

Tribunale di Milano

SEZIONE SECONDA CIVILE

Liquidazione Giudiziale American Gold s.r.l.

N° Gen. Rep. 629/2025

Giudice Delegato:
Dott.ssa Vincenza Agnese

Curatori:
Rag. Giuseppe De Palma
Dott.ssa Cecilia Giacomazzi
Avv. Ettore Maria Negro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - appartamento con soppalco
Biella - Via Italia n. 34



Arch. Yael Anati

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	4
1.3 Descrizione del territorio circostante	5
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	7
2.1 Precedenti e attuali proprietari	7
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	11
3.1 Gravami ed oneri	11
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	12
4.1 Stato di possesso e disponibilità	14
5. DESCRIZIONE DEL BENE	14
6. URBANISTICA	19
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	19
7. EDILIZIA.....	21
7.1 Titoli Edilizi.....	21
7.2 Conformità Edilizia	22
8. ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	23
9. Superficie commerciale	24
9.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale	24
9.2 Superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.....	26
10. VALUTAZIONE	26
10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	26
10.2 Valori delle banche dati	29
10.3 Andamento del mercato immobiliare.....	30
10.4 Valori di beni comparabili.....	31
10.5 Valutazione	32
Allegati	33

PREMESSA

Con autorizzazione del 22/12/2025 del Giudice Delegato Dott.ssa Vincenza Agnese, i curatori Dott. Rag. Giuseppe De Palma, Dott.ssa Cecilia Giacomazzi e Avv. Ettore Maria Negro, hanno 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 American Gold s.r.l. con sede in Milano, Galleria del Corso n. 2, in Liquidazione Giudiziale così come pronunciato dal Tribunale di Milano con sentenza del 30/10/2025 rep. 768, con R.G. n. 629/2025.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

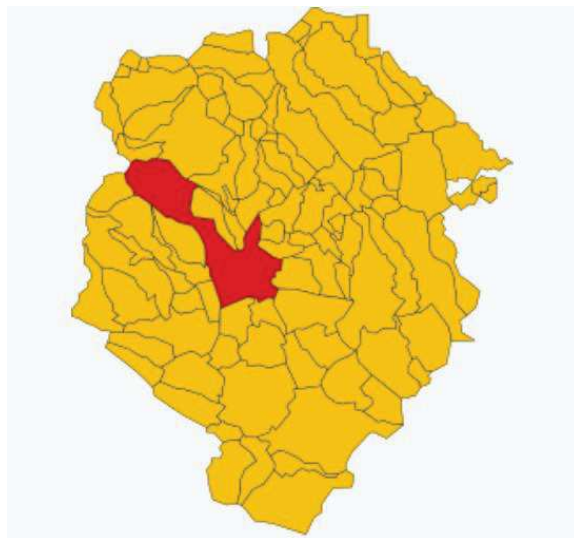
Il bene oggetto di stima si trova in Via Italia al civico n. 34, nel centro storico della città di Biella ed è costituito da un appartamento posto al piano primo di un fabbricato di quattro piano fuori terra.



Appartamento – zona giorno

1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Biella si trova nell'omonima Provincia nella parte sud del Piemonte. La cittadina 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 autostradale 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.

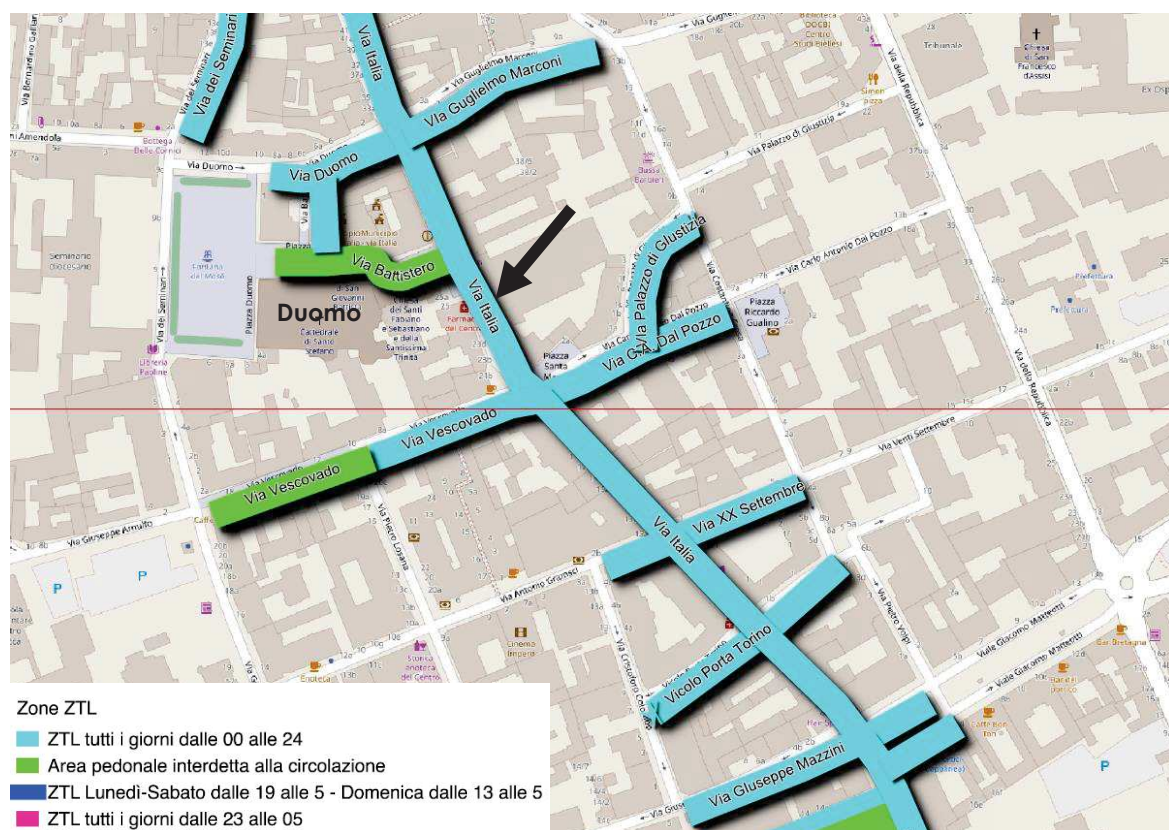
L'aeroporto di Torino Caselle dista circa 90 km, mentre quello della Malpensa circa 70 km.

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

1.3 Descrizione del territorio circostante

Il bene oggetto di stima si trova nel centro storico di Biella, zona a traffico limitato dalle 00 alle 24.

Via Italia, in passato la via Maestra, è la strada principale che attraversa il centro di Biella da sud a nord.



Stralcio planimetria delle ZTL – comune di Biella

L'area è caratterizzata per la presenza di palazzi storici destinati ad attività commerciali al piano terra e a residenza, uffici e studi professionali ai piani superiori. L'appartamento oggetto di stima si trova all'interno di un palazzo che risale alla fine dell'800 ed è molto vicino al Duomo e alla sede municipale.

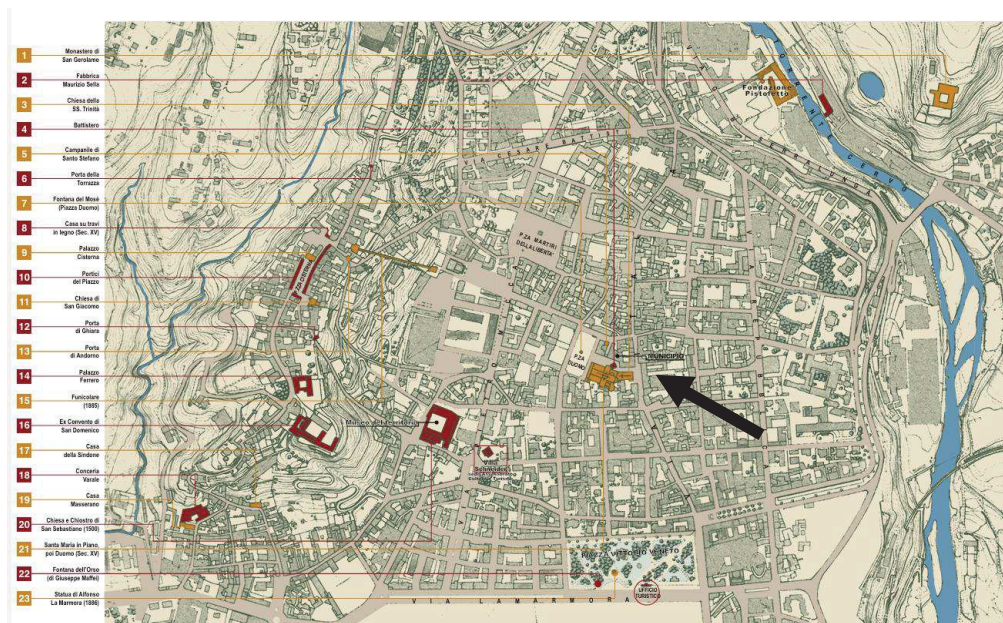




Planimetria storica della città di Biella 1800

Nelle vicinanze si trovano parcheggi pubblici a pagamento.

Altri monumenti e palazzi storici si trovano a poca distanza dal bene.



I flussi turistici in città sono rappresentati per il circa 70% da turismo interno proveniente dal Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna e Veneto.

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 l'8/04/2026 e 29/04/2026;
- Sopralluogo il 29/04/2026;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Relazione notarile ventennale	Del 17/02/2026 – Allegato 1.1
Atto di fusione e cambio denominazione rep. n. 8.158/1.137	Del 22/12/2003 – Allegato 1.2
Nota di trascrizione R.G. n.11319 R.P.6728 di atto di compravendita del 27/09/2007 Rep.n.13614/3347	Del 12/10/2007 – Allegato 1.3
Atto di compravendita rep. n. 22.762/2.990	Del 23/02/2009 – Allegato 1.4
Trascrizione R.G. n. 10414 e R.P. n. 8461 di sentenza di apertura liquidazione giudiziale del 30/10/2025 rep. 768 della soc. American Gold s.r.l.	Del 18/11/2025 – Allegato 1.5
Visura per soggetto della soc. American Gold	Del 13/11/2025 – Allegato 2
Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 47 Particella 42	Del 23/01/2026 – Allegato 3.1
Estratto di mappa Foglio 47 Particella 42	Del 23/01/2026 – Allegato 3.2
Visura storica immobile C.F. Foglio 47 Particella 42, Sub. 57	Del 23/01/2026 – Allegato 4.1
Scheda catastale Foglio 45 (659) Particella 42 (241), Sub. 57	Del 09/01/2014 – Allegato 4.2
Elaborato planimetrico Foglio 47 Particella 42	Del 16/12/2024 – Allegato 4.3
Titoli edilizi	Vedi punto 7 – Allegato 6
Certificazione/dichiarazione di conformità impianti	non disponibili

2.1 Precedenti e attuali proprietari

La relazione notarile del 17/02/2026, a cura del notaio dott. Edoardo Amato, riporta che l'immobile oggetto di stima è pervenuto con i seguenti atti:

"dichiara che l'immobile in calce descritto risulta alla data del 17/02/2026 di piena ed esclusiva proprietà della società:

"AMERICAN GOLD - S.R.L."

con sede in Milano, Galleria del Corso n. 2, capitale sociale Euro 10.000,00, interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi con codice fiscale e numero 01751220029, R.E.A. n. MI-2655587;

*2) che detto immobile è pervenuto a detta Società (che all'epoca dell'acquisto aveva la propria sede a Biella) per **compravendita** dalla Società "*

***[REDACTED]**, con **atto** a rogito del Notaio Emanuela GAROFALO di Biella, **repertorio n. 22.762/2.990 in data 23 febbraio 2009**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari*

di Biella in data 17 marzo 2009 ai numeri 2174/1480.

Successivamente la società **ha trasferito la propria sede** nel Comune di Milano con delibera assunta **con verbale** a rogito del Notaio Emanuela GAROFALO di Biella, **repertorio n. 30.718/7.860 in data 22 marzo 2022**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 4 aprile 2022 ai numeri 2810/2167.

Alla Società "██████████" detto immobile era **pervenuto per compravendita** dalla Società "██████████", con atto autentificato e conservato nei rogiti del Notaio Ruben ISRAEL di Milano, **repertorio n. 13.614/3.347 in data 27 settembre 2007**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 12 ottobre 2007 ai numeri 11319/6728.

Alla Società "██████████" detto immobile era **pervenuto in forza della fusione mediante incorporazione** della Società "██████████"

██████████", con sede in Milano, codice fiscale ██████████ **con atto** a rogito del Notaio Ruben ISRAEL di Milano, **repertorio n. 8.158/1.137 in data 22 dicembre 2003**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 8 gennaio 2004 ai numeri 162/89. Con il sopra citato atto a rogito del Notaio Ruben ISRAEL di Milano, repertorio n. 8.158/1.137 in data 22 dicembre 2003, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 8 gennaio 2004 ai numeri 163/90 la Società incorporante ██████████ ha mutato la propria denominazione sociale in "██████████" ..."

DESCRIZIONE IMMOBILI

in Comune di Biella (BI), all'interno del fabbricato avente accesso dalla **via Italia n. 34, appartamento al piano primo** composto da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno, bagno con antibagno, ripostiglio su soppalco al quale si accede a mezzo di scala interna e un balcone.

Il descritto immobile è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella come segue:

- **Foglio 47** (quarantasette) - **Mappale 42** (quarantadue) **subalterno 57** (cinquantasette), Via Italia n. 34, Z.C. 1, Piano 1, categoria A/2, classe 1, vani 3 - superficie catastale totale metri quadrati 76
- superficie catastale totale escluse aree scoperte metri quadrati 74, rendita catastale Euro 356,36.

Si precisa che:

- l'unità immobiliare in questione era **precedentemente censita** nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella al **Foglio 659** (seicentocinquantanove) - **Mappale 241** (duecentoquarantuno) - **subalterno 57** (cinquantasette) e che gli identificativi catastali sono stati variati con denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Biella in data 1° marzo 2016, protocollo n. BI0009177, per bonifica identificativo catastale;

- in origine l'unità immobiliare sopra descritta era censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella al **Foglio 659** (seicentocinquantanove) - **Mappale 241** (duecentoquarantuno) - **subalterno 32** (trentadue) ed ha mutato i propri identificativi catastali a seguito della denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Biella in data 9 gennaio 2014, protocollo n. BI00000316, per cambio di destinazione d'uso da studio ad abitazione.

Confini da nord in senso orario: unità immobiliare di proprietà di terzi sub. 58, vano scala A comune e corridoio comune da cui si accede, altra unità immobiliare di proprietà di terzi ed infine affaccio sulla via Italia."

Precedenti proprietari

Da atti e note di trascrizione ricevute dal notaio dott. Edoardo Amato, la proprietà è pervenuta tramite i seguenti atti:

A) Atto di fusione e cambio denominazione del 22/12/2003 rep. n. 8.158/1.137

Con atto di fusione per incorporazione del 22/12/2003 rep. n. 8.158 e di racc. n. 1137, in atti del notaio Ruben ISRAEL di Milano, la società [REDACTED] veniva incorporata nella società [REDACTED] a seguito di progetto di fusione con delibera del 14/10/2003, nonché cambio di denominazione.

L'atto riporta quanto segue:

“3) In conseguenza della fusione l'incorporante subentra di pieno diritto ex art. 2504 bis C.C. e con la nuova denominazione, già dell'incorporata Impresol S.r.l., alla incorporata medesima in tutti i beni, immobili, mobili, ...

...

In particolare viene dato atto, ai soli fini della trascrizione immobiliare e della voltura catastale, che tra le attività della incorporata che per effetto della fusione sono state acquisite all'incorporante vi sono i beni immobili ubicati in Italia descritti nella rispettiva “scheda legale” che, per ciascun immobile, riporta tra l'altro gli identificati (Comune e dati catastali); dette schede legali vengono allegate sotto “A” in unico fascicolo unitamente ad un elenco riassuntivo degli immobili ubicati all'estero.

...

In conformità di quanto stabilito nel progetto di fusione come approvato dalle rispettive assemblee e così come espressamente deliberato dalla citata assemblea dell'incorporante del 14 ottobre 2003 di cui a verbale in pari data n. 9617/2512 di rep. notaio in Milano Elena Terrenghi, ha corso per l'incorporante la modifica statutaria dell'art. 1 (denominazione) che, con effetto dalla data di efficacia della fusione, assumerà la denominazione (già dell'incorporata) “Impresol S.r.l.

...

Allegato 1.2 – Atto di fusione e cambio denominazione del 22/12/2003 rep. n. 8.158/1.137

B) Atto di compravendita del 27/09/2007 rep. n. 13.614/3.347

La nota di trascrizione del 12/10/2007 R.G. n. 11319 e R.P. n. 6728 dell'atto di compravendita del 27/09/2007 rep. n. 13614/3347 riporta che la società Impresol s.r.l. vendeva alla società [REDACTED], diversi immobili tra cui quello oggetto di stima e precisamente:

“Sezione B – Immobili

...

Immobile n. 3

Foglio 659 Particella 241 Subalterno 32, A/10 Uffici e Studi Privati, consistenza 1,5 vani, Via Italia n. 34, piano primo

...

Sezione D – ulteriori informazioni

...

- ufficio al piano primo nello stabile di via Italia n. 34, distinto al catasto dei fabbricati di detto comune al foglio 659, mappale 241, subalterno 32, via Italia n.34, piano 1, zona censuaria 1, categoria a/10, classe 3, vani 1,5, rendita catastale euro 499,67, [confini dell'ufficio da nord in senso orario: appartamento al sub. 31 della particella 241, vano scala a comune, corridoio comune, appartamento al sub. 30 della particella 241, prospetto su corso Italia;

Allegato 1.3 – Nota di trascrizione del 12/10/2007 di atto di compravendita del 27/09/2007

C) Atto di compravendita del 23/02/2009 rep. n. 22.762/2.990

Con atto di compravendita del 23/02/2009, rep. n. 22.762/2.990, a cura della dott.ssa Emanuela Garofalo, notaio in Biella, al [REDACTED] vendeva alla soc. American Gold S.r.l. i seguenti beni:

"SECONDA VENDITA

ART. 2 – la società "RI. Estate S.p.a.", come sopra rappresentata, vende e trasferisce in piena proprietà alla società "American Gold s.r.l.", che come sopra rappresentata, accetta, la seguente consistenza immobiliare, e precisamente:

In comune di Biella

nel complesso immobiliare composto da due fabbricati in aderenza uno dei quali con accesso da Via Italia n. 32 e l'altro con accesso da Via Italia n. 34, composti da cinque piani fuori terra oltre ad uno interrato e da altro fabbricato con prospetto principale su Via Palazzo di Giustizia, composto da quattro piani fuori terra oltre ad un piano interrato con annesso cortile interno ai fabbricati di cui sopra ed area circostante pertinenziale, e precisamente: nel fabbricato avente accesso dalla Via Italia civico n. 34, sopra citato all'articolo 1:

- ufficio al piano primo, composto da ingresso, un vano e balcone;

confini da nord e in senso orario: appartamento al sub. 31 della particella 241, vano scala A comune, corridoio comune, appartamento al sub. 30 della particella 241, prospetto su Via Italia.

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

Foglio 659, Particella 241 sub. 32 – Via Italia n. 34, piano 1 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/10 – Classe 3 – Vani 1.5 – Rendita Euro 499,67;

il tutto viene trasferito con la pertinente quota di comproprietà degli enti e spazi comuni condominiali, pari a millesimi 29,691 (...).

PATTUZIONI COMUNI ALLE DUE VENDITE

ART. 3 – dichiara la parte venditrice, come sopra rappresentata, che le unità immobiliari in oggetto le sono pervenute, unitamente ad altri beni, in forza di atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Ruben Israel di Milano in data 27 settembre 2007, n.ro 13614/3347 di Rep. registrato a Milano 5 il 9 ottobre 2007 al n. 19826 serie 1T, trascritto a Biella il 12 ottobre 2007 ai nn. 11319/6728."

L'atto riporta due abitazioni che sono state vendute al signor Bonati e che non sono oggetto di stima.

Allegato 1.4 – Atto di compravendita del 23/02/2009 rep. n. 22.762/2.990

I dati catastali riportati negli atti sopra citati non corrispondono ai dati catastali dell'immobile, in quanto a seguito di variazioni catastali gli identificativi sono stati modificati:

- il 09/01/2014 per variazione di destinazione d'uso da studio ad abitazione l'immobile viene identificato con il Sub. 57, categoria catastale A/3, classe 1, ed infine la consistenza di 3 vani;
- il 01/03/2016 vengono modificati il n. del Foglio: 47 e il numero di Particella: 42.

Attuali proprietari

Con riferimento a quanto sopra riportato i beni risultano di piena proprietà della soc. American Gold s.r.l con sede in Milano, Galleria del Corso n. 2, in Liquidazione Giudiziale così come pronunciato dal Tribunale di Milano con sentenza del 30/10/2025 rep. 768, con RG 637/2025.

Servitù e vincoli

Negli atti sopra citati non sono riportate servitù.

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento alla relazione notarile ventennale del 17/02/2026 risultano a carico dell'immobile le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

- “4) che detti immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:*
- **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 18 novembre 2025 ai numeri 10414/8461 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale "AMERICAN GOLD - S.R.L." e contro "AMERICAN GOLD - S.R.L.", emessa dal Tribunale di Milano in data 30 ottobre 2025, n. 768/2025, con la quale è stata dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale della "AMERICAN GOLD - S.R.L.".”

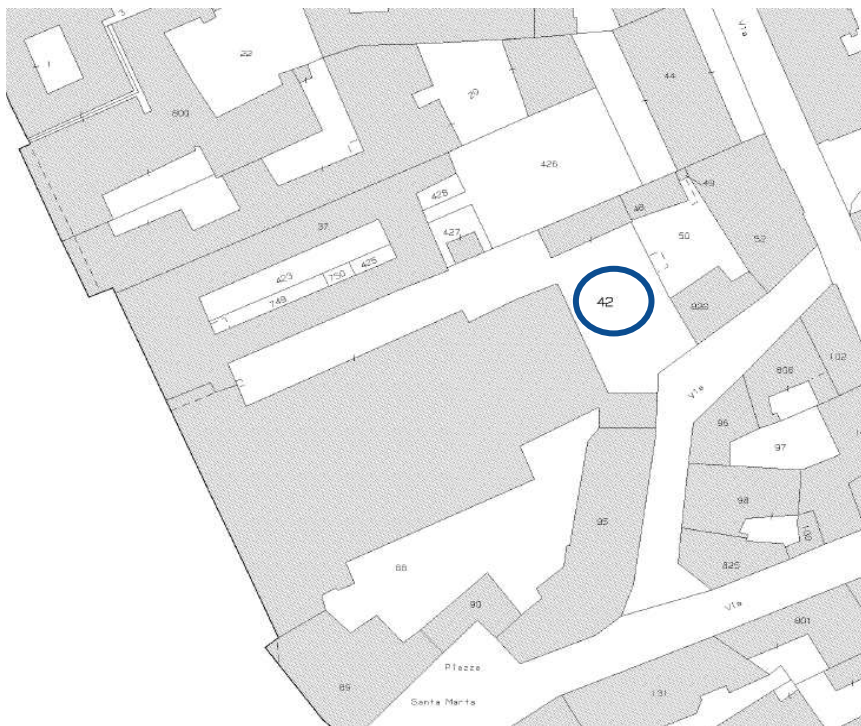
Allegato 1.1 – Relazione notarile ventennale del 19/02/2026

Allegato 1.5 – Trascrizione del 18/11/2025 di sentenza di apertura liquidazione giudiziale della soc. American Gold s.r.l.

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

L'area sulla quale si trova il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima è identificata al Catasto Terreni come segue:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
47	42	-	Ente Urbano		3.280		



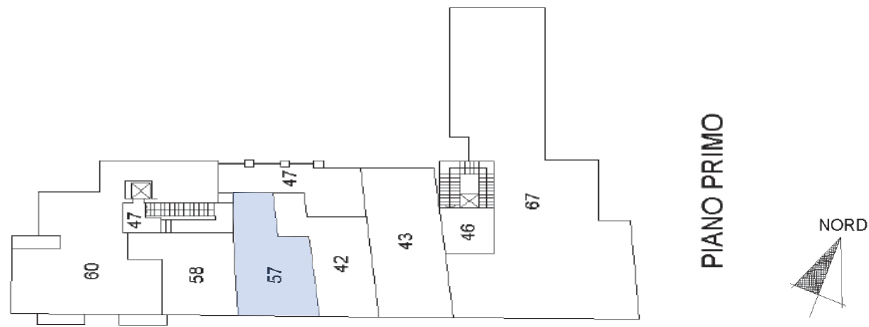
Stralcio estratto mappa del 23/01/2026 Foglio 47, Particella 42

Allegato 2.1 – Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 47 Particella 42

Allegato 2.2 – Estratto di mappa Foglio 47 Particella 42

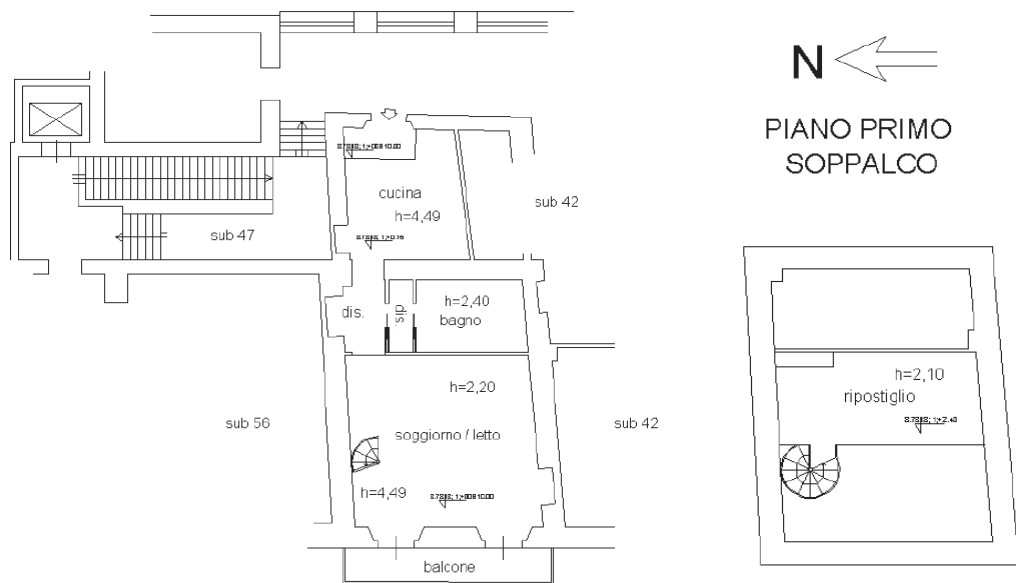
I beni oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
47	42	57	A/2	1	3 vani	Totale: 76 m ² Totale escluse aree scoperte: 74 m ²	€356,36
Gli immobili con destinazione catastale A/2 sono: abitazioni di tipo civile							
Via Italia n. 34 - Piano primo							
Coerenza da Nord in senso orario: U.I. Sub. 42 su tre lati, affaccio su Via Italia, U.I. Sub. 58, vano scale e parti comuni.							



Stralcio elaborato planimetrico del 16/12/2024 Foglio 47 Particella 42

PIANO PRIMO



Stralcio scheda catastale del 09/01/2014 Foglio 47(659), Particella 42 (241), Sub. 57, abitazione con soppalco

Allegato 4.1 – Visura storica immobile C.F. Foglio 47 Particella 42, Sub. 57

Allegato 4.2 – Scheda catastale Foglio 45 (659) Particella 42 (241), Sub. 57

Allegato 4.3 – Elaborato planimetrico Foglio 47 Particella 42

Si segnala che a seguito di variazioni catastali l'immobile era precedentemente identificato come segue:

- al 12/02/1993 l'immobile era identificato al Foglio 659, Particella 241, Subalterno 32, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 1,5 rendita €499,67;
- il 09/01/2014 a seguito di cambio di destinazione d'uso da studio ad abitazione l'immobile viene identificato con il Sub. 57, categoria catastale A/3, classe 1, consistenza 3 vani e rendita € 224,66;

- il 17/12/2014 a seguito di variazione nel classamento vengono modificati: categoria catastale: A/2, rendita: € 356,36;
- il 01/03/2016 a seguito di bonifica di identificativo catastale vengono modificati il n. del Foglio: 47(ex659) e il numero di Particella: 42 (ex 241).
- Si segnala che la scheda catastale riporta alla voce "identificativi catastali" i precedenti identificativi: Foglio 659 e Particella 259, anziché Foglio 47 Particella 42, mentre a margine della scheda sono riportati gli stessi dati della visura.

4.1 Stato di possesso e disponibilità

Il bene è di piena proprietà della società American Gold s.r.l. con sede in Milano, Galleria del Corso n. 2, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi con codice fiscale e numero 01751220029, R.E.A. n. MI-2655587, in Liquidazione Giudiziale così come pronunciato dal Tribunale di Milano con sentenza del 30/10/2025 rep. 768, con R.G. n. 629/2025.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 29/04/2026, i locali risultavano liberi da persone tuttavia erano presenti alcuni arredi.

5 DESCRIZIONE DEL BENE

L'accesso al palazzo che ospita l'abitazione oggetto di stima, si trova lungo la via Italia, al civico n. 34.

Davanti al fabbricato si trova la chiesa della Santissima Trinità.



La chiesa vista dal balcone



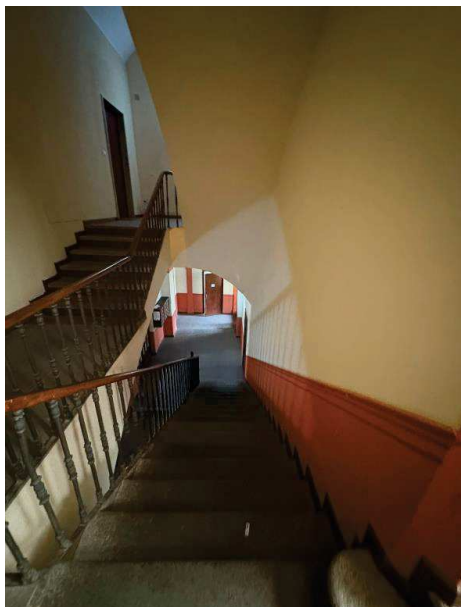
Ingresso al palazzo

L'appartamento si trova al piano primo, ma non è raggiungibile con l'ascensore.



Ingresso condominiale

Due rampe di scale portano al piano primo e al pianerottolo dai quali si accede all'abitazione.



Scale di accesso al piano primo



Pianerottolo di ingresso all'appartamento

L'appartamento è composto da cucina, bagno con anti bagno e soggiorno con soppalco e balcone. Il soppalco è destinato a ripostiglio senza permanenza di persone.

Dall'ingresso, nel quale è stato realizzato un gradino, si accede direttamente alla cucina/pranzo posta in un locale privo di finestra. In una nicchia laterale, chiusa mediante porta scorrevole, è stata installata la caldaia a gas.

La cucina è collegata al soggiorno, locale principale dell'abitazione, tramite un piccolo disimpegno. A metà corridoio circa, sono stati realizzati l'anti bagno e il bagno cieco; il quadro elettrico è stato collocato in una nicchia davanti all'ingresso dell'antibagno.



Bagno visto dal corridoio



Vista del bagno verso il corridoio.

Nell'antibagno si trova un armadio e gli attacchi per la lavatrice.

In fondo al corridoio si trova il soggiorno con soppalco, dotato di due porte finestre che si affacciano sul balcone.



Soggiorno con soppalco visto dal lato verso strada



Due porte finestre poste in soggiorno

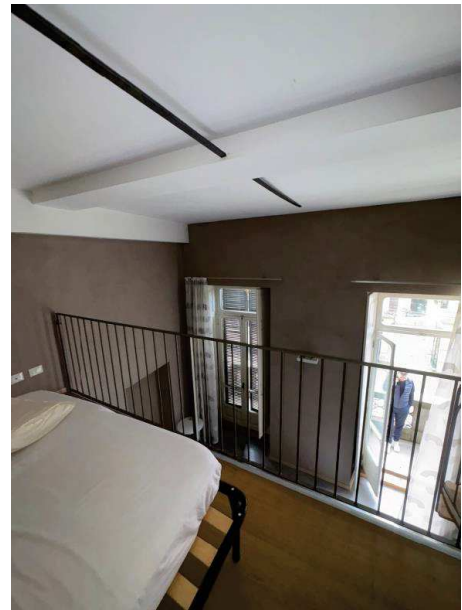
In soggiorno si trova un camino e la scala a chiocciola che porta al soppalco. Al piano soppalco è stata realizzata una piccola cabina armadio, con porta scorrevole, accessibile da due gradini. Il soppalco, con affaccio sul soggiorno, è delimitato da una balaustra in ferro.



Camino in marmo nel soggiorno



Scala di accesso al soppalco



Soppalco

I locali soggiorno e ingresso/cucina presentano altezze interne elevate. Il pavimento nell'abitazione è in piastrelle di gres porcellanato di colore grigio, mentre sul soppalco è stato posato un pavimento in parquet a doghe.



Soppalco – ingresso cabina armadio



Cabina armadio

Le porte finestre che si affacciano sul balcone sono in legno verniciate di colore bianco e dotate di persiane in legno grigio. All'esterno presentano lievi segni di ammaloramento.



Balcone



Porte finestre in legno affacciate sul balcone

Sono presenti segni di una precedente infiltrazione d'acqua sopra l'ingresso e all'interno del locale cucina.



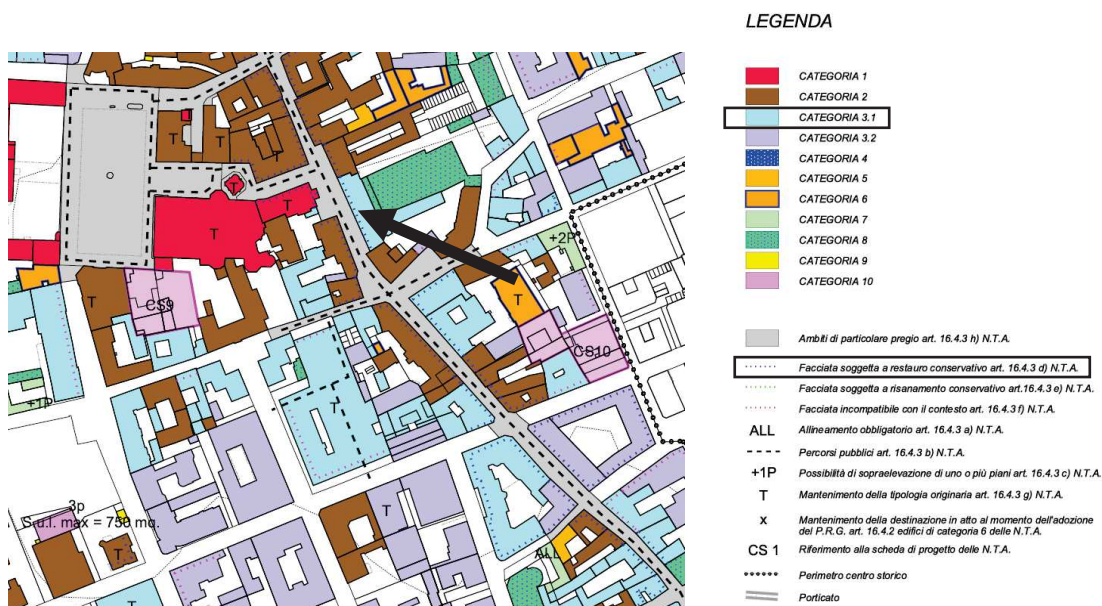
segni di infiltrazione sopra la porta d'ingresso all'interno e all'esterno dell'abitazione

Complessivamente l'appartamento si trova in buono stato di manutenzione.

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Biella è dotato di Piano Regolatore Generale del 2007, la cui ultima variante parziale, relativa al centro storico, risale al 2012.



Stralcio tavola 9 – centro storico del 2012

Il fabbricato che ospita il bene oggetto di stima, si trova nel Nucleo di Antica Formazione, in ambito di particolare pregio – Art. 16.4.3 h) delle N.T.A.

Gli interventi ammessi sono quelli per edifici di categoria 3.1

Le facciate sono soggette a restauro conservativo - art. 16.4.3 d) delle N.T.A.

Allegato 5 – N.T.A. di riferimento

Nella tavola 4.1 SUD del 2014 – Aree ed edifici vincolati, il fabbricato che ospita l'appartamento non risulta vincolato.



Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

A seguito degli accessi agli atti eseguiti il 08/04/2026 e 29/04/2026, per il bene oggetto di stima sono stati recuperati i seguenti titoli edilizi:

Titolo	Prot.n.	del
Pratica C/243 del 1990		
Concessione in sanatoria per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio	243/ 1664	07/06/1990
Pratica Edilizia – D.I.A. n. 285/2011 del 05/10/2011		
D.I.A.n.285 modifiche interne e realizzazione di nuovo bagno	48397	05/10/2011
Con lettera del 18/10/2001 il Comune chiede che venga realizzato anche un antibagno della sup. minima di 1 mq.	50389	18/10/2011
Pratica n. 144/12 variante a dia 258/11		
D.I.A. n. 144 del 09/05/2012 modifiche tramezze, creazione soppalco, cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione	23678	10/05/2012
Il Comune con lettera del 22/05/2012, diffida la società a proseguire i lavori in quanto il soppalco non può coprire più del 50% della superficie del locale sul qual si affaccia.	25553	22/05/2012
Pratica Edilizia – D.I.A. variante n.174/2012 del 04/06/2012		
D.I.A. n. 174 del 04/06/2012 per modifiche tramezze, creazione di un soppalco ad uso deposito e richiesta di cambio d'uso da ufficio a civile abitazione.	27983	05/06/2012
Parere favorevole A.S.L. del 04/10/2012	23682	11/10/2012
S.C.I.A. in variante n. 235/2013 del 22/10/2013		
Segnalazione Certificata Inizio Attività in Variante alla D.I.A. n. 285/2011 e alla D.I.A. n. 174/2012: per modifiche interne e spostamento scala, "...nel soppalco verrà creato un gradino per il passaggio delle tubazioni al servizio del bagno sottostante".	58196	22/10/2013
Nulla osta del Comune		25/10/2013
Comunicazione di fine lavori		
Comunicazione di fine lavori (via PEC) relativa a D.I.A. n. 285 del 05/10/2011, D.I.A. in Variante n. 174 del 04/06/2012 e successiva S.C.I.A. in variante n. 235/2013 del 22/10/2013 – lavori ultimati il 19/12/2013.	68993	23/12/2013

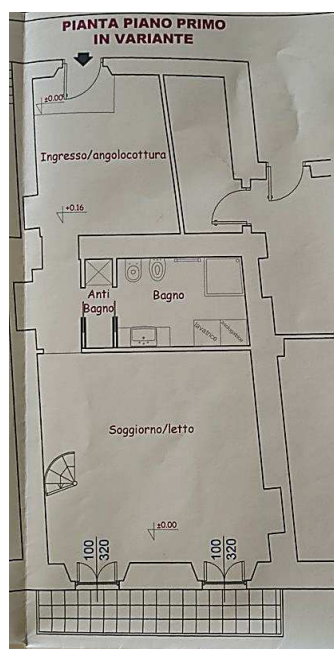
Nella documentazione raccolta non è presente la domanda di agibilità.

Allegato 6 - Titoli edilizi

7.2 Conformità Edilizia

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile corrisponde agli elaborati grafici presentati in comune con SCIA del 2013 e alla scheda catastale presentata il 09/01/2014 ad eccezione del disimpegno destinato a cabina armadio realizzato sopra al bagno è indicato come non agibile nella tavola allegata alla variante e pertanto la porta d'ingresso non è indicata e non lo è neanche sulla scheda catastale.

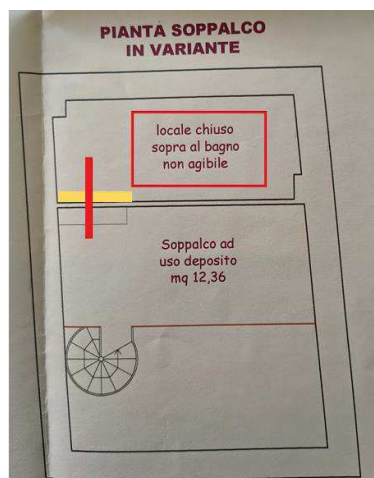
Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo.



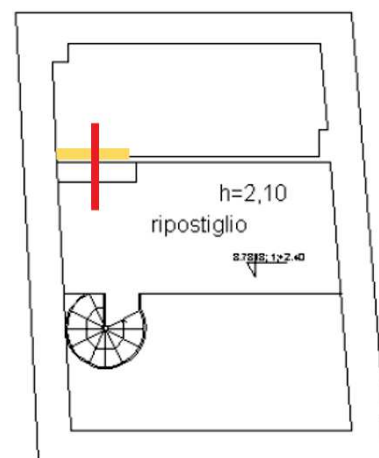
Stralcio tav. n. 1 var. SCIA n. 253/13 piano 1



Stralcio scheda cat. del 09/01/14 - Piano 1



Stralcio tav. 1 var. SCIA n. 253/13 Soppalco

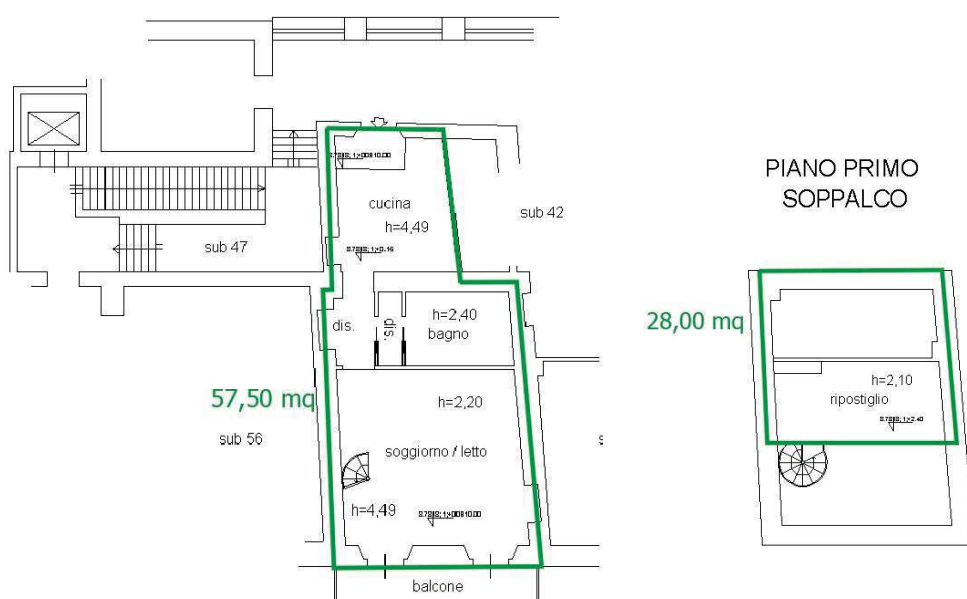


Stralcio scheda cat. del 09/01/14 soppalco

Per regolarizzare l'immobile, è possibile, previa verifica della normativa recente e opportuni accertamenti con i tecnici del Comune, presentare una pratica di SCIA in sanatoria e contestualmente aggiornare la scheda catastale oppure ripristinare lo stato dei luoghi, cioè chiudere l'ingresso alla cabina armadio. Il costo della regolarizzazione (presentazione della SCIA e della nuova scheda catastale oppure chiusura dell'ingresso della cabina armadio) viene stimato in circa € 5.000,00.

Si segnala che la superficie catastale, esclusa l'area scoperta riportata in visura, è di 74 mq, negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo edilizio, le superfici nette indicate sono 37,71 mq per il piano primo e 12,36 per il soppalco. La cabina armadio non è accessibile, pertanto non viene indicata la superficie.

La superficie ricavata dal programma di disegno, nel quale è stata inserita la scheda catastale, opportunamente scalata risulta 58,00 mq per il piano primo, da considerare al 100% e 28,00 mq (comprensiva del locale che non dovrebbe essere accessibile) da considerare al 50% in quanto accessorio comunicante. La somma risulta 72 mq pertanto corrisponde in linea di massima a quella indicata nella visura.



8 ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

In riferimento ai documenti e alle informazioni ricevute dalla proprietà:

- I millesimi di proprietà sono 35,912/1.000;
- Le spese condominiali annue di gestione dell'immobile sono circa €400,00;

9 SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale è costituita dalla sommatoria delle superfici omogeneizzate dei locali che compongono l'immobile, determinate applicando alle superfici reali dei vari ambienti un coefficiente di omogeneizzazione o ragguaglio a seconda della destinazione specifica dei locali stessi.

9.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale

L'Agenzia delle Entrate, all'allegato 3 del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 20/03/2025, individua tre categorie principali di immobili a destinazione residenziale:

1. abitazioni in fabbricati residenziali plurifamiliari o promiscui che possono essere di tipologia edilizia economica, civile o signorile;
2. abitazioni in fabbricati residenziali unifamiliari, plurifamiliari isolati o a schiera di tipologia edilizia villa o villino;
3. abitazioni tipiche dei luoghi.

I beni oggetto di stima appartengono alla **prima** categoria.

Nella determinazione della superficie delle unità immobiliari, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computate, in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero di piani collegati.

I locali delle abitazioni sono a loro volta divisi nelle seguenti tipologie:

Locali principali – locale nei quali si svolgono le funzioni principali

Accessori diretti - locali necessari al servizio dei locali principali

Accessori indiretti - locali annessi agli spazi principali, ne integrano la funzione, ma non sono strettamente necessari per l'utilizzazione degli stessi

I locali accessori possono essere comunicanti o non comunicanti.

Per le residenze i coefficienti di ragguaglio sono i seguenti:

Destinazione residenziale	Coefficiente di ragguaglio
Locali principali	100%
Accessori diretti (bagni, ingressi, corridoi, ecc.);	100%
Accessori indiretti comunicanti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);	50%
Accessori indiretti NON comunicanti (cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);	25%
Pertinenze di uso esclusivo comunicanti- fino a 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.).	30%
Pertinenze di uso esclusivo comunicanti- Oltre 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.).	10%
Pertinenze di uso esclusivo NON comunicanti- fino a 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.).	15%
Pertinenze di uso esclusivo - NON comunicanti - oltre 25 mq (balconi, terrazze, giardini, ecc.).	5%
Aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare. Fino alla superficie dei locali principali e relativi accessori diretti.	10%
Per le ville fino al quintuplo della superficie dei locali principali e relativi accessi diretti	10%
Aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare Oltre alla superficie dei locali principali e relativi accessori principali.	2%
Per le ville oltre al quintuplo della superficie dei locali principali e relativi accessori diretti	2%

Dal computo della superficie commerciale sono esclusi:

- I locali sprovvisti di accesso quali: intercapedini, camere d'aria, cavedi, sottotetti, vuoti sanitari e simili, in quanto considerati volumi tecnici.
- Le quote di superfici relative a spazi comuni a più unità, quali:
- Scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- Aree di uso comune (coperte e scoperte) quali terrazzi di copertura, lavatoi, atri di ingresso;
- Abitazione del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- Stradine private di accesso al fabbricato;
- Locali tecnici o locali di deposito comuni;
- Sala riunione condominiale;
- Spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc.);
- Giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza non esclusiva.

La superficie commerciale è sempre arrotondata, per eccesso o per difetto, all'unità di metro quadrato.

9.2 Superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima

Non potendo verificare le superfici reali su file in formato vettoriale o su elaborati grafici quotati, per la stima si farà riferimento alla superficie catastale riportata nella visura.

Il metodo di determinazione della superficie catastale segue un procedimento del tutto simile a quello della determinazione della superficie commerciale.

Si segnala che il soppalco e il locale non agibile sono stati verosimilmente considerati al 50% essendo accessori indiretti comunicanti.

Dalla visura, la superficie catastale, compresa l'area scoperta (balcone) risulta 76 mq.

Si segnala che 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 delle Entrate, del Borsino Immobiliare nonché della Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte 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.

Valori delle banche dati

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) individua tre tipologie di fabbricati e tre tipologie di abitazioni:

FABBRICATO DI TIPOLOGIA SIGNORILE - *Edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici. Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.*

FABBRICATO DI TIPOLOGIA CIVILE - *Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono. È un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrate nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)*

FABBRICATO DI TIPOLOGIA ECONOMICA - *Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura*

(pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. È un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrare nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

L'immobile corrisponde alla seconda delle tre categorie – Edificio di tipologia civile.

ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità. Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che

non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

L'appartamento corrisponde alla seconda delle tre categorie – Abitazione di tipo civile.

10.2 Valori delle banche dati

I valori unitari di zona riportati dal portale Geopoi dell'Osservazione del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni nel centro storico di Biella per il II semestre 2025 sono i seguenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BIELLA

Comune: BIELLA (A859)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO STORICO

Codice zona: B2

Destinazione: Residenziale

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	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	4,8	7,1	N
Abitazioni civili	Scadente	360	520	L	2,4	3,6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	490	710	L	3	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	630	930	L	3,5	5,1	N
Box	NORMALE	670	940	L	3,7	5,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1850	L	7,6	11	N
Stampa					Legenda		

I valori unitari riportati dal portale Borsino Immobiliare per la stessa tipologia di immobile, valori pubblicati a maggio 2026 sono i seguenti:



Quotazioni
Abitazioni & Ville



Quotazioni
Uffici & Negozi



Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



☆☆☆

Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 562	Valore medio Euro 715	Valore massimo Euro 868
---	--	--



☆☆☆

Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo Euro 477	Valore medio Euro 607	Valore massimo Euro 737
---	--	--



☆

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo Euro 373	Valore medio Euro 441	Valore massimo Euro 508
---	--	--

I valori unitari medi di zona riportati dalla pubblicazione "Rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili 2025" per Biella e provincia, edita dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte per il centro storico di Biella sono i seguenti:

RILEVAZIONE INDICATIVA DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI 2025

Comune di Biella

*Se non diversamente specificato, i prezzi sono espressi al m² commerciale
(vedi Avvertenze)*

BIELLA ZONA 1	NUOVE COSTRUZIONI		*RISTRUTTURATI COMPLETAMENTE O FINO A 20 ANNI		RECENTI (20/40 ANNI)		VECCHI (OLTRE 40 ANNI)	
	da €	a €	da €	a €	da €	a €	da €	a €
APPARTAMENTI	2.000,00	2.500,00	1.100,00	1.500,00	500,00	800,00	300,00	700,00
VILLE/VILLINI	/		1.100,00	1.300,00	700,00	900,00	400,00	700,00
NEGOZI	1.600,00	2.200,00	1.000,00	1.300,00	500,00	650,00	250,00	500,00
UFFICI	1.600,00	2.200,00	800,00	1.200,00	400,00	550,00	250,00	500,00
BOX - a corpo -	18.000,00	20.000,00	10.000,00	15.000,00	7.000,00	10.000,00	4.000,00	10.000,00
CAPANNONI	/		/		/		/	

Geopoi – OMI - Agenzia delle Entrate	Min €/mq	Max €/mq
Abitazioni civili in normale stato conservativo	700,00	950,00
Borsino Immobiliare		
Abitazioni in stabili di prima fascia	562,00	868,00
Camera Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte		
Appartamenti ristrutturati completamente negli ultimi 20 anni	1.100,00	1.500,00

10.3 Andamento del mercato immobiliare

Il portale Immobiliare.it mette a disposizione i dati relativi a prezzi richiesti per gli immobili sul territorio nazionale. Per il centro storico di Biella il grafico riportato, mostra un andamento positivo dei prezzi richiesti per le abitazioni. I valori unitari riportati sono i valori medi di prezzi richiesti (asking price) di tutte le tipologie di abitazioni.

Andamento dei prezzi degli immobili nella zona Centro Storico

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali nella zona Centro Storico, sia in vendita sia in affitto.

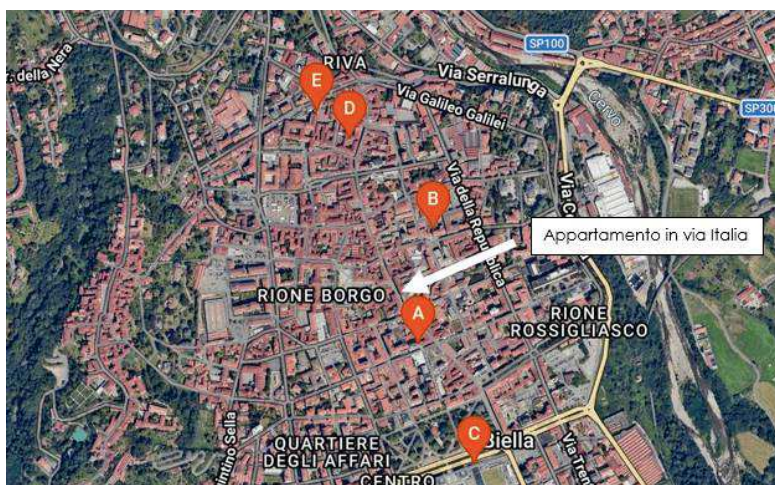


A Aprile 2026 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 949 al metro quadro**, con un aumento del **3,04% rispetto a Aprile 2025** (921 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno della zona Centro Storico ha raggiunto il suo massimo nel mese di Aprile 2026, con un valore di **€ 949 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Luglio 2024: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 890 al metro quadro.

I dati riportati dal portale Immobiliare.iut sono in linea con i valori unitari pubblicati dalle fonti precedentemente riportate considerando, che normalmente i prezzi richiesti sono più alti di almeno 10-15%, di quelli poi effettivamente transati.

10.4 Valori di beni comparabili

Da una ricerca sul portale comparaibilitalia.it per immobili venduti tra il 2025 e 2026 sono stati selezionati i seguenti comparabili:



Gli immobili sono tutti in categoria catastale A3:

Indirizzo	Superficie catastale (mq)	Valore di vendita (€)	Valore unitario €/mq
A) Via A. Gramsci 2	70,00	€ 56.000,00	€/mq 800,00
B) Via G. Marconi 11	81,00	€ 128.000,00	€/mq 1.580,25
C) Via Lamarmora 139	84,35	€ 90.000,00	€/mq 1.066,98
D) Piazza del Monte 21	78,92	€ 48.000,00	€/mq 608,21
E) Via C. Battisti 7	68,00	€ 56.500,00	€/mq 830,88

Alla luce dei dati raccolti per la valutazione si farà riferimento ad un valore unitario di €/mq 950,00.

10.5 Valutazione

Applicando il valore parametrico alla superficie commerciale di 76,00 mq (vedi punto 9) risulta

$$\text{mq } 76,00 \times \text{€/mq } 950,00 = \text{€ } 72.200,00$$

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

1. L'appartamento si trova in pieno centro storico in una zona a traffico limitato;
2. L'abitazione si trova al piano primo e non raggiungibile con un ascensore;
3. Della proprietà non fanno parte né una cantina né un box;
4. Il bene è in buono stato di manutenzione ed è stato ristrutturato nel 2013.
5. Il bene non è conforme ai titoli edilizi e neanche alla scheda catastale;
6. Per l'abitazione non è stata recuperata la domanda di agibilità;

si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 30%:

$$\text{€ } 72.200,00 - 30\% (- \text{€ } 21.660,00) = \text{€ } 50.540,00$$

Nel valore del deprezzamento sono inclusi i costi di regolarizzazione e delle relative consulenze tecniche come indicati al punto 7.

Il valore a corpo del bene, costituito da un'abitazione posta al piano primo nel fabbricato di via Italia al n. 34, nello stato di fatto in cui si trova, identificato al catasto fabbricati del comune di Biella, al foglio 47(659), particella 42 (241) e subalterno 57, risulta pertanto essere, arrotondato per difetto a **€50.500,00 (euro cinquantamilacinquecento/00).**

Milano, 16/06/2026

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1 Relazione notarile ventennale del 17/02/2026;
- 1.2 Atto di fusione e cambio denominazione rep. n. 8.158/1.137 del 22/12/2003;
- 1.3 Nota di trascrizione del 12/10/2007 R.G. n.11319 R.P. n. 6728 di atto di compravendita del 27/09/2007 Rep.n.13614/3347;
- 1.4 Atto di compravendita rep. n. 22.762/2.990 del 23/02/2009;
- 1.5 Trascrizione del 18/11/2025 R.G. n. 10414 e R.P. n. 8461 di sentenza di apertura liquidazione giudiziale del 30/10/2025 rep. 768 della soc. American Gold s.r.l.;
- 2 Visura per soggetto della soc. American Gold del 13/11/2025;
- 3.1 Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 47 Particella 42 del 23/01/2026;
- 3.2 Estratto di mappa Foglio 47 Particella 42 del 23/01/2026;
- 4.1 Visura storica immobile C.F. Foglio 47 Particella 42, Sub. 57 del 23/01/2026;
- 4.2 Scheda catastale Foglio 45 (659) Particella 42 (241), Sub. 57 del 09/01/2014;
- 4.3 Elaborato planimetrico Foglio 47 Particella 42 del 16/12/2024;
- 5 N.T.A. di riferimento;
- 6 Titoli edilizi;
- 7 Rapporto fotografico.