

Tribunale di Milano
Sezione Crisi d'Impresa

Liquidazione Giudiziale
CHIORINO TECHNOLOGY S.p.a.

N° Gen. Rep. 658/2025

Giudice Delegato:
Dott. Sergio Rossetti

Curatore:
Dott. Avv. Maurizio Orlando

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Capannone industriale e fabbricato residenziale

BIELLA (BI) - Via Padre Greggio n. 12/A



Arch. Yael Anati

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	3
1.3 Descrizione del territorio circostante	5
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
2.1 Precedenti e attuali proprietari	7
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	17
3.1 Gravami ed oneri	17
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	17
4.1 Parte A) stabilimento industriale e area scoperta	17
4.2 Parte B B) abitazioni, locale deposito e aree esterne di pertinenza	20
4.3 Stato di possesso e disponibilità	27
5. DESCRIZIONE DEI BENI	28
6. URBANISTICA	37
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	37
6.2 Convenzione Urbanistica	39
7. EDILIZIA.....	43
7.1 Titoli Edilizi.....	43
7.2 Conformità Edilizia e catastale.....	50
8. ALTRE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI	52
9. SUPERFICIE COMMERCIALE	52
9.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale	53
9.2 Superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.....	54
10. VALUTAZIONE	55
10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	55
10.2 Quotazioni delle banche dati	55
10.3 Immobili comparabili.....	57
10.4 Valutazione	58
Allegati	59

PREMESSA

Con autorizzazione del Giudice Delegato dott. Sergio Rossetti, in data 22/12/2025 il curatore Avv. Maurizio Orlando, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano [REDACTED], iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società Chiorino Technology s.p.a. con sede in Milano, via Fratelli Gabba n. 1/A, in Liquidazione Giudiziale R.G. 658/2025, così come pronunciato dal Tribunale di Milano.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

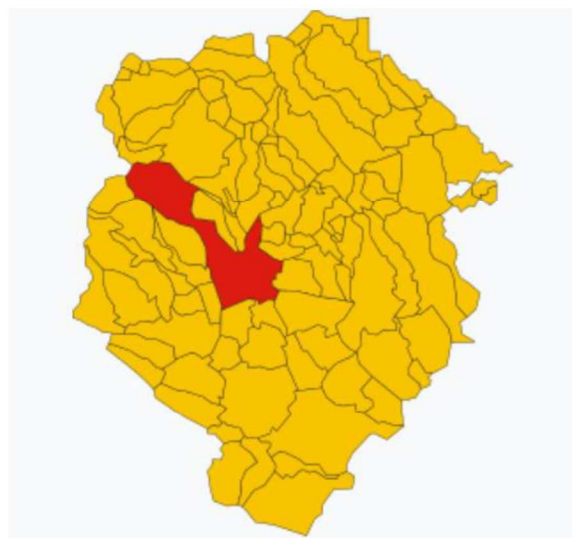
Il compendio immobiliare oggetto di stima è situato nel Comune di Biella ed è costituito da più fabbricati a destinazione industriale, realizzati in tempi diversi e un fabbricato a destinazione residenziale, posti nella parte ovest della città di Biella.



Vista dello stabilimento industriale

1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Biella si trova nell'omonima Provincia nella parte Nord del Piemonte e ospita circa 44.000 abitanti.



Posizione del comune di Biella sul territorio nazionale e quello provinciale

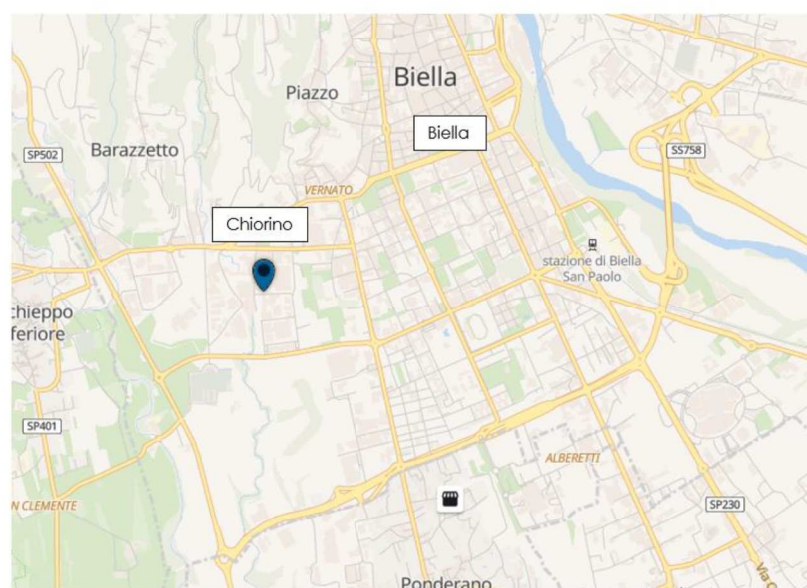
Biella è situata ai piedi delle alpi biellesi, al centro di rilievi montuosi ricchi di sorgenti che alimentano i corsi d'acqua che attraversano il territorio. È proprio la presenza dell'acqua che ha contribuito allo sviluppo dell'industria della lana alla quale è sempre stata legata l'economia della città. La lavorazione della lana ha origini antiche e si è progressivamente sviluppata determinando il tessuto economico dell'area, con grandi ed importanti aziende.

Biella è raggiungibile mediante la rete autostrada nazionale dal casello di Carisio sull'autostrada A4 Torino-Trieste, dalla quale dista circa 35 km, percorrendo la SP230, strada locale con una corsia per senso di marcia.

A Biella si trovano due stazioni ferroviarie: Biella S. Paolo, principale stazione della città sulla linea Biella Santhia e Biella - Chiavazza posta sulla linea Biella Novara.

L'aeroporto di Torino Caselle dista circa 90 km, mentre quello della Malpensa circa 70 km.

Operano inoltre linee di trasporto pubblico di superficie urbane ed extra urbane, che collegano Biella a Milano e a Torino.



Stralcio planimetria da tuttocitta.it

1.3 Descrizione del territorio circostante

Il compendio oggetto di stima si trova a sud -ovest rispetto al centro della cittadina, in una zona industriale posta a margine delle aree residenziali.



La zona è densamente edificata e sono presenti alcuni giardini urbani. Lungo le strade attorno al compendio, sprovviste di marciapiede, sono parcheggiate le vetture private.

In via Rodari, a circa 550 metri si trova una fermata dei mezzi di trasporto pubblico di superficie.

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il comune di Biella il 11/03/2026
- Sopralluogo il 11/03/2026

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Relazione notarile	Del 15/06/2026 – Allegato 1.1
Nota di trascrizione R.G. n. 16456 R.P. n. 9129 di atto di compravendita del 13/12/2004 rep. n. 121284/17185	Del 28/12/2004 – Allegato 1.2
Atto di conferimento in azienda rep. n. 121515 racc. n. 17337	Del 24/12/2004 – Allegato 1.3
Nota di trascrizione R.G n. 537 e R.P. n. 298 di atto di conferimento in azienda del 24/12/2004	Del 19/01/2005 – Allegato 1.4
Verbale di assemblea per variazione di denominazione società e trasformazione da s.r.l. a s.p.a.	Del 14/12/2010 – Allegato 1.5
Atto di compravendita rep. n. 158292 e di racc. 49906	Del 22/06/2017 – Allegato 1.6
Visura per soggetto soc. Chiorino Technology spa con sede a Biella	Del 30/01/2026 – Allegato 2
Visura storica immobile C.T. Foglio 60, Part. 761	Del 30/01/2026 – Allegato 3.1
Visura storica immobile C.T. Foglio 60, Part. 762	Del 30/01/2026 – Allegato 3.2
Visura storica immobile C.T. Foglio 60, Part. 760	Del 30/01/2026 – Allegato 3.3
Estratto mappa Foglio 60 Particella 761	Del 22/01/2026 – Allegato 3.4
Estratto mappa Foglio 60 Particella 762	Del 24/07/2026 – Allegato 3.5
Estratto mappa Foglio 60 Particella 760	Del 24/07/2026 – Allegato 3.6
Visura storica immobile C.F. Fg.60, Part.761, Sub. 6	Del 22/01/2026 – Allegato 4.1
Scheda catastale Fg. 60 Part. 761, Sub. 6	Del 15/02/1997 – Allegato 4.2
Visura storica immobile C.F. Fg. 60, Part. 761, Sub. 5, Part. 762, Sub. 4	Del 30/01/2026 – Allegato 4.3
Scheda catastale Fg. 60, Part. 762, Sub. 4	Del 15/02/1997 – Allegato 4.4
Visura storica immobile C.F. Fg. 60, Part. 760	Del 30/01/2026 – Allegato 4.5
Visura per soggetto soc. Chiorino Technology spa con sede a Milano	Del 09/03/2026 – Allegato 5

Visura storica immobile C.T. Foglio 60, Part. 33	Del 24/07/2026 – Allegato 6.1
Estratto mappa Foglio 60 Part. 33	Del 24/07/2026 – Allegato 6.2
Elaborato planimetrico Foglio 601, Part. 1	Del 30/05/2017 – Allegato 7.1
Visura storica immobile C.F. Fg. 601, Part. 1, Sub. 6	Del 15/04/2026 – Allegato 7.2
Scheda catastale Foglio 601, Part. 1, Sub. 6	Del 30/05/2017 – Allegato 7.3
Visura storica immobile C.F. Fg. 601, Part. 1, Sub. 7	Del 15/04/2026 – Allegato 7.4
Scheda catastale Foglio 601, Part. 1, Sub. 7	Del 30/05/2017 – Allegato 7.5
Visura storica immobile C.F. Fg. 601, Part. 1, Sub. 8	Del 15/04/2026 – Allegato 7.6
Scheda catastale Foglio 601, Part. 1, Sub. 8	Del 30/05/2017 – Allegato 7.7
Visura storica immobile C.F. Fg. 601, Part.1, Sub. 9	Del 15/04/2026 – Allegato 7.8
Visura storica immobile C.F. Fg. 601, Part.1, Sub. 10	Del 15/04/2026 – Allegato 7.9
Contratto di affitto d'azienda	Del 25/06/2024 – Allegato 8
Certificato di destinazione urbanistica	Del 21/04/2026 – Allegato 9.1
Convenzione rep. n. 116774 racc. n. 15624	Del 07/11/2003 – Allegato 9.2
Comunicazione dei VVF per misure urgenti di messa in sicurezza	Del 28/01/2026 – Allegato 10.1
Ordinanza del Comune di Biella	di gennaio 2026 – Allegato 10.2
Titoli edilizi	Vedi punto 7 – Allegati da 11.1 e 11.2
Attestati di Prestazione Energetica (APE)	Del 30/05/2017 e 23/06/2024 – Allegati da 12.1 a 12.4
Certificazione/dichiarazione di conformità impianti	non disponibili
Certificato Prevenzione Incendi (CPI)	non disponibili

2.1 Precedenti e attuali proprietari

La relazione notarile del 15/06/2026, a cura dell'Avv. Eugenia Caricato, notaio in Milano riporta che la soc. "CHIORINO TECHNOLOGY S.P.A.", è proprietaria dei seguenti beni:

"... in Comune di Biella:

A) porzioni immobiliari facenti parte del complesso industriale sito in via Padre Greggio n. 12, angolo via Campagné, costituito da due corpi principali collegati da una tettoia aperta, da un impianto di depurazione e vasche di riserva idrica, e precisamente:

- al piano seminterrato: salone lavorazione, tre magazzini, due depositi, due uffici, servizi igienici, tettoia aperta e vano scala, oltre alle vasche di riserva idrica;
- al piano terreno: due saloni lavorazione, quattro depositi, due uffici, laboratorio, cabina enel, centrale termica, cabina di trasformazione, locale compressori, locale abbattimento fumi, due spogliatoi, mensa, cucina colori, disimpegno e bagno con antibagni e due tettoie esterne;

il tutto con annesso corpo uffici posto in aderenza dislocato su due piani, composto al piano terreno da ingresso, disimpegno, due sale d'attesa, due uffici, showroom, servizi igienici con antibagno e vano scala di collegamento con il piano primo, composto da disimpegno, ripostiglio, servizi igienici con antibagno e sei uffici.

Il tutto risulta censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 60 - mappale 760 (settecentosessanta) - VIA PADRE GIUSEPPE GREGGIO N. SN – piano T - categoria F/1 - area urbana - mq 1085;

originato dal foglio 519, mappale 760, sub. 1 in forza di variazione del 19/11/2018, Pratica n. B10055443 in atti dal 19/11/2018 per Bonifica Identificativo Catastale;

foglio 60 - mappale 761 - subalterno 6 (sei) - VIA PADRE GIUSEPPE GREGGIO N. 2 – piano T-1 - zona censuaria 1 - categoria D/7 - R.C. euro 14.946,26,

originato dal foglio 519, mappale 761, sub. 7 in forza di variazione del 19/11/2018, Pratica n. B10055466 in atti dal 19/11/2018 per Bonifica Identificativo Catastale;

foglio 60 - mappale 761 - subalterno 5 (cinque) **e mappale 762 - subalterno 4** (quattro) uniti tra loro - VIA LUIGI BORELLO N. 8 - piano S1 - zona censuaria 1 - categoria D/7 - R.C. euro 5.464,11,

originati dal foglio 519, mappale 761, sub. 6 e mappale 762, sub. 11 uniti tra loro in forza della denuncia di variazione per bonifica identificativo catastale in data 19/11/2018, Pratica n. B10055467 in atti dal 19/11/2018 che ha soppresso l'unità già censita al foglio 519, mappale 762, sub. 11, nonché in forza della denuncia di variazione per bonifica identificativo catastale in data 19/11/2018, Pratica n. B10055466 in atti dal 19/11/2018, che ha soppresso l'unità già censita al foglio 519, mappale 761, sub. 6.

Tra gli enti comuni vi è l'unità censita nel Catasto Fabbricati del predetto comune al **foglio 60, mappale 761, sub. 1**, che compete in quota proporzionale alle unità in oggetto.

Confini da nord in senso orario:

del mappale 760: mappale 761 per due lati, mappale 473; via Padre Greggio;

in un sol corpo delle unità al mappale 761: mappale 708, area cortilizia al mappale 761, unità immobiliari di proprietà di terzi al mappale 762, di nuovo area cortilizia al mappale 761 per tre lati;

B) fabbricato ad uso abitativo sito in via Campagné n. 11, sviluppantesi ai piani terra, primo e secondo-sottotetto, **con area pertinenziale esterna** di sua pertinenza esclusiva, così composto:

– al piano terreno: ingresso comune, ripostiglio/centrale termica, locale di sgombero, due disimpegni, cucina, una camera, servizio igienico e vano scala comune oltre a locale ad uso deposito;

– al piano primo: corridoio, soggiorno, locale pranzo, cucina, tre camere, bagno, servizio igienico, terrazzo e vano scala comune;

– al piano secondo: sottotetto a nudo tetto ed annesso terrazzo.

Il tutto insiste sul mappale 33 del foglio 60 del Catasto Terreni e risulta censito nel Catasto Fabbricati del predetto Comune come segue:

foglio 601 - mappale 1 - subalterno 6 (sei) - STRADA CAMPAGNE' N. 11 - piano 1-2 – zona censuaria 1 - categoria A/3 - classe 1 - vani 8,5 - superficie catastale totale mq. 223 – totale escluse aree scoperte mq. 209 - R.C. euro 636,53;

foglio 601 - mappale 1 - subalterno 7 (sette) - STRADA CAMPAGNE' N. 11 - piano T – zona censuaria 1 - categoria A/3 - classe 1 - vani 4,5 - superficie catastale totale mg. 86 - totale escluse aree scoperte mq. 86 - R.C. euro 336,99,

foglio 601 - mappale 1 - subalterno 8 (otto) - STRADA CAMPAGNE' N. 11 - piano T – zona censuaria 1 - categoria C/2 - classe 2 - mq. 75 - superficie catastale totale mg. 85 - R.C. euro 158,81.

Confini da nord in senso orario in un sol corpo: via Padre Greggio, mappali 500, 35 e 341; cabina di trasformazione al mappale 30 entrostante nell'area al mappale 33.

Si precisa che sono identificati quali **beni comuni non censibili**:

- **il sub. 9**, che individua al piano terra: l'ingresso comune, il vano scala comune, la corte comune e l'androne carraio comune, e al piano primo di nuovo il vano scala comune;
- **il sub. 10**, che individua 'area esterna al piano terra.'

Si segnala che, l'impianto di depurazione e le vasche sopra riportati, non sono più presenti in quanto i manufatti sono stati smantellati a seguito di DIA n.137/97 "Abbattimento manufatti relativi all'impianto di depurazione acque in disuso e alle vasche di riserva acqua" (vedi punto 7 titoli edilizi).

La relazione notarile riporta che i beni sono pervenuti con i seguenti atti:

"IMMOBILI AL FOGLIO 60, MAPPALE 760, AL SUB. 6, MAPPALE 761, AL SUB. 5, MAPPALE 761 E SUB. 4, MAPPALE 762 – UNITI TRA LORO

* anteriormente al ventennio i cespiti erano di proprietà di [REDACTED], per averli acquistati in forza di **atto** per notaio Massimo Ghirlanda di Biella in data **13 dicembre 2004, rep. n. 121284/17185**, trascritto a Biella in data 28 dicembre 2004 ai nn. 16456/9129;

* **atto di conferimento di azienda** a liberazione di aumento di capitale sociale a rogito per medesimo notaio in data **24 dicembre 2004, rep. n. 121515/17337**, trascritto a Biella in data 19 gennaio 2005 ai nn. 537/298, con cui [REDACTED] sopra generalizzata, ha conferito i cespiti in oggetto nella società "[REDACTED]" con sede in Biella, codice fiscale 0[REDACTED].

Si precisa che, in forza di **verbale** ricevuto dal medesimo notaio in data **14 dicembre 2010**, rep. n. 146376/24790, trascritto a Biella il 4 gennaio 2011 ai nn. 30/12 e ai nn. 31/13, la società "Nuova Conceria Chiorino - S.r.l.", sopra generalizzata, si è trasformata da società a responsabilità limitata in società per azioni, modificando la propria denominazione in "Chiorino Technology S.p.a." e trasferendo la propria sede sociale da Biella a Milano.

"IMMOBILI AL FOGLIO 601, MAPPALE 1, SUBALTERNIDA 6 A 8

* anteriormente al ventennio i cespiti erano di proprietà di Bazzan Albertina, nata a ... il ..., per averli acquistati in forza di **atto** a rogito per notaio Piero Barbera di Biella in data **28 dicembre 1978, rep. n. 41345/8570**, trascritto a Biella in data 9 gennaio 1979 ai nn. 255/194;

* **successione mortis causa** di [REDACTED], apertasi in data 2 settembre 2003, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale ricevuto dal notaio Bilotti di Biella, registrato a Biella il 25 settembre 2003 al n. 2266, in forza del quale l'immobile de quo è stato attribuito, quanto al diritto di usufrutto generale vitalizio a [REDACTED], nato a ... il ..., quanto al diritto di nuda proprietà, alla figlia [REDACTED], nata a ... il ... (per la quota di 4/6), e ai nipoti [REDACTED], nato a ... il ... e [REDACTED], nato a ... il ... (per la quota di 1/6 ciascuno), (denuncia di successione presso l'ufficio del registro di Biella il 25 settembre 2003 al n. 2266 e **trascritta** a Biella in data **3 luglio 2004 ai nn. 8415/4585**); denuncia di successione registrata all'Ufficio del Registro di Biella in data 27 febbraio 2006 e registrata al n. 70 vol. 758).

* **atto di compravendita** a rogito per notaio Paolo Bilotti di Biella in data **22 giugno 2017, rep. n. 158292/49906**, trascritto a Biella in data 18 luglio 2017 ai nn. 5528/4316,

con cui la società "Chiorino Technology S.p.a.", sopra generalizzata, ha acquistato gli immobili in oggetto.

Allegato 1.1 – Relazione notarile del 15/06/2026

Precedenti proprietari

La **nota di trascrizione del 28/12/2004** R.G. n. 16456 R.P. n. 9129 dell'atto di **compravendita del 13/12/2004** rep. 121284/17185, riporta che la soc. Biella Leasing S.p.A. trasferiva alla soc. Conceria Chiorino s.r.l. i seguenti immobili:

"Sezione B- Immobili

- **Foglio 519 Particella 760, Subalterno 1, fabbricato, Via Padre G. Greggio n.sn, p. T.;**
- Foglio 519 Particella 761, Subalterno 2, cat. C/6, Via Triverio Francesco Antonio, piano T;
- Foglio 519, Particella 761, Sub. 3, cat. C/6, Via Triverio Francesco Antonio, piano T;
- Foglio 519, Particella 761, Sub. 4, cat. C/6, Via Triverio Francesco Antonio, piano T;
- **Foglio 519, Particella 761, Sub. 5, cat. D/7, Via Triverio Francesco Antonio, 18, p. T;**
- Foglio 519, Particella 762, Sub. 10, cat. D/7, Via Triverio Francesco Antonio, 18, p. T;
- **Foglio 519, Particella 761, Sub. 6, cat. D/7, Via Borrello Luigi, piano S1;**
- Foglio 519, Particella 762, Sub. 11, cat. D/7, Via Borrello Luigi, piano S1;
- Foglio 519, Particella 761, Sub. 7, cat. D/7, Via Padre G. Greggio, 2, piano T/1;

nella sezione D della nota di trascrizione riporta quanto segue:

"alle unità di cui al quadro B sono comuni le unità censite nel catasto dei fabbricati al foglio 519, mapp. 761 sub. 1, via Padre Greggio sn., piano T. Gli immobili di cui al quadro B sono stati trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, onere, pertinenza e servitù risultanti: - dall'atto di provenienza a rogito del notaio Massimo Ghirlanda in data 15 maggio 1997 n.ro 87.636/8.775 del repertorio, registrato a Biella il 4 giugno 1997 al n. 1210 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Biella in data 4 giugno 1997 ai n.ri 4372/3396; - dalla Convenzione edilizia stipulata con il Comune di Biella in forza dell'atto a rogito del notaio Massimo Ghirlanda in data 7 novembre 2003, n.ro 116.774/15.624 del repertorio, registrato a Biella il 20 novembre 2003 al n.ro 2.737, trascritto a Biella il 4 dicembre 2003 ai n.ri 12.772/7.905.

Allegato 1.2 – Nota di trascrizione del 28/12/2004 R.G. 16456 e R.P. 9129 di atto del 13/12/2004

Con **atto di conferimento di azienda del 24/12/2004, rep. n. 121515** e di racc. n. 17337, a cura del dott. Massimo Ghirlanda, notaio in Biella, la [REDACTED] [REDACTED] con sede a Biella, Via Padre Greggio n. 12, iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura della Provincia di Biella col n. [REDACTED] veniva conferita nella [REDACTED] [REDACTED] con sede a Biella, Via Padre Greggio n. 12, iscritta al Registro delle

Imprese della Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura della Provincia di Biella col n. 02181730025.

Con tale atto venivano trasferiti alla soc. [REDACTED]. i beni immobili della [REDACTED] e precisamente:

*"Il comparente dichiara che la società conferente è ad oggi **proprietaria del complesso industriale sito nel Comune di Biella, al civico n.ro 12 della via Padre Greggio, angolo via Campagne**, costituito da due corpi principali collegati da una tettoia aperta, da un impianto di depurazione e vasca di riserva e impianto di depurazione fumi, **il tutto entrostante l'area distinta in mappa al foglio 60, con il mappale n.ro 761**, ente urbano di are 129,90 (are centoventinove e centiare novanta); **oltre ad area distinta con il mappale n.ro 760**, ente urbano di are 10,85 (are dieci e centiare ottantacinque) posta nell'angolo sud est; alle coerenze in un sol corpo di: mappali n.ri 707, 762, 473 et 259 dello stesso foglio di mappa; e precisamente:*

- **al piano seminterrato:** *salone lavorazione, tre magazzini, due depositi, due uffici, servizi igienici, tettoia aperta e vano scala;*
- **al piano terreno:**
 - *due saloni lavorazione, quattro depositi, due uffici, laboratorio, cabina enel, centrale termica, cabina di trasformazione, locale pompe e compressori, due spogliatoi, mensa, locali tecnologici con accesso dall'esterno, disimpegni e bagno con antibagni e due tettoie esterne; il tutto con annesso corpo uffici posto in aderenza dislocato su due piani e composto da ingresso, disimpegno, due sale d'attesa, due uffici, vendita e servizi igienici disimpegnati e vano scala di collegamento con il piano sovrastante;*
 - *ampio magazzino con annesso ufficio, servizi igienici e archivio e cabina Enel;*
 - *n.ro 3 (tre) autorimesse formanti unico corpo fra loro;*

- *al piano primo: corpo uffici composto da disimpegno, corridoio, sei locali ad uso ufficio, ripostiglio, bagno con antibagno e vano scala.*

*Detta consistenza immobiliare è censita nel **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Biella come segue:*

- **Fg. 519 Mapp. 760 sub. 1**, via Padre G. Greggio num. SN - piano T, area urbana di mq. 1.085;
- **Fg. 519 Mapp. 761 sub. 2**, via Triverio Francesco Antonio - piano T - Z.C. 1 - cat C/6 - cl. 4 - mq. 12 - R.C. Euro 54,54;
- **Fg. 519 Mapp. 761 sub. 3**, via Triverio Francesco Antonio - piano T - Z.C. 1 - cat C/6 - cl. 4 - mq. 12 - R.C. Euro 54,54;
- **Fg. 519 Mapp. 761 sub. 4**, via Triverio Francesco Antonio - piano T - Z.C. 1 - cat C/6 - cl. 4 - mq. 12 - R.C. Euro 54,54;
- **Fg. 519 Mapp. 761 sub. 5** e Mapp. 762 sub. 10 aggraffati, via Triverio Francesco Antonio num. 18 - piano T - Z.C. 1 - cat D/7 - R.C. Euro 6.755,26;
- **Fg. 519 Mapp. 761 sub. 6** e Mapp. 762 sub. 11 aggraffati, via Borello Luigi - piano S1 - Z.C. 1 - cat D/7 - R.C. Euro 10.928,23;
- **Fg. 519 Mapp. 761 sub. 7**, via Padre G. Greggio num. 2 - 1 C. 7 Euro Utilità comune alle unità sopra descritte;
- **Fg. 519 Mapp. 761 sub. 1**, via Padre Greggio sn., piano T.

*Detta consistenza **pervenne alla parte conferente con atto a mio rogito in data 13 dicembre 2004 n.ro 121.284/7.185 del repertorio**, in corso di registrazione.*

Gli immobili di cui sopra sono trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, onere, pertinenza e servitù risultanti:

- **dall'atto a mio rogito in data 15 maggio 1997 n.ro 87.636/8.775** del repertorio, registrato a Biella il 4 giugno 1997 al n. 1210, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Biella in data 4 giugno 1997 ai nn. 4.372/3.396;

- **dalla convenzione edilizia stipulata con il Comune di Biella** in forza dell'atto a mio rogito in data 7 novembre 2003, n.ro 116.774/15.624 del repertorio, registrato a Biella il 20 novembre 2003 al n.ro 2.737, trascritto a Biella il 4 dicembre 2003 ai n.ri 12.772/7.905.

La parte venditrice garantisce la piena proprietà degli immobili medesimi, nonché l'assoluta libertà da formalità pregiudizievoli.

La parte alienante, come sopra rappresentata, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiara:

a) ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia urbanistica ed edilizia, che la costruzione del complesso industriale di cui fa parte la porzione dedotta in contratto venne iniziata in epoca anteriore al primo settembre 1967;

b) che successivamente il Comune di Biella ha rilasciato:

- licenza edilizia n. 562 del 22 aprile 1969 per costruzione di capannone in ampliamento;
- concessione edilizia n. 14 del 4 aprile 1979 per ampliamento fabbricato;
- concessione edilizia n. 37 del 30 luglio 1979 per ampliamento fabbricato;
- autorizzazione edilizia n. 242 del 19 ottobre 1979 per costruzione serbatoio acqua;
- concessione edilizia n. 53 del 21 settembre 1979 per costruzione tettoia;
- autorizzazione edilizia n. 220 del 25 agosto 1980 per locale accessorio;
- autorizzazione edilizia n. 274 del 25 agosto 1982 per vasca decantazione, completamento recinzione;
- autorizzazione edilizia n. 138 del 25 maggio 1983 per posa cancello carraio;
- concessione edilizia n. 137 del 20 dicembre 1984 per esecuzione fabbricato industriale ed opere di urbanizzazione;
- autorizzazione edilizia n. 187 del 28 giugno 1985 per locali ricovero e costruzione vasca impianto depurazione;
- concessione edilizia n. 42 del 15 luglio 1985 per varianti alla concessione edilizia n. 137/84;
- concessione edilizia n. 45 del 5 agosto 1985 per ampliamento fabbricato industriale;
- autorizzazione edilizia n. 22 del 15 gennaio 1986 per vasca di riserva acqua;
- concessione edilizia n. 7 del 23 gennaio 1986 per varianti alla concessione edilizia n. 45/85;
- concessione edilizia n. 8 del 23 gennaio 1986 per seconda variante alla concessione edilizia n. 137/84;
- autorizzazione edilizia n. 269 del 30 luglio 1986 per esecuzione gruppo vasche e fabbricato accessorio per impianto depurazione;
- autorizzazione edilizia n. 54 del 12 febbraio 1987 per opere sistemazione fabbricato;
- concessione edilizia n. 62 del dì 11 maggio 1987 per ampliamento fabbricato;
- concessione edilizia n. 16 del 27 gennaio 1988 per ampliamento fabbricato industriale e copertura cortile interno;
- concessione edilizia n. 127 del dì 11 luglio 1989 per ampliamento tettoia industriale;
- concessione edilizia n. 193 del 2 dicembre 1994 per lavori di completamento fabbricato;
- autorizzazione edilizia n. 76 del 23 marzo 1995 per impianto abbattimento fumi;
- concessione edilizia n. 37 del 24 marzo 1995 per ampliamento fabbricato industriale;

- concessione edilizia n. 216 del 7 novembre 1996 per variante alle concessioni edilizie n.ri 193/94 et 37/95;
- concessione in sanatoria n. 160 del 21 maggio 1991 per costruzione tettoia, cambio d'uso da alloggio ad uffici piano primo, modifica ai prospetti nei vari corpi di fabbricato e varie;
- concessione in sanatoria n.238 del 10 settembre 1991 per costruzione fabbricato ad uso centrale termica e deposito, modifica ai prospetti, costruzione di tre autorimesse ed altro;

c) che sono state presentate al Comune medesimo:

- relazione per opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85 prot. n. 8383 del 21 dicembre 1994;
- denuncia inizio attività D.L. 495 del 24 settembre 1996 prot. n. 254 del 21 ottobre 1996 per sistemazioni interne;
- trasferimento di concessioni edilizie del 6 novembre 1996 a seguito di atto di fusione del 21 dicembre 1995 delle concessioni n.ri 193/94 et 37/95;
- denunce di inizio attività ai sensi della legge 662/96 del 23 dicembre 1996 presentata in data 20 giugno 1997 al n.ro 135 per abbattimento dell'impianto di depurazione in disuso e delle vasche di riserva d'acqua;
- denuncia di inizio attività ai sensi degli articoli 22 et 23 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche per lavori di opere interne protocollato al n.ro 93 in data 2 marzo 2004, con fine lavori comunicata in data 6 maggio 2004 e certificato di collaudo finale in data 6 maggio 2004.

..."

Allegato 1.3 – Atto di conferimento di azienda del 24/12/2004

Allegato 1.4 – Nota di trascrizione del 19/01/2005 R.G. 537 e R.P. 298 di atto del 24/12/2004

Con **verbale di assemblea del 14/12/2010 rep. 146.376 e di racc. n. 24.790**, a cura del dott. Massimo Ghirlanda, notaio in Biella, la soc. Nuova Conceria Chiorino S.r.l. modificava la ragione sociale in "Chiorino Technology S.p.A." e trasferiva la sede sociale da Biella a Milano.

La società ai fini della trascrizione del verbale e delle volture dichiarava di essere proprietaria dei seguenti immobili:

"Ai fini della trascrizione di questo verbale e delle volture che ne conseguono, il comparente dichiara che la società è proprietaria:

a) per la piena proprietà dell'intero degli immobili censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella (BI) come segue:

- **Foglio 519 Mappale 761 sub. 6 e Mappale 762 sub. 11** graffati, Via Luigi Borello, n. 8 – piano S1 – Z.C. 1 – cat. D/7 – R.C. Euro 5.464,11.
- **Foglio 519 Mappale 761 sub. 7**, Via Padre Giuseppe Greggio, n. 2 – piani T-1 – Z.C. 1 – cat. D/7 – R.C. Euro 14.946,26;
- **Foglio 519 Mappale 760 sub. 1**, Via Padre Giuseppe Greggio, n. 2 – piano T – area urbana di mq. 1085;

..."

Allegato 1.5 – Verbale di assemblea del 14/12/2010 variazione denominazione e trasferimento sede sociale

Con **atto di compravendita del 22/06/2017**, rep. n. 158292 e racc. n. 49906 il signor Pietro Pannetti (per l'usufrutto generale), [REDACTED]

[REDACTED] e tutti congiuntamente per l'intero, vendevano e trasferivano alla soc. Chiorino Technology S.p.A. con sede in Milano, Via Roncaglia n. 14 la piena proprietà dei seguenti immobili:

“ Fabbricato di civile abitazione, elevato a due piani fuori terra oltre al sottotetto posto in Strada Campagnè n. 11 entrostante l'appezzamento di terreno censito a Catasto Terreni al foglio 60, mappale 33, ente urbano di mq. 1123 (...); così composto:*

- al piano primo: corridoio, soggiorno, pranzo, cucina, tre camere, bagno, wc, terrazzo e vano scala comune;

-al piano secondo: sottotetto a nudo tetto ed annesso terrazzo;

- al piano terreno: ingresso comune, ripostiglio/centrale termica, locale di sgombero, due disimpegni, cucina, una camera, wc e vano scala comune oltre a locale ad uso deposito.

*La suddetta consistenza immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Biella (BI), **foglio 601, mappale 1 sub. 6** (ex sub.2), Strada Campagnè, num. 11, piani 1-2, categoria A/3, classe 1, vani 8,5, rendita catastale Euro 636,53 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);*

***foglio 601, mappale 1 sub. 7**, (ex sub.4 e sub.5 parte), Strada Campagnè, num. 11, piano T, categoria A/3, classe 1, vani 4,5, rendita catastale Euro 336,99 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94);*

***foglio 601, mappale 1 sub. 8** (ex sub.4 e sub.5 parte), Strada Campagnè n. 11, categoria C/2, piano T, classe 1, mq. 75, rendita catastale Euro 135,57 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94).*

...

***Nella vendita sono compresi i beni comuni non censibili** riportati al C.F. al **foglio 601, mappale 1, sub. 9**, Strada Campagnè n. 11, piani T-1 (comune ai sub. 6 e sub.7) e al **foglio 601, mappale 1, sub.10**, Strada Campagnè n. 11, piano T (comune a tutti i subalterni).*

...

La vendita segue a corpo con ogni accessorio, accessione, dipendenza, pertinenza, comunione, con tutte le servitù attive e passive sin'ora praticate se esistenti, con riferimento allo stato di fatto in cui la consistenza immobiliare venduta si trova come pervenuta per successione di [REDACTED] apertasi in data 2 settembre 2003 (den. n. 70 vol. 758 di Biella), così come risulta dalle visure ipocatastali ventennali effettuate da me Notaio.

*La vendita avviene inoltre nel rispetto di tutti i patti, diritti, oneri **servitù attive e passive**, anche di carattere reale ed obbligatorio, **contenuti** e citati **nell'atto rogito Notaio Barbera Piero di Biella in data 28 dicembre 1978 Rep. 41345/8570**, registrato a Biella in data 17 gennaio 1979 al n. 576 Vol. 150 e trascritto a Biella in data 9 gennaio 1979 ai n.ri 255/194, con particolare riferimento a quanto in esso stabilito riguardo all'identificazione ed all'utilizzo dell'accesso alla proprietà.*

..

8) Ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, la parte alienante, consapevole delle conseguenze penali previste in caso di dichiarazioni mendaci

o reticenti dall'art. 76 del citato D.P.R. n. 445/2000, dichiara, ai sensi dell'art. 40, comma 2, della L. n. 47/1985, che la costruzione del fabbricato in oggetto è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- autorizzazione n. 73 del 10 marzo 1981 per rifacimento manto di copertura;
- autorizzazione n. 83 in data 20 marzo 1985 per posa cancello carraio;
- S.C.I.A. n. 98 in data 19 maggio 2017 per rimozione manufatto.

Successivamente non sono stati posti in essere interventi edilizi tali da richiedere il rilascio di ulteriori provvedimenti autorizzatori, neppure in sanatoria."

Allegato 1.6 – Atto di compravendita del 22/06/2017, rep. n. 158292 e racc. n. 49906

Attuali proprietari

L'attuale proprietaria dei beni è la società Chiorino Tecnology s.p.a., con sede in Milano (MI) Via Fratelli Gabba n.1/A, ed iscritta al Registro delle Imprese della Camera di Commercio di Milano-Monza-Brianza-Lodi e codice fiscale 02171730025, iscritta presso il R.E.A. al n. MI-1770049, in Liquidazione Giudiziale R.G. 658/2025, così come pronunciato dal Tribunale di Milano.

I dati catastali riportati negli atti sopra citati non corrispondono ai dati catastali degli immobili facenti parte del capannone industriale in quanto:

- Il foglio 519, mappale 760, Sub. 1: a seguito di variazione catastale del 19/11/2018, pratica n. BI0055443 in atti dal 19/11/2018 ha generato il **foglio 60, mappale 760**;
- Il foglio 519, mappale 761, Sub. 7: a seguito di variazione catastale del 19/11/2018, pratica n. BI0055446 in atti dal 19/11/2018 ha generato il **foglio 60, mappale 761, subalterno 6**;
- Dal foglio 519, mappale 761, sub 6 e mappale 762, sub. 11 sono stati uniti a seguito di variazione del 19/11/2018, pratica n. BI0055467 in atti dal 19/11/2018 che ha soppresso l'unità foglio 519, mappale 762, Sub. 11, nonché con pratica n. BI0055466 del 19/11/2018, ha soppresso l'unità foglio 519, mappale 761, sub 6, le quali hanno generato il **foglio 60, mappale 761, subalterno 5 e mappale 762 subalterno 4** graffiati.

Mentre gli identificativi catastali del fabbricato residenziale, riportati nell'atto del 22/06/2017, corrispondono ai dati catastali dei beni oggetto di stima.

Servitù e vincoli

La relazione notarile del 15/06/2026, riporta le seguenti servitù:

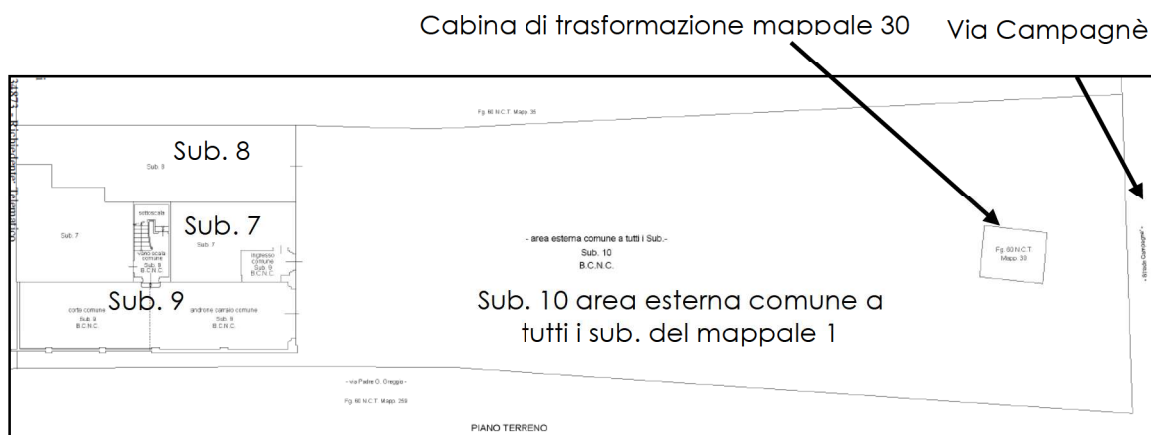
Immobili al Foglio 60, Mappale 760, al Sub. 6, mappale 761, al sub. 5, Mappale 761 e Sub. 4, Mappale 762 - uniti tra loro

- **servitù di transito e di sosta per carico e scarico merci** costituita in forza di atto a rogito per notaio Massimo Ghirlanda di Biella in data 15 maggio 1997, rep. n. 87636/8775, registrato a Biella il 4 giugno 1997 al n. 1210, trascritto a Biella il 4 giugno 1997 ai nn. 4372/3396;

- **servitù di passaggio pedonale e carraio** costituita in forza di atto di compravendita in autentica per notaio Massimo Ghirlanda di Biella in data 26 marzo 2009, rep. n. 139648/23085, trascritto a Biella in data 24 aprile 2009 ai nn. 3468/2450, a favore dell'area censita nel Catasto Terreni al foglio 60 col mappale 761/P, ed a carico dell'area censita nel Catasto Terreni al foglio 60 col mappale 760/P; tale servitù è stata costituita al fine di consentire l'accesso alle unità allora censite al foglio 519 mappale 761 sub. 8 e mappale 762 sub. 27 - uniti tra loro (oggi censita al foglio 60 mappale 761 sub. 7 e mappale 762 sub. 14 - uniti tra loro), al foglio 519 mappale 761 sub. 9 (oggi censita al foglio 60 mappale 761 sub. 8), al foglio 519 mappale 761 sub. 2 (oggi censita al foglio 60 mappale 761 sub. 2) e mappale 761 sub. 3 (oggi censita al foglio 60 mappale 761 sub. 3);"

"Immobili al Foglio 601, Mappale 1, Subalterni da 6 a 8

- **servitù di passaggio per l'accesso alla cabina di trasformazione** al mappale 30 del foglio 60 da via Campagné o da altro passaggio, per cui non dovranno essere costruite recinzioni in genere che precludono tale esercizio di passaggio; servitù costituita con il sopracitato atto a rogito per notaio Piero Barbera di Biella in data 28 dicembre 1978, rep. n. 41345/8570."



Stralcio elaborato planimetrico del foglio 601 Particella 1



Stralcio immagine storica da Google maps del 2011

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Dal certificato notarile del 15/06/2026, a cura dell'Avv. Eugenia Caricato, notaio in Milano, risultano a carico degli immobili le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

"sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, trascritta a Biella in data 3 febbraio 2026 ai nn. 889/734 a favore di "Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale di Chiorino Technology S.p.a.", e contro "Chiorino Technology S.p.a."."

Allegato 1.1 – Relazione notarile del 15/06/2026

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il compendio immobiliare ubicato a Biella (BI) in via Padre Giuseppe Greggio n. 12/A e Strada Campagnè n. 11, ed è costituito da:

Fabbricato A) stabilimento industriale e area scoperta

- Foglio 60, Mappale 760 - area urbana;
- Foglio 60, mappale 761, Sub. 6 - fabbricato;
- Foglio 60, mappale 761/762, Sub. 5/4, fabbricato;
- Foglio 60, mappale 761, Sub. 1, parti comuni;

Fabbricato B) abitazioni, locale deposito e aree esterne di pertinenza

- Foglio 601, Mappale 1, Sub. 6, abitazione;
- Foglio 601, Mappale 1, Sub. 7, abitazione;
- Foglio 601, Mappale 1, Sub. 8, locale deposito;
- Foglio 601, Mappale 1, Sub. 9, B.C.N.C. (ingresso, vano scala piano terra e primo, corte, androne carraio);
- Foglio 601, Mappale 1, Sub. 10, B.C.N.C. (area esterna al piano terra).

Si segnala che, nella banca dati catastale, gli immobili compresi nel fabbricato A sono intestati a CHIORINO TECHNOLOGY - S.P.A. sede in BIELLA (BI) (CF:02181730025) mentre gli immobili compresi nel fabbricato B sono intestati a CHIORINO TECHNOLOGY S.P.A. sede in MILANO (MI) (CF: 02181730025).

Allegati 2 e 5 – visure catastali per soggetto

Ed è indentificato al catasto come segue:

4.1 Parte A) stabilimento industriale e area scoperta

Le aree sulle quali è stato edificato lo stabilimento industriale sono identificate al catasto terreni come segue:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
60	761		Ente Urbano		12.990		

60	762		Ente Urbano	3.185		
60	760		Ente Urbano	1.085		
Coerenza da Nord in senso orario: <u>Particella 761</u>: Particella 708, Particella 707 su due lati, Particella 762 su cinque lati, Particella 708, Particella 473, Particella 760 su due lati, Particella 259 (Via Padre G. Greggio) e strada Campagnè. <u>Particella 762</u>: Particella 708 su due lati, Particella 761 su cinque lati, particella 707 su tre lati e particella 708. <u>Particella 760</u>: Particella 761, Particella 473, Particella 259 (Via Padre G. Greggio) e particella 761.						

Si segnala che sulla particella 762 del Foglio 60 si trova il Sub. 4.



Stralcio estratto mappa Foglio 60, Part. 761, 762 e 760 contornate in azzurro le tre particelle

Allegato 2 - Visura per soggetto Chiorino Technology spa con sede a Biella

Allegato 3.1 – Visura storica per immobile C.T. Foglio 60 Particella 761

Allegato 3.2 – Visura storica per immobile C.T. Foglio 60 Particella 762

Allegato 3.3 – Visura storica per immobile C.T. Foglio 60 Particella 760

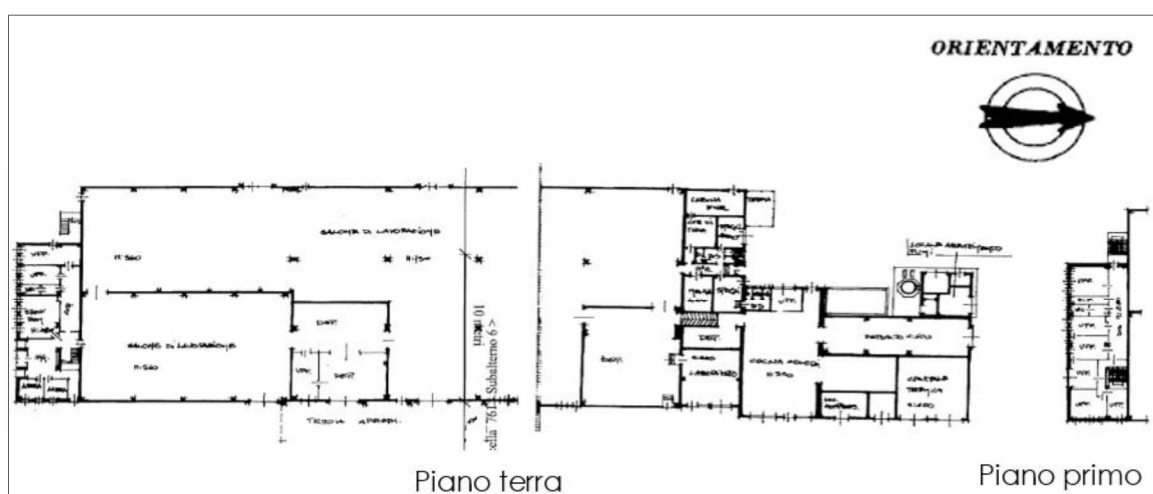
Allegato 3.4 – Estratto mappa Foglio 60 Particella 761

Allegato 3.5 – Estratto mappa Foglio 60 Particella 762

Allegato 3.6 – Estratto mappa Foglio 60 Particella 760

sono identificati al Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
60	761	6	D/7				€14.946,26
Via Padre Giuseppe Greggio n. 2 – piano T-1							
Gli immobili con destinazione catastale D/7 sono: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni							
Coerenza da Nord in senso orario piano terra: Particella 708, Particella 707 su due lati, area particella 761 sui restanti lati.							



Stralcio scheda catastale del 15/02/1997 Foglio 60, Particella 761, Sub. 6, capannone

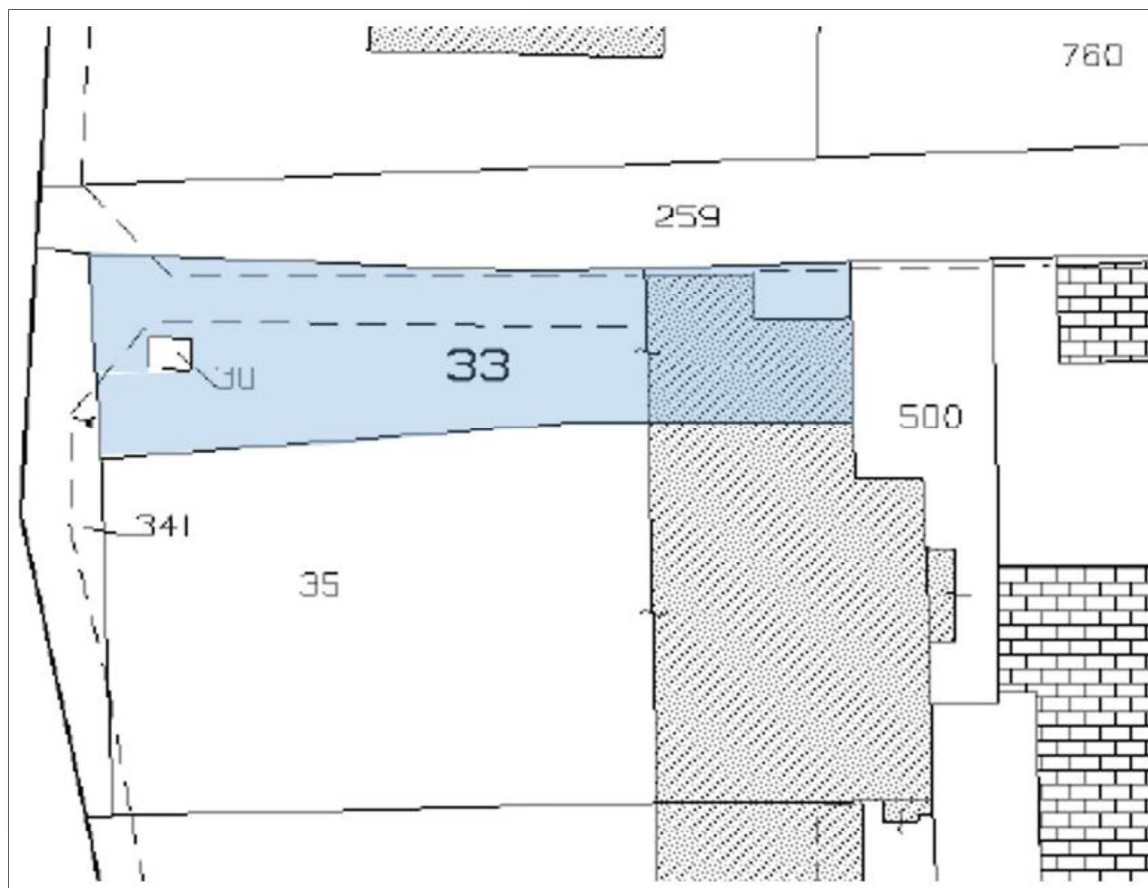
Allegato 4.1 – visura storica per immobile Foglio 60 Particella 761 Sub. 6

Allegato 4.2 – scheda catastale Foglio 60 Particella 761 Sub. 6

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
60	761	5	D/7				€ 5.464,11
	762	4					
Via Luigi Borrello n. 8 Piano S1							
Mappali e terreni correlati Foglio 60 Particella 707, 761 e 762							
Coerenza a corpo da Nord in senso orario: area scoperta particella 707, altre u.i. della particella 762, area scoperta particella 761 su due lati, area coperta particella 761 e area scoperta particella 761.							

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
60	33		Ente Urbano		1.123		

Coerenza da Nord in senso orario:
Particella 33 perimetro esterno: Particella 259 (Via Padre G. Greggio), Particella 500,
 Particella 35, Particella 341 (Strada Campagne)



Stralcio estratto di mappa Foglio 60 Particella 33 del 24/07/2026

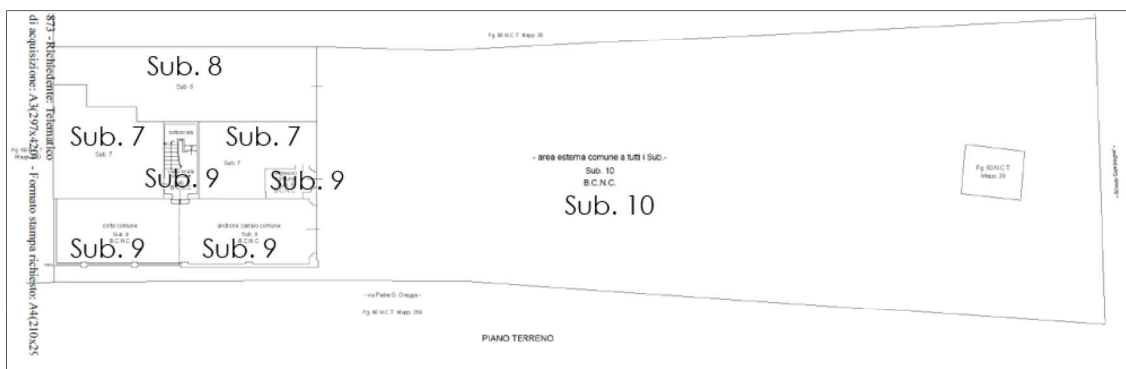
Allegato 5 – Visura per soggetto Chiorino Technology spa con sede a Milano

Allegato 6.1 – Visura storica per immobile Foglio 60 Particella 33

Allegato 6.2 - Estratto di mappa Foglio 60 Particella 33

I fabbricati a destinazione residenziale sono identificati al Catasto Fabbricati tutti al foglio 601, Particella 1, con i seguenti subalterni:

- Sub. 6 - abitazione;
- Sub. 7 - abitazione;
- Sub. 8 - locale deposito;
- Sub. 9 B.C.N.C. – vano scala, sottoscala, corte, androne carraio e ingresso;
- Sub. 10 B.C.N.C. – area esterna comune a tutti i sub.



Stralcio elaborato planimetrico del 30/05/2017 Foglio 601 Particella 1 – piano terra

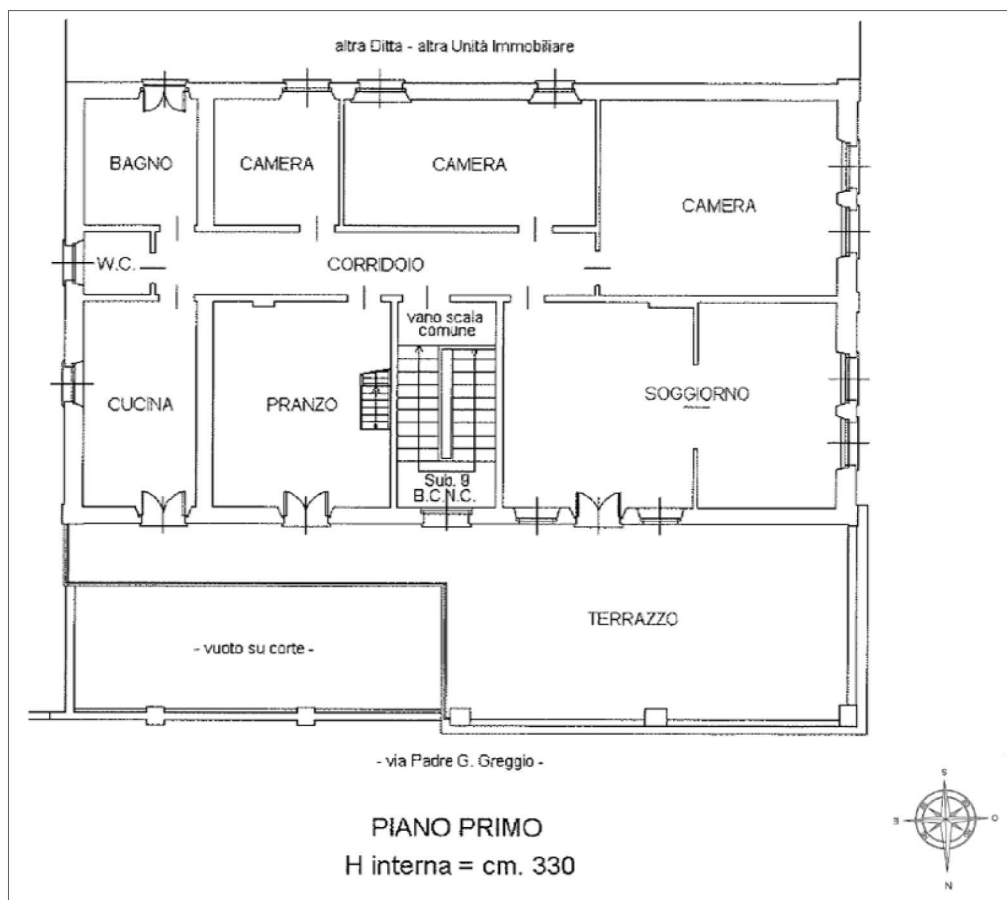


Stralcio elaborato planimetrico del 30/05/2017 Foglio 601 Part. 1 – piano primo e sottotetto

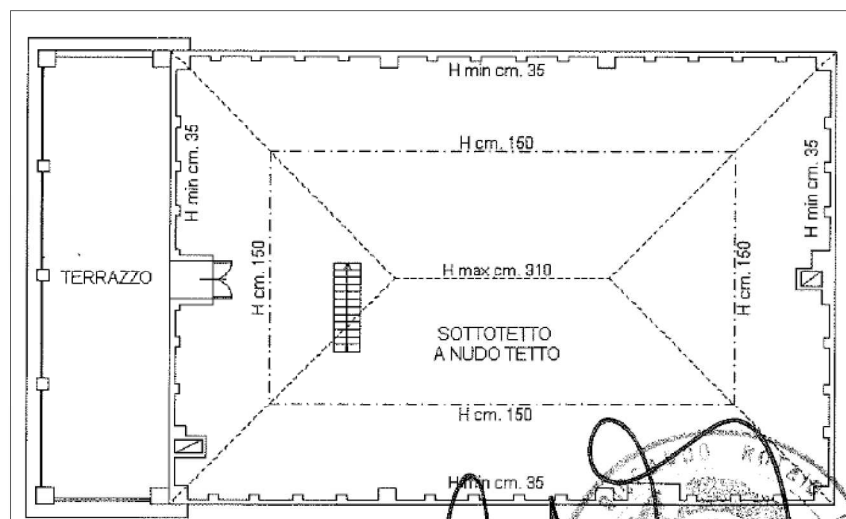
Allegato 7.1 – Elaborato planimetrico del Foglio 601 Particella 1 del 30/5/2017

Abitazione Sub. 6

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
601	1	6	A/3	1	8,5 vani	Totale:223 m ² Totale escluse aree scoperte: 209 m ²	€636,53
Strada Campagnè n. 11 Piano 1-2							
Gli immobili con destinazione catastale A/3: Abitazione di tipo economico							
Coerenza da Nord in senso orario piano primo: affaccio su via Padre Greggio, vuoto su corte su due lati, affaccio su Particella 500, affaccio su altra u.i. di proprietà di terzi e affaccio su area comune sub. 10.							



Stralcio scheda catastala Foglio 601 Particella 1 Subalterno 6 – piano primo



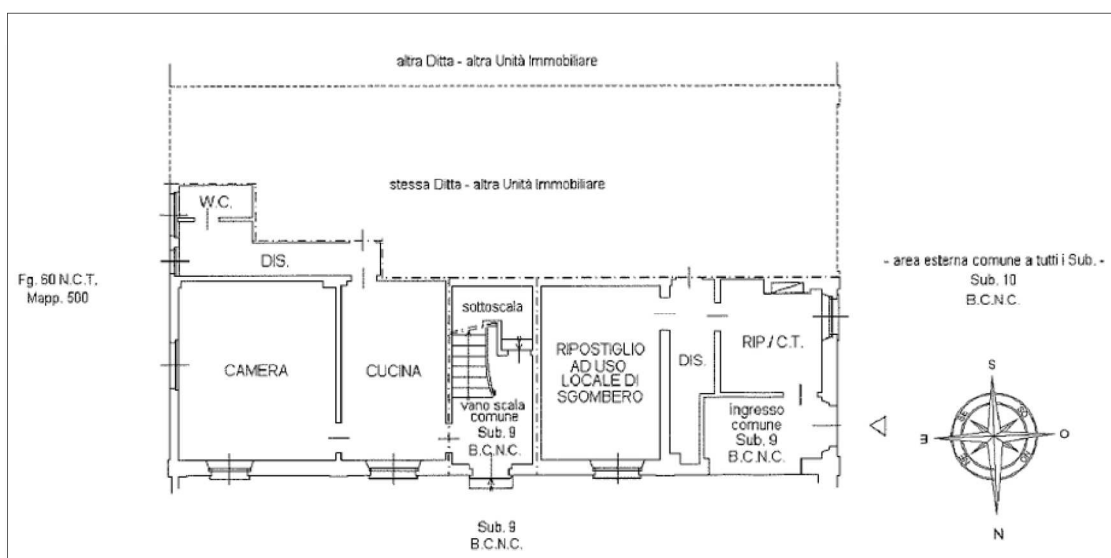
Stralcio scheda catastale del 30/05/2017 Foglio 601 Part. 1 Subalterno 6 – piano sottotetto

Allegato 7.2 – Visura storica per immobile Foglio 601 Part. 1 Sub. 6

Allegato 7.3 – Scheda catastale Foglio 601 Part. 1 Sub. 6

Abitazione Sub. 7

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
601	1	7	A/3	1	4,5 vani	Totale: 86m ² Totale escluse aree scoperte: 86 m ²	€336,99
Strada Campagnè n. 11 Piano T							
Coerenza da Nord in senso orario: ingresso comune (Sub. 9) su due lati, androne (Sub. 9), sottoscala/vano scala comune (Sub. 9) su tre lati, corte comune (Sub.9), particella 500, Sub. 8 su cinque lati e area esterna comune (Sub. 10).							



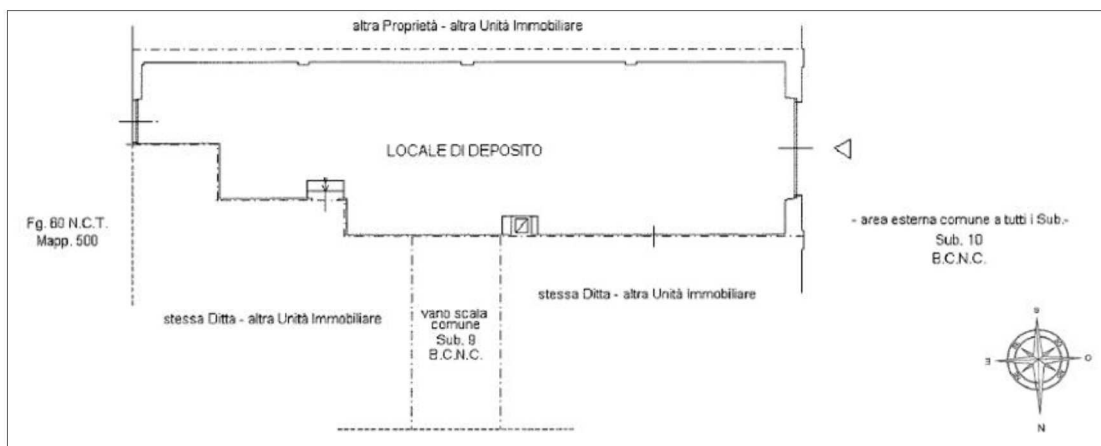
Stralcio scheda catastale del 30/05/2017 Foglio 601 Part. 1 Subalterno 7 – piano terreno

Allegato 7.4 – visura storica per immobile Foglio 601 Part. 1 Sub. 7

Allegato 7.5 – Scheda catastale Foglio 601 Part. 1 760 Sub. 7

Locale deposito Sub. 8

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
601	1	8	C/2	2	75 m ²	Totale: 85 m ²	€158,81
Strada Campagnè n. 11 Piano T							
Gli immobili con destinazione catastale C/2: magazzini e locali di deposito							
Coerenza da Nord in senso orario piano terra: Sub. 7, sottoscala (Sub. 9), Sub. 7 su cinque lati, altra u.i. di proprietà di terzi, area esterna comune sub. 10.							



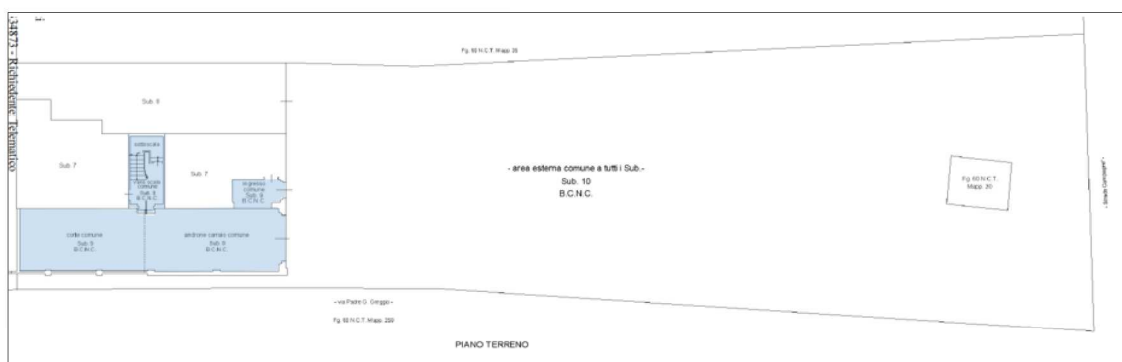
Stralcio scheda catastale del 30/05/2017 Foglio 601 Part. 1 Subalterno 8 – piano terreno

Allegato 7.6 – visura storica per immobile Foglio 601 Part. 1 Sub. 8

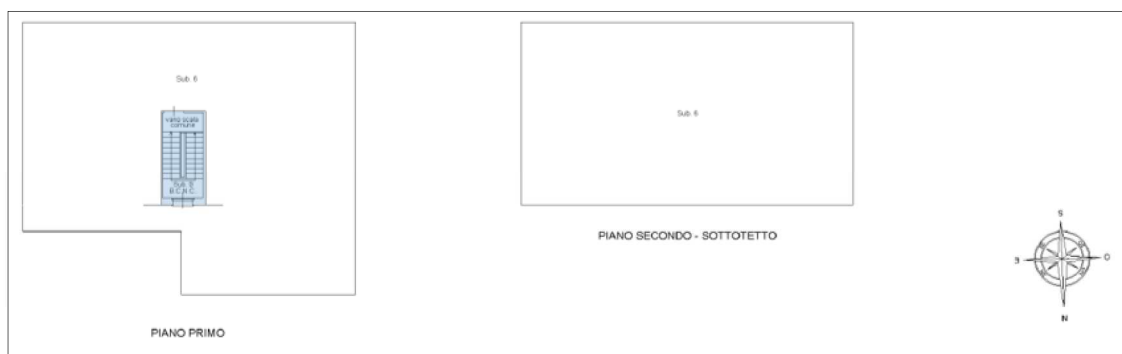
Allegato 7.7 – Scheda catastale Foglio 601 Part. 1 Sub. 8

Bene Comune Non Censibile Sub. 9

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
601	1	9					
Strada Campagnè n. 11 Piano T-1							
Bene Comune Non Censibile							



Stralcio elaborato planimetrico del 30/05/2017 Foglio 601 Particella 1 – piano terra



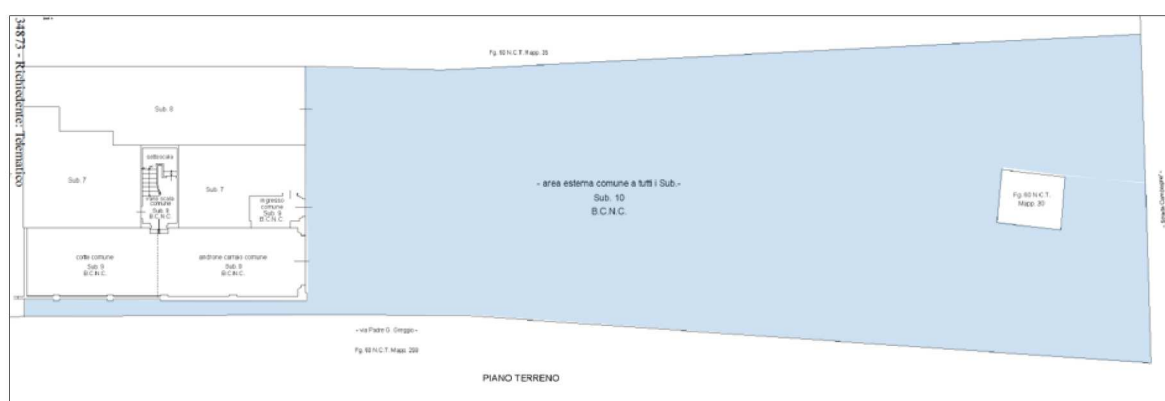
Stralcio elaborato planimetrico del 30/05/2017 Foglio 601 Part. 1 – piano primo e sottotetto

Allegato 7.1 – Elaborato planimetrico del Foglio 601 Particella 1 del 30/5/2017

Allegato 7.8 – Visura storica per immobile Foglio 601 Part. 1 Sub. 9

Bene Comune Non Censibile Sub. 10

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
601	1	10					
Strada Campagnè n. 11 Piano T							
Bene Comune Non Censibile							
Coerenza da Nord in senso orario piano terra perimetro esterno: via Padre Greggio su due lati, Particella 500, Sub. 9 su due lati, Sub. 7, Sub. 8, Particella 35 e Strada Campagnè.							



Stralcio elaborato planimetrico del 30/05/2017 Foglio 601 Particella 1 – piano terra

Allegato 7.1 – Elaborato planimetrico del Foglio 601 Particella 1 del 30/5/2017

Allegato 7.9 – visura storica per immobile Foglio 601 Part. 1 Sub. 10

Dalla visura storica della particella 30 risulta che sull'area scoperta Sub. 10 della particella 1 si trova una cabina elettrica identificata con la particella 30, intestata ai signori Rosso Miranda e la soc. sas Delleani Alberto di Delleani Giselda e c (precedente intestatario Società Accomandita Semplice Delleani Alberto e Figlio di Delleani Giselda e C.)



4.3 Stato di possesso e disponibilità

I beni sono di piena proprietà della società Chiorino Technology s.p.a. con sede in Milano, via Fratelli Gabba n. 1/A, in Liquidazione Giudiziale R.G. 658/2025, così come pronunciato dal Tribunale di Milano.

Alla data del sopralluogo tenutosi l'11/03/2026:

- 1) il fabbricato industriale, insistente al foglio 60, Particelle 761, 762 e 760, risultava occupato da attività in forza di contratto di affitto d'azienda alla soc. Chiorino Leather s.r.l., con sede ad Arzignano (VI).
- 2) Non è stato possibile visionare il fabbricato a destinazione residenziale al Foglio 601, Particella 1, che tuttavia, dall'esterno risulta abbandonato da tempo.

Contratto di affitto di azienda è stato stipulato il 25/06/2024 e registrato a Vicenza il 28/06/2024 al n. 20358 Serie 1T e riporta quanto segue:

"...

b) l'attività aziendale è esercitata presso l'immobile ubicato in Comune di Biella, via Padre Greggio n. 12, di proprietà della Concedente, esclusa una porzione di proprietà della società "Unicredit Leasing S.p.A.", nella disponibilità della Concedente in virtù del contratto di locazione finanziaria n. IF/1274504;

...

Art. 2 OGGETTO

...

2.2 Più precisamente, l'affitto comprende i beni, gli elementi e i rapporti obbligatori che compongono l'azienda di seguito indicati e meglio descritti negli allegati che seguono:

...

e) subentro nell'utilizzo dell'immobile in cui è condotta l'azienda

L'affitto dell'azienda comprende il subentro nell'utilizzo degli immobili in cui è esercitata l'attività ubicati in Comune di Biella, censiti nel Catasto Fabbricati, foglio 601, con i mappali

m.n. 1 sub 6, strada Campagnè, zona censuaria 1, categ. A/3, cl. 1, vani 8,5, RC EURO 636,53

m.n. 1 sub 7, strada Campagnè, zona censuaria 1, categ. A/3, cl. 1, vani 4,5, RC EURO 336,99

m.n. 1 sub 8, strada Campagnè, zona censuaria 1, categ. C/2, cl. 2, mq. 75, RC EURO 158,81

foglio 60, con i mappali

m.n. 761 sub 6, via Padre Giuseppe Greggio, zona censuaria 1, categ. D/7, RC EURO 14.946,26

m.n. 761 sub 5 - 762 sub 4, via Luigi Borello, zona censuaria 1, categ. D/7, RC EURO 5.464,11

m.n. 760, via Padre Giuseppe Greggio, categoria catastale F/1, mq. 1.085.

...

Art. 8 DURATA DELL'AFFITTO - CONSEGNA DELL'AZIENDA - RECESSO

8.1. La Concedente concede in affitto all'Affittuaria, che accetta, l'azienda per un periodo di 30 (trenta) mesi, a far data dal 1^a luglio 2024 ("data di efficacia") sino al 31 dicembre 2026.

Art. 9 CANONE DI AFFITTO E GARANZIA

9.1. Il canone annuo di affitto è pattuito dalle parti in EURO 120.000,00 (centoventimila/00), oltre I.V.A., da pagarsi in canoni mensili posticipati di EURO 10.000,00 (diecimila/00), oltre I.V.A., cadauno, il giorno 28 (ventotto) di ogni mese, a far data dal 28 luglio 2024.

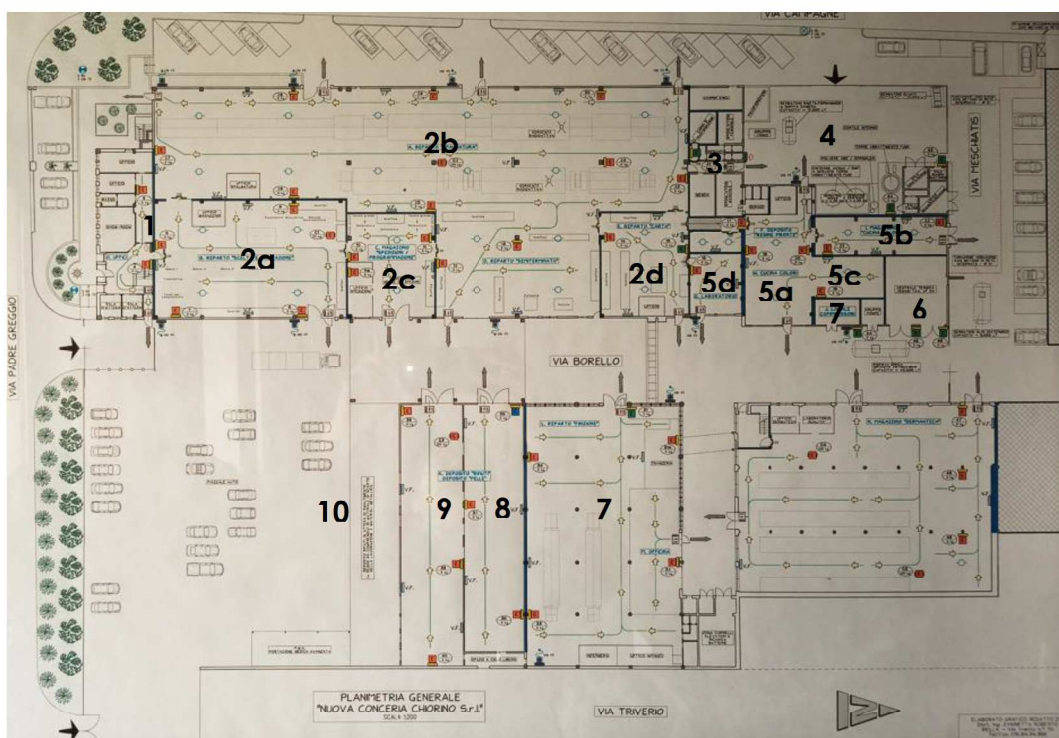
Per maggiori dettagli si rimanda al documento allegato.

Allegato 8 – Contratto di affitto d'azienda

5 DESCRIZIONE DEI BENI

Lo stabilimento industriale è accessibile da via Padre G. Greggio. Vicino all'ingresso della palazzina uffici si trova il cancello carraio per l'ingresso dei mezzi pesanti.

Sono presenti altri cinque ingressi lungo strada Campagnè e uno lungo la via interna - via L. Borrello.



La palazzina uffici è stata costruita nel 1985 ed è costituita da due piani fuori terra:

- Al piano terra si trovano cinque locali, una reception e due bagni.
- Al piano primo si trovano sette locali e due bagni.

I due piani sono collegati da una scala interna ed una esterna.



vista del fabbricato industriale da Via Padre Greggio



vista del fabbricato industriale da Strada Campagnè

Il fabbricato è costituito da una struttura prefabbricata e pannelli di tamponamento esterni in blocchi di cemento a vista.

All'interno, il pavimento è in piastrelle, quasi sempre in gres porcellanato, le pareti intonacate e tinteggiate, i serramenti sono in alluminio di colore verde. Al primo piano è presente controsoffitto realizzato con quadrotti ispezionabili.

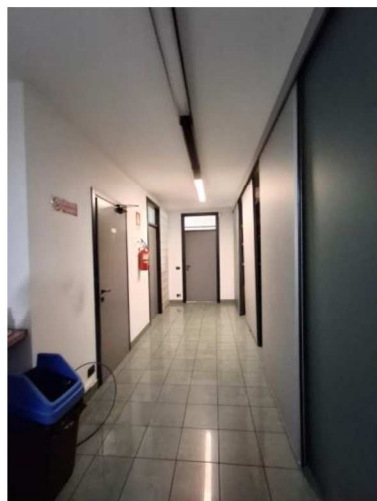
Nel complesso, l'immobile risulta in buone condizioni di manutenzione.



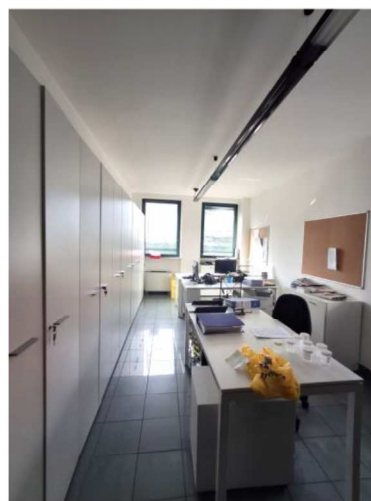
1- ingresso

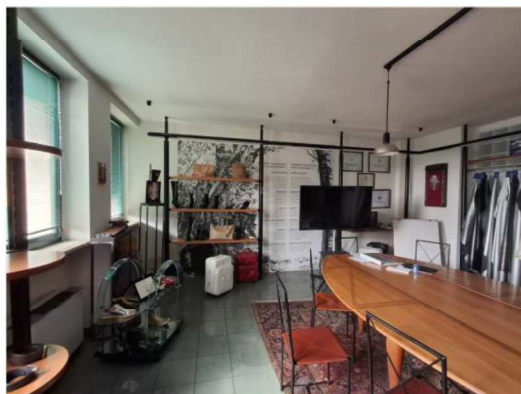


1- reception

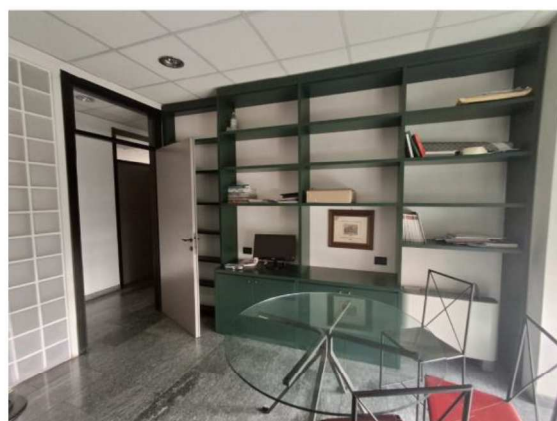
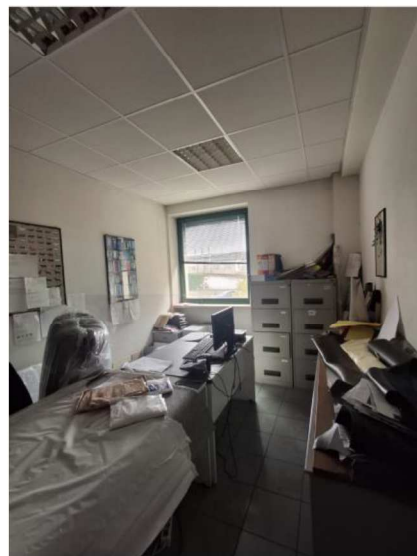


1 - uffici piano terra





1 - uffici piano terra



1 - uffici piano primo

Dagli uffici si accede all'area produttiva. La porzione di fabbricato comunicante è stata realizzata in più fasi in anni precedenti.

La struttura portante è prefabbricata e i pannelli di tamponamento sono in cemento liscio a vista.

Si segnala che nella relazione del Geom. Marco Turinetti del 24/10/2024, viene riportato che la copertura dello stabilimento industriale, realizzata con *'lastre in fibro-cemento amianto'* è stata *'incapsulata con sovra copertura in lastre ondulate di tipo ecologico'*. Tra le pratiche messe a disposizione dal Comune di Biella a seguito di domanda di accesso agli atti non sono stati recuperati documenti in merito.

L'ambiente è di forma rettangolare. L'altezza è di circa 5,50 m sotto trave, il pavimento è in cemento liscio. Sono presenti lucernari in parte della copertura. Le pareti sono tinteggiate.

All'interno sono stati realizzati degli uffici con struttura tipo pareti mobile: la parte bassa è opaca e quella superiore trasparente.

È presente l'impianto di riscaldamento, ma non quello di raffrescamento.

Lo stato di manutenzione è discreto.



Locale 2a - visto verso il salone 2b



Locale 2a vista verso l'ingresso



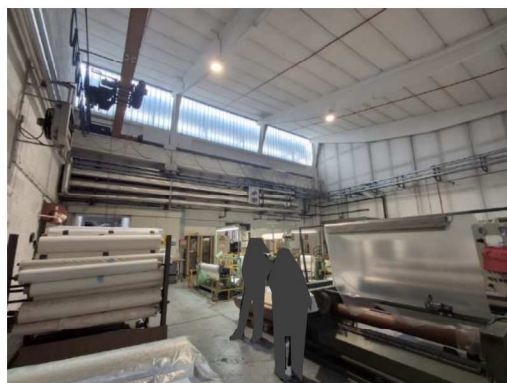
Salone 2b



2 c



2 c



2d



Ingresso nell'area 3

Nell'area 3 si trovano i vari ambienti a servizio del personale: bagni, spogliatoi. L'ingresso del personale addetto alle lavorazioni si trova in quest'area.



Spogliatoi e bagni per il personale

Nei locali di servizio pavimento e rivestimento sono in piastrelle. Le porte interne sono in laminato con struttura in alluminio anodizzato.

Da questa parte dello stabilimento si accede all'area 4, nella quale si trovano locali tecnici a supporto dei vari impianti, la cabina elettrica e la centrale termica.



Quadro elettrico



Centrale termica e trasformatori

L'area scoperta vicina all'ingresso dell'area 3 è occupata per la gran parte da impianti di cui una parte servono lo stabilimento industriale.

All'interno, di fianco all'area 4, si trova il locale destinato alla produzione dei colori indicato con il n. 5.



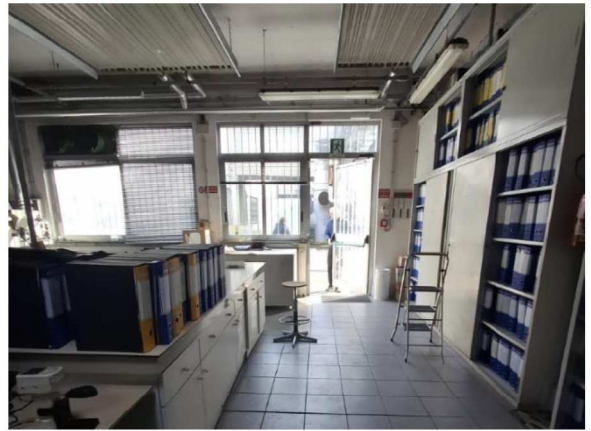
produzione colori – n. 5c



produzione colori – n. 5b



Ad una quota leggermente più alta, sul lato, si trova la zona destinata al laboratorio colori.



Laboratorio colori – n. 5d



Locale pompe – n. 6



Locale compressori – n. 7

Dal laboratorio colori si accede alla via interna: via Borrello: verso ovest si trova il fabbricato di cui sopra, mentre verso est si trovano fabbricati utilizzati per lo più come magazzini.

Il primo, indicato con il n. 7, è un fabbricato di due piani, di cui solo il piano terra è di proprietà.

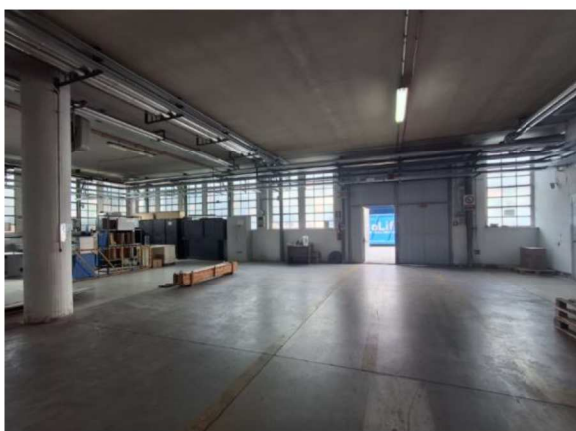
Gli atti di fabbrica non sono stati messi a disposizione dal Comune. Il fabbricato è molto datato.



All'interno sono stati realizzati divisori in cartongesso, il pavimento è in cemento liscio. Gli impianti sono stati realizzati con canaline esterne. All'interno si trova l'officina, locali di servizio e l'infermeria. La restante parte del fabbricato è libera e vi si trovano macchinari non più in uso e locali destinati all'infermeria.



Officina

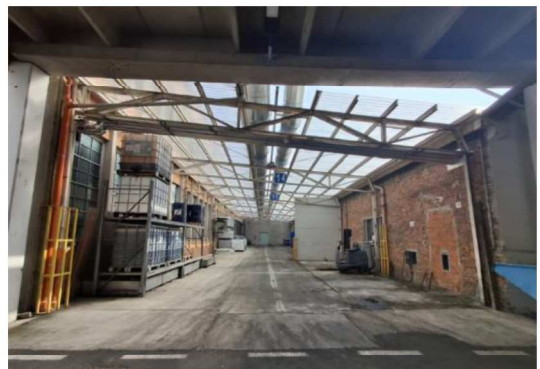


Fabbricato 7

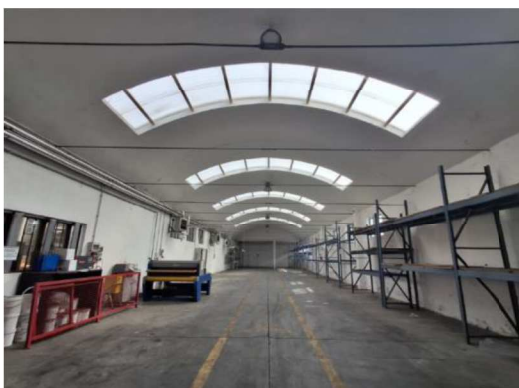


infermeria

Verso l'ingresso al compendio si trovano il passaggio coperto e la tettoia n. 8



Ultimo fabbricato industriale del compendio è quello con il tetto a volta. Il fabbricato non viene utilizzato in quanto non a norma ai fini della sicurezza antincendio. A confine sud ed est della proprietà si trova un ampio parcheggio a raso. Il parcheggio non è asfaltato.



Edificio 9



Parcheggio

Complessivamente lo stabilimento industriale si trova in discreto stato di manutenzione. I fabbricati e le finiture sono molto datati.

Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al fabbricato a destinazione residenziale. Il fabbricato risulta abbandonato da tempo.



Fabbricato a destinazione residenziale

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 68 del 2026 del 21/04/2026
La destinazione urbanistica delle aree oggetto di stima è la seguente:

33 (parte) 707 760 (parte) 761 (parte)	IA/R - insediamenti industriali e artigianali con intervento di riordino - Art. 22.2 NTA
30 (parte) 33 (parte)	Servizi di livello comunale afferenti le attività Economiche - Art. 12.2 NTA:
30 (parte) 33 (parte) 760 (parte) 761 (parte)	Strada – art. 33 NTA

Allegato 9.1 – Certificato di Destinazione Urbanistica



Stralcio tavola 8.21 Azzonamento di piano del 2023

ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE CON INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - I.A.

IA/C - Aree con insediamenti industriali e artigianali esistenti da confermare

IA/R - Aree con insediamenti industriali e artigianali interessate dall'intervento urbanistico di riordino

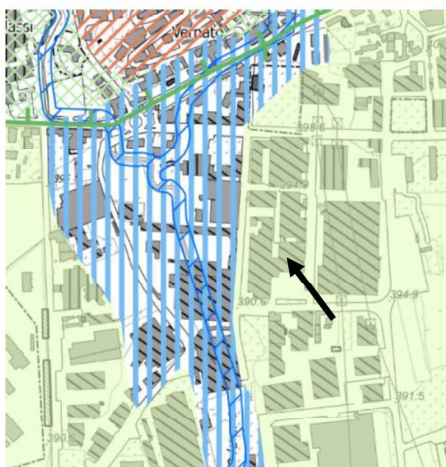
IA/N - Aree con insediamenti industriali e artigianali di nuovo impianto

Tracciati di sentieri e percorsi tradizionali da salvaguardare e ripristinare

AMBITI INTERESSATI DA PIANI ESECUTIVI

PEC approvati di cui all'art. 42.1 delle NTA

In riferimento alle norme geologiche, le particelle: 30, 33, 707, 760, e 761 sono classificate in classe I.



CLASSE I - FATTIBILITÀ SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI. Ricadono in questa classe le porzioni di territorio ove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni particolari alle scelte urbanistiche; gli interventi possono di norma essere attuati senza particolari problemi nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni". Si tratta di aree sub-pianeggianti o a debolissima attività, generalmente contraddistinte da buone caratteristiche geotecniche del substrato di fondazione e con assenza di interferenze tra falda e primo sottosuolo. Ricadono in buona parte nella porzione di pianura dell'abitato principale di Biella. L'edificazione risulta in genere attuabile senza l'adozione di particolari interventi ed accorgimenti cautelativi. Solo localmente sono presenti vincoli non severi, essenzialmente dovuti o a eterogeneità latero-verticali delle caratteristiche geomeccaniche del substrato di fondazione, o a vicinanza con classi meno idonee, o alla presenza di coltri d'alterazione superficiali più o meno potenti dotate di scadenti caratteristiche geomeccaniche; tali vincoli possono comunque essere individuati con precisione attraverso l'esecuzione di puntuali ed opportune indagini geognostiche e superabili generalmente con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi. Gli studi geologici e geotecnici da redigere ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 dovranno essere principalmente finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza del substrato di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche. L'utilizzo come substrato di fondazione delle coltri d'alterazione superficiali, in genere sconsigliato, è comunque subordinato alla definizione, sulla base di specifiche indagini geologiche e geotecniche, dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto. All'interno di questa unità sono presenti locali situazioni, non perimetrabili in dettaglio e di cui si dovrà tenere conto, ove si possono rinvenire caratteristiche geotecniche scadenti o, in occasione di eccezionali eventi meteorologici, possono verificarsi allagamenti, prevalentemente dovuti all'indegnità del sistema di smaltimento delle acque e/o alla presenza di situazioni topografiche a drenaggio centripeto (i puntuali casi noti sono evidenziati in TAV. 7.1.2). Nella fascia di ampiezza di 10 m (non raffigurabile per problemi di scala) dagli orli di scarpata che delimitano i pianali (evidenziati indicativamente con apposito segno grafico in funzione della scala qui adottata, che dovranno essere individuati con precisione sulla base di rilievi di dettaglio alla scala di progetto) e/o dai confini con classi di fattibilità peggiori appartenenti alla categoria delle unità a potenziale pericolosità o rischio geomorfologico e/o idraulico come di seguito definite (ivi comprese le zone adiacenti ad elementi puntuali o lineari non perimetrati di dissesto), valgono le prescrizioni dettate per la sottoclasse IIa.

E sono sottoposte ai seguenti vincoli

30,33, 707, 760 e 761	Ambito di riordino produttivo – art. 22
760 e 761 (parte)	Piano esecutivo convenzionato – art. 42 Per “CONCERIA CHIORINO” (Via Rigola) è stato approvato un piano esecutivo con Deliberazione C.C. 22/04/2003
760 (parte) 761 (parte)	Classe acustica V - Aree prevalentemente industriali
30,33, 707 760 (parte) 761 (parte)	Classe acustica VI - Aree esclusivamente industriali
30,33 707 (parte) 760(parte) 761(parte)	Vincolo paesaggistico lettera c) Fasce di 150 m

6.2 Convenzione Urbanistica

Il 07/11/2003 è stata stipulata tra il Comune di Biella, la soc. Biella Leasing S.p.A. e la soc. Conceria Chiorino s.r.l. una convenzione, atto rep. n. 116774 e racc. n. 15624 in atti del notaio dott. Ghirlanda, per l'attuazione del progetto di Piano Esecutivo Convenzionato, sull'area sita in Biella Via Padre G. Greggio n. 12.

La Convenzione riporta quanto segue:

“Art. 3) utilizzazione urbanistica ed edilizia

Il piano esecutivo ha per oggetto l'utilizzazione edilizia ed urbanistica del terreno sito nel Comune di Biella distinto nel Catasto dei Terreni con il mappale 610/ parte del foglio 60 che, a seguito del frazionamento presentato presso l'Ufficio Tecnico Erariale competente in data 3 novembre 2003 prot. n. 106407 viene individuato con i mappali nn. 760 e 761, al Catasto Fabbricati con i mappali 392 sub. 4, 392 sub. 5, 392 sub 6, 392 sub 7, 392 sub 11, 392 sub 12 del Foglio 519, per una superfice complessiva di mq. 13.501,02.

Il Piano Esecutivo Convenzionato prevede l'utilizzazione urbanistica dell'area secondo le destinazioni individuate negli elaborati grafici.

Le destinazioni d'uso anzidette non possono essere modificate per tutta la durata della presente Convenzione, e comunque, anche oltre tale termine, solo dietro espresso consenso del Comune e ove le modificazioni stesse consentano la migliore attuazione delle previsioni. In adempimento del disposto del n. 4 dell'articolo 45 della L.R. 56/1977. Le eventuali modificazioni di destinazioni d'uso non consentite dal Piano di intervento porteranno ad una penale convenzionale a carico dei lottizzanti o di aventi causa a qualsiasi titolo pari al doppio del valore delle aree di cui è stato modificato l'uso, secondo la stima degli uffici comunali.

I proponenti si impegnano, anche per i loro aventi diritto, alla manutenzione delle aree di pertinenza degli edifici a destinazione produttiva affinché tali aree siano effettivamente utilizzabili per gli usi previsti.

Nell'area oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato i proponenti procederanno alla realizzazione dell'ampliamento di un fabbricato industriale con annessi uffici, spaccio, locali di servizio e pertinenziali all'attività produttiva il tutto per una superficie coperta in aumento pari a 1.133,81 mq. ad una superficie utile lorda oggetto di intervento pari a 2.626,16 mq. (comprensiva di 1.229,95 mq. ristrutturati e 1.396,21 mq. in ampliamento.)

...

Art. 4) Asservimento delle aree per opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 21. Punto 2 della L.R.56/77 e S.M.I.

I proponenti, in relazione ai disposti dell'articolo 21, punto 2 della L.R. 56/77 e S.M.I., nonché del quinto comma dell'art. 8 della Legg 06/08/1967 n. 765, asserviscono con il presente atto ad uso pubblico gratuitamente al Comune di Biella le aree indicate nelle Tavole n. 6 e 7, della superficie complessiva di mq. 1.085, da destinarsi in parte a parcheggio pubblico ed area a verde e per la restante parte a via pubblica.

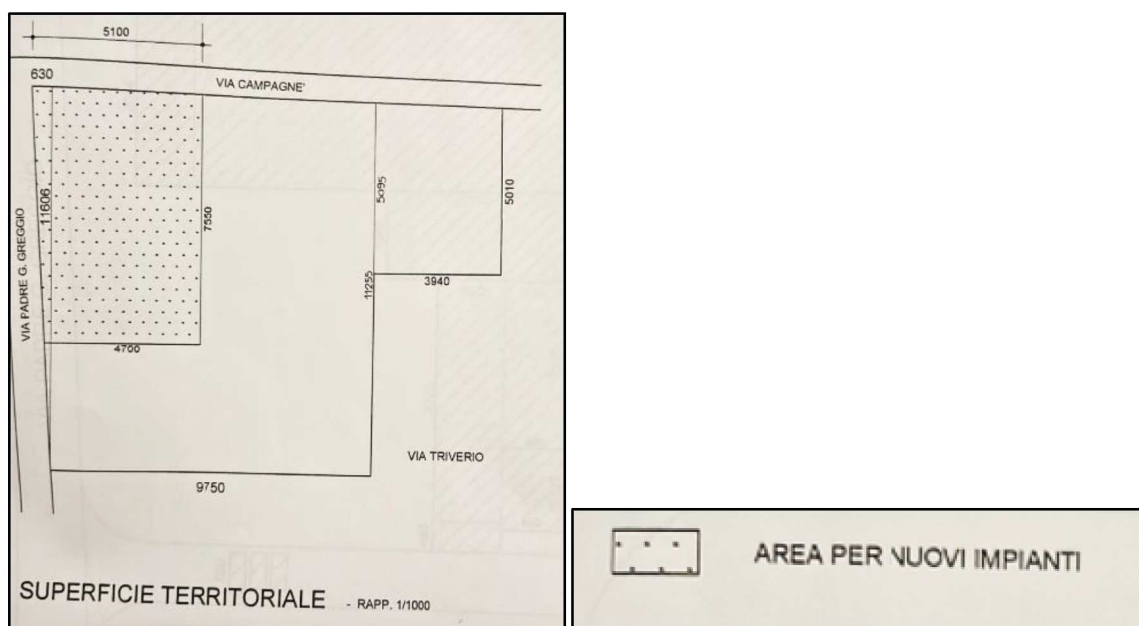
Tale area è individuata con il **mappale 760** del foglio 60 derivato dal frazionamento dell'originario mappale 610 giusta il tipo di frazionamento sopra citato. Detta area è data dalla somma dell'area oggetto di cessione con il presente P.E.C. avente superficie pari a mq. 764,74 e di porzione di area già oggetto di precedente promessa di cessione avente superficie pari a mq. 320.26.

...

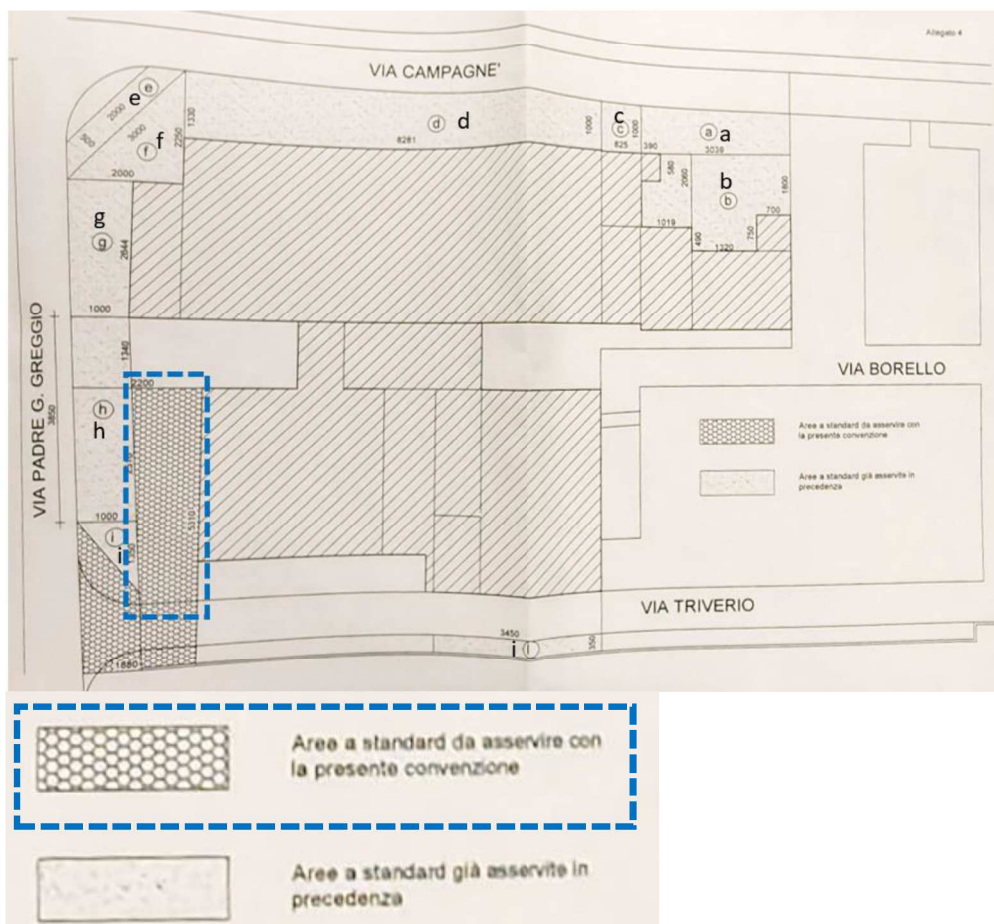
Art. 8 bis) Durata della Convenzione

La presente convenzione ha una validità di anni 8 (otto) dalla data del perfezionamento."

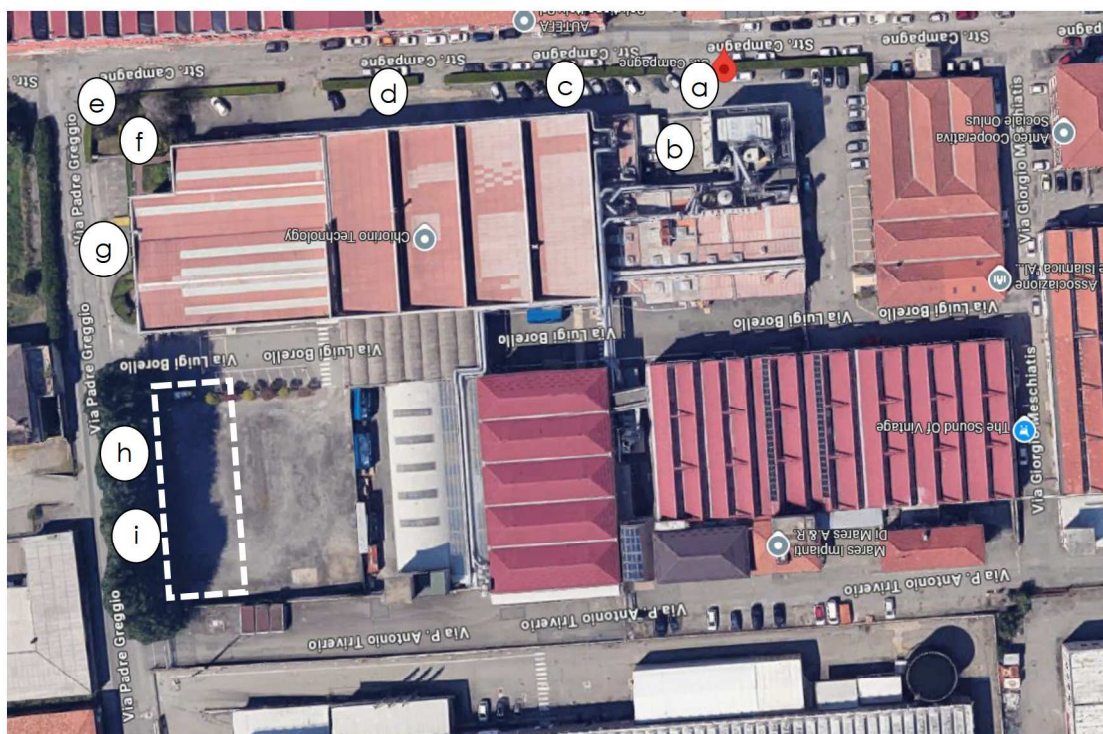
Allegato 9.2 – Convenzione del 07/11/2003



Piano esecutivo convenzionato - Stralcio tavola 6 – allegato 1



Piano esecutivo convenzionato - Stralcio tavola 6 – allegato 4



Stralcio immagine da google maps



(b)



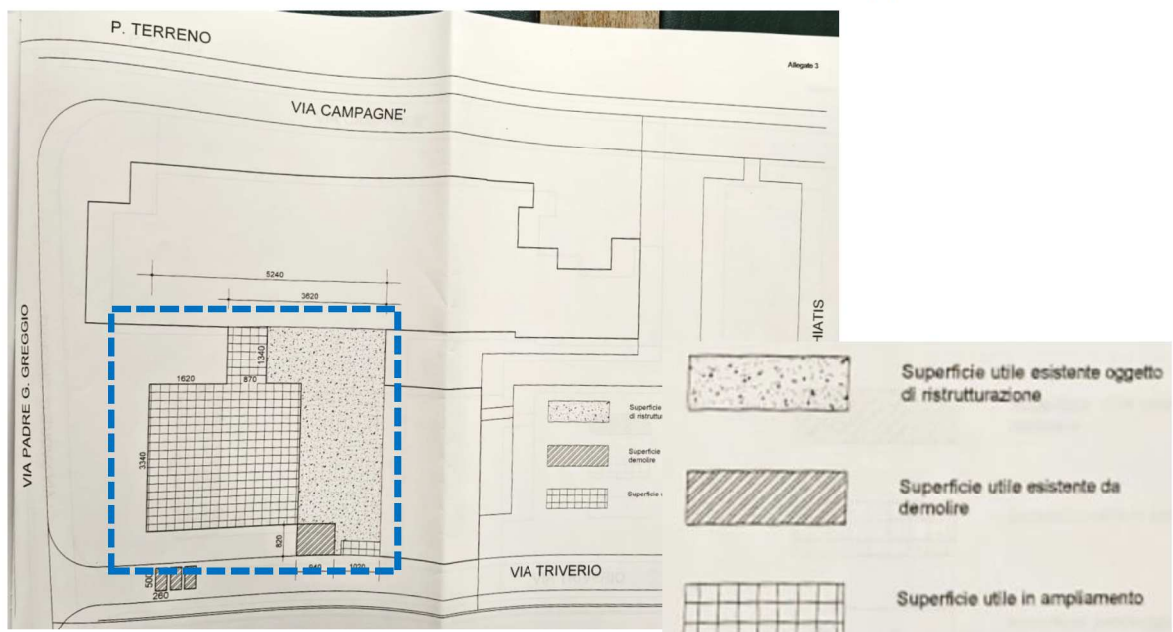
(g)



(e-f)



(h)



Piano esecutivo convenzionato - Stralcio tavola 6 – allegato 3

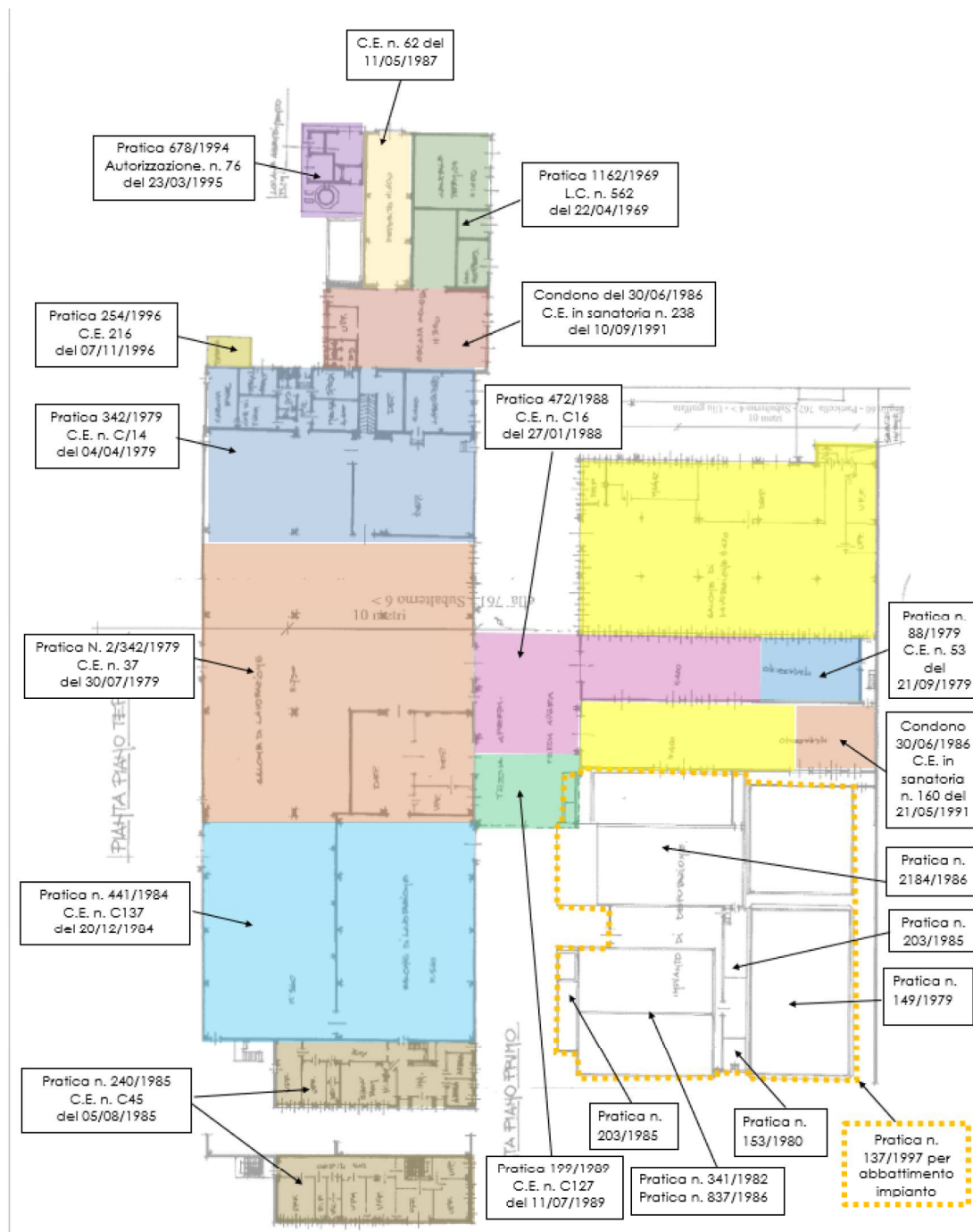
Si segnala che quanto previsto dalla convenzione non è mai stato realizzato.

Alla luce di quanto sopra il compendio immobiliare oggetto di stima è conforme alla destinazione urbanistica.

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

A seguito di domanda di accesso agli atti, il Comune di Biella ha reso disponibile le pratiche edilizie riportate nella tabella che segue. Il seguente schema riporta, in riferimento ai titoli disponibili, gli anni di realizzazione delle varie parti dello stabilimento industriale.



Titolo	Prot.n.	del
CAPANNONE INDUSTRIALE		
Pratica 1162 del 1969 per la costruzione di un capannone uso magazzino per ricovero merci.		
Domanda del 03/01/1969	581	20/01/1969
Deposito tavole aggiornate a seguito di variante richiesta dalla proprietà consistente nel diverso orientamento del fabbricato.	2295	25/03/1969
Licenza edilizia n. 562		22/04/1969
Comunicazione fine lavori – ultimati il 20/06/1969	4307	20/06/1969
Richiesta rilascio di certificato di abitabilità/usabilità relativo a licenza del 22/04/1969 n. 562	5189	29/07/1969
Licenza d'uso delle opere in cemento armato, rilasciato dal Prefetto della Provincia di Vercelli	709/div.4 [^] 2.12.18	09/07/1969
Dichiarazione di usabilità del Comune di Biella per il capannone ad uso magazzino in Via Borello n. 6 relativa a concessione del 22/04/1969		19/05/1971
Pratica n. 342 del 1979 - per la costruzione di un fabbricato industriale per tintoria quale 1° ampliamento del complesso industriale esistente e opere di urbanizzazione - costruzione di metà della sede stradale lungo il fronte sud compreso marciapiede		
Domanda del 22/09/1978	3975/342	25/09/1978
Concessione edilizia n. C/14 del 1979	502	04/04/1979
Comunicazione di inizio lavori – opere iniziate il 17/04/1979	2407	20/04/1979
Pratica n. 2/342 del 1979 – 2° ampliamento fabbricato industriale		
Domanda		03/01/1979
Concessione edilizia n. 37	1208	30/07/1979
Comunicazione di inizio lavori – opere iniziate il 22/11/1979		04/12/1979
Comunicazione fine lavori CE n. 14/79 e CE n. 37/79– terminati il 12/01/1981	462	29/01/1981
Pratica n.88 del 1979 - per la costruzione di una tettoia e di una passerella ad uso industriale		
Concessione edilizia n. C53 del 1979	1424	21/09/1979
Pratica n.149 del 1979 - costruzione serbatoio per l'acqua		
Domanda		03/05/1978
Autorizzazione edilizia n. 242	1558	19/10/1979
Pratica n. 153 del 1980 – costruzione di piccolo locale accessorio da destinare al ricovero apparecchiature di pompaggio.		
Domanda	1624	19/03/1980
Autorizzazione edilizia n. 220		25/08/1980

Comunicazione fine lavori del 10/03/1981	1321	16/03/1981
Pratica n. 341 del 1982 – per vasca decantazione parzialmente interrata, completamento della recinzione in rete metallica plastificata		
Domanda del 10/06/1982	3051	11/06/1982
Autorizzazione edilizia n. 274 del 25 agosto 1982	1358	25/08/1982
Pratica n. 172 del 1982 – posa di cancello carraio		
Domanda 16/03/1983	1595	23/03/1983
Autorizzazione edilizia n. 138	844	25/05/1983
Pratica n. 441 del 1984 – per la costruzione di fabbricato industriale ad uso magazzino e opere di urbanizzazione		
Domanda	3774	27/06/1984
Concessione edilizia n. 137	2261	20/12/1984
Comunicazione inizio lavori – opere iniziate il 24/04/1985	3824	15/05/1985
Certificato di collaudo del 28/11/1985	118/85/B	02/12/1985
Domanda di agibilità del 10/12/1985 per CE 137 del 20/12/194 e CE n. 42 del 15/07/1985	8929	12/12/1985
Pratica 203 del 1985 – locale per ricovero apparecchiature e costruzione vasca impianto di depurazione		
Domanda del 21/03/1985	2432	26/03/1985
Autorizzazione edilizia n. 187	1268	28/06/1985
Pratica n. 239 del 1985 – variante a CE n. 137 del 20/12/1984		
Domanda per suddivisione dell'area interna, soppressione di due portoni carrai e spostamento di un portone	2881	15/04/1985
Concessione edilizia n. 42 per varianti alla concessione edilizia n. 137/84	1367	15/07/1985
Pratica n. 240 del 1985 – per ampliamento fabbricato industriale - uffici		
Domanda 12/04/1985	2890	15/04/1985
Concessione edilizia n. 45	1455	05/08/1985
Pratica n. 2184 del 1986 – per la costruzione di un gruppo di vasche e fabbricato accessorio per l'impianto di depurazione		
Domanda		12/05/1986
Autorizzazione edilizia n. 269	1364	30/07/1986
Comunicazione inizio lavori – iniziati il 05/09/1986	9783	08/09/1986
Comunicazione del 03/11/1987 che i lavori sono terminati e deposito certificato di collaudo del 17/10/1987 prot. 258/86/B	10461	18/11/1987
Pratica n. 837 del 1986 – costruzione vasca di riserva per acqua		
Domanda del 11/11/1985	8050	12/11/1985
Autorizzazione edilizia n. 22	81	15/01/1986

Comunicazione di inizio lavori – iniziati il 27/01/1986	678	29/01/1986
Certificato di collaudo del 28/08/1986	24/86/B	04/09/1986
Richiesta di rilascio di certificato di Abitabilità/Usabilità	10222	22/09/1986
Pratica n. 800 del 1986 varianti alla C.E. n. 137 del 20/12/1984 e n. 42 del 15/07/1985 – soppressione del reparto aspatura e relativo servizio e opere di urbanizzazione		
Domanda del 13/11/1985	8109	14/11/1985
Concessione edilizia n. 8	157	23/01/1986
Richiesta del 03/02/1986 di rilascio di certificato di Abitabilità/Usabilità per CE n. 137 del 20/12/1984, CE n. 42 del 15/07/1985, CE n. 45 del 05/08/1985 e n. 7 e 8 del 23/01/1986	848	05/02/1986
Pratica n. 801 del 1986 – variante alla CE n. 45 del 05/08/1985 per inserimento al piano terreno di un locale controlli, uno spogliatoio e piano primo piccole variazioni		
Domanda del 13/11/1985	8108	14/11/1985
Concessione edilizia n. 7		23/01/1986
Pratica n. 5145 del 1987 – demolizione di pareti divisorie interne e apertura di un portone facciata ovest		
Domanda per lavori di straordinaria manutenzione	13390	14/11/1986
Autorizzazione edilizia n. 54	262	12/02/1987
Comunicazione inizio lavori - iniziati il 04/03/1987	2347	10/03/1987
Pratica CE 62/197		
Si segnala che i tecnici del comune non hanno recuperato la pratica iniziale.		
Comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità – il documento riporta “magazzino prodotti chimici C.E. n. 62 del 11/05/1987 – al documento è stato allegato il certificato di collaudo – il documento fa		senza data
Certificato di collaudo statico del 27/11/1987, relativo a pratica n. 237/87/B depositata il 04/06/1987 – per fabbricato ad uso magazzino prodotti chimici, con accesso da Via Borello, in ampliamento allo stabilimento, concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di Biella in data 11/05/1987.	237/87/B	30/11/1987
Pratica n. 472 del 1988 – per ampliamento fabbricato industriale per ricavo nuovo magazzino, copertura cortile interno, uscite di sicurezza e scala antincendio		
Domanda del 15/05/1987 per rilascio C.E.	4700	18/05/1987
Concessione edilizia n. C16	206	27/01/1988
Comunicazione di inizio lavori – lavori iniziati il 10/02/1988	1149	11/02/1988
Comunicazione fine lavori - lavori ultimati a dicembre 1988	1179	14/02/1989
Pratica n. 199 del 1999 – per ampliamento di copertura cortile interno con struttura in C.A.P. e chiusura di cinque finestre del magazzino		

Domanda del 24/03/1989 per rilascio C.E.	2292	28/03/1989
Concessione edilizia n. 127	1955	11/07/1989
Comunicazione di inizio lavori - lavori iniziati il 23/08/1989	6713	24/08/1989
Pratica n. C/238 – condono edilizio 1986/1911		
Concessione edilizia in sanatoria n. C160 del 21/05/1991 per costruzione di tettoia; cambio d'uso da alloggi ad uffici piano primo; modifiche ai prospetti nei vari corpi di fabbricati; cambio d'uso da ufficio ad abitazione al piano secondo; ampliamento di fabbricato; cambio d'uso da autorimessa ad ufficio P.S. su foglio 60, particella 10 a seguito di domanda del 30/06/1986 protocollo generale n. 7869÷78 e registro pubblico delle domande di concessione n. 2674÷83	1096	21/05/1991
Relazione collaudo statico		26/02/1993
Concessione edilizia in sanatoria n. 238 del 10/09/1991 per costruzione di fabbricato uso C.T. e depisto; modifiche ai prospetti; costruzione di tre autorimesse, costruzione di locale uso caldaia di tettoia, di piccola pensilina di due locali uso deposito e autoclave, cambio d'uso sopraelevazione; copertura cortile, eseguite al Foglio 60 particella n. 10, a seguito di domanda del 30/06/1986 protocollo generale n. 7836÷47 e registro pubblico delle domande di concessione n. 2684÷35	1841 sez. II	10/09/1991
Relazione di collaudo statico		26/02/1993
Richiesta di certificato di agibilità del 26/02/1997 per C.E. n. 2381/1841 sez. II del 10/09/1991.	1812	07/03/1997
Pratica n. 427 del 1994 – manutenzione straordinaria per lavori di completamento fabbricato		
Domanda per autorizzazione lavori	4749	26/07/1994
Concessione edilizia n. 193		02/12/1994
Comunicazione inizio lavori – iniziati il 12/12/1994	8384	21/12/1994
Pratica n. 113 del 1994 – per opere interne		
Presentazione di relazione del 09/12/1994 per opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85 relativa alla porzione di immobile Sub. 2, mappale 110 del foglio 519 (60)	8383	21/12/1994
Relazione del 09/12/1994 per opere interne con la quale il tecnico assevera che verranno realizzate opere interne in assenza di autorizzazione edilizia: demolizioni murature e tramezzi interni ed elevazione nuovo tramezzo e chiusura di una porta al 1° piano, ed inoltre che le opere rientrano nei limiti di cui all'art. 27 della Legge 47/85		
Pratica n. 442 del 1995 – per ampliamento fabbricato industriale - ricavo nuovi uffici		
Domanda del 25/07/1994 per rilascio Concessione edilizia	4903	01/08/1994
Concessione Edilizia n. C37		24/03/1995
Comunicazione di inizio lavori – iniziati il 06/04/1995	3431	12/04/1995

Certificato di collaudo statico del 02/05/1996, concessione n. 37 del 24/03/1995	303/95/B	07/09/1995
Pratica n. 678/94 del 1994 per realizzazione impianto abbattimento emissione fumi - ciminiera		
Domanda del 16/12/1994 per rilascio C.E.	8471	22/12/1994
Autorizzazione n. 76		23/03/1995
Comunicazione inizio lavori – iniziati il 06/04/1995	3432	12/04/1995
Richiesta di Certificato di Usabilità per: – DIA n. 254/96 del 21/10/1996 inoltre il certificato di usabilità per i fabbricati facenti parte del comparto compreso tra le vie Campagnè – Maeschiatis – Triverio – Padre G. Greggio e corrispondenti alle opere facenti capo alle concessioni: – L.E. n. 562 del 22/04/1969 – C/14 del 04/04/1979 e C/37 del 30/07/1979 con relative varianti e aggiunte; – C/137 del 20/12/1984; – C/42 del 15/07/1985; – C/45 del 05/08/1985; – C/08 del 23/01/1986; – C/62 del 11/05/1987; – C/16 del 27/01/1988; – C/127 del 11/07/1989; – C/193 del 02/12/1994; – A/76 del 23/03/1995; – C/37 del 24/03/1995; – A/216 del 07/11/1996; nonché alle pratiche di condono sanate con Concessioni – C/238 del 10/09/1991, – C/160 del 21/05/1991	3943	15/05/1997
Richiesta del Comune di Biella di integrazione documentazione per usabilità fabbricato: Certificato di Collaudo di Prevenzione Incendi del Comando V	4206	26/05/1997
La soc. Conceria Chiorino s.r.l. ha richiesto il certificato di prevenzione incendi ai VV. F. il 18/03/1997 prot. 1194		
D.I.A. n. 254 del 1996 per opere di manutenzione straordinaria		
Denuncia di Inizio Attività (D.L. 495 del 24/09/1996) e relazione tecnica	8250	22/10/1996
Pratica n. 123 del 1996 – per sistemazione area esterna, ricavo parcheggio, costruzione con relativi cancelli e recinzione		
Domanda per rilascio autorizzazione edilizia	2677	02/04/1996
Concessione edilizia n. C195		01/10/1996
Comunicazione di inizio lavori – iniziati il 29/09/1997	7396	01/10/1997
Pratica n. 254 del 1996 – per sistemazione fabbricato piano terra e primo e ricavo tettoia e copertura trasformatori		
Domanda per rilascio C.E.		25/06/1996

Parere favorevole della U.S.L. del 13/09/1996	7286	19/09/1996
Concessione di variante n. C216 sez. A2 alla C/193 del 2/12/1994 e C/37 del 24/03/95	C216 sez. A2	07/11/1996
Pratica n. 135 del 1997 – per abbattimento impianto di depurazione acque in disuso e alle vasche di riserva acqua		
Denuncia di Inizio Attività n. 135 del 20/06/1997 Legge 662/96 del 23/12/1996 e relazione tecnica	5096	23/06/1997
Pratica n. 93 del 2004 D.I.A. – modifiche interne nella porzione di fabbricato industriale destinato a magazzino opere interne Fg 60 mappale 761 C.T. e Fg 519, Part. 392 sub. 7 C.F.		
Denuncia di Inizio Attività del 26/01/2004	11617	02/03/2004
Certificato di collaudo finale		06/05/2004
Comunicazione di fine lavori – terminati il 06/05/2004		06/05/2004
Pratica n. N. 149/2018 installazione impianto per abbattimento delle emissioni in atmosfera, di cui parte		
CILA del 2021 – modifica delle reti di scarico e di distribuzione idrica dello stabilimento		

A gennaio 2026 il Comune ha comunicato all'attuale affittuaria che, a seguito di sopralluogo dei Vigili del Fuoco di Biella del 20/11/2025 non era più possibile esercitare l'attività. La questione riguardava in particolare il fabbricato indicato con il n. 9 che da allora non viene più utilizzato.

Allegato 10.1 Comunicazione VVF per misure urgenti di messa in sicurezza

Allegato 10.2 Ordinanza del Comune di Biella di gennaio 2026

Per il fabbricato a destinazione residenziale, non sono state recuperate pratiche edilizie. L'elenco delle seguenti pratiche relativa agli immobili residenziale è stata recuperata dall'atto di compravendita del 22/06/2017:

- autorizzazione n. 73 del 10 marzo 1981 per rifacimento manto di copertura;
- autorizzazione n. 83 in data 20 marzo 1985 per posa cancello carraio;
- S.C.I.A. n. 98 in data 19 maggio 2017 per rimozione manufatto.

In considerazione dell'elevato numero di pratiche edilizie fotografate ed analizzate si allegano solo i titoli edilizi utilizzati a riferimento per la conformità edilizia.

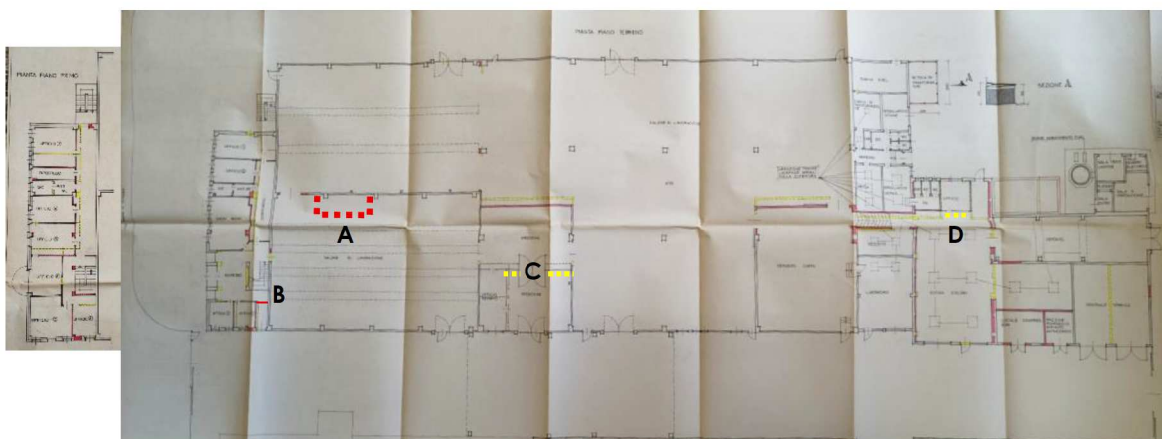
Allegato da 11.1 e 11.2 – titoli edilizi

7.2 Conformità Edilizia e catastale

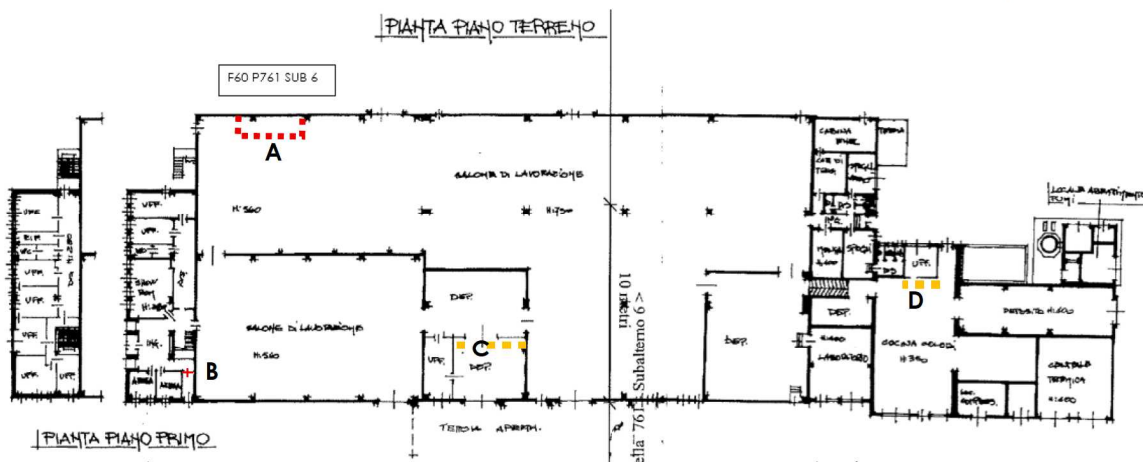
A seguito del sopralluogo del 11/03/2026 si è potuto verificare che lo stato reale del compendio industriale corrisponde agli elaborati grafici presentati in comune e corrisponde alle schede catastali presentate il 15/02/1997 ad eccezione di:

A	è stato realizzato un ufficio con struttura prefabbricata
B	l'ambiente è stato chiuso ed installata una porta
C e D	non sono stati realizzati dei tramezzi con relative porte
E	sulla scheda catastale del Sub. 5 è rappresentato ancora l'impianto di depurazione che è stato dismesso nel 1997

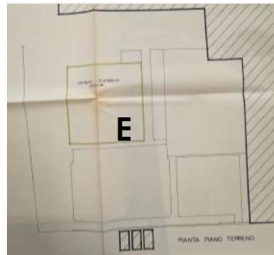
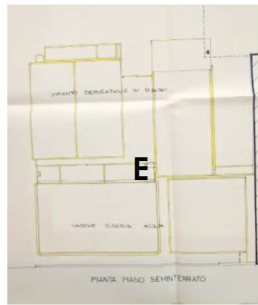
Per regolarizzare l'immobile sarà necessario presentare una pratica in sanatoria e successivamente aggiornare le schede catastali, il cui costo, comprensivo delle consulenze tecniche, viene stimato in circa € 9.000,00.



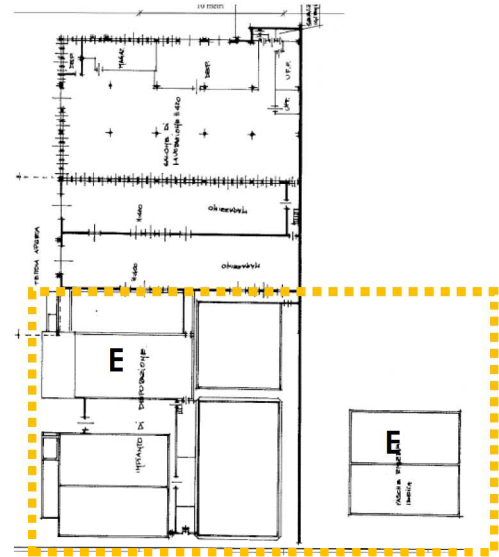
Stralcio tavola 2 allegata alla C.E. n. 216 del 07/11/1996 - piano terra e primo



Stralcio scheda catastale del 15/02/1997 – Foglio 60 Particella 761 sub. 6



Stralcio tavola U della DIA 23/06/1997
demolizione vasche acqua e impianto di
depurazione piano seminterrato e terreno



Stralcio scheda catastale del 15/02/1997
Foglio 60 Particella 762, Subalterno 4
piano seminterrato





Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo, pertanto la rappresentazione grafica di cui sopra è indicativa.

8 ALTRE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Dalla documentazione recuperata e ricevuta dalla curatela, sono state rilasciate le seguenti Attestazioni di Prestazione Energetica (A.P.E.), che indicano per i fabbricati i seguenti indici di prestazione energetica:

Foglio	Particella	Subalterno	classe energetica	rilasciato il	valevole fino al
60	761	5	E	23/06/2024	23/06/2034
60	761	6	D	23/06/2024	23/06/2034
601	1	6	G	23/06/2024	23/06/2034
601	1	7	G	30/05/2017	30/05/2027

Allegato da 12.1 a 12.4 – APE

9 SUPERFICIE COMMERCIALE

Per la stima degli immobili si farà riferimento alla superficie commerciale dei fabbricati che è data dalla somma delle superfici omogeneizzate dei singoli ambienti che costituiscono i fabbricati, ottenute applicando alle superfici reali coefficienti di omogeneizzazione (o di ragguaglio) specifici in funzione della destinazione d'uso di ciascun ambiente.

9.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale

L'Agenzia del Territorio distingue due categorie di capannoni: i capannoni tipici e i capannoni industriali.

Capannoni industriali: immobili destinati ad uso industriale, progettati per ospitare macchinari e attrezzature speciali, funzionali a specifici processi produttivi.

I capannoni tipici solitamente hanno una superficie compresa 600 e i 1.000 mq con un'area di pertinenza almeno pari a quella coperta. Inoltre, per un capannone tipico l'altezza utile dei locali con funzione principale varia, generalmente, tra 6 e 8 metri.

Capannoni tipici: immobili adibiti ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive, caratterizzato da omogeneità di tipologia costruttiva, orientata alla massima disponibilità e flessibilità degli spazi.

I fabbricati che costituiscono il compendio appartengono alla prima categoria.

La superficie commerciale dei capannoni, tipici o industriali, alla quale fa riferimento la banca dati OMI, è pari alla somma, estesa a tutti i piani (fuori o entro terra) del fabbricato.

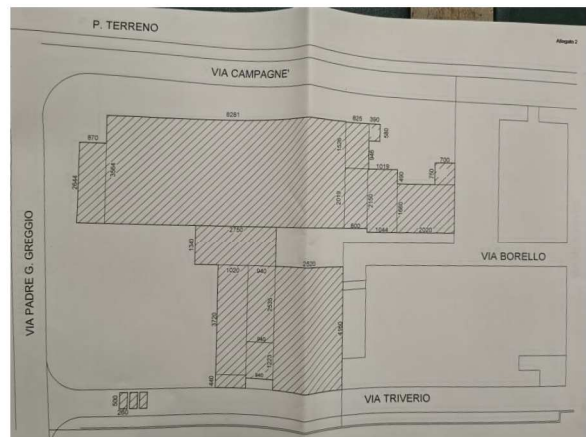
Per la determinazione dei coefficienti di omogeneizzazione/ragguaglio, non essendo questi indicati nell'ultima versione del manuale, si fa riferimento a quelli indicati nella versione precedente, come indicato nella tabella che segue:

locali aventi funzione principale (locali per i processi produttivi);	100%
locali a servizio diretto di quelli principali (servizi igienici, spogliatoi, ecc.);	100%
locali o delle dotazioni accessorie (infermeria, aree ristoro, ecc.);	100%
locali di guardiania, dei locali tecnici e di ogni altra dotazione accessoria, interna o esterna al fabbricato.	
Comunicanti	50%
Non comunicanti	25%
aree scoperte o a queste assimilabili costituenti pertinenze esclusive (aree di parcheggio e carico-scarico merci);	10%

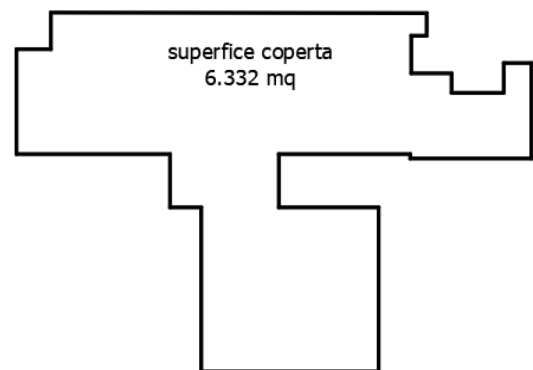
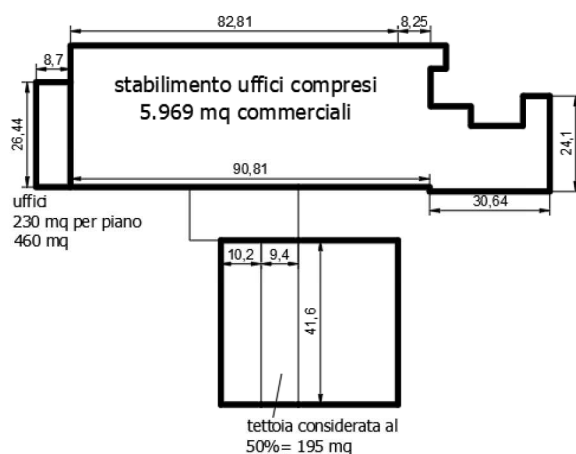
9.2 Superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima

La superficie di proprietà è costituita da quella dei fabbricati e da quelle delle aree scoperte, sia del sedime industriale, sia dell'abitazione.

Per la superficie della parte industriale si fa riferimento all'elaborato grafico allegato alla convenzione del 2003:



Per la superficie dell'abitazione si farà riferimento ai dati catastali riportati in visura. In considerazione della dimensione del complesso e della scarsa incidenza delle superfici dei locali tecnici, ai fini della stima, tali superfici sono state considerate equivalenti a quelle dei fabbricati.



Parte Industriale		Sup. Reale (mq)	Coef di rag.	Sup. Comm. (mq)
Superficie commerciale fabbricati industriali (tettoia considerata al 50%)	mq	6.198,00		6.003,00
Superficie coperta parte industriale	mq	6.332,00		
Superficie particella 761	mq	12.990,00		
Superficie particella 760	mq	1.085,00		
Totale superficie particelle	mq	14.075,00		
Superficie scoperta parte industriale corrisponde alla superficie catastale delle due particelle dedotta la superficie coperta	mq	7.743,00	10%	774,30
Total stabilimento	mq			6.777,30

Parte residenziale				
Superficie particella 33	mq	1.123,00		
Superficie catastale sub. 6 – abitazione	mq	223,00	100%	223,00
Superficie catastale sub. 7 - abitazione	mq	86,00	100%	86,00
Superficie catastale sub. 8 - deposito	mq	85,00	30%	25,50
Superfici scoperta parte residenziale al piano terra corrisponde alla superficie catastale della particella 33 dedotta la superficie dei sub. 7 e 8	mq	952,00	10%	95,20
Totale parte residenziale	mq			429,70
Superficie commerciale totale arrotondata	mq			7.207,00

Per la valutazione, verrà considerata la superficie complessiva di 7.207,00 mq.

Per la redazione della presente relazione, non è stato eseguito un rilievo.

10 VALUTAZIONE

10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri simili presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate, del Borsino Immobiliare e della pubblicazione 'rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili' della Camera di commercio Monte Rosa Laghi e Alto Piemonte per il 2025: che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

10.2 Quotazioni delle banche dati

Per gli immobili della stessa tipologia di quello oggetto di stima le banche dati riportano i seguenti valori:

Le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per capannoni tipici nella zona di interesse, quotazioni immobiliari riferite al II semestre 2025 sono le seguenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BIELLA

Comune: RIFILIA (AR59)

Fascia: Semicentrale

Zona: VERNATO, LOC. CHIAVAZZA, C.SO 53MO FANTERIA, VIA COTTOLENGO, C.SO EUROPA, VILLAGGIO LAMARMORA, VILLAGGIO SPORTIVO

Codice zona: C1

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	215	315	L	1,5	2	N

Il portale Geopoi riporta i valori unitari solo per capannoni tipici.

Le quotazioni di zona riportate dal Borsino Immobiliare per fabbricati produttivi, quotazioni immobiliari riferite al mese di luglio 2026 sono le seguenti:

 Magazzini			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 97	Euro 145	Euro 193	

 Laboratori			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 129	Euro 176	Euro 224	

 Capannoni tipici		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 116	Euro 178	Euro 240
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.		

 Capannoni produttivi			
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	
Euro 100	Euro 165	Euro 231	

Le quotazioni riportate dalla pubblicazione della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi e Alto Piemonte per il 2025: "rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili" per la zona 3 sono le seguenti:

Zona 3 SEMICENTRO: Vernato (la parte storica su via Ivrea), Chiavazza, c.so 53mo Fanteria, via Cottolengo, c.so Europa, Masarone, Villaggio Lamarmora, Villaggio sportivo, San Biagio (parte occidentale), Thes, Città studi, ecc.

BIELLA	NUOVE COSTRUZIONI		*RISTRUTTURATI COMPLETAMENTE O FINO A 20 ANNI		RECENTI (20/40 ANNI)		VECCHI (OLTRE 40 ANNI)	
ZONA 3	da €	a €	da €	a €	da €	a €	da €	a €
APPARTAMENTI	1.900,00	2.300,00	800,00	1.100,00	400,00	800,00	150,00	600,00
VILLE/VILLINI	/		900,00	1.200,00	600,00	800,00	400,00	600,00
NEGOZI	1.600,00	2.200,00	600,00	800,00	400,00	600,00	150,00	300,00
UFFICI	1.600,00	2.200,00	700,00	900,00	400,00	600,00	150,00	300,00
BOX, garage	15.000,00	18.000,00	8.000,00	12.000,00	5.000,00	8.000,00	3.000,00	8.000,00
CAPANNONI	/		200,00	350,00	150,00	250,00	80,00	150,00
TERRENI EDIFICABILI in m²							TERRENI AGRICOLI in m²	
RESIDENZIALI			INDUSTRIALI					
da € 20,00 a € 60,00			da € 10,00 a € 20,00				da € 0,50 a € 2,00	

I prezzi dei capannoni nella zona variano tra un minimo di circa 80,00 €/mq ed un massimo di circa 350,00 €/mq:

O.M.I. Agenzia delle Entrate	Min €/mq	Max €/mq
Capannoni tipici – stato di conservazione normale	215,00	315,00
Borsino Immobiliare		
Capannoni produttivi	100,00	231,00
Camera di Commercio Monte Rosa Laghi e Alto Piemonte		
Capannoni nuovi o ristrutturati	200,00	350,00
Capannoni recenti (tra 20 e 40 anni)	150,00	200,00
Capannoni vecchi	80,00	150,00

10.3 Immobili comparabili

Da una ricerca sui portali immobiliari, risultano offerti in vendita i seguenti capannoni con caratteristiche simili a quello oggetto di stima:

- 1) Capannone e area scoperta, via Strada Campagnè, superficie 16.500 mq. viene offerto in vendita a €1.100.000,00 che corrisponde a circa **€/mq. 66,67**. La superficie commerciale è molto più ampia dell'immobile oggetto di stima.
- 2) Capannone, molto datato e in pessime condizioni di manutenzione, in Via Santuario Oropa, superficie 10.000 mq, offerto in vendita a €400.000,00, che corrisponde a circa **€/mq 40,00**, molto inferiore rispetto al valore minimo OMI.

3) Capannone, strada Trossi, Verrone (BI), 5.800 mq offerto in vendita a €500.000,00 che corrisponde a circa **€/mq 86,21**;

4) Tre capannoni, Strada Trossi, Verrone (BI), superficie complessiva di 9.642 mq. offerti in vendita a €1.500.000,00 che corrisponde a circa **€/mq.155,57**;

I capannoni nel Comune di Verrone si trovano lungo la SP230 che porta a Biella pertanto dal punto di vista dell'accessibilità possono essere considerati comparabili.

I valori dei capannoni offerti in vendita sono molto più bassi del valore minimo pubblicato dall'OMI.

Alla luce di quanto sopra e dei dati raccolti per la valutazione verrà utilizzato il valore unitario di €/mq 215,00, valore vicino a quelli pubblicati dalla Camera di Commercio per capannoni nuovi, ristrutturati e/o recenti.

10.4 Valutazione

Applicando il valore unitario precedentemente individuato alla superficie commerciale determinata al punto 9 risulta:

$$\text{mq } 7.207,00 \quad \times \quad \text{€/mq } 215,00 = \quad \text{€ } 1.549.505,00$$

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. Il comune di Biella non è facilmente accessibile dalla rete stradale nazionale;
2. Il capannone si trova vicino al centro di Biella, al limite delle zone residenziali
3. I fabbricati sono molto datati;
4. Lo stato di manutenzione è discreto;
5. Una porzione dello stabilimento non è utilizzabile in quanto non a norma per la sicurezza antincendio;
6. È necessario procedere con una pratica di sanatoria e l'aggiornamento delle schede catastali per rendere conformi i manufatti.
7. I valori di vendita dei capannoni nella zona sono molto bassi;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore del compendio di un 40%:

$$\text{€ } 1.549.505,00 - 40\% (-\text{€ } 619.802,00) = \text{€ } 929.703,00$$

che corrisponde a circa €/mq 129.00.

Nel valore del deprezzamento sono inclusi i costi dell'eventuale sanatoria e delle relative consulenze tecniche (punto 7).

Il valore a corpo dei beni, costituito da fabbricati a destinazione industriale, e un fabbricato a destinazione residenziale nello stato di fatto in cui si trovano, identificati al catasto fabbricati del comune di Biella, al foglio 60 Particella 761 Sub. 6, Particella 761 sub 5 graffato Particella 762 Sub. 4, Particella 760, e al foglio 601, Particella 1 Sub. 6, 7, 8, 8 e 10, risulta pertanto essere, arrotondato per eccesso di **€930.000,00 (euro novecentotrentamila/00).**

Milano, 07/09/2026

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1 Relazione notarile del 15/06/2026;
- 1.2 Nota di trascrizione del 28/12/2004 R.G. n. 16456 R.P. n. 9129 di atto di compravendita del 13/12/2004 rep. n. 121284/17185;
- 1.3 Atto di conferimento in azienda del 24/12/2004 rep. n. 121515 racc. n. 17337;
- 1.4 Nota di trascrizione del 19/01/2005 R.G n. 537 e R.P. n. 298 di atto di conferimento in azienda del 24/12/2004;
- 1.5 Verbale di assemblea per variazione di denominazione società e trasformazione da s.r.l. a s.p.a. del 14/12/2010;
- 1.6 Atto di compravendita del 22/06/2017 rep. n. 158292 e di racc. 49906;
- 2 Visura per soggetto soc. Chiorino Technology spa con sede a Biella;
- 3.1 Visura storica immobile C.T. Foglio 60, Part. 761;
- 3.2 Visura storica immobile C.T. Foglio 60, Part. 762;
- 3.3 Visura storica immobile C.T. Foglio 60, Part. 760;
- 3.4 Estratto mappa Foglio 60 Particella 761;
- 3.5 Estratto mappa Foglio 60 Particella 762;
- 3.6 Estratto mappa Foglio 60 Particella 760;
- 4.1 Visura storica immobile C.F. Fg.60, Part.761, Sub. 6;
- 4.2 Scheda catastale Fg. 60 Part. 761, Sub. 6;
- 4.3 Visura storica immobile C.F. Fg. 60, Part. 761, Sub. 5, Part. 762, Sub. 4;
- 4.4 Scheda catastale Fg. 60, Part. 762, Sub. 4;

- 4.5 Visura storica immobile C.F. Fg. 60, Part. 760;
- 5 Visura per soggetto soc. Chiorino Technology spa con sede a Milano;
- 6.1 Visura storica immobile C.T. Foglio 60, Part. 33;
- 6.2 Estratto mappa Foglio 60 Part. 33;
- 7.1 Elaborato planimetrico Foglio 601, Part. 1;
- 7.2 Visura storica immobile C.F. Fg. 601, Part. 1, Sub. 6;
- 7.3 Scheda catastale Foglio 601, Part. 1, Sub. 6;
- 7.4 Visura storica immobile C.F. Fg. 601, Part. 1, Sub. 7;
- 7.5 Scheda catastale Foglio 601, Part. 1, Sub. 7;
- 7.6 Visura storica immobile C.F. Fg. 601, Part. 1, Sub. 8;
- 7.7 Scheda catastale Foglio 601, Part. 1, Sub. 8;
- 7.8 Visura storica immobile C.F. Fg. 601, Part. 1, Sub. 9;
- 7.9 Visura storica immobile C.F. Fg. 601, Part. 1, Sub. 10;
- 8 Contratto di affitto di ramo d'azienda del 25/06/2024;
- 9.1 Certificato di Destinazione Urbanistica del 21/04/2026;
- 9.2 Convenzione del 07/11/2003;
- 10.1 Comunicazione dei VVF per misure urgenti di messa in sicurezza del 28/01/2026;
- 10.2 Ordinanza del Comune di Biella di gennaio 2026;
- 11.1 stralcio documentazione pratica edilizia 254 CE C216 del 07/11/1966;
- 11.2 stralcio documentazione pratica edilizia 135 DIA n 135 del 1997;
- 12.1 A.P.E. Foglio 60, Particella 761, Subalterno 6;
- 12.2 A.P.E. Foglio 60, Particella 761, Subalterno 5;
- 12.3 A.P.E. Foglio 610, Particella 1, Subalterno 6;
- 12.4 A.P.E. Foglio 610, Particella 1, Subalterno 7;
- 13 Rapporto fotografico.