



PERIZIA DI STIMA ASSEVERATA

dei valori dei **beni immobili** di proprietà della Ditta **Liquidazione Giudiziale** [REDACTED]

RG n.6/2025 - Tribunale di Biella – Procedure Concorsuali

*** **

Il sottoscritto Dr. Ing. Alberto Robiolio con studio in Candelo, Via Biella 37- nato a Biella il 30.03.1963, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Biella al n.157, nonché nell'Elenco dei Periti del Tribunale di Biella, su incarico del Curatore della Liquidazione Giudiziale autorizzato dell'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Biella del 29/09/2025, redige la presente Perizia di stima dei beni immobili di proprietà della Liquidazione Giudiziale [REDACTED] (C.F. [REDACTED]).

Per l'espletamento dell'incarico assegnato mi sono recato presso la proprietà immobiliare della Ditta dove è situato l'immobile per prendere dettagliatamente visione del salone industriale, degli uffici e degli spazi esterni.

IMMOBILE

L'immobile è situato appena al di fuori del centro abitato di Quaregna-Cerreto, con ingresso dalla Via Fiume ed è composto dal salone industriale su due livelli che veniva utilizzato per lavorazioni tessili di filatura, una zona a nord con uffici, androne ingresso e abitazione custode, la zona a sud con locali per lavorazioni, magazzino e uffici. All'esterno ampio cortile con basse costruzioni e tettoie di servizio ed una zona a prato.

AR



Nell' "ALLEGATO A" sono inserite le fotografie dell'immobile oggetto di perizia, delle facciate esterne e dei locali dell'interno del fabbricato.

*** **

IDENTIFICAZIONE DEL FABBRICATO

Immobilie industriale -L'immobile è compreso nel Catasto terreni al Comune di Quaregna Cerreto - al Foglio 2- mappale 36 (circa 14.740 mq); censito nel Catasto dei Fabbricati e appartenente per la quota del 1000/1000 alla ditta in Liquidazione giudiziale - Indirizzo:

Comune di Quaregna Cerreto (BI) - Via Fiume 1-3 -

- **Foglio 2 , particella 36 - sub 3 cat. A/3**-Classe U - 5,0 vani - Superficie catastale Totale 76mq - (escluse aree scoperte 71 mq) Rendita 335,70 Euro Piano T

- **Foglio 2 , particella 36 - Sub 4 cat. D/1** (opifici) -Rendita 20.942,47 Euro Piano T - 1

- **Foglio 2 , particella 36 - Sub 5 cat. D/1** (opifici) -Rendita 347,40 Euro Piano T

*** **

Nell' **ALLEGATO B** vengono inseriti:

Visura catastale storica delle particelle formanti il sito immobiliare

Estratto di mappa foglio 2

Schede planimetriche catastali in atti

N.B. Per le schede planimetriche si vede che la scheda del Sub 4 è incompleta (mancano una o più pagine) e sulla scheda del Sub 5 non c'è il disegno ed è riportata la scritta "planimetria assente".

*** **

**DESCRIZIONE IMMOBILI – Situazione reale attuale**

L'area dove sorge l'immobile è interamente recintata sui quattro lati parte con muro verso la strada, parte con una recinzione in rete metallica.

All'area si accede dal lato sulla Via Fiume da due ampi passi carrabili e un cancelletto pedonale. E' da segnalare che la Via Fiume ora non ha più sbocco diretto verso la Strada Provinciale 300 (Biella-Cossato) in quanto è stata chiusa da qualche anno all'altezza della intersezione con la ferrovia.

L'area del cortile sul lato ferrovia è pavimentata con asfalto ed è di circa 2650 mq. Il cortile che contorna lo stabilimento a sud e ovest è di circa mq 2190 e l'area verde a ovest ha un'area di circa 5000 mq.

Immobile industriale

L'immobile si sviluppa su due piani, uno rialzato dove avvenivano le lavorazioni di filatura ed uno seminterrato dove si svolgevano lavorazioni complementari e magazzini. Completano la struttura l'area di ingresso allo stabilimento con l'androne coperto con a destra la zona uffici ed a sinistra la zona per l'abitazione del custode. Su lato a sud troviamo altri uffici di cui alcuni all'interno dell'area dello stabilimento ed altri in una costruzione adiacente con uffici al primo piano e depositi al piano terreno. Sul lato a ovest del cortile troviamo dei bassi fabbricati per tettoie e cabina elettrica.

Locali di lavorazione – piano rialzato

Il piano rialzato ha una struttura molto luminosa con ampie finestrate a shed sul tetto; ha colonne e travi in cemento armato con altezza sotto trave di mt 4,00. I tamponamenti perimetrali sono in muratura in mattoni intonacati. La conformazione porta ad evidenziare che sono stati realizzati

NR



tre saloni affiancati ciascuno con dimensioni da 30 mt x 30 mt. circa e ciascuno con solo due colonne nel mezzo.

La copertura ha shed vetrati orientati a nord; la parte opaca è coperta con pannelli ondulati in fibrocemento (eternit). Pavimenti in mattonelle di grès.

Impianto elettrico di illuminazione non a norma. I saloni sono privi di impianto di riscaldamento.

L'area totale costruita al piano di lavorazione rialzato con saloni industriali, uffici, abitazione ed androne è di circa 3820 mq. La zona dove avveniva la lavorazione a sud ha un'area di 2800 mq. L'area uffici sull'ingresso a nord è di circa 150 mq, l'area per l'abitazione è di circa 76 mq, mentre l'androne coperto di ingresso è di circa 240 mq e tra l'androne ed i saloni c'è un'area per deposito di circa 145 mq,

Piano seminterrato –

Ha una superficie totale dei saloni di circa 2800 mq. L'altezza sottotrave è di 3.00 mt. Strutture in cemento armato con travi e colonne. Muri perimetrali parzialmente controterra in cemento e in mattoni intonacati con finestrate ai lati. Pavimenti in mattonelle di grès. Impianto elettrico di illuminazione non a norma. Qualche aerotermo presente per il riscaldamento dei locali, alimentati dalla Centrale termica.

Sotto gli uffici e l'abitazione del custode ci sono 413 mq circa con locali adibiti a depositi vari e vani tecnici. La centrale termica è stata recentemente rifatta nei collettori e tubazioni e le due caldaie presenti solo alimentate a gasolio.



Altre costruzioni facenti parte dello stabilimento

Contigua sul lato a sud dello stabilimento c'è una costruzione su due piani ove al piano terreno ci sono un ex laboratorio controsoffittato e un deposito per circa 258 mq e un deposito con struttura in ferro di 32 mq. Al primo piano ci sono uffici per 84 mq.

Sul lato a est c'è una costruzione con struttura in ferro e copertura molto degradata dalle intemperie di circa 120 mq.

Sul lato ovest verso la Via Fiume adiacente al muro di separazione tra la proprietà e la strada comunale e precisamente tra i due passi carrai, ci sono dei bassi fabbricati adibiti a depositi e cabina elettrica per un'area coperta totale di circa 200 mq.

Dopo il cancello carrabile, verso il torrente, e sempre confinante con la strada comunale, ci sono altri bassi fabbricati e tettoie per depositi vari per complessivi 240 mq circa.

*** **

STATO DEI LUOGHI

Si è rilevato che:

-) lo stabile del salone industriale risulta molto carente per quel che riguarda l'aspetto della efficienza energetica. E' adatto a lavorazioni dove è richiesto una buona illuminazione naturale indiretta.

-) Gli uffici sono da ristrutturare

Il seminterrato sotto gli uffici ha altezza di soli mt.2,30 e quindi adatto solo ad archivio, locali accessori o piccolo magazzino.

-) l'abitazione del custode è da ristrutturare con impianti da rifare



-) alcune tettoie sono in stato precario e quindi da demolire (alcune sono state chiuse ma il Comune aveva dato parere sfavorevole alla richiesta di chiusura quindi saranno da riaprire)

*** **

L'area di proprietà censita al Foglio 2 – mappale 36 è inserita nel Piano Regolatore Vigente del Comune di Quaregna Cerreto come “Impianti produttivi che si confermano”. Sono da verificare se ammessi eventuali piccoli ampliamenti che devono essere progettati in conformità ai regolamenti comunali e quindi sulla base dei vincoli di limiti di cubatura, di distanze dal Torrente Chiebbia, dalla ferrovia e dalla strada Comunale.

*** **

Titolarità e Provenienza

La proprietà degli immobili era in capo alla [REDACTED] che con atto di trasformazione del 15.01.2007 -Repertorio 65412 Notaio Lavioso Raffaello di Biella ha mutato la denominazione in Pontaccio SpA. Successivo atto di trasformazione del 10.07.2008 repertorio 66857 Notaio Lavioso Raffaello di Biella ha mutato la denominazione da [REDACTED]. Nella visura ipotecaria si trova inoltre l'Ipoteca Giudiziale derivante da Sentenza di Condanna della Corte di Cassazione di Roma n. 608 del 27/04/2012.

Vedi visure ipotecarie – ALLEGATO C –

*** **

**Licenze edilizie**

Si è proceduto ad un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quaregna Cerreto per una ricerca dei documenti depositati inerenti agli immobili della Liquidazione Giudiziale.

-L'immobile sopra descritto ha avuto una edificazione iniziale di parte dei fabbricati orientativamente negli anni '40-60 ma di questa prima edificazione non è stata rinvenuta la relativa documentazione.

- Il giorno 2.5.1974 è stata rilasciata dal Comune la Licenza di Costruire n. 110 alla [redacted] (poi divenuta [redacted]) per un ampliamento dei saloni industriali. Allegati alla Licenza sono alcuni disegni da cui si evincono le porzioni di fabbricati produttivi esistenti e quelli di futura costruzione. Si può quindi ritenere che i fabbricati produttivi costruiti prima del 1974 avessero avuto una propria autorizzazione. Dagli allegati si vede che oltre al fabbricato industriale avente pianta di 30 x 30 mt (come gli altri già costruiti) era previsto anche un avancorpo per nuovi uffici e portineria che in realtà non è mai stato edificato.

Faccio anche notare che nella tavola riportante l'estratto di mappa compare la sagoma delle tettoie esistenti tra l'ingresso carrabile ed il Torrente Chiebbia che quindi erano già state edificate precedentemente all'ampliamento.

-Autorizzazione in sanatoria del 15.05.1990 chiesta il 14.03.1986 dalla [redacted] per ampliamento per laboratorio artigianale. Dai disegni si evince che riguarda l'immobile in aderenza al salone produttivo ubicato a sud del fabbricato produttivo.

M



-Concessione edilizia n. 14/86 del 02.12.1986 per "Ampliamento del fabbricato produttivo" riguardante un immobile a sud del fabbricato principale costruito in aderenza, oggetto della precedente sanatoria.

- Concessione edilizia n. 7/87 del 16.06.1987 per variante in corso d'opera della concessione n.14/86.

-Concessione per l'esecuzione di opere n. 7/88 per la realizzazione di scale per uscite antincendio.

-Concessione edilizia n. 20/88 del 27.09.88 per ampliamento del fabbricato produttivo. Nella realtà vengono poi realizzati soltanto i magazzini contrassegnati con le lettere M1 e M2 , mentre non è stato realizzato il fabbricato contrassegnato con la lettera A

-Concessione per l'esecuzione di opere del 14.04.1988 per la costruzione di una nuova cabina enel n. 11/88, e prot 1282 per adibire a cabina parte di tettoia esistente (come da disegni)

-Autorizzazione n. 9/89 del 05.04.1989 per nuova ubicazione del locale caldaie

-Concessione gratuita per opere edilizie n. 16/95 del 15.07.1995 per "la costruzione di un muro di contenimento lungo il Torrente Chiebbia" con successiva proroga tempi dei lavori della Regione Piemonte.

-Agibilità non trovata agli atti

Vedi copia Licenze edilizie e condono – **ALLEGATO D**

*** **

Regolarità edilizia e catastale

L'immobile principale da quanto emerso dalla documentazione rinvenuta a seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Quaregna Cerreto,

MA



risulta essere pressoché regolare tranne per alcune piccole difformità, non sostanziali, come per esempio il posizionamento di alcuni serramenti.

Per quanto riguarda le tettoie alcune parti risultano non essere autorizzate o non autorizzato il tamponamento

A riguardo della conformità catastale non è stato possibile esprimere un giudizio definitivo in quanto le planimetrie in banca dati sono incomplete.

*** **

CRITERIO DI VALUTAZIONE

Il criterio di valutazione usato è quello di attribuire al bene il valore reale ed effettivo nello stato in cui si trova tenendo conto della tipologia costruttiva, dell'anno di costruzione e della quotazione corrente di mercato per stabili simili nel Comune di Quaregna Cerreto e più in generale nei territori limitrofi del Biellese.

Nell' "ALLEGATO E" si trova copia delle pagine estrapolate dalla "Rilevazione valori immobiliari OMI" dell'Agenzia del territorio e dei valori espressi dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte. Chiaramente questa valorizzazione media deve poi essere rapportata sia alla reale costruzione prima descritta sia per anno, tipologia, finiture, prestazioni energetiche, presenza di eternit, ecc..., che alla effettiva ubicazione sul territorio. Inoltre nella presente valutazione ci si è tenuti a valori per mq. prudenziali in quanto si è considerato che in questi ultimi anni si sta acuendo una fase di crisi economica sia per le attività artigianali che per quelle tessili che sono le prevalenti in zona con offerta di capannoni industriali (con annessi uffici) molto superiore ad una esigua domanda. Per immobili simili nelle immediate vicinanze soggetti anch'essi

M



a Liquidazione Giudiziale si è arrivati negli anni scorsi a vendite dopo più di 10 anni di tentativi e a valori veramente irrisori.

La particolare conformazione e tipologia della struttura, adatta a lavorazioni tessili, trova difficile ricollocazione per altri usi e questo per la bassa altezza dei locali sia nel salone di produzione al piano rialzato che del locale seminterrato. Incide poi in maniera significativa lo stato attuale dei locali a ufficio, ad abitazione che per essere utilizzati devono subire una completa ristrutturazione.

Si rileva che i saloni industriali sono liberi e sgombri ma nel magazzino a sud e negli uffici sono presenti ancora dei materiali da rimuovere.

Rilevo che gli impianti sono in larga parte da rifare secondo le attuali normative. Tutto l'immobile è stato costruito negli anni in cui l'aspetto energetico non era considerato importante e quindi le caratteristiche energetiche dei locali sono scarse. Molto significativa in termini di valore dell'immobile è la copertura attuale della componente opaca in lastre di fibrocemento contenente amianto (eternit) e di ciò se ne tiene conto nella valutazione.

Per questa serie di motivi per la parte del salone industriale ritengo più aderente alla realtà la valorizzazione proposta dalla Camera di Commercio per Capannoni vecchi di oltre 40 anni. Per il piano interrato con la bassa altezza sottotrave, ritengo congrua una riduzione del 40% del valore al mq. Per gli uffici e l'abitazione ci si tiene su valori vicini a quelli indicati dalla Camera di Commercio. Cortili, tettoie, cabina elettrica e area a prato vengono valutati a corpo tenendo conto anche dello stato molto degradato di parte delle tettoie e della pavimentazione ad asfalto.



Valore di stima

| | | |
|---|-------------|--------------------|
| -Salone per lavorazioni piano rialzato 50 Euro/mq x 2800 mq | Euro | 140.000,00= |
| -Saloni industriali al piano seminterrato 30 Euro/mq x 2800 mq | Euro | 84.000,00= |
| -Area uffici a nord e a sud 160 Euro/mq x 234 mq | Euro | 37.440,00= |
| -Alloggio del custode 150 Euro/mq x 76 mq | Euro | 11.400,00= |
| -Androne coperto e locali adiacenti 50 Euro/mq x 385mq | Euro | 19.250,00= |
| -Cantine sotto uffici e abitazione 20 Euro/mq x 413 mq | Euro | 8.260,00= |
| -area locali magazzino a sud 50Euro/mq x 290 mq | Euro | 14.500,00= |
| -Magazzino con tetto degradato 40Euro/mq x 120mq | Euro | 4.800,00= |
| -Tettoie e Cabina Elettrica a corpo | Euro | 10.000,00= |
| -Area cortile asfaltata, aree verdi per un totale di 9840 mq, recinzione, cancelli, valutazione a corpo | Euro | 39.000,00= |
| Totale valore stimato | Euro | 368.650,00= |

(Trecentosessantottomilaseicentocinquanta/00 Euro)

In fede.

Candelo (BI) 30.01.2026

Il Perito



Alberto Rold