

# ***Integrazioni e precisazioni alla Perizia estimativa sommaria***

## **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 al Albo del Periti per Tribunale di Biella a seguito dell'incarico ricevuto dal Commissario Straordinario Dr. Guido Aire Petraroli, di aggiornare la valutazione degli immobili siti nei Comune di PORTULA (BI) e COGGIOLA (BI) di proprietà della Società LANIFICIO FRATELLI FILA s.p.a in Amministrazione Straordinaria, con sede in Coggiola (Bi), ad integrazione della perizia asseverata datata 4 aprile 2022, relaziona e precisa quanto segue:

## **CONSISTENZA - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **Nel COMUNE DI PORTULA**

La Società **LANIFICO FRATELLI FILA S.P.A** in Amministrazione Straordinaria, con sede in Coggiola risulta proprietaria dei seguenti immobili:

- A) Apezzamenti di terreno, sparsi sull' intero territorio del Comune di PORTULA censiti nel Catasto Terreni come segue:

#### **Catasto terreni (CT) COMUNE DI PORTULA**

Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
4	368				Bosco ceduo	1	21,00	2,17	0,98
4	378				Bosco ceduo	2	15,20	1,10	0,55
4	387				Bosco ceduo	1	138,00	14,25	6,41
6	10				Bosco ceduo	1	7,60	0,79	0,35
7	1				Incolto	u	7,55	0,08	0,04

					produttivo				
7	2				Fabbricato urbano d'accertare		1,20		
7	5				Incolto produttivo	u	1,40	0,01	0,01
7	6				Fabbricato urbano d'accertare		3,30		
7	7				Incolto produttivo	u	3,80	0,04	0,02
7	8				Bosco alto	2	10,80	0,45	0,06
7	13				Bosco ceduo	1	14,40	1,49	0,67
7	16				Bosco alto	2	70,45	2,91	0,36
7	18				Fabbricato urbano d'accertare		1,80		
7	20				Pascolo arborato	u	7,10	1,10	0,55
7	32				Pascolo arborato	u	7,90	1,22	0,61
7	35				Bosco ceduo	1	10,00	1,03	0,46
7	38				prato	3	11,30	1,46	1,75
7	43				prato	3	6,30	0,81	0,98
7	47				Pascolo	1	3,50	0,54	0,27
7	50				Seminativo	1	1,30	0,60	0,40
7	52				Pascolo	2	0,25	0,02	0,01
7	58				Seminativo	1	2,30	1,07	0,71
7	64				Bosco ceduo	1	4,50	0,46	0,21
7	140				Bosco ceduo	1	20,30	2,10	0,94
7	147				prato	3	4,90	0,63	0,76
7	148				prato	3	5,90	0,76	0,91
7	206				Bosco ceduo	2	14,40	1,04	0,52
7	337				Bosco ceduo	1	0,95	0,10	0,04
7	355				Cortile		0,25		
7	356				Cortile		0,45		
7	357				Cortile		0,60		
7	358				Bosco alto	2	17,10	0,71	0,09

7	359				Bosco alto	2	1,20	0,05	0,01	
7	360				Bosco alto	2	31,40	1,30	0,16	
7	361				Bosco alto	2	19,70	0,81	0,10	
7	362				Bosco alto	2	12,10	0,50	0,06	
7	363				Bosco alto	2	21,30	0,88	0,11	
7	370				Incolto produttivo	u	18,55	0,19	0,10	
9	169				Incolto produttivo	u	7,70	0,08	0,04	

B) Fabbricati industriali e di civile abitazione sparsi sul territorio del Comune di PORTULA censiti nel Catasto Fabbricati come segue:

Catasto fabbricati (CF) COMUNE DI PORTULA										
Dati identificativi				Dati di classamento						Grafato
	Foglio	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Class e	Consistenza	Rendita	Piano	Grafato
	7	9			E/9			102,26	T	
	7	17 319 424	5 1 1		F/2		Unità collamenti		S1-T- 1-2	
	7	305	1		C/2	U	78	132,94		
	7	49	1		C/2	U	21	35,79	T	
	7	49	2		A/3	U	3	162,68	1-2	
	7	49	3		A/3	U	5	271,14	1-2	
	7	97	3		A/3	U	3,5	189,80		

	7	443			F/1		10		
--	---	-----	--	--	-----	--	----	--	--

Si precisa che il fabbricato di civile abitazione sito nella Frazione Granero, entrostante l'area distinta in mappa al foglio 7 col mappale 97 e censito al Catasto Fabbricati al foglio 7 con la particella 97 sub.3 risulta censito solo in parte, in quanto era prevista una demolizione parziale, che di fatto poi non è stata realizzata.

#### OCCUPAZIONE

---

Tutti i fabbricati oggetto di relazione sono in pessimo stato di manutenzione e conservazione ed in gran parte inagibili. Solo il fabbricato individuato in mappa al Foglio 7 nel C.T. con la particella n. 305 risulta occupato senza titolo dal sig. Robiolio Gilberto.

#### REGOLARITA' EDILIZIA

---

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Portula relativamente ai fabbricati sopracitati, la cui costruzione è avvenuta in data anteriore al 1 settembre 1967, sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Domanda n. 25 del 30 aprile 1973 autorizzazione per procedere al rifacimento delle opere di presa nel Rio;
- Domanda n. 76 del 15 novembre 1974 richiesta autorizzazione per spostare la recinzione parallela alla linea di confine proprietà INACASE;
- Autorizzazione n. 32 del 23 aprile 1974 licenza per impianto per bilanciamento ed omogeneizzazione delle acque;
- Autorizzazione n. 43 del 26 maggio 1975 lavori di bitumatura ;
- Autorizzazione n. 44 del 6 giugno 1975 rinnovo licenza n. 32;
- Autorizzazione n. 41 del 21 maggio 1976 rinnovo licenza n. 44;
- Autorizzazione n. 49 del 6 agosto 1977 rinnovo licenza n. 32;
- Autorizzazione n. 50 del 6 agosto 1977 riparazione fabbricato;
- Autorizzazione n. 3 del 24 ottobre 1979 riparazione del manufatto in calcestruzzo costituente diga fissa per derivazione d'acqua;

- Autorizzazione n. 31 del 4 giugno 1981 costruzione ad uso legnaia;
- Autorizzazione n. 23 del 30 dicembre 1981 costruzione muretto;
- Autorizzazione n. 53 del 8 giugno 1982 ampliamento accesso carraio;
- Autorizzazione n. 29 del 9 agosto 1983 scavo per tubazioni;
- Autorizzazione n. 29 del 15 luglio 1988 taglio sede stradale prospiciente lo stabilimento;
- Autorizzazione n. 6 del 10 marzo 1989 sostituzione di parte dei listelli;
- Autorizzazione n. 33 del 6 novembre 1989 scavo stradale;
- Autorizzazione n. 6 del 11 gennaio 1989 lavori di manutenzione al tetto dello stabile;
- Autorizzazione n. 2 del 9 febbraio 1990 scavo trasversale strada;
- Autorizzazione del 2 maggio 1991 chiusura finestre;
- Autorizzazione n. 19 2 agosto 1991 demolizione porzione del tetto, del piano balcone, rimozione del manto copertura;
- Autorizzazione n. 33 del 22 novembre 1991 sostituzione muro con trave autoportante;
- Concessione n. 23 del 5 dicembre 1991 costruzione pozzetto allaccio Cordar;
- Autorizzazione n. 40 del 15 aprile 1992 costruzione scala antincendio;
- Concessione n. 23 del 13 marzo 1992 costruzione pozzetto Cordar;
- Autorizzazione n. 46 del 10 settembre 1992 apertura ventilazione locale caldaia;
- Autorizzazione n. 33 del 10 agosto 1993 taglio sede stradale con posa pozzetto;
- Autorizzazione n. 20 del 28 maggio 1996;
- Autorizzazione n. 48 del 18 dicembre 1997;
- Permesso di costruire n. 20 del 25 ottobre 2004 demolizione fabbricati pericolanti.

\*\*\*\*\*

La Società **LANIFICO FRATELLI FILA S.P.A** in Amministrazione Straordinaria, con sede in Coggiola risulta proprietaria dei seguenti immobili:

A) Appezamenti di terreno, sparsi sul territorio del Comune di COGGIOLA censiti nel Catasto Terreni come segue:

Catasto terreni (CT) COMUNE DI COGGIOLA										
Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
21	418				prato	1	1,00	0,31	0,18	
21	703				prato	1	0,15	0,05	0,03	
21	701				prato	1	0,99	0,31	0,18	
21	728				prato	1	38,97	12,08	7,04	
21	695				prato	1	16,30	5,05	2,95	
21	792				prato	1	0,95	0,29	0,17	
21	794				prato	1	0,50	0,15	0,09	
21	796				prato	1	0,02	0,01	0,01	
21	804				prato	1	8,80	2,73	1,59	
21	731				prato arborato	1	1,59	0,49	0,33	
21	734				seminativo	u	10,80	4,46	2,51	
21	803				Ente urbano		2,70			
4	19				Bosco ceduo	2	86,60	4,92	3,13	
5	11				pascolo	1	7,70	0,60	0,28	
5	22				prato	3	3,90	0,40	0,50	
5	28				pascolo	1	6,10	0,47	0,22	
5	29				pascolo	1	5,60	0,43	0,20	
5	30				pascolo	1	9,90	0,77	0,36	
5	46				pascolo	1	2,00	0,15	0,07	
5	41				Pascolo arborato	u	23,80	1,84	0,86	
5	43				Pascolo arborato	u	3,30	0,26	0,12	
5	45				pascolo	1	9,60	0,74	0,35	
5	62				pascolo	1	6,90	0,53	0,25	
5	85				pascolo	1	12,50	0,97	0,45	

15	292				prato	2	16,00	3,72	2,48	
16	328				prato	3	3,10	0,32	0,40	
**21	447				pascolo	1	2,00	0,15	0,07	
**21	395				Pascolo arborato	u	4,00	0,31	0,14	

\*\* I terreni distinti in mappa al foglio 21 con le particelle n. 447 e n. 395 appartengono alla società Fratelli Fila spa per la quota di 90/1000

**B) Fabbricati industriali e di civile abitazione sparsi sul territorio del Comune di COGGIOLA**  
censiti nel Catasto Fabbricati come segue:

Catasto fabbricati (CF) COMUNE DI COGGIOLA										
Dati identificativi				Dati di classamento						
	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Indirizzo	Rendita	Piano
	21	539	1		A/2	2	17	Via Umberto 46	1580,36	T-1-2
	21	539	2		A/4	3	3	Via Umberto 46	113,10	T
	21	539	3		A/4	3	2	Via Umberto 46	75,40	T
	21	539	4		A/4	3	4,5	Via Umberto 46	169,66	1
	21	539	5		A/4	3	4,5	Via Umberto 46	169,66	1
	21	539	6		A/4	3	5,5	Via Umberto 46	207,36	2
	21	539	7		A/4	3	3,5	Via Umberto 46	131,95	2
	21	539	8		A/4	3	3,5	Via Umberto 46	131,95	T
	21	539	9		A/3	U	6	Via Umberto 46	356,36	T
	21	539	10		A/3	U	5	Via Umberto 46	296,96	T
	21	539	11		A/3	U	6	Via Umberto	356,36	1

								46		
	21	539	12		A/3	U	5	Via Umberto 46	296,96	1
	21	539 480	13		D/1			Via Umberto 46	9925,00	S1-T-1
	21	539	18		A/3	1	5,5	Via Umberto 70	426,08	2
	21	539	19		A/2	1	5,5	Via Umberto 70	426,08	2
	21	520	1		A/4	3	3,5	Via Umberto 46	131,95	T
	21	481	5		A/4	3	2,5	Via Umberto 27	94,25	1
	21	481	6		A/4	3	1,5	Via Umberto 27	56,55	1-2
	21	481	7		A/4	3	3,0	Via Umberto 27	113,10	1
***	21	709	1		F/1					T

\*\*\*\* detta unità e l'unità individuata con la particella n. 480 si ritiene siano un refuso in quanto sono un cortile e delle autorimesse di altra proprietà.

Si precisa che gli immobili sottoriportati ed indicati nella perizia, non sono più di proprietà della società Lanificio Fratelli Fila spa in quanto venditi con atto di compravendita del 22 giugno 2011 al Comune di Coggiola – trascritto a Biella in data 8 luglio 2011 ai n.n. 5809/4203.

	21	716			F/1			Via Mazzini		T
	21	715			F/1			Via Mazzini		T
	21	799	1		D/6			Via Mazzini	1440,09	T
	21	799	2		C/4	1	41	Via Libertà	40,23	T
	21	798			D/6			Via Mazzini	53,71	T
	21	806			D/1			Via Libertà	140,00	T

Nell'atto di compravendita non vengono indicati gli identificativi del Catasto Fabbricati ma esclusivamente quelli del Catasto Terreni ( fg. 21 particelle n. 805, n. 806, n. 799, n. 800, n. 802, n. 798, n. 712, n. 715, n. 795, n. 716 e n. 793).

Si precisa inoltre che entrostante al terreno distinto in mappa al foglio 21 con la particella n. 806 oggetto di compravendita esiste un fabbricato censito al Catasto Fabbricati al foglio 21 con la particella n. 806 in cui è ubicata la cabina Enel a servizio del fabbricato industriale di proprietà ( fg. 21 n. 539 Catasto Terreno).

La situazione catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto:

- l'ampliamento del fabbricato industriale eseguito nei primi anni 2000 non risulta censito. Si precisa che porzione dello stesso ricade su un terreno di altra proprietà ( Intesa SanPaolo Provis spa con sede in Milano ) ;
- il fabbricato censito fg. 21 n. 481 sub. 5, sub.6 e sub. 3 del C.F. è stato demolito;
- le planimetrie catastali del complesso industriale e parte degli alloggi, non risultano conformi allo stato dei luoghi e/o non sono presenti a catasto.

Per cui si dovrà predisporre un nuovo accatastamento.

## REGOLARITA' EDILIZIA

I fabbricati oggetto di relazione sono stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967, dalle verifiche effettuate presso il Comune di Coggiola successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza n. 28 del 15 marzo 1968 (Via Umberto) costruzione muro di cinta;
- Licenza n. 43 del 20 aprile 1968 (Via Buozzi) sostituzione recinzione;
- Licenza n. 219 del 5 dicembre 1974 sbarramento frazione Zuccaro;
- Concessione edilizia n. 46 del 13 luglio 1984 costruzione servizio all'interno del Lanificio;
- Concessioni n. 214 e n.215 del 26 settembre 1986 frazionamento unità immobiliare;
- Concessione n. 319 del 10 marzo 1988 frazionamento unità immobiliare;

- Concessione n. 418 del 22 febbraio 1989 modifica locale caldaia, apertura porta nel salone tessitura;
- Concessione n. 579 del 9 maggio 1991 Demolizione arco sovrastante il portone carraio e chiusura con pannelli in c.a. prefabbricato, sostituzione copertura;
- Concessione n. 5 del 1 luglio 1992 realizzazione accesso carraio per autotreni;
- Concessione n. 116 del 3 marzo 1994 variante alla C.E. n. 5 del 1992;
- Concessione n. 133 del 27 aprile 1994;
- Concessione n. 32 del 29 novembre 2000 realizzazione ampliamento – locale tecnico.

## OCCUPAZIONE

Tutti i fabbricati oggetto di relazione sono in pessimo stato di manutenzione e conservazione ed in parte pure inagibili.

Adiacente al fabbricato industriale, lato est, confinante con il fabbricato di civile abitazione a carattere condominiale (già proprietà Lanificio Fratelli Fila) è ubicato un locale ad suo centrale termica di utilizzo del fabbricato già ceduto.

Il fabbricato individuato in mappa al Foglio 7 nel C.T. con la particella n. 480 risulta occupato senza titolo dal sig. Paganotti Oliviero.

Tanto ritiene di esporre in riferimento all'incarico ricevuto.

Biella, li 20 ottobre 2022

