

Tribunale di Milano

SEZIONE SECONDA CIVILE

# Liquidazione Giudiziale Brand Partners Retail Development S.r.l.

N° Gen. Rep. 639/2025

Giudice Delegato:  
Dott.ssa Vincenza Agnese

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - locale commerciale

Verrone - Strada Trossi n. 10/A



**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 .....                         | 6  |
| 2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....                                         | 7  |
| 2.1 Precedenti e attuali proprietari .....                               | 7  |
| 3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI .....                                       | 12 |
| 3.1 Gravami ed oneri .....                                               | 12 |
| 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....                               | 13 |
| 4.1 Stato di possesso e disponibilità .....                              | 14 |
| 5. DESCRIZIONE DEL BENE .....                                            | 15 |
| 6. URBANISTICA .....                                                     | 20 |
| 6.1 Strumento urbanistico vigente.....                                   | 20 |
| 7. EDILIZIA.....                                                         | 21 |
| 7.1 Titoli Edilizi.....                                                  | 21 |
| 7.2 Conformità Edilizia .....                                            | 22 |
| 8. ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....                              | 23 |
| 9. Superficie commerciale .....                                          | 23 |
| 9.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale .....               | 23 |
| 9.2 Superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima..... | 25 |
| 10. VALUTAZIONE .....                                                    | 25 |
| 10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....                        | 25 |
| 10.3 Andamento del mercato immobiliare.....                              | 27 |
| 10.4 Valutazione .....                                                   | 27 |
| Allegati .....                                                           | 29 |

## **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 [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 Brand Partners Retail Development 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 639/2025.

## **1 OGGETTO DI STIMA**

### **1.1 Inquadramento generale**

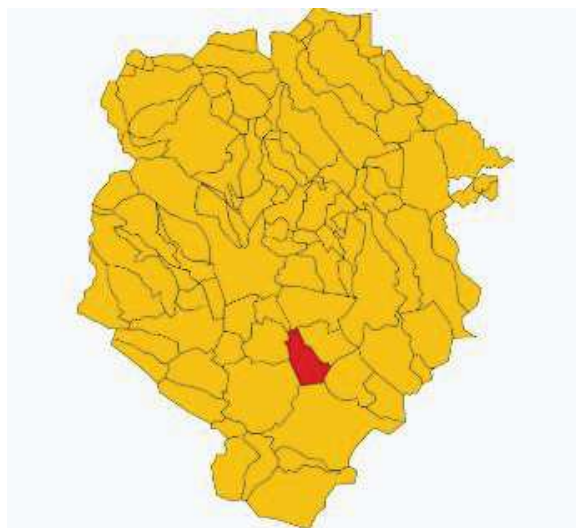
Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Verrone, lungo la strada provinciale che collega l'autostrada A4 Torino-Trieste alla città di Biella, ed è costituito da un locale posto al piano terra destinato a bar e un posto auto scoperto, parte di un complesso immobiliare più ampio.



Stralcio fotografia da Google maps – fabbricato che ospita il bar oggetto di stima

## 1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Verrone si trova in Provincia di Biella nella parte sud del Piemonte. La cittadina ospita circa 1.500 abitanti e confina con i seguenti comuni: Benna, Candelo, Cerrione, Gaglianico, Massazza, Salussola e Sandigliano.

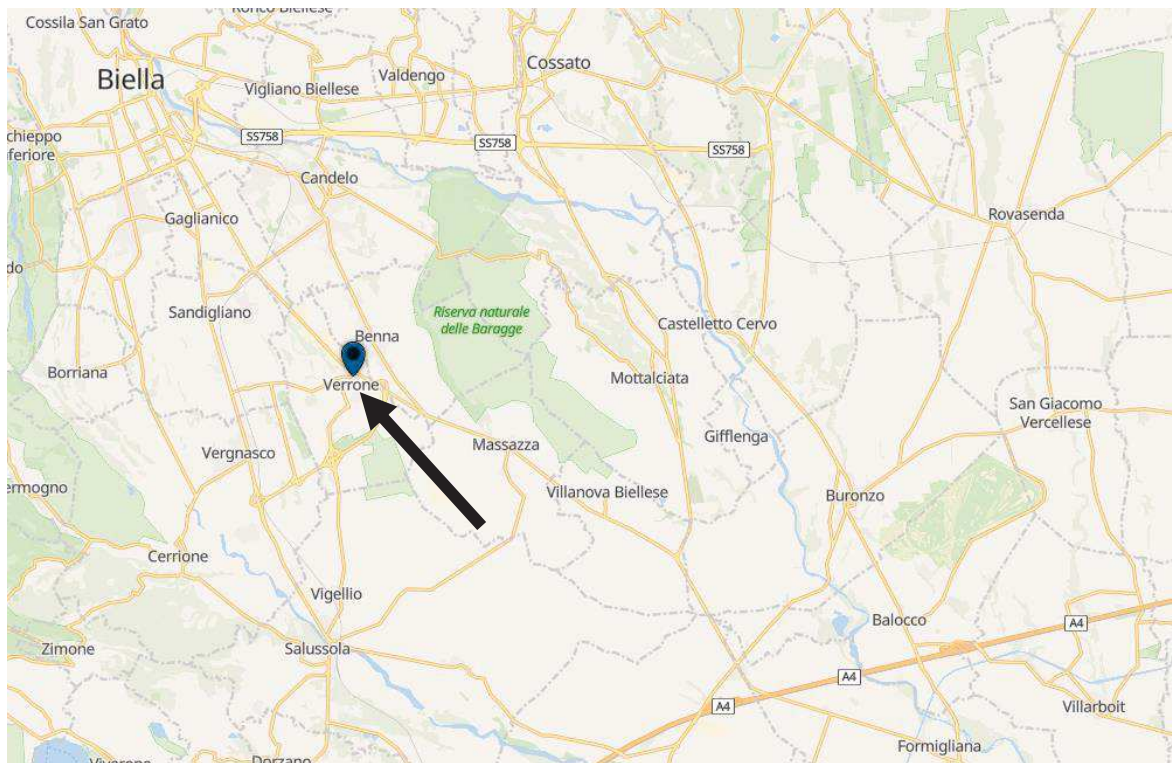


Posizione del comune di Verrone sul territorio nazionale e quello provinciale

Il comune di Verrone dista circa 8 km dal centro di Biella ai piedi delle Alpi biellesi. Nel 1974 è stato inaugurato a Verrone uno stabilimento della Lancia, tuttora parte del gruppo Stellantis, nel quale vengono realizzati componenti per le vetture elettriche.



Il comune di Verrone è raggiungibile mediante la rete autostradale nazionale dal casello di Carisio sull'autostrada A4 Torino-Trieste, dalla quale dista circa 13 km, percorrendo la SP230, strada locale con una corsia per senso di marcia.



Planimetria dal portale tuttocittà.it

La stazione ferroviaria più vicina è quella di Biella San Paolo sulla linea di Novara e Santhia, collegata a Verrone con linee di trasporto di superficie.

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

Nel comune operano tre linee di trasporti pubblici di superficie che collegano il comune a Biella, Vercelli e ai comuni limitrofi.

Il castello di Verrone, complesso di edifici di origine medievale. Attualmente vi si trovano gli uffici comunali, il museo del falso e spazi privati



### 1.3 Descrizione del territorio circostante

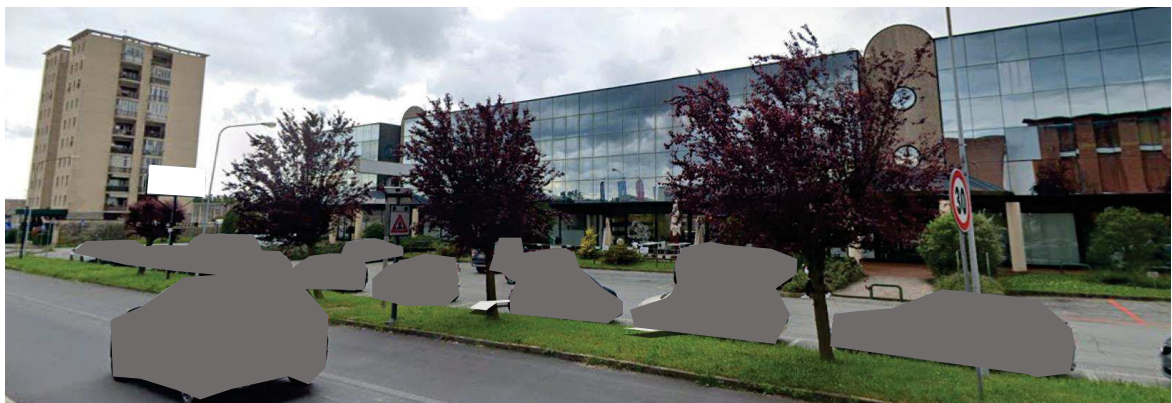
Il bene oggetto di stima si trova al piano terra di un ampio fabbricato a destinazione commerciale/terziario posto lungo la SP 230 che in quella porzione è denominata strada Trossi.

Lungo la strada, tra il casello autostradale e la città di Biella sono presenti sedi di attività commerciali e industriali, capannoni abbandonati e campi agricoli.



Fotografia da Google maps

Tra la Strada Provinciale e il fabbricato è stato realizzato un ampio parcheggio a raso per i clienti delle varie attività ospitate nel complesso.



Fotografia da Google maps

## 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 Verrone l'08/04/2026;
- Sopralluogo il 29/04/2026

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

|                                                                                                                                                                              |                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Relazione notarile ventennale                                                                                                                                                | Del 17/02/2026 – Allegato 1.1 |
| Nota di trascrizione R.G. n. 10425 e R.P. n. 6585 di atto di compravendita del 29/09/2003 rep. n. 18786/1342                                                                 | Del 03/10/2003 – Allegato 1.2 |
| Nota di trascrizione R.G. n. 9186 e R.P. n. 6715 all'atto di compravendita del 29/10/2013 rep. n. 25960/4652                                                                 | Del 20/11/2013 – Allegato 1.3 |
| Atto di compravendita rep. n. 27.126/5.392                                                                                                                                   | Del 29/12/2015 – Allegato 1.4 |
| Nota di trascrizione R.G. n. 10415 e R.P. 8462 di sentenza di apertura d liquidazione giudiziale del 30/10/2025 rep. 768 della soc. Brand Partners Retail Development s.r.l. | Del 18/11/2025 – Allegato 1.5 |
| Visura per soggetto                                                                                                                                                          | Del 13/11/2025 – Allegato 2   |
| Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 1 Particella 180                                                                                                          | Del 08/05/2026 – Allegato 3.1 |
| Estratto di mappa Foglio 1 Particella 180                                                                                                                                    | Del 23/01/2026 – Allegato 3.2 |
| Visura storica immobile C.F. Foglio 1 Part.180, Sub.1                                                                                                                        | Del 23/01/2026 – Allegato 4.1 |
| Scheda catastale Foglio 1 Part.180, Sub.1                                                                                                                                    | Del 14/07/2016 – Allegato 4.2 |
| Titoli edilizi                                                                                                                                                               | Vedi punto 7- Allegato 6      |
| Dichiarazione di conformità impianto elettrico                                                                                                                               | Del 02/12/2011 – Allegato 7.1 |
| Dichiarazione dell'impianto termoidraulico, verifica impianto di riscaldamento esistente                                                                                     | Del 28/06/2011 – Allegato 7.2 |

### 2.1 Precedenti e attuali proprietari

La relazione notarile del 17/02/2026, a cura del notaio dott. Edoardo Amato, riporta che gli immobili oggetto della presente stima sono pervenuti 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:*

”  
[REDACTED]

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 06984140969, R.E.A. n. MI-1927069;

2) che detto immobile è pervenuto a detta Società per **compravendita** dalla Società "GALILEO - S.R.L.", con sede in Milano, codice fiscale 01755680020, con atto a rogito del Notaio Emanuela GAROFALO di Biella, **repertorio n. 27.126/5.392 in data 29 dicembre 2015**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 26 gennaio 2016 ai numeri 488/393; alla Società "GALILEO - S.R.L." detto immobile era **pervenuto per compravendita** dalla Società "██████████", con **atto** a rogito del Notaio Emanuela GAROFALO di Biella, **repertorio n. 25.960/4.652 in data 29 ottobre 2013**, registrato a Biella il 19 novembre 2013 al n. 5589 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 20 novembre 2013 ai numeri 9186/6715; alla Società "██████████" detto immobile era **pervenuto per compravendita** dalla Società "██████████", con sede in Torino, codice fiscale 08519990017, con atto a rogito del Notaio Emanuela GAROFALO di Biella, **repertorio n. 18.786/1.342 in data 29 settembre 2003**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 3 ottobre 2003 ai numeri 10425/6585;

#### DESCRIZIONE IMMOBILI

**in Comune di Verrone (BI)**, all'interno del fabbricato avente accesso dalla Strada Trossi n. 10/A, negozio al piano terra composto da ingresso, area privata, disimpegno, un bagno, due magazzini, laboratorio e locale bar.

Il descritto immobile è censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Verrone (BI) come segue:

- **Foglio 1 (uno) - Mappale 180** (centoottanta) **subalterno 89** (ottantanove), **Strada Trossi n. 10/A**, Piano T, Interno 8, categoria C/1, classe 2, metri quadrati 108 - superficie catastale totale metri quadrati 117, rendita catastale Euro 2.744,25.

- I 'unità immobiliare in questione era precedentemente censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Verrone al Foglio 508 (cinquecentootto) - Mappale 43 (quarantatré) - subalterno 89 (ottantanove) e che ha assunto gli attuali identificativi catastali in forza della denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Biella in data 21 maggio 2013, protocollo n. BI0030557, per bonifica identificativo catastale;

- in origine l'unità immobiliare sopra descritta era censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Verrone al Foglio 508 (cinquecentootto) - Mappale 43 (quarantatré) - subalterno 36 (trentasei) 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 11 aprile 1996 per fusione - variazioni interne.

Confini da nord in senso orario: vano scala comune, marciapiede della strada Trossi, unità immobiliare di proprietà di terzi sub. 99 su due lati ed infine cortile comune."

#### Allegato 1.1 – Relazione notarile ventennale del 17/02/2026

#### 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 compravendita del 29/09/2003 rep. n. 18.786/1.342**

La nota di trascrizione del 03/10/2003 R.G. n. 10425 e R.P. n. 6585, relativa all'atto di compravendita del 29/09/2003 rep. n. 18786/1342, riporta che l'Immobiliare [REDACTED] la proprietà del seguente immobile:

“Sezione B - Immobili

Comune di Verrone - **Foglio 508, Particella 43, Subalterno 89, C/1** – Negozi e botteghe, Consistenza 130 mq., Indirizzo Via Trossi n. civico 10A, piano terra

Sezione D – ulteriori informazioni

Si precisa che l'acquisto dell'immobile in contratto è stato fatto dalla [REDACTED] nell'ambito dell'esercizio della sua attività di leasing, e che è intervenuta nell'atto che si trascrive, in qualità di parte utilizzatrice, la società:

[REDACTED]  
nella vendita devono intendersi comprese le inerenti proporzionali quote di comproprietà e di partecipazione alle spese dell'edificio 1° e dell'intero complesso, secondo quanto dettagliatamente descritto nelle tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale di cui infra, suddivise in: "tabella A": manutenzione aree esterne; "tabella B": spese di manutenzione del fabbricato A/B; "tabella D": spese di manutenzione vani scala fabbricato A/B; "tabella F": manutenzione rete orizzontale della fognatura. La vendita in particolare è avvenuta con la comproprietà pro quota sulle parti del fabbricato che per titolo, uso, legge o destinazione sono da considerarsi comuni tra i condomini di uno stesso fabbricato. la parte acquirente e la parte utilizzatrice hanno dichiarato di conoscere e si sono impegnate, per sé ed aventi causa, a rispettare ed a far rispettare, anche quali vere e proprie servitù afferenti il fabbricato nel suo complesso e nei singoli elementi che lo compongono, le norme del regolamento di condominio che trovasi allegato all'atto ricevuto dal notaio Silvio Suster in data 22 ottobre 1993, n.ro 30823/8734 di rep., a Biella il 10 novembre 1993 al n.2466. la parte venditrice si è obbligata espressamente a sostenere le spese condominiali, sia ordinarie che straordinarie, maturate fino alla data del 29 settembre 2003, anche se di fatto dovessero essere contabilizzate in seguito, il tutto con completo esonero della [REDACTED] da ogni responsabilità ed onere al riguardo. inoltre la parte venditrice, ha preso atto che il contratto di compravendita in oggetto è stato stipulato dalla parte acquirente al fine di far godere direttamente alla parte utilizzatrice l'immobile compravenduto, si è impegnata a rispondere direttamente verso la suddetta parte utilizzatrice della vendita conclusa, assumendo anche nei suoi confronti le obbligazioni che per legge o per convenzione le competono in qualità di parte venditrice.

...

d) si è assunta tutti gli oneri e gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica rogito notaio Silvio Suster di Biella in data 23 ottobre 1998, registrata a biella il 29 ottobre 1998 al n.897,

e si è assunta a proprio carico tutti gli oneri e responsabilità derivanti alla [REDACTED] in conseguenza degli obblighi ed impegni dalla stessa assunti con l'atto che si trascrive, con particolare riferimento a quelli di cui alla sopra citata convenzione, sostituendosi essa parte utilizzatrice alla predetta [REDACTED] s.p.a. in tutti i rapporti relativi e conseguenti. La parte utilizzatrice si è impegnata ad ottenere, congiuntamente con la parte venditrice, il certificato di abitabilità completo di tutta la documentazione richiesta a norma di legge. la parte utilizzatrice si è assunta anche tutti quegli impegni indicati nell'atto in oggetto, che la parte venditrice non dovesse assolvere, il tutto esonerando la [REDACTED]

s.p.a." da ogni responsabilità, onere e spesa derivanti dai suddetti adempimenti. Resta inteso che le spese degli adempimenti e gli obblighi di natura urbanistica, edilizia e fiscale, relativi all'immobile compravenduto, che possano essere assolti solamente dal proprietario, saranno totalmente rimborsati dall'utilizzatore stesso."

Allegato 1.2 – Nota di trascrizione del 03/10/2003 R.G. n. 10425 e R.P. n. 6585

## **B) Atto di compravendita del 29/10/2013 rep. n. 25.960/4.652**

La nota di trascrizione del 20/11/2013 R.G. n. 9186 e R.P. n. 6715, relativa all'atto di compravendita del 29/10/2013 rep. n. 25960/4652, riporta che [REDACTED]

S.p.A. trasferiva alla soc. Galileo S.p.a. la proprietà del seguente immobile:

*"Sezione B - Immobili*

*Comune di Verrone - **Foglio 1, Particella 180, Subalterno 89**, C/1 – Negozi e botteghe, Consistenza 130 mq., Indirizzo Via Trossi n. civico 10A, interno 8, piano terra*

*Sezione D – ulteriori informazioni*

*la società acquirente ha dichiarato di essere a conoscenza che quanto acquistato fa parte di un fabbricato in condominio e si è obbligata ad osservare, senza riserva alcuna, per se' ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare, le norme di legge vigenti in materia e quelle che costituiscono il regolamento condominiale, con le annesse tabelle millesimali, che ha dichiarato di approvare, e che trovasi allegato all'atto ricevuto dal notaio Silvio Suster di Biella in data 22 ottobre 1993, n.ro 30823/8734 di rep., registrato a Biella il 10 novembre 1993 al n.2466."*

Allegato 1.3 – nota di trascrizione del 20/11/2013 R.G. n. 9186 e R.P. n. 6715

## **C) Atto di compravendita del 29/12/2015 rep. n. 27.126/5.392**

Con atto di compravendita del 29/12/2015 rep. n. 27126 e di racc. 5392, in atti del notaio dott.ssa Emanuela Garofalo, di Biella, la soc. Galileo s.r.l. vendeva alla soc. Brand Partners Retail Development s.r.l. la piena proprietà dei seguenti beni:

*"in Comune di Verrone*

*nel complesso immobiliare costituito da due edifici convenzionalmente identificati come "Edificio 1" (suddiviso in "CORPO A" e "CORPO B") ed "EDIFICIO 2" (costituenti il "CORPO C"), entro stante all'area distinta in Catasto Terreni al Foglio 1, Particella 180 (già Particella 60), ente urbano senza redditi, confinante con: la strada statale Biella- Vercelli; le Particelle 191, 114 e 74; il Rialone e le Particelle 59 e 121; la Particella 46, e precisamente:*

*nell'EDIFICIO 1" (CORPO A):*

*- al piano terreno: unità immobiliare composta da locale ad uso negozio, zona camerini, disimpegno, anti-bagno e bagno, distinta nella pianta generale del complesso con la sigla B2 (B due), confinante con il locale C1; il locale magazzino "e"; area comune a due lati; la scala B.*

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

**Foglio 1, Particella 180 sub. 89** – Strada Trossi n. 10°, piano T, interno 8 – Categoria C/1 – Classe 2 – Consistenza metri quadrati 130 (centotrenta) - Superficie catastale totale metri quadrati 139 (centotrentanove) - Rendita Euro 3.303,26 già Foglio 508, Particella 43 sub.89, giusta bonifica identificativo " catastale per allineamento mappe del 21 maggio 2013, Prot. n. BI0030557).

Nella vendita devono intendersi altresì comprese le inerenti proporzionali quote di proprietà di partecipazione alle spese dell' "EDIFICIO 1" e dell'intero complesso, secondo quanto dettagliatamente descritto nelle tabelle millesimali allegata al regolamento condominiale di cui infra, suddivise in:

"TABELLA A": manutenzione aree esterne;

"TABELLA B": spese di manutenzione del Fabbricato A/B;

"TABELLA D": spese di manutenzione vani scala Fabbricato A/B;

"TABELLA F": manutenzione rete orizzontale della fognatura.

Per una migliore identificazione dell'unità immobiliare in oggetto si fa riferimento alla planimetria della stessa regolarmente deposita in catasto che si allega al presente atto sotto la lettera "A", senza lettura per dispensa avutane dal comparente.

...

ART. 2 – Dichiara la parte venditrice che l'immobile oggetto del presente atto le è **pervenuto in forza dell'atto di compravendita da me notaio ricevuto in data 29 ottobre 2013, n.ro 25960/4652 di Rep.**, registrato a Biella il 19 novembre 2013 al n. 5589 serie 1T, trascritto a Biella il 20 novembre 2013 ai nn. 9186/6715;

conseguentemente la presente vendita si intende convenuta sotto la specifica osservanza dei patti e delle condizioni riportate nel suddetto atto di provenienza, che qui si intende integralmente richiamato.

La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare e si impegna ad osservare per sé e suoi aventi causa a qualsiasi titolo il regolamento condominiale del Complesso che, completo di planimetrie e di tabelle millesimali, trovasi allegato all'atto ricevuto dal Notaio Silvio Suster in data 22 ottobre 12823, n.ro 30823/8734 di rep. registrato a Biella il 10 novembre 1983 al n.2466.

La vendita avviene inoltre con espresso riferimento alle pattuizioni contenute nella Convenzione con il Comune di Verrone stipulata con atto a rogito Notaio Silvio Suster in data 23 ottobre 1998, n.ro 35031 di Rep., registrato Biella il 29 ottobre 1998 al n.897., trascritto a Biella il 20 novembre 1998 ai nn.9180/6682.

...

ART.8 - La parte venditrice, come sopra rappresentata, ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistica, dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto è avvenuta in forza di concessione edilizia n.2-2/52 del 14 luglio 1992 seguita da concessione edilizia con contributo n. 15/99 in data 15 giugno 1999 per il cambio di destinazione d'uso senza opere da industriale a commerciale, e che è stata presentata presso il comune di Verrone comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria in data 13 giugno 2011, e relativa istanza di agibilità in data 28 dicembre 2011."

Allegato 1.4 – Atto di compravendita del 29/12/2015 rep. n. 27.126/5.392

I dati catastali riportati negli atti sopra citati non corrispondono a quelli attualmente riferiti all'immobile, in quanto, a seguito di precedenti variazioni catastali, gli identificativi sono stati modificati come segue:

- l'unità immobiliare era originariamente censita al Catasto Fabbricati al Foglio 508, Mappale 43, Subalterno 36;
- l'11/04/1996, a seguito di fusione e modifiche interne, è stato attribuito il nuovo subalterno n. 89.
- il 21/05/2013 per effetto dell'allineamento delle mappe catastali, sono stati soppressi i precedenti identificativi relativi al foglio e alla particella, sostituiti dai nuovi: Foglio 1, Particella 180.
- il 14/07/2016 a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni, sono stati aggiornati la consistenza, pari a 101 mq. e la rendita catastale, determinata in € 2.566,38;
- il 12/06/2017 sono stati modificati il classamento e la rendita catastale, con attribuzione dei seguenti valori: consistenza mq. 108 e rendita catastale € 2.744,25.

### **Attuali proprietari**

Con riferimento a quanto sopra riportato i beni risultano di piena proprietà della soc. Brand Partners Retail Development 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 639/2025.

### **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 detto immobile risulta gravato 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 10415/8462 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di "BRAND PARTNERS RETAIL DEVELOPMENT S.R.L." e contro "BRAND PARTNERS RETAIL DEVELOPMENT 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 "BRAND PARTNERS RETAIL DEVELOPMENT S.R.L."

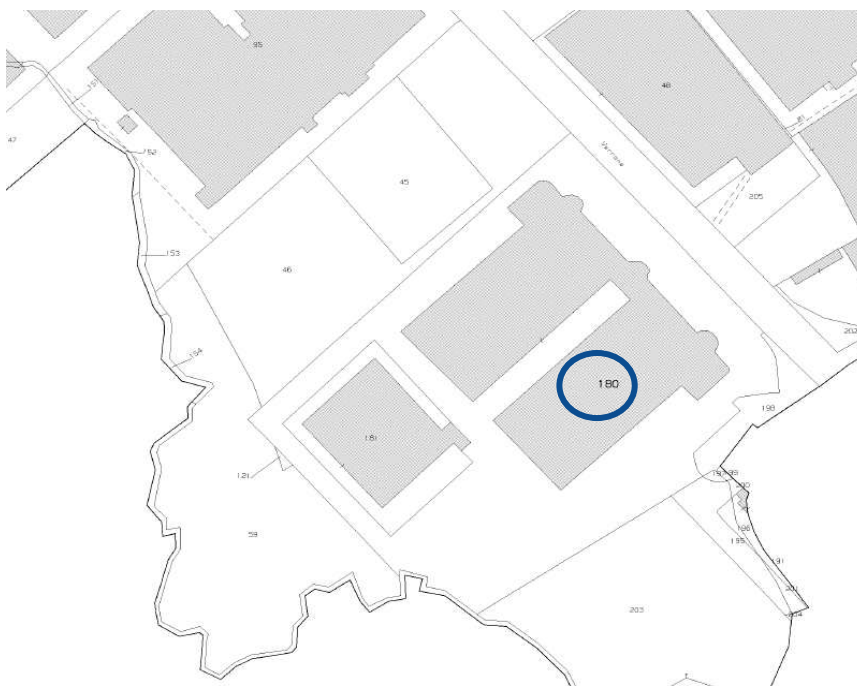
Allegato 1.1 – Relazione notarile ventennale del 17/02/2026

Allegato 1.5 – Nota di trascrizione della 18/11/2025 della sentenza di apertura di liquidazione giudiziale della soc. Brand Partners Retail Development 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 |
|--------|-------|-------|-------------|--------|-----------|-----------------|--------------|
| 1      | 180   | -     | Ente urbano |        | 22.829    |                 |              |



Stralcio estratto mappa del 23/01/2026 Foglio 1, Particella 180

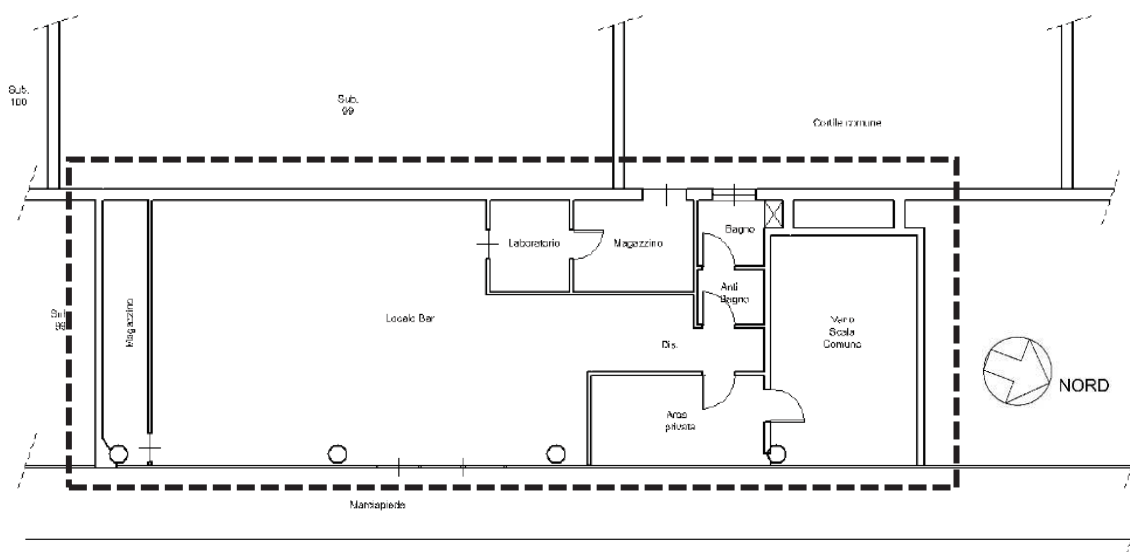
Allegato 3.1 – Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 1 Particella 180

Allegato 3.2 – Estratto di mappa Foglio 1 Particella 180

Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati:

#### Foglio 45 Particella 219 Sub. 41 – negozio

| Foglio                                                                                                             | Part. | Sub | Cat. | Classe | Consistenza        | Sup. catastale             | Rendita   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----|------|--------|--------------------|----------------------------|-----------|
| 1                                                                                                                  | 180   | 89  | C/1  | 2      | 108 m <sup>2</sup> | Totale: 117 m <sup>2</sup> | €2.744,25 |
| Gli immobili con destinazione catastale C/1 sono: negozi e botteghe                                                |       |     |      |        |                    |                            |           |
| Strada Trossi n. 10/A – Interno 8 - Piano terra                                                                    |       |     |      |        |                    |                            |           |
| Coerenza da Nord in senso orario: Vano scala comune, marciapiede, altra u.i. sub. 99 su due lati e cortile comune. |       |     |      |        |                    |                            |           |



Stralcio scheda catastale del 14/06/2016 Foglio 1, Particella 180, Sub.89

Si segnala, in merito all'identificazione catastale del bene, come già riportato al punto precedente, quanto segue:

- l'unità immobiliare era originariamente censita al Catasto Fabbricati al Foglio 508, Mappale 43, Subalterno 36;
- l'11/04/1996, a seguito di fusione e modifiche interne, è stato attribuito il nuovo subalterno n. 89.
- il 21/05/2013 per effetto dell'allineamento delle mappe catastali, sono stati soppressi i precedenti identificativi relativi al foglio e alla particella, sostituiti dai nuovi: Foglio 1, Particella 180.
- il 14/07/2016 a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni, sono stati aggiornati la consistenza, pari a 101 mq. e la rendita catastale, determinata in € 2.566,38;
- il 12/06/2017 sono stati modificati il classamento e la rendita catastale, con attribuzione dei seguenti valori: consistenza mq. 108 e rendita catastale € 2.744,25

Allegato 4.1 – Visura storica immobile Foglio 1 Particella 180 Subalterno 89

Allegato 4.2 – Scheda catastale Foglio 1, Particella 180 Subalterno 89

#### 4.1 Stato di possesso e disponibilità

I beni sono di piena proprietà della società Brand Partners Retail Development 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 06984140969, R.E.A. n.

MI-1927069 in Liquidazione Giudiziale, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, con RG 639/2025.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 29/04/2026, il bene risultava libero da persone tuttavia risultano presenti arredi, attrezzature e materiale vario inerenti all'attività del bar.

Il 18/06/2016 la società Brand Partners Retail Development s.r.l. concedeva in locazione alla signora Morleo, in locazione ad uso bar l'unità immobiliare oggetto di stima.

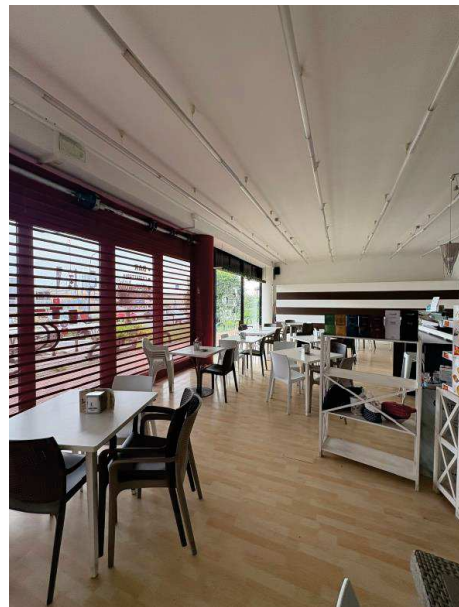
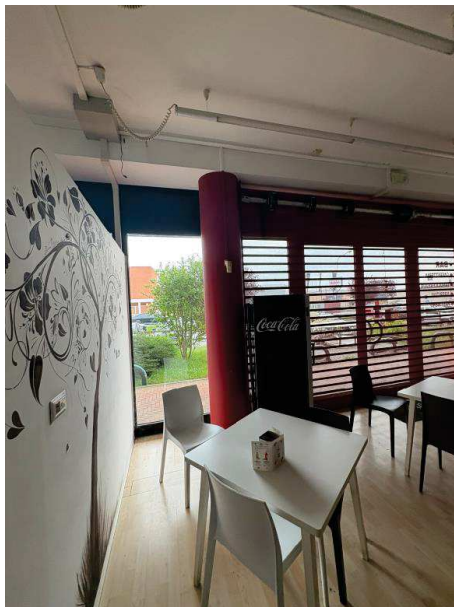
Il contratto è stato stipulato per la durata di sei anni, dal 18/06/2016 al 17/06/2022 con rinnovo per altri sei anni.

Da informazioni ricevuta dalla curatela il contratto non si è rinnovato.

Al fini della presente stima i locali si considerano liberi.

## **5 DESCRIZIONE DEL BENE**

Il locale commerciale ha tre ingressi: il primo per il pubblico, lungo il marciapiede fronte strada, il secondo di servizio affacciato sul cortile di servizio retrostante e il terzo, attualmente non in uso, dal corpo scale condominiali che collegano i piani del fabbricato.



Ingresso principale

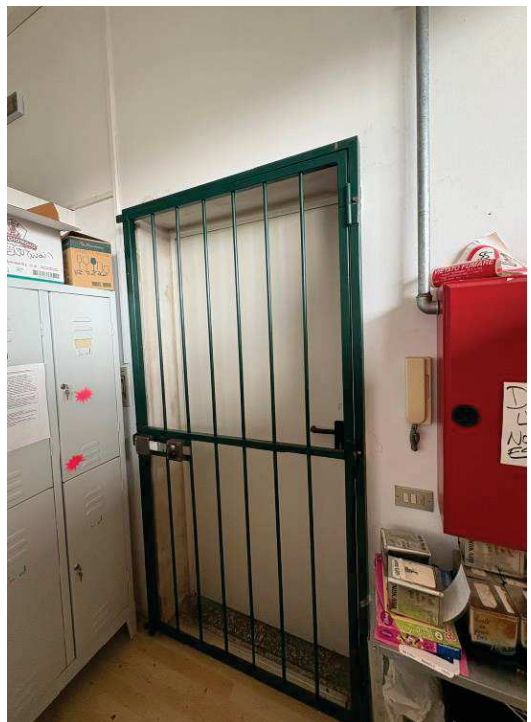
Dall'ingresso principale si accede all'ambiente destinato al pubblico.



Ingresso di servizio



Ingresso dall'area di servizio agli spazi condominiali

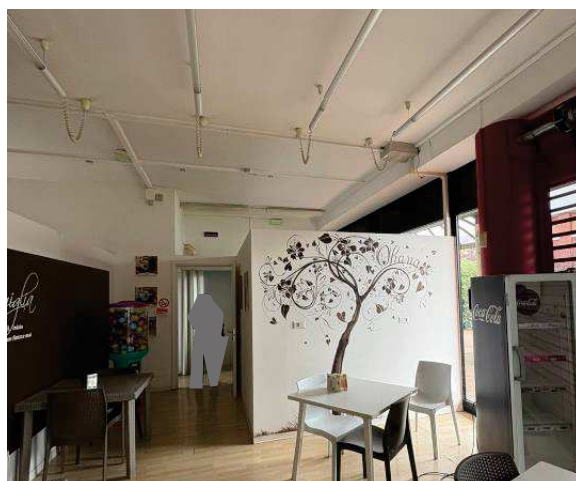


porta di collegamento con la scala condominiale vista dall'interno

Sui due lati sono stati realizzati locali di servizio: sulla sinistra dell'ingresso un piccolo deposito, sulla destra i bagni per il personale e per il pubblico, un secondo magazzino.



Parete magazzino a sinistra



Magazzino a destra – utilizzato anche come spogliatoio per il personale



Ingresso attraverso area retro banco e area preparazione

I servizi igienici sono stati realizzati a destra dell'ingresso per il pubblico.



Le pareti divisorie interne, realizzate in cartongesso, non raggiungono il soffitto.



Divisori interni ad altezza di circa 220 cm

Il pavimento è in doghe di laminato effetto legno. Le pareti e i soffitti verniciati. Le porte in legno tamburato di colore bianco.

Verso il marciapiede e il parcheggio, il locale è completamente vetrato che rende l'ambiente molto ben illuminato.





Davanti al locale, sul lato opposto del marciapiede, è presente un'area scoperta pavimentata nella quale attualmente sono presenti tavoli ed ombrelloni.

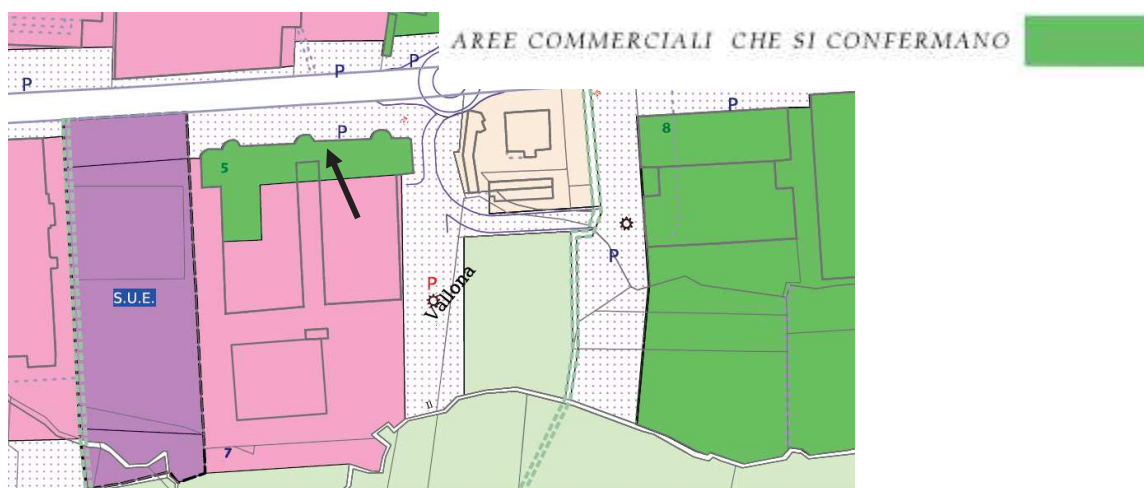


Complessivamente l'immobile si trova in discreto stato di manutenzione.

## 6 URBANISTICA

### 6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Verrone è dotato di P.R.G.C. la cui variante strutturale risale al mese di giugno del 2007. Il bene oggetto di stima ricade in aree commerciali e fanno riferimento all'Art. 37 delle N.T.A.



Stralcio tavola P7/V – aree urbane – approvata nel 2021

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

Allegato 5 – Stralcio NTA Art. 37

## 7 EDILIZIA

### 7.1 Titoli Edilizi

A seguito dell'accesso agli atti eseguito il 08/04/2026 per i beni oggetto di stima sono stati recuperati i seguenti titoli edilizi:

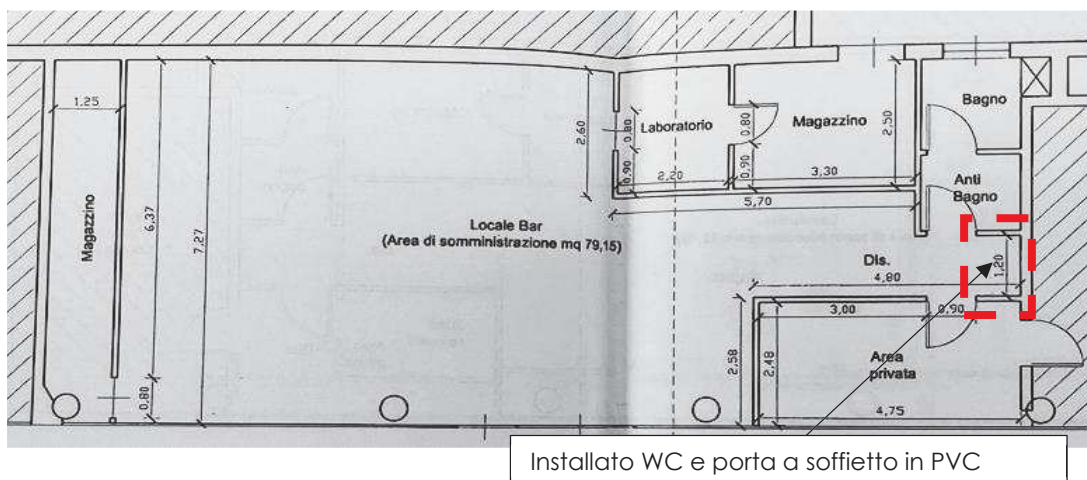
| Titolo                                                                                                                                                                                                   | Prot.n. | Depositato il<br>Rilasciato il<br>Presentato il |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------|
| <b>Pratica edilizia del 1992 – n. 2-2/92</b>                                                                                                                                                             |         |                                                 |
| Concessione edilizia per la costruzione di insediamento industriale e/o commerciale all'ingrosso in Via Trossi, rilasciata al signor Bandini della BAN.SAL. S.r.l. e della Biella Cascami Tessili s.r.l. | 2-2/92  | 14/07/1992                                      |
| <b>Pratica edilizia del 1992 – n. 2-4/92</b>                                                                                                                                                             |         |                                                 |
| C.E. n. 2-4/92 del 30/12/1992, lavori iniziati il 18/01/1993 con fine prevista per il 18/01/1996                                                                                                         |         |                                                 |
| <b>Pratica edilizia del 1995</b>                                                                                                                                                                         |         |                                                 |
| D.I.A. presentata dalla soc. I.G.C. – per opere interne, comunicazione di inizio lavori il 28/11/1995. Costruzione di tramezzo per dividere un'unità.                                                    | 4951    | 28/11/1995                                      |
| <b>Pratica edilizia del 1996 n. 4/96</b>                                                                                                                                                                 |         |                                                 |
| Domanda per richiesta proroga di 24 di C.E. n. 2-4/92 del 30/12/1992.                                                                                                                                    | 74      | 05/01/1996                                      |
| Autorizzazione del Comune rilasciata alla I.G.C. s.r.l. (Immobiliare Genovese Costruzioni)                                                                                                               | 20      | 19/04/1996                                      |
| <b>Pratica edilizia del 1996 n. 26/96</b>                                                                                                                                                                |         |                                                 |
| D.I.A. – domanda per costruzione impianto tecnologico a servizio insediamento industriale- impianto antincendio<br>la pratica riguarda tutta il fabbricato                                               | 2586    | 13/06/1996                                      |
| <b>Pratica Edilizia del 1996 n. 55/96</b>                                                                                                                                                                |         |                                                 |
| Domanda per cambio destinazione d'uso da esposizione a negozio senza opere presentata da Nuovi Servizi Auto s.r.l.                                                                                       | 4940    | 14/11/1996                                      |
| Il comune sospendeva il rilascio della concessione                                                                                                                                                       | 5675    | 20/12/1996                                      |
| <b>Pratica Edilizia del 1998 n. 91/98</b>                                                                                                                                                                |         |                                                 |
| Domanda del 21/12/1998 per cambio di destinazione d'uso da insediamenti produttivi a direzionali e commerciali senza realizzazione di opere.                                                             | 1171    | 04/03/1999                                      |
| Concessione edilizia rilasciata a Bancaperta spa (Biella Leasing spa)                                                                                                                                    | 15/99   | 15/06/1999                                      |

|                                                                                                                                                             |      |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|
| <b>Pratica Edilizia del 2011 n. 18</b>                                                                                                                      |      |            |
| Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria per modifiche interne in sanatoria per opere eseguite senza concessione della soc. Galileo s.r.l. | 3267 | 13/06/2011 |
| Richiesta di rilascio di certificato di agibilità                                                                                                           | 6927 | 28/12/2011 |
| Il Comune comunica che l'intervento di edilizia libera non necessita di rilascio di certificato di agibilità                                                | 1003 | 27/02/2012 |
| <b>Pratica edilizia del 2016 n. 25</b>                                                                                                                      |      |            |
| CILA per opere interne – diversa distribuzione dei locali finalizzato all'attività di bar, presentata                                                       | 2262 | 24/05/2016 |

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 e corrisponde anche alla scheda catastale presentata il 14/07/2016 ad eccezione della presenza del secondo locale WC davanti all'ingresso dell'area di servizio, che dalle dimensioni non risulta conferme. Per regolarizzare l'immobile è necessario rimuovere il wc.



Pratica edilizia 2016 - Stralcio tavola stato di progetto

**Si segnala che per la redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo.**

## **8 ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE**

I millesimi di proprietà: 93.41/1.000 e le spese annue di gestione dell'immobile circa € 800,00 all'anno.

### **Attestazione Prestazione Energetica**

Durante l'accesso agli atti è stato recuperato un 'Attestato di prestazione energetica valido fino al 06/05/2021. Il certificato riporta un indice di prestazione energetica in classe "D".

## **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'allagato 3 del Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 20/03/2025, individua due categorie principali di immobili a destinazione commerciale:

1. Negozi, laboratori artigianali e assimilabili: unità immobiliari destinate ad attività commerciale ovvero dove si esercitano attività di tipo artigianale ovvero utilizzate per l'esercizio di una professione o di un'arte o per l'erogazione di servizi, generalmente dotate di accesso e spazi espositivi sulla via pubblica e ubicate in fabbricati in zone a vocazione commerciale;
2. Centri commerciali: medie o grandi strutture di vendita, generalmente facenti parte di un complesso edilizio e caratterizzate da una pluralità di esercizi commerciali, di varie dimensioni, che usufruiscono di infrastrutture e spazi di servizio comuni.

L'immobile oggetto di stima appartiene 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

### **Negozi, Laboratori e assimilabili**

I locali che compongono le unità immobiliari sono divisi in tre tipologie a seconda della loro funzione:

**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 negozi, magazzini, laboratori e assimilabili i coefficienti di ragguaglio sono i seguenti:

| <b>Locali commerciali, negozi, laboratori artigianali e assimilabili</b>                         | <b>Coefficiente di ragguaglio</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Locali principali                                                                                | 100%                              |
| Accessori diretti<br>(retro-negozi, bagni, corridoi, ecc.);                                      | 50%                               |
| Accessori indiretti comunicanti<br>(cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);                | 50%                               |
| Accessori indiretti NON comunicanti<br>(cantine, soffitte, locali di deposito, ecc.);            | 25%                               |
| Pertinenze di uso esclusivo<br>(balconi, terrazze, giardini, ecc.).                              | 10%                               |
| Aree scoperte, giardini, corti e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare | 20%                               |

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 nelle visure.

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

**Per la stima verrà utilizzata la superficie commerciale di 117,00 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 della 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**

Il portale Geopoi non riporta valori rilevati per locali commerciali nella zona di interesse nel comune di Verrone. I valori unitari medi di zona riportati dal portale

Geopoi dell'Osservazione del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per capannoni e laboratori comune di Verrone il II semestre 2025 sono le seguenti:

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: BIELLA

Comune: VERRONE (L785)

Fascia: Extraurbana

Zona: ZONA EXTRAURBANA

Codice zona: R1

Destinazione: Produttiva

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione prevalente:

| Tipologia             | Stato conservativo | Valori compravendita (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori locazione (€/mq per mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------------|-----|------------------|----------------------------------|-----|------------------|
|                       |                    | Min                         | Max |                  | Min                              | Max |                  |
| Capannoni industriali | NORMALE            | 185                         | 270 | L                | 1,2                              | 1,7 | N                |
| Capannoni tipici      | NORMALE            | 185                         | 250 | L                | 1,2                              | 1,6 | N                |
| Laboratori            | NORMALE            | 185                         | 250 | L                | 1,2                              | 1,6 | N                |

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni

Verrone

Mappa fasce OMI



Mappa zona OMI



I valori unitari medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per negozi, quotazioni immobiliari riferite al mese di Aprile 2026 sono le seguenti:

|  <b>Negozi</b><br>Quotazioni unità immobiliari ad commerciale |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Valore minimo                                                                                                                                    | Valore medio    | Valore massimo  |
| <b>Euro 416</b>                                                                                                                                  | <b>Euro 563</b> | <b>Euro 711</b> |

I valori unitari medi di zona riportati dalla pubblicazione Rilevazione indicativa dei prezzi degli immobili per Biella e provincia, anno 2025 edita dalla Camera di Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte per la zona di rilevamento 8. Basso Biellese 1 nella quale si trova il comune di Verrone sono i seguenti:

| 8<br>BASSO BIELLESE 1     | NUOVE COSTRUZIONI |           | *RISTRUTTURATI<br>COMPLETAMENTE<br>O FINO A 20 ANNI |          | RECENTI<br>(20/40 ANNI) |          | VECCHI<br>(OLTRE 40 ANNI) |          |
|---------------------------|-------------------|-----------|-----------------------------------------------------|----------|-------------------------|----------|---------------------------|----------|
|                           | da €              | a €       | da €                                                | a €      | da €                    | a €      | da €                      | a €      |
| APPARTAMENTI              | 2.000,00          | 2.500,00  | 800,00                                              | 1.200,00 | 450,00                  | 600,00   | 200,00                    | 400,00   |
| VILLE/VILLINI             | 2.000,00          | 2.500,00  | 800,00                                              | 1.200,00 | 500,00                  | 700,00   | 300,00                    | 600,00   |
| CASE DI CORTE             | /                 | /         | 700,00                                              | 900,00   | 400,00                  | 600,00   | 150,00                    | 300,00   |
| NEGOZI                    | /                 | /         | 500,00                                              | 700,00   | 350,00                  | 550,00   | 150,00                    | 350,00   |
| UFFICI                    | /                 | /         | 500,00                                              | 700,00   | 350,00                  | 550,00   | 150,00                    | 350,00   |
| BOX - a corpo -           | 15.000,00         | 18.000,00 | 5.000,00                                            | 9.000,00 | 4.000,00                | 9.000,00 | 3.000,00                  | 9.000,00 |
| CAPANNONI                 | /                 | /         | 150,00                                              | 250,00   | 120,00                  | 200,00   | 50,00                     | 100,00   |
| TERRENI EDIFICABILI in m² |                   |           |                                                     |          |                         |          | TERRENI<br>AGRICOLI in m² |          |
| RESIDENZIALI              |                   |           | INDUSTRIALI                                         |          |                         |          | da € 0,50                 | a € 2,00 |
| da € 20,00 a € 40,00      |                   |           | da € 10,00 a € 20,00                                |          |                         |          |                           |          |

|                                                        |          |          |
|--------------------------------------------------------|----------|----------|
| <b>Geopoi – OMI - Agenzia delle Entrate</b>            | Min €/mq | Max €/mq |
| Laboratori                                             | 185,00   | 250,00   |
| <b>Borsino Immobiliare</b>                             |          |          |
| Negozi                                                 | 416,00   | 711,00   |
| <b>Camera Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte</b> |          |          |
| Negozi recenti – ultimi 20 anni                        | 500,00   | 700,00   |

### 10.3 Andamento del mercato immobiliare

Da una ricerca sul portale immobiliare.it risulta offerto in vendita un unico locale commerciale nel comune di Verrone: una gelateria di circa 45 mq, offerta in vendita a € 25.000 e posta all'interno del comune.

Alla luce di quanto sopra e dei dati raccolti per la valutazione verrà utilizzato il valore unitario di €/mq 600,00.

Da una ricerca sul portale comparaibilitalia.it risulta che tra il 2026 e il 2024 non ci sono state compravendite di immobili in categoria catastale C1, nella zona di interesse.

### 10.4 Valutazione

Applicando il valore parametrico alla superficie commerciale di 117,00 mq (vedi punto 9) risulta

$$\text{mq } 117,00 \quad \times \quad \text{€/mq } 600,00 \quad = \quad \text{€ } 70.200,00$$

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

1. Il locale commerciale si trova in un compendio realizzato alla metà degli anni 90 ed è ben visibile dalla strada, tuttavia alcuni dei locali limitrofi sono vuoti ed il bar non è aperto da mesi;
2. L'accessibilità al locale è buona, sono presenti parcheggi a raso davanti al locale;
3. Lo stato di manutenzione dei locali è discreto;
4. L'immobile non risulta conforme.

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile del 20%:

$$€ 70.200,00 - 20\% (- 14.040,00) = € 56.160,00$$

Nel valore del deprezzamento sono inclusi i costi della rimozione del wc. (punto 7).

Il valore a corpo del bene, costituito da locale commerciale, nello stato di fatto in cui si trova, identificato al catasto fabbricati del comune di Verrone, al foglio 1, particella 180 e subalterno 89, risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di **€56.000,00 (euro cinquantaseimila/00)**.

Milano, 16/06/2026

Arch. Yael Anati



**Allegati:**

- 1.1 Relazione notarile ventennale del 17/02/2026;
- 1.2 Nota di trascrizione del 03/10/2003 R.G.10425 e R.P.6585 di atto di compravendita del 29/09/2003 rep. n. 18786/1342;
- 1.3 Nota di trascrizione del 20/11/2013 R.G. n. 9186 e R.P. n. 6715 all'atto di compravendita del 29/10/2013 rep. n. 25960/4652;
- 1.4 Atto di compravendita del 29/12/2015 rep. n. 27.126/5.392;
- 1.5 Nota di trascrizione del 18/11/2025 R.G. n. 10415 e R.P. 8462 di sentenza di apertura d liquidazione giudiziale del 30/10/2025 rep. 768 della soc. Brand Partners Retail Development s.r.l.;
- 2 Visura per soggetto del 13/11/2025;
- 3.1 Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 1 Particella 180 del 08/05/2026;
- 3.2 Estratto di mappa Foglio 1 Particella 180 del 23/01/2026;
- 4.1 Visura storica immobile C.F. Foglio 1 Part.180, Sub.1 del 23/01/2026;
- 4.2 Scheda catastale Foglio 1 Part.180, Sub.1 del 14/07/2016;
- 5 Stralcio NTA art. 37;
- 6 Titoli edilizi;
- 7.1 Dichiarazione impianto elettrico del 2011 Del 02/12/2011;
- 7.2 Dichiarazione dell'impianto termoidraulico, verifica impianto di riscaldamento esistente Del 28/06/2011;
- 8 Rapporto fotografico.