

---

**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 le valutazioni degli immobili di proprietà della Società LANIFICIO LUIGI BOTTO s.p.a in Amministrazione Straordinaria, con sede in Valdilana (Bi) (Amministrazione Straordinaria n. 1/2006).

La sottoscritta in esecuzione del fiducioso incarico affidatole, ad una minuziosa disamina di tutti i documenti a disposizione, verificava la situazione di fatto degli immobili di proprietà posti nei comuni di Valdilana già Valle Mosso, Veglio, Pettinengo e Valdengo (BI) rilevando in sito gli elementi necessari all'espletamento del mandato peritale, effettuato il sopralluogo, procedeva alla verifica dei dati catastali presso l'Ufficio del Territorio di Biella.

Si poneva infine in grado di redigere la seguente perizia estimativa, precisando che i valori di stima sono stati determinati tenendo conto delle seguenti considerazioni:

- l'obbiettivo dell'incarico che prevede la vendita esclusiva degli immobili;
- i prezzi di mercato correnti per immobili simili o similari nella zona e nell'intero Biellese;
- l'ampia offerta sul mercato Biellese di stabilimenti ed opifici industriali, contrastata da una nulla domanda;
- l'ubicazione degli immobili riferita alla rete viaria;
- la destinazione urbanistica;
- le caratteristiche costruttive e distributive degli edifici;
- il pessimo stato di manutenzione e conservazione dovuto anche all'inutilizzo da molti anni e all'invendibilità degli stessi.

1) **Nel Comune di VALDILANA già VALLE MOSSO**

la società Lanificio Botto Luigi s.p.a in Amministrazione Straordinaria risulta proprietaria di alcuni immobili, a destinazione residenziale 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 più unità immobiliari tutte libere ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Dette unità risultavo già censite al C.F. al fg. 10 n. 171 variate in data 9 novembre 2018 ed attualmente censite al C.F. al - fg. 10 n. 132 sub.6, - fg. 10 n. 132 sub.7, - fg. 10 n. 132 sub.10, - fg. 10 n. 132 sub.11, - fg. 10 n. 132 sub.13, - fg. 10 n. 132 sub.14, - fg. 10 n. 132 sub.15, - fg. 10 n. 132 sub.16, - fg. 10 n. 132 sub.17, - fg. 10 n. 132 sub.18.

ASTE GIUDIZIARIE®  
B) in Piazza Martiri n.61,



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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, 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 sono censite al C.F in categoria F2 (unità collabenti), a seguito di variazione del 24 dicembre 2013, al - fg. 10 n. 110 sub. 26 - fg. 10 n. 110 sub. 27 - fg. 10 n. 110 sub. 28 - fg. 10 n. 110 sub. 29 - fg. 10 n. 110 sub. 30 - fg. 10 n. 110 sub. 31 - fg. 10 n. 110 sub. 32 - fg. 10 n. 110 sub. 33 - fg. 10 n. 110 sub. 34 - fg. 10 n. 110 sub. 36 - fg. 10 n. 110 sub. 37 - fg. 10 n. 110 sub. 38.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

C) in Piazza Martiri della Libertà, via Roma,



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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 già censite al C.F al fg. 10 n. 144 variate in data 30 gennaio 2014 ed attualmente censite al C.F. al fg. 10 n. 108 sub.12 - fg. 10 n. 108 sub.14.

D) in via Delle Fabbriche l'esclusiva proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato non oggetto di procedura edificato in diritto di superficie a favore di terzi, censito al C.F. al - fg. 10 n. 322 sub.5.

E) in via Rovella n.6 porzione di fabbricato dismesso da tempo ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione, entrostante all'area distinta in mappa al fg. 14 del C.T. con le particelle n. 111 ente urbano di are 2,10 e n. 110 ente urbano di are 10,00 confinante con le particelle n. 108 , n. 109, n. 237 e n. 112 dello stesso foglio di mappa ed il Torrente Strona.

Detta porzione di fabbricato risulta censito al C.F. al fg. 14 n.111 sub.2

F) in via Roma terreno distinto in mappa al foglio 10 del C.T. con la particella 79 ente urbano di are 7,50 e censito al C.F. al foglio 10 n. 79 area urbana di mq. 750.

G) terreni iscritti al C.T. come segue:

- fg. 6 n. 75 prato di cl.4, are 16,80,
  - fg. 6 n. 76 bosco ceduo di cl.1, are 28,67;
  - fg. 6 n. 74 ente urbano di are 0,40, formante unico corpo e confinante con la pubblica via e la particelle n. 106 dello stesso foglio di mappa ed altro foglio di mappa;
  - fg.14 n. 82 bosco ceduo di cl.2, are 38,40;
- confinante con la pubblica via e le particelle n. 90, n.89, n.88, n.83, n. 234, n. 232, n. 305 e n. 75 dello stesso foglio di mappa.

#### DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) COMUNE DI VALDILANA già Valle Mosso – via delle Fabbriche n. 14– in piena proprietà

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	
	10	132	6		A/3	1	2,5	129,11	S1-1	
	10	132	7		A/3	1	4,5	232,41	1-s1	

10	132	10		A/3	2	6,5	402,84	2-s1	
10	132	11		A/3	2	6,5	402,84	2-s1	
10	132	13		A/3	2	6,5	402,84	S1-3	
10	132	14		C/2	u	80	148,74	S1-t	
10	132	15		C/2	u	80	148,74	S1-t	
10	132	16		A/3	2	7,0	433,82	S1-1	
10	132	17		A/3	2	3,5	216,91	S1-3	
10	132	18		A/3	2	3,5	216,91	S1-3	

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Catasto fabbricati (CF) COMUNE DI VALDILANA già Valle Mosso – Piazza Martiri della Libertà n.61– in piena proprietà

Dati identificativi				Dati di classamento	
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria
	10	110	26		F/2
	10	110	27		F/2
	10	110	28		F/2
	10	110	29		F/2
	10	110	30		F/2
	10	110	31		F/2
	10	110	32		F/2
	10	110	33		F/2
	10	110	34		F/2
	10	110	36		F/2

10	110	37		F/2
10	110	38		F/2

**Catasto fabbricati (CF) COMUNE DI VALDILANA già Valle Mosso – Piazza Martiri della Libertà , via Roma**  
**in piena proprietà**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	10	108	12		C/2	u	113	210,09	T	
	10	108	14		A/4	2	7,5	294,38	2-3-s1	

**Catasto fabbricati (CF) COMUNE DI VALDILANA già Valle Mosso – via delle Fabbriche**  
**in proprietà per l'area**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	10	322	5		D/1			17.273,20	t-1-2	

**Catasto fabbricati (CF) COMUNE DI VALDILANA già Valle Mosso via Rovella n.6**

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato
	14	111	2		A/4	2	4,0	157,00	T	

Catasto fabbricati (CF) COMUNE DI VALDILANA già Valle Mosso via delle Fabbriche					
Dati identificativi				Dati di classamento	
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	
	10	79		F/1	

Catasto terreni (CT) – in piena proprietà									
Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
6	75				prato	4	16,80	€ 1,21	€ 1,74
6	76				Bosco ceduo	1	28,67	€ 3,70	€ 1,33
14	82				Bosco ceduo	2	38,40	€ 3,17	€ 1,39
10	111				prato	1	2,30	€ 1,07	€ 0,59
6	74				Ente urbano		0,40		

## CONSISTENZA

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 dismessi ed in disuso, precisamente:

A) in Frazione Romanina



complesso industriale dismesso posto a cavallo dei Comuni di Veglio e Valdilana, 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 ente urbano di are 2,30, n. 355 ente urbano di are 63,60 del Comune di Veglio ed 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 del Comune di Valdilana già Valle Mosso, formanti unico corpo alle coerenze della particella n. 228 dello stesso foglio di mappa, il Torrente Strona, 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 Romanina
- fg. 7 n. 355 sub. 2 frazione Romanina.

B) Serbatoio dell'acqua entrostante all'area distinta in mappa al foglio 8 del C.T. con la particella n. 346 ente urbano di are 8,10, 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.

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

- fg. 8 n. 228 bosco ceduo di cl.1 di are 17,80, 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 166,60;
- fg. 8 n. 340 ente urbano di are 0,04, formanti unico corpo e confinante con la Strada Provinciale , le particelle n. 315, 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, 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, confinante con la Strada per Veglio, il Rio Onvera, e la particella n. 547 dello stesso foglio di mappa.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) COMUNE DI VEGLIO Frazione Romanina – in piena proprietà											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Piano	Graffato	
	7	355	1								
	7	355	2								
	7	456	1		E/9			86,76			

Catasto terreni (CT) – in piena proprietà										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
8	228				Bosco ceduo	1	17,80	€ 2,30	€ 0,83	
8	314				Bosco ceduo	1	1,66,60	€ 21,51	€ 7,74	
8	347				Bosco ceduo	1	0,91	€ 0,12	€ 0,04	
8	533				Bosco ceduo	1	1,61	€ 0,21	€ 0,07	

## CONSISTENZA

### 3) Nel Comune di PETTINENGO

Terreni iscritti al C.T. come segue:

Fg.4 n. 31 bosco ceduo di cl.2, di are 56,60;

Fg.4 n. 32 bosco ceduo di cl.2, di are 8,90, formanti unico corpo ai confini delle particelle n. 481, n. 30, n.35, n. 57e n. 56 dello stesso foglio di mappa;

Fg.4 n. 86 bosco ceduo di cl.2, di are 5,60, confinante con le particelle n. 71, n. 76, n. 78 e n. 72 dello stesso foglio di mappa;

Fg.5 n. 52 bosco ceduo di cl.2, di are 38,00, , confinante con la particella n. 53 dello stesso foglio di mappa ed il Rio;

Fg.5 n. 55 bosco ceduo di cl.2, di are 66,90, confinante con la particella n. 51 dello stesso foglio di mappa ed il Rio.

## DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT) – in piena proprietà										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	
4	31				Bosco ceduo	2	56,60	€ 4,68	€ 2,05	
4	32				Bosco ceduo	2	8,90	€ 0,74	€ 0,32	
4	86				Bosco ceduo	2	5,60	€ 0,46	€ 0,20	
5	52				Bosco ceduo	2	38,00	€ 3,14	€ 1,37	

5	55			Bosco ceduo	2	66,90	€ 5,53	€ 2,42	
---	----	--	--	-------------	---	-------	--------	--------	--

## CONSISTENZA

### 4) Nel Comune di VALDENGO

Terreno a parcheggio da cedere al Comune di Valdengo, quali standard urbanistici, relativi alla costruzione di un fabbricato industriale già ceduto a terzi



iscritti al C.T. come segue:

Fg.12 n. 716 ente urbano di are 34,45 e censito al C.F. al fg. 12 n. 716 area urbana di mq. 3445, confinante con la via C.Colombo, il sedime ferroviario e le particelle n. 42, n. 615 e n. 57 dello stesso foglio di mappa,

Terreno iscritto al C.T. come segue:

Fg. 12 n. 559 seminativo arborato di cl. 2, di are 0,50, confinante con le particelle 566, n. 484, n. 486, n. 560 e n.567 dello stesso foglio di mappa.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF) COMUNE DI VALDENGO – via C.Colombo

Dati identificativi			Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	12	716					Area urbana di mq 3445				

**Catasto terreni (CT) – in piena proprietà**

Dati identificativi				Dati di classamento					
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
12	559				Seminativo arborato	2	0,50	€. 0,31	€. 0,32

**SITUAZIONE URBANISTICA**

Tutti i fabbricati sopra descritti risultano essere stati costruiti in data anteriore al 1 settembre 1967 .

**VALUTAZIONE**

Tenuto conto di quanto sopra esposto, nonché dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile, della sua ubicazione, della destinazione urbanistica vigente, dell'epoca di costruzione — realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967 — e considerata inoltre la pressoché nulla commerciabilità di beni immobili aventi caratteristiche analoghe, la sottoscritta ritiene tecnicamente congruo formulare la seguente valutazione estimativa:

**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 da più unità tutte libere ed in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

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 e n.111

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, due unità immobiliari

D) in via Delle Fabbriche l'esclusiva proprietà dell'area su cui insiste il fabbricato censito al C.F. al fg. 10 n. 322 sub.5 ,

E) in via Rovella n.6 porzione di fabbricato dismesso da tempo ed in pessimo di manutenzione e conservazione, entrostante all'area distinta in mappa al fg. 14 del C.T. con le particelle n. 111 e n. 110 e risulta censito al C.F.al fg. 14 n.111 sub.2

F) in via Roma terreno distinto in mappa al foglio 10 del C.T. con la particella 79 ente urbano e censito al C.F. al foglio 10 n. 79 area urbana di mq. 750. e terreni (descritti al punto G) iscritti al C.T. come segue:

- fg. 6 n. 75, n. 76, n. 74 e fg. 14 n. 82.

#### Nel Comune di VEGLIO

- A) in Frazione Strona n. 25, complesso industriale dismesso 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 nel Comune di Veglio e al foglio 14 del C.T. con le particelle n. 229, n. 230 e n. 231 nel Comune di Valdilana,

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

- C) Terreni distinti al fg. 8 n. 228 n. 314 n. 340, n. 347 e n. 533 di are 86,95

#### Nel Comune di PETTINGO

Terreni iscritti al C.T. Fg.4 n. 31 al Fg.4 n. 32 al Fg.4 n. 86 al Fg.5 n. 52 ed al Fg.5 n. 55

#### Nel Comune di VALDENGO

Terreno a parcheggio da cedere al Comune di Valdengo, quali standard urbanistici relativi alla costruzione di un fabbricato industriale già ceduto a terzi iscritti al C.T. al Fg.12 n. 716 e Terreno iscritto al C.T. come segue: Fg. 12 n. 559

valore totale a corpo €. 45.000,00

(quarantacinquemilaeuro)

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

Biella, 14 aprile 2026

Rege geom. Maria Cristina



In allegato: visure catastali, estratti di mappa e planimetrie