio 2008.

Al signor Manfrinato Franco – fg. 10 n. 171 sub.8 e sub. 9.

Contratto stipulato in data 1 aprile 2002 – scadenza 31 marzo 2006

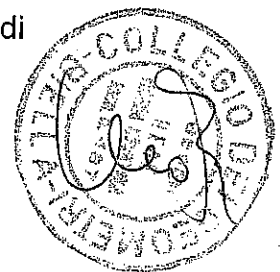
Alla signora Rosso Caterina – fg. 10 n. 171 sub. 10.

Contratto stipulato in data 1 aprile 2002 – scadenza 31 marzo 2006

Alla signora Visentin Luigia – fg. 10 n. 171 sub.11.

Contratto stipulato in data 1 aprile 2002 – scadenza 31 marzo 2006.

B) in Piazza Martiri n.61, fabbricato di civile abitazione inagibile ed inabitabile elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 10 del C.T. con le particelle n. 110 ente urbano di are 7,60 e n.111 prato di



cl.1, di are 2,30 R.D.€. 1,07, R.A.€. 0,59 , confinante con la Piazza Martiri , la via delle Fabbriche e la particella n. 108 dello stesso foglio di mappa, composto catastalmente da dodici unità immobiliari.

Dette unità per le quali è in corso una pratica di declassamento in categoria F/2, sono attualmente censite al C.F, come segue:

- fg. 10 n. 110 sub. 26 Piazza Martiri della Libertà n. 61 piani t-S1, cat. C/1, cl.7, mq. 124 R.C.€. 3.150,80,
- fg. 10 n. 110 sub. 27 Piazza Martiri della Libertà n. 61 piano t, cat. C/1, cl.7, mq. 100 R.C.€. 2.540,97,
- fg. 10 n. 110 sub. 28 Piazza Martiri della Libertà n. 61 piani t-S1, cat. A/4, cl.2, vani 5,0 R.C.€. 196,25,
- fg. 10 n. 110 sub. 29 Piazza Martiri della Libertà n. 61 piano 1, cat. A/4, cl.2, vani 5,0 R.C.€. 196,25,
- fg. 10 n. 110 sub. 30 Piazza Martiri della Libertà n. 61 piani 1-S1, cat. A/3, cl.1, vani 7,0 R.C.€. 361,52,
- fg. 10 n. 110 sub. 31 Piazza Martiri della Libertà n. 61 piani 2-S1, cat. A/3, cl.1, vani 8,5 R.C.€. 438,99,
- fg. 10 n. 110 sub. 32 Piazza Martiri della Libertà n. 61 piano 2, cat. A/4, cl.2, vani 5,0 R.C.€. 196,25,
- fg. 10 n. 110 sub. 33 Piazza Martiri della Libertà n. 61 piano 2, cat. A/4, cl.2, vani 5,0 R.C.€. 196,25,
- fg. 10 n. 110 sub. 34 Piazza Martiri della Libertà n. 61 piani 3-S1, cat. A/4, cl.2, vani 6,0 R.C.€. 235,50,
- fg. 10 n. 110 sub. 36 Piazza Martiri della Libertà n. 61 piani 3-S1, cat. A/4, cl.2, vani 5,0 R.C.€. 196,25,
- fg. 10 n. 110 sub. 37 Piazza Martiri della Libertà n. 61 piani 3-S1, cat. A/4, cl.2, vani 4,5 R.C.€. 176,63,
- fg. 10 n. 110 sub. 38 Piazza Martiri della Libertà n. 61 piano 3, cat. A/4, cl.2, vani 3,5 R.C.€. 137,38,



C) in Piazza Martiri della Libertà, via Roma, nel fabbricato di civile abitazione, in pessimo stato di manutenzione e conservazione, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 10 del C.T. con la particella 108 ente urbano di are 4,40, confinante con la Piazza Martiri, la particella n. 110 dello stesso foglio di mappa e la via delle Fabbriche, alcune unità immobiliari censite al C.F. come segue:

- fg. 10 n. 144 sub. 2 via Roma n. 48 , piano T, cat: C/1 , cl. 4, mq. 52, R.C.€. 837,90;
- fg. 10 n. 144 sub. 3 via Roma n. 48 , piano T, cat. A/4 , cl. 1, vani 3,5, R.C.€. 117,49;
- fg. 10 n. 144 sub. 5 via Roma n. 48 , piano 1, cat. A/4 , cl. 1, vani 2,0, R.C.€. 67,14;
- fg. 10 n. 144 sub. 6 via Roma n. 48 , cat. A/4 , cl. 2, vani 7,5, R.C.€. 294,38;
- fg. 10 n. 144 sub. 7 via Roma n. 48 , piano 1, cat. A/4 , cl. 1, vani 3,0, R.C.€. 100,71;

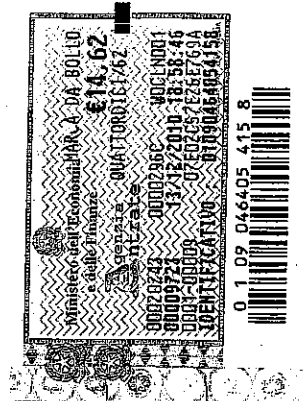
D) in via Bartolomeo Sella n. 48 , nel fabbricato di civile abitazione, elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto , entrostante all'area distinta in mappa al foglio 11 del C.T. con la particella 167, ente urbano di are 8,10, confinante con la via Bartolomeo Sella , la particella n. 170 dello stesso foglio di mappa, la via al Batur Mello e la particella n. 136 dello stesso foglio di mappa, le unità immobiliari nel piano terzo e nel sottotetto così composte:

Unità 1 – soggiorno-letto, cucina e bagno;

Unità 2 - soggiorno-letto, cucina e bagno;

Unità 3 - ingresso, disimpegno, cucina, tre camere e bagno.

Dette unità per le quali è in corso una pratica di accatastamento, risultano censite al C.F. nella vecchia consistenza, come segue:



-fg. 11 n. 167 sub. 20 via Bartolomeo Sella n. 48, piano 3, cat. A/3, cl. 2 vani 4,0 R.C. €. 247,90.

-fg. 11 n. 167 sub. 21 via Bartolomeo Sella n. 48, piano 3, cat. A/3, cl. 2 vani , 3,0 R.C. €. 185,92.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA-**

Il terreno pertinenziale al fabbricato descritto al punto B) è distinto nella mappa del C.T. al foglio 10 con la particella n. 111, nel Vigente Piano Regolatore Comunale, risulta così classificato:

- Zona inserita in nucleo di antica formazione ( N.A.F.) con vincolo di edificabilità condizionata (V3).

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

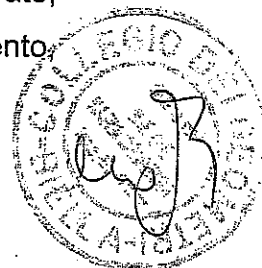
I fabbricati sopradescritti risultano tutti costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967.

Le unità immobiliari descritte al punto D) sono state ristrutturate a seguito del rilascio della concessione edilizia n. 90/88 rilasciata dal Comune di Valle Mosso in data 8 giugno 1988 e alla comunicazione di opere interne presentata al Comune di Valle Mosso in data 11 luglio 1988 e dallo stesso protocollata al n. 4258.

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili oggetto della presente valutazione sono ubicati tutti nel centro cittadino del Comune di Valle Mosso e precisamente:

A) in via delle Fabbriche n.14, fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, denominato " Casa dipendenti" posto a lato dello stabilimento.



parte di esso è locato e parte era utilizzato direttamente dall'azienda.

Ha struttura portante in muratura mista, solai in poutrelle e laterizio, copertura in orditura di legno e tegole . I serramenti esterni sono in legno dotati di avvolgibili, quelli interni sono in legno.

Gli alloggi sono dotati di impianto elettrico, idrico e riscaldamento con caldaie murali a gas metano autonome.

Nell'insieme il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione.

La superficie commerciale è di circa mq. 215,00 per ogni piano

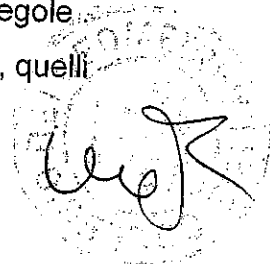
- B) in Piazza Martiri n.61, fabbricato inagibile ed inabitabile elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato. Il fabbricato risulta da tempo non abitabile ed in totale stato di abbandono , privo di impianti e necessita di importanti interventi di messa in sicurezza, comprensivo dello smaltimento delle lastre in fibro-cemento poste a copertura dello stesso.

La superficie è di circa mq. 350 per ogni piano.

- C) in Piazza Martiri della Libertà, via Roma , nel fabbricato di civile abitazione elevato a tre piani fuori terra, le unità poste sul lato est e confinanti con il fabbricato descritto al punto precedente. Alcune unità risultano locate, ma non è stato possibile reperire il contratto di locazione.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura mista, solai in poutrelle e laterizio, copertura in orditura di legno e tegole

I serramenti esterni sono in legno dotati di avvolgibili, quelli interni



sono in legno.

Gli alloggi sono dotati di impianto elettrico ed idrico.

La superficie commerciale è di circa mq. 115 per il piano terreno e mq. 170 per il piano primo e secondo .

D) in via Bartolomeo Sella n. 48 , nel fabbricato di civile abitazione, elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, tre unità immobiliari nel piano terzo, sottotetto, internamente ristrutturate alla fine degli anni ottanta, attualmente sono libere.

Il fabbricato in cui sono poste dette unità ha struttura portante in muratura mista, solai in cemento armato, la copertura in orditura di legno e tegole .

I serramenti esterni ed interni sono in legno

Gli alloggi hanno pavimenti in moquette e in piastrelle di ceramica nei bagni e sono dotati di impianto elettrico, idrico e riscaldamento centralizzati.

Detti alloggi inoltre risultano arredati.

La superficie commerciale è rispettivamente di circa mq. 33,00, mq. 44,00 e mq. 62,00.

\*\*\*\*\*

2) **Nel Comune di VEGLIO**

la società Lanificio Botto Luigi s.p.a in Amministrazione Straordinaria risulta proprietaria di alcuni terreni ed immobili a destinazione industriale e precisamente:

A) in Frazione Strona n. 25, complesso industriale dimesso da tempo ed in pessimo stato di conservazione, comprensivo anche di abitazione del custode, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 del C.T con le particelle n. 354 n. 355 formanti unico corpo alle



coerenze della particella n. 228 dello stesso foglio di mappa, il Torrente Strona , le particelle n. 230 e n. 231 del foglio 14 del Comune di Valle Mosso, la particella n. 551 del fg.8 e la strada Provinciale e censito al C.F. come segue:

- fg. 7 n. 355 sub. 1 Frazione Strona n. 25, piani T-1-2-3-4-5, cat. D/1, R.C.€ 6.572,43.
- fg. 7 n. 355 sub. 2 Frazione Strona n. 25, piano 1, cat. A/3, cl. u, vani 3,5 R.C.€ 168,11.

B) Porzioni di stabilimento industriale annessi al fabbricato sopradescritto, dimesso da tempo ed in pessimo stato di conservazione, posto nel territorio del Comune di VALLE MOSSO entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del C.T. con le particelle n. 229 ente urbano di are 3,30 , n. 230 ente urbano di are 0,14 e n. 231 ente urbano di are 0,90, confinanti con il Torrente Strona e il fabbricato descritto al punto precedente ( fg. 8 particella n. 355 del Comune di Veglio). Dette porzioni di fabbricato non risultano censite al Catasto Fabbricati.

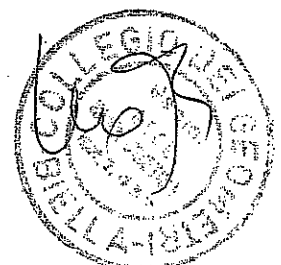
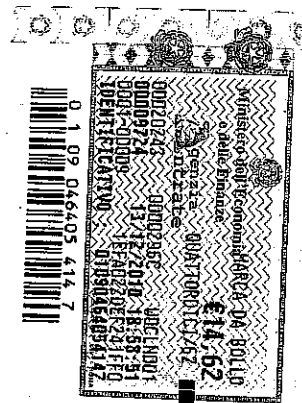
C) Serbatoio dell'acqua entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 del C.T. con la particella n. 346 , confinante con le particelle n. 602 e n. 354 dello stesso foglio di mappa ed il rio Onvera.

Detto serbatoio risulta censito al C.F. come segue:

- fg. 7 n. 456 sub. 1 Frazione Romanina, piano T, cat. E/9, R.C.€ 86,76.

C) Terreni iscritti al C.T. come segue:

- fg. 8 n. 228 bosco ceduo di cl.1 di are 17,80, R.D.€ 2,30, R.A.€ 0,83, confinante con il Torrente Strona, la particella n.355 dello stesso foglio di mappa e la strada Provinciale;
- fg. 8 n. 314 bosco ceduo di cl.1 di are 66,60, R.D.€ 21,51, R.A.€ 7,74,



- fg. 8 n. 340 ente urbano di are 0,04, formanti unico corpo e confinante con la Strada Provinciale , le particelle n. 315, n. 340, n. 339 e n. 390 dello stesso foglio di mappa e la Strada per Veglio;
- fg. 8 n. 347 bosco ceduo di cl.1 di are 0,91, R.D.€. 0,12, R.A.€. 0,04, confinante con la Strada per Veglio, il Rio Onvera, e la particella n. 525 dello stesso foglio di mappa;
- fg. 8 n. 533 bosco ceduo di cl.1 di are 1,60, R.D.€. 0,21, R.A.€. 0,07, confinante con la Strada per Veglio, il Rio Onvera, e la particella n. 547 dello stesso foglio di mappa.

#### **DESTINAZIONE URBANISTICA**

I terreni sopradescritti, nel Vigente Piano Regolatore Comunale, risultano così classificati:

- fg. 8 particella n. 228- usi produttivi- (Aree con impianti produttivi che si confermano) ;
- fg. 8 particella n. 314 – usi agricoli ;
- fg. 8 particella n. 347- usi agricoli ;
- fg. 8 particella n. 533 – usi agricoli ;

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il fabbricato è ubicato nel territorio del Comune di Veglio, ai confini con il Comune di Valle Mosso, è posto a lato della Strada Provinciale, risulta dimesso da tempo ed in totale stato d'abbandono da oltre vent'anni. All'inizio degli anni 2000 è stata rifatta completamente la sola copertura. Non esistono impianti funzionanti.



## VALUTAZIONE

Tenuto conto di quanto sopra esposto, dallo stato di manutenzione e conservazione, dell'ubicazione, della destinazione urbanistica, della difficile commerciabilità degli immobili con caratteristiche simili, si valutano gli immobili sopra descritti come segue:

1) **Nel Comune di VALLE MOSSO**

A) in via delle Fabbriche n.14, fabbricato di civile abitazione elevato a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 10 del C.T. con la particella 132, composto catastalmente da tredici unità immobiliari

**a Corpo €. 230.000,00**

B) in Piazza Martiri n.61, fabbricato di civile abitazione inagibile ed inabitabile a quattro piani fuori terra oltre al piano seminterrato, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 10 del C.T. con le particelle n. 110 ente urbano di are 7,60 e n .111 prato di cl.1, di are 2,30.

**a Corpo €. 30.000,00**

C) in Piazza Martiri della Libertà, via Roma, nel fabbricato di civile abitazione, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 10 del C.T. con la particella 108 ente urbano di 4,40, alcune unità immobiliari

**a Corpo €. 52.000,00**

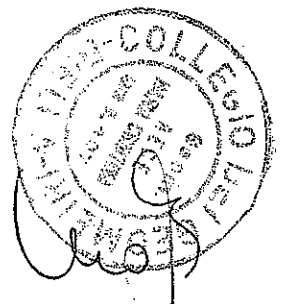
D) in via Bartolomeo Sella n. 48, nel fabbricato di civile abitazione, elevato a tre piani fuori terra oltre al piano sottotetto, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 11 del C.T. con la particella 167, le unità immobiliari nel piano terzo, sottotetto così composte:

Unità 1 – soggiorno-letto, cucina e bagno **a Corpo €. 25.000,00**

Unità 2 - soggiorno-letto, cucina e bagno **a Corpo €. 30.000,00**

Unità 3 - ingresso, disimpegno, cucina, tre camere e bagno.

**a Corpo €. 45.000,00**



2) **Nel Comune di VEGLIO**

- A) in Frazione Strona n. 25, complesso industriale dimesso da tempo ed in pessimo stato di conservazione, comprensivo anche di abitazione del custode, entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 del C.T con le particelle n. 354 e n. 355

- B) Porzioni di stabilimento industriale annessi al fabbricato sopradescritto, dimesso da tempo ed in pessimo stato di conservazione, posto nel territorio del Comune di VALLE MOSSO entrostante all'area distinta in mappa al foglio 14 del C.T. con le particelle n. 229 ente urbano di are 3,30 , n. 230 ente urbano di are 0,14 e n. 231 ente urbano di are 0,90,

- C) Serbatoio dell'acqua entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 del C.T. con la particella n. 346 ,

D) Terreni iscritti al C.T. come segue:

- fg. 8 n. 228 n. 314 n. 340, n. 347 e n. 533 di are 86,95

**a Corpo €. 75.000,00**

Tanto si ritiene di esporre in riferimento al cortese incarico ricevuto.

Biella, 13 dicembre 2010

Rege geom. *María Cristina*



Allegati:

Visure catastali

Estratti di mappa

Planimetrie catastali

Documentazione fotografica



114 DIC. 2010

06 3496

Ag

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA GIURATA

TRIBUNALE DI BIELLA

L'anno duemiladieci, il giorno 14 del mese di DICEMBRE ,  
in Biella, avanti al Cancelliere sottoscritto, è comparsa la  
signora Maria Cristina Rege nata a Biella il 18 settembre  
1962, residente in Valdengo, via Roma n.111, libera  
professionista con studio in Biella, via A. Moro n.6, la  
quale presentando la perizia sopradescritta chiede, per la  
validità giuridica della medesima, deferirle il giuramento di  
rito che presta come segue:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni  
commessemi al solo scopo di far conoscere ai Giudici la  
verità."

Del che il presente verbale dandosi atto che la perizia è  
composta da quattordici fogli, compreso il presente, oltre  
agli allegati.

Il Cancelliere

*[Handwritten signature]*



Il Perito

*[Handwritten signature]*