

Tribunale di Milano

SEZIONE SECONDA CIVILE

Liquidazione Giudiziale Galileo s.r.l.

N° Gen. Rep. 637/2025

Giudice Delegato:
Dott.ssa Vincenza Agnese

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

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1 - Negozio, locali di servizio e deposito

Biella - Via San Filippo 4 e 6



Arch. Yael Anati

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 Inquadramento generale	3
1.2 Ubicazione e accessibilità	3
1.3 Descrizione del territorio circostante	4
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	7
2.1 Precedenti e attuali proprietari	8
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	14
3.1 Gravami ed oneri	14
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.....	15
4.1 Locale deposito Foglio 620 Particella 349 Sub. 1	15
4.2 Negozi Foglio 620 Particella 353/352 Sub. 24/14 e Particella 353 Sub. 23	17
4.3 Stato di possesso e disponibilità	21
5. DESCRIZIONE DEL BENE	21
6. URBANISTICA	27
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	27
7. EDILIZIA.....	28
7.1 Titoli Edilizi.....	28
7.2 Conformità Edilizia e Catastale	30
8. ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	30
9. SUPERFICIE COMMERCIALE	31
9.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale	31
9.2 Superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.....	32
10. VALUTAZIONE	33
10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	33
10.2 Valori delle banche dati	33
10.3 Andamento del mercato immobiliare e comparabili.....	35
10.4 Valutazione	36
Allegati	37

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] 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 Galileo 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. n. 768, R.G. n. 637/2025.

1 OGGETTO DI STIMA

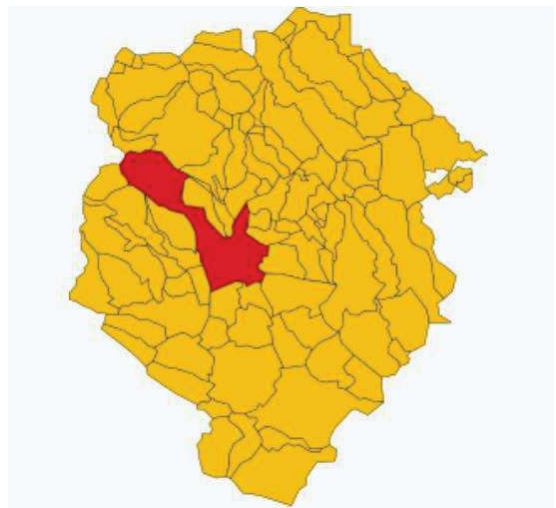
1.1 Inquadramento generale

I beni oggetto di stima si trovano nel centro storico del Comune di Biella, in via San Filippo ai numeri civici 4 e 6 e sono costituiti da tre unità immobiliari comunicanti: due negozi e un deposito che formano un unico locale commerciale nel quale, in una parte sono iniziati lavori di ristrutturazione anni fa, mai terminati.



1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Biella si trova nell'omonima Provincia nella parte nord 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.

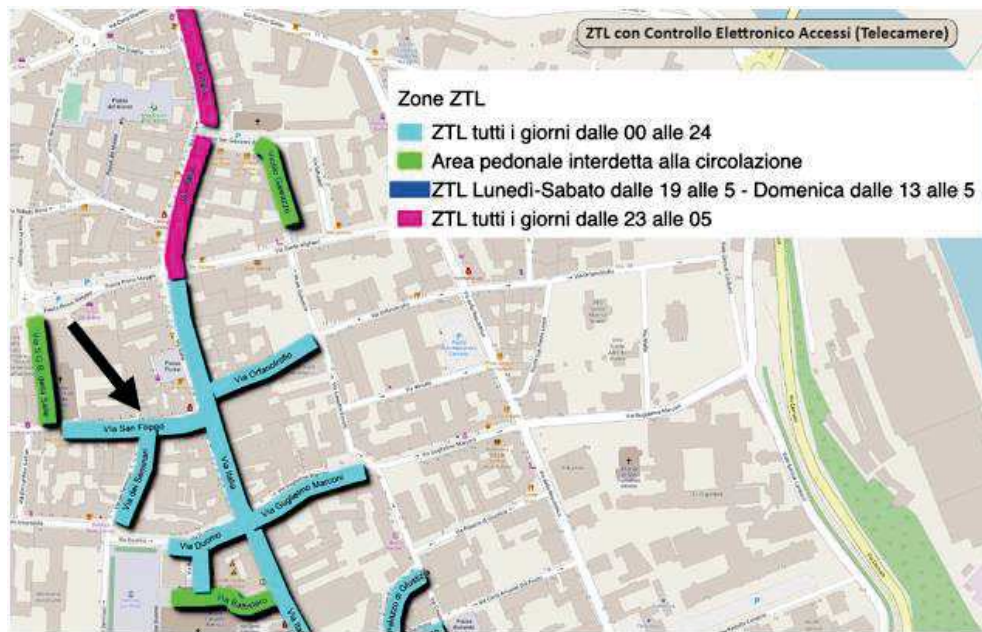
A Biella si trovano due stazioni ferroviarie: Biella S. Paolo, principale stazione della città sulla linea Biella Santhia e Biella - Chiavazza posta sulla linea Biella -Novara. L'aeroporto di Torino Caselle dista circa 90 km, mentre quello della Malpensa circa 70 km.

Nel Comune sono operative linee di trasporto pubblico di superficie urbane ed extra urbane, che collegano Biella a Milano e a Torino.

1.3 Descrizione del territorio circostante

I beni bene oggetto di stima si trovano nel centro storico di Biella, zona a traffico limitato dalle 00 alle 24.

Le due vie sulle quali affacciano i beni oggetto di stima sono Via San Filippo e via dei Seminari.



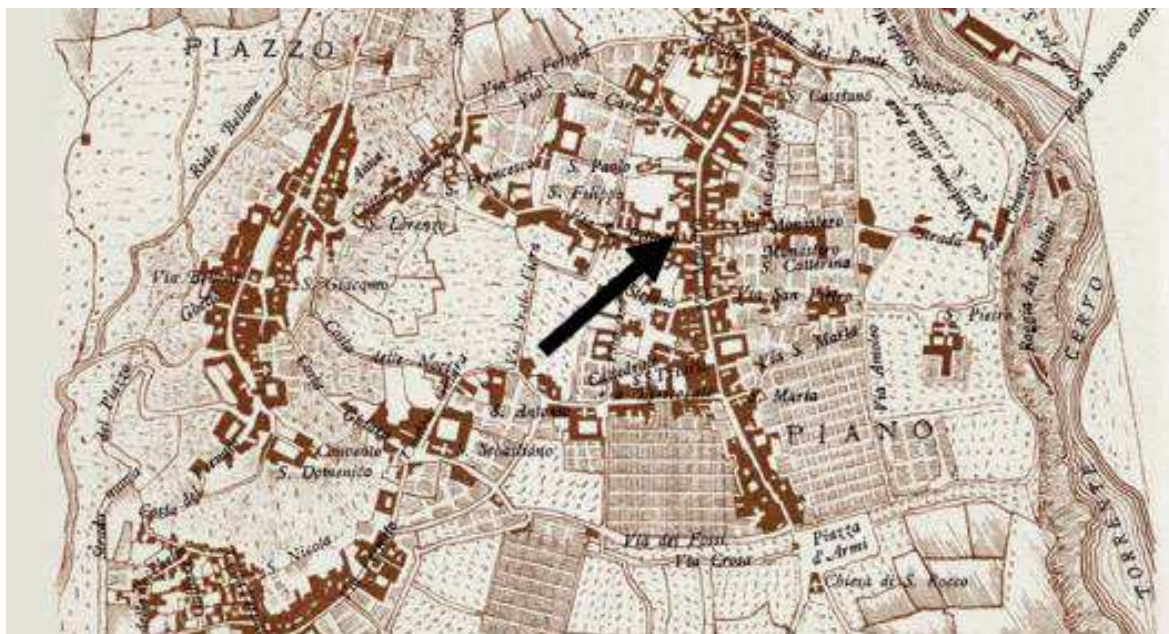
Stralcio planimetria delle ZTL – comune di Biella

L'area è caratterizzata per la presenza di palazzi storici destinati per lo più ad attività commerciali al piano terra e a residenza, uffici e studi professionali ai piani superiori.

Le unità oggetto di stima si trovano all'interno di un fabbricato la cui costruzione è antecedente al '800 e probabilmente di impianto originario settecentesco.



Vista storica della città di Biella 1668
posizione del fabbricato che ospita gli immobili oggetto di stima



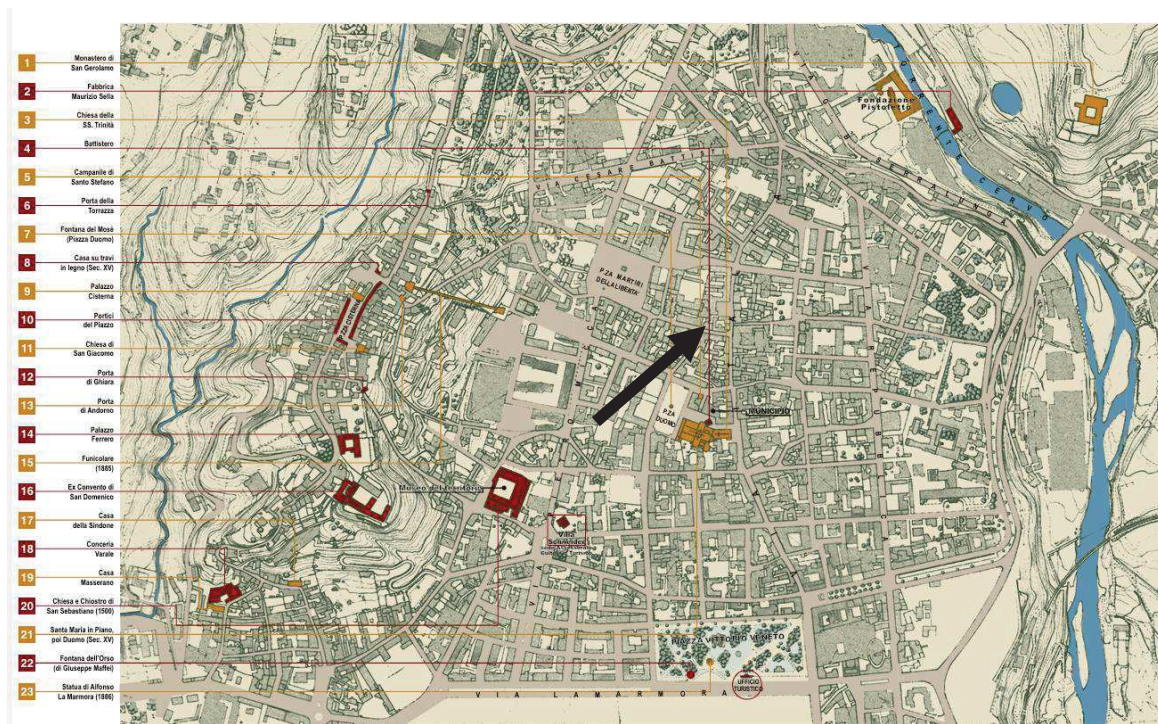
Planimetria storica della città di Biella 1800

Nella vicina piazza Martiri della Libertà si trova un parcheggio pubblico a raso.



Stralcio planimetria tuttocittà – posizione del locale commerciale

Il Duomo di Biella si trova a circa 100 m., mentre gli altri monumenti e palazzi storici si trovano a poca distanza.



Planimetria dei monumenti cittadini e posizione del locale commerciale

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

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima dei beni sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il comune di Biella l'08/04/2026;
- Sopralluogo il 29/04/2026;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Relazione notarile ventennale	Del 19/02/2026 – Allegato 1.1
Nota trascrizione R.G. n. 9097 e R.P. 7425 di atto compravendita del 20/10/1980 rep. n. 46.667/9.552	Del 10/11/1980 – Allegato 1.2
Atto compravendita rep. n. 63.522/12.830	Del 17/06/1985 – Allegato 1.3
Nota di trascrizione R.G. 2200 e R.P. 1758 di atto del 19/02/1996 Rep. 52.668	Del 15/03/1996 – Allegato 1.4
Atto di compravendita del rep 132.022	Del 20/11/2006 – Allegato 1.5
Nota di trascrizione R.G. n. 12805 e R.P. n. 7698 di atto di fusione del 07/11/2007 rep.n. 134.925/17.259	Del 20/11/2007 – Allegato 1.6
Nota di trascrizione R.G. n. 10413 e R.G n. 8460 di sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale soc. Galileo s.r.l.	Del 18/11/2025 – Allegato 1.7

Visura per soggetto	Del 13/11/2025 – Allegato 2
Visura storica per immobile C.T. Foglio 45 Part. 150	Del 05/05/2026 – Allegato 3.1
Estratto di mappa Foglio 45 Particella 150	Del 23/01/2026 – Allegato 3.2
Visura storica per immobile Fg 620 Part. 349 Sub. 1	Del 23/01/2026 – Allegato 3.3
Scheda catastale Foglio 620 Particella 349, Sub. 1	Del 01/03/1940 – Allegato 3.4
Visura storica per immobile C.T. Foglio 45 Part. 153	Del 05/05/2026 – Allegato 4.1
Visura storica per immobile C.T. Foglio 45 Part. 154	Del 05/05/2026 – Allegato 4.2
Estratto di mappa Foglio 45 Particella 153-154	Del 23/01/2026 – Allegato 4.3
Visura storica immobile C.F. Foglio 620 Particella 353/352, Sub. 24/14	Del 23/01/2026 – Allegato 4.4
Elaborato planimetrico Foglio 620 Particella 353	Del 05/12/1997 – Allegato 4.5
Scheda catastale Foglio 620 Particella 352, Sub. 14	Del 27/02/1998 – Allegato 4.6
Visura storica immobile C.F. Fg.620 Part.352, Sub. 13	Del 05/05/2026 – Allegato 4.7
Visura storica immobile C.F. Fg.620 Part.353, Sub. 19	Del 05/05/2026 – Allegato 4.8
Visura storica immobile C.F. Fg.620 Part.352, Sub. 1	Del 05/05/2026 – Allegato 4.9
Visura storica immobile C.F. Fg.620 Part.353, Sub. 3	Del 05/05/2026 – Allegato 4.10
Visura storica immobile C.F. Fg.620 Part.353, Sub. 23	Del 23/01/2026 – Allegato 5.1
Scheda catastale Foglio 620 Particella 353, Sub. 23	Del 07/02/1998 – Allegato 5.2
Visura storica immobile C.F. Fg.620 Part.353, Sub. 4	Del 05/05/2026 – Allegato 5.3
Titoli edilizi	Vedi punto 7 – Allegato 7
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	Non disponibile

2.1 Precedenti e attuali proprietari

La relazione notarile del 19/02/2026, a cura del notaio dott. Edoardo Amato, riporta che gli immobili oggetto della presente stima sono pervenuti con i seguenti atti:

“dichiara che gli immobili in calce descritti risultano alla data del 18/02/2026 di piena ed esclusiva proprietà della società:

“GALILEO S.R.L.”

con sede in Milano, Galleria del Corso n. 2, capitale sociale Euro 10.400,00, interamente versato, iscritta presso il Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza e Lodi con codice fiscale e numero 01755680020, R.E.A. n. MI-2063000;

2) che detti immobili sono pervenuti a detta Società come segue:

...

*- quanto all'unità in calce descritta al punto 3 in forza della **fusione mediante incorporazione** della Società "VELLA S.N.C. DI GALILEO - S.R.L.", con sede in Biella, codice fiscale 00040250029, nella Società "GALILEO - S.R.L.", con sede in Biella, con **atto** a rogito del Notaio Luciano MARIANO di Alessandria, **repertorio n. 134.925/17.259 in data 7 novembre 2007**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 20 novembre 2007 ai nn.12805/7698; successivamente la Società "GALILEO - S.R.L." ha **trasferito** la propria **sede dal***

immobile era pervenuto per **compravendita** dalla signora [REDACTED] detto [REDACTED], con atto a rogito del Notaio Piero BARBERA di Biella, **repertorio n. 46.667/9.552 in data 20 ottobre 1980**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 10 novembre 1980 ai nn. 9097/7425:

██████ nella Società "GALILEO - S.R.L.", con sede in Biella, con **atto** a rogito del Notaio Luciano MARIANO di Alessandria, **repertorio n. 134.925/17.259 in data 7 novembre 2007**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 20 novembre 2007 ai nn. 12805/7698;

immobiliare era pervenuto per **compravendita** dalla signora CATELLA Luisa, nata a Biella il 4 agosto 1955, con **atto** a rogito del Notaio Piero BARBERA di Biella, **repertorio n. 63.522/12.830 in data 17 giugno 1985**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 8 luglio 1985 ai nn. 4887/3895;

- quanto all'unità al sub. 23 del mappale 353 in calce descritta al punto 4, per compravendita dalla Società "██████████ ██████████ ██████████", con atto a rogito del Notaio Luciano MARIANO di Alessandria, repertorio n. 132.022/15.742 in data 20 novembre 2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 5 dicembre 2006 ai nn. 15483/10455;

...

in Comune di Biella:

1) ...

2)...

3) all'interno del fabbricato avente accesso dalla via San Filippo n. 6, **unità ad uso magazzino** composta da due locali posta al piano terra, censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella come segue:

- **Foglio 620** (seicentoventi) - **Mappale 349** (trecentoquarantanove) **subalterno 1** (uno), **Via San Filippo n. 6**, Z.C. 1, Piano T, categoria C/2, classe 4, metri quadrati 33 - superficie catastale totale metri quadrati 43, rendita catastale Euro 95,44.

Confini da nord in senso orario: unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile da cui si accede, vano scala e infine altra unità immobiliare di proprietà di terzi;

Detta unita risultava **precedentemente censita** nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella al **foglio 85, mappale 349, subalterno 1** 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 12 febbraio 1993 per rinumerazione del foglio da 55 a 620.

4) all'interno del fabbricato avente accesso dalla **via San Filippo n. 4, due unità ad uso negozio poste al piano terra e tra loro adiacenti** composte la prima da due locali esposizione con retro e un bagno e la seconda da un locale ad uso

negozio e due locali esposizione ai quali si accede a mezzo di scala interna, il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella come segue:

- **Foglio 620** (seicentoventi) - **Mappale 353** (trecentocinquantatré) **subalterno 23** (ventitré), Via San Filippo n. 4, Z.C. 1, Piano T, categoria C/1, classe 11, metri quadrati 48 - superficie catastale totale metri quadrati 67, rendita catastale Euro 1.623,74 (il primo negozio);

- **Foglio 620** (seicentoventi) - **Mappale 352** (trecentocinquantadue) **subalterno 14** (quattordici) **graffato con mappale 353** (trecentocinquantatré) **subalterno 24** (ventiquattro), Via San Filippo n. 4, Z.C. 1, Piano T, categoria C/1, classe 10, metri quadrati 82 - superficie catastale totale metri quadrati 111, rendita catastale Euro 2.384,27 (il secondo negozio), con precisazione che questa unità era **precedentemente censita** nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella al **foglio 620, mappale 352, subalterno 13 graffato con il mappale 353 subalterno 19**. Confini da nord in senso orario delle due unità in un sol corpo: beni di proprietà di terzi, cortile, unità immobiliare di proprietà di terzi, via San Filippo ed infine ancora beni di proprietà di terzi."

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

Precedenti proprietari

Da atti e note di trascrizione ricevute dal notaio dott. Edoardo Amato, la proprietà dei beni del lotto 1 è costituita da:

- Locale deposito: Foglio 620 Particella 349 Sub. 1
- Negozio: Foglio 620 Particella 353/352 Sub.24/14
- Negozio: Foglio 620 Particella 353 Sub. 23

ed è pervenuta tramite i seguenti atti:

A) Atto di compravendita del 20/10/1980 rep. n. 46.667/9.552 – Sub. 14 e 24 e Sub. 1

La nota di trascrizione del 10/11/1980 R.G. n. 9097 e R.P. 7425 riporta che, con atto di compravendita del 20/10/1980 rep. n. 46.667/9.552 la signora [REDACTED] n.c. la piena proprietà dei seguenti beni;

"nel comune di Biella;

1°)- Partita n. 7 N.C.E.U.: **Foglio S/5, n. 352 sub. 1** Via S. Filippo n. 6, piano terreno, categoria C/1, mq. 34, rendita catastale lire 3522.

Trattasi di locale adibito a negozio e di locale retro formante unico corpo. Coerenti: la via S. Filippo restante proprietà della venditrice, cortile comune, proprietà Flecchia.

2°)- Partita n. 7 N.C.E.U.: **Foglio S/5 n. 349 sub. 1** Via S. Filippo n. 6, piano terreno, categoria C/2, mq. 33, R.C.L. 544. Trattasi di locale adibito a magazzino sito nell'interno del cortile. Coerenti: cortile comune, vano scala, proprietà Ferro, proprietà Perin-Riz e proprietà Flecchia.

Gli immobili alienati sono pervenuti alla venditrice per atto di divisione rogito Notaio Antonio Pombia del 23 Settembre 1945 registrato in Cossato il 5/10/1945 al n. 198 vol. 156.

...

*In particolare sono stati trasferiti con le servitù attive e passive che risultano dal sovra citato atto di divisione rogito Pombia per la parte che riguarda la proprietà oggetto di vendita.
..."*

Allegato 1.2 – Nota trascrizione del 10/11/1980 di atto compravendita del 20/10/1980

B) Atto di compravendita del 17/06/1985 rep. n. 63.522/12.830 – Sub. 14 e 24

Con atto di compravendita del 17/06/1985 repertorio n. 63.522/12.830 la signora

██ i seguenti beni:

"I) – La signora ██████████ cede e vende in piena ed assoluta proprietà alla società ██████████ - società in nome collettivo" che in persona degli unici soci e legali rappresentanti accetta ed acquista, il seguente immobile sito nel comune di

Biella

Via San Filippo n. 4:

- nel cortile locale adibito a magazzino composto da due vani intercomunicanti insistente sul mappale terreni foglio 45 n. 153 parte.

L'immobile alienato è censito alla partita n. 4014 N.C.E.U. al foglio S/5 n. 353 sub. 3, Via San Filippo 4, piano terreno categoria C/3 classe 4, metri quadrati catastali 61, R.C.L. 1171.

Il locale medesimo ha una superficie utile di mq. 39,39 come risulta dalla planimetria che, a miglior identificazione e previa approvazione e sottoscrizione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera -A- per farne parte integrante e sostanziale

Coerenti: vano scala, cortile comune, la società acquirente.

L'immobile descritto è pervenuto alla venditrice in forza di atto di divisione rogito notaio Gelpi del 23/06/1982 registrato a Biella il 12/07/1982 al n. 3406, ivi trascritto il 07/07/1982 ai n.5093/400, e per precedente successione a ██████████ in ██████████ il 12 agosto 1981 (Denuncia di successione registrata all'ufficio Registro di Biella al n. 94 vol. 461).

..."

Allegato 1.3 – Atto compravendita 17/06/1985 rep. n. 63.522/12.830

C) Atto di modifica ragione sociale del 1996 – Sub. 14 e 24 e Sub. 1

La nota di trascrizione del 15/03/1996 R.G. 2200 e R.P. 1758, riporta che con atto del 19/02/1996 Rep. 52.668 la soc. ██████████

██████████ modifica la ragione sociale in ██████████

██████████. Il quadro D, della nota di trascrizione riporta quanto segue:

"Descrizione immobili

P.ta 14.853 del C.U. di Biella:

***Fg. 620** (già S/5) – Via San Filippo 6 – **n. 349/1 e n.ri 352/13 e 353/19** (già 352/1 e 353/3) – Porzioni di fabbricato da riaccertare."*

Allegato 1.4 – nota di trascrizione del 15/03/1996

Dalla documentazione raccolta risulta che tra il 1996 e il 2006 la società [REDACTED]

S.R.L." mentre il CF rimane invariato.

D) Atto del 20/11/2006 repertorio n. 132.022/15.742 – Sub. 23

Con atto del 20/11/2006 repertorio n. 132.022/15.742 la Società "3S & C, in persona dei soci, amministratori e legali rappresentanti sigg. Vella, vendeva alla Soc. Galileo s.r.l. il seguente bene:

"1) la società "[REDACTED] vende alla società "GALILEO – s.r.l." che come sopra rappresentata acquista, il sotto descritto **immobile sito in comune di Biella, via San Filippo 4** e precisamente:

- locali ad uso negozio con accessori siti al piano terreno alle coerenze: aventi causa di Bonato Carlo e Rizzetto Danila, proprietà Maglila S.n.c. e/o aventi causa, cortile.

quanto sopra descritto è censito al Catasto Fabbricati di Biella come segue:

- **Foglio 620, mappale 353 subalterno 23**, via San Filippo n. 4, piano T, categoria C/1, classe 11, metri quadrati 48, rendita euro 1.623.74.

...

2) Quanto sopra descritto è alienato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con relative accessioni e pertinenze, inerenti diritti reali, quote di comproprietà, passi ed accessi come sin qui praticati, nulla escluso o riservato a favore della società alienante.

3) ...

4) ...

5) I signori Stefano Vella, Simonetta Vella e Silvia Vella, nella sopra citata qualità, da me notaio ammoniti ai sensi di legge delle conseguenze penali per le dichiarazioni false o reticenti, dichiarano che la costruzione dell'immobile come sopra venduto, è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono intervenute relativamente alla suddetta unità opere o mutamenti di destinazione d'uso tali da richiedere il rilascio di licenza , concessione edilizia, permesso di costruire o titoli abilitativi equivalenti e che comunque la stessa non ha mai formato oggetto di sanatoria edilizia ad eccezione dei lavori di cui alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Biella in data 29 luglio 1996 numero 139.

..."

Allegato 1.5 – Atto di compravendita del 20/11/2006 rep 132.022

E) Atto di fusione per incorporazione del 07/11/2007 rep. n. 134.925/17.259

La nota di trascrizione del 20/11/2007 R.G. n. 12805 e R.P. n. 7698, riporta che con atto del 07/11/2007 rep. n. 134.925/17.259 la società [REDACTED] veniva incorporata nella soc. Galileo s.r.l., la quale subentrava a pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della incorporata [REDACTED], codice fiscale 00040250029 e riporta quanto segue:

"SEZIONE B - immobili

Immobile n. 1 – Catasto Fabbricati, **Foglio 620, Particella 352, Subalterno 14**, C1 – negozi e botteghe, consistenza 82 metri quadrati, Via San Filippo n. 4, piano T;
Immobile n. 2 - Catasto Fabbricati, **Foglio 620, Particella 353, Subalterno 24**, C1 – negozi e botteghe, consistenza 82 metri quadrati, Via San Filippo n. 4, piano T;
Immobile n. 3 - Catasto Fabbricati, **Foglio 620 Particella 349, Subalterno 1**, C2 – magazzini e locali di deposito, consistenza 33 metri quadrati, Via San Filippo n. 6, piano T;

“SEZIONE D – ulteriori informazioni

*con l'atto che si deposita le società "GALILEO - s.r.l." e "██████████ - s.r.l." si dichiarano fuse mediante incorporazione della società "██████████" nella società "GALILEO - s.r.l." in dipendenza delle rispettive deliberazioni assembleari entrambe in data 12 aprile 2007. conseguentemente **la società "GALILEO - s.r.l." subentra di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della incorporata "██████████".** ed in tutte le sue ragioni e diritti come in tutti gli obblighi, impegni e passività di qualsiasi natura, facenti capo alla stessa società, anche se acquisite o sorte in data posteriore a quella del bilancio dell'ultimo esercizio. ai sensi dell'art. 2504-bis comma secondo del codice civile la fusione avrà effetto dalla data dell'ultima delle iscrizioni previste dall'art. 2504 c.c.”*

Allegato 1.6 – nota di trascrizione del 20/11/2007 di atto di fusione del 07/11/2007

Attuali proprietari

L'attuale proprietaria dei beni è la società "GALILEO 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 01755680020, R.E.A. n. MI-2063000, società in Liquidazione Giudiziale, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, con RG 637/2025.

I dati catastali riportati negli atti sopra citati non corrispondono ai dati catastali dell'immobile in quanto:

- con variazione del 12/02/1993 il foglio S/5 ha modificato l'identificativo catastale in foglio 620;
- le unità identificate alla Particella 352 Sub.1 e alla particella 353 Sub. 3 sono state soppresse il 27/05/1988 e a seguito di variazioni catastali hanno generato i seguenti immobili: particella 352 sub. 13 e particella 353 sub. 19.
- Le due unità di cui sopra sono state successivamente soppresse il 27/05/1998 ed hanno generato gli immobili: particella 352 sub. 14 (graffato al sub. 24) e particella 353 sub. 24 che sono gli immobili oggetto di stima.

Allegato 3.3 – Visura storica per immobile Foglio 620 Particella 349 Sub. 1

Allegato 4.7 – visure storiche per immobile Foglio 620, Particella 353, Sub. 13

Allegato 4.8 – visure storiche per immobile Foglio 620, Particella 353, Sub. 19

Servitù e vincoli

Negli atti sopra citati non sono riportate servitù, ad eccezione di quanto riportato nella nota di trascrizione del 10/11/1980 R.G. 9097, R.P. 7425 dell'atto del 20/10/1980, rep. 46.667/9.552:

Gli immobili alienati sono pervenuti alla venditrice per atto di divisione rogito Notaio Antonio Pombia del 23 Settembre 1945 registrato in Cossato il 5/10/1945 al n. 198 vol. 156.

...

In particolare sono stati trasferiti con le servitù attive e passive che risultano dal sovra citato atto di divisione rogito Pombia per la parte che riguarda la proprietà oggetto di vendita.

Allegato 1.2 – Nota trascrizione del 10/11/1980 di atto compravendita del 20/10/1980

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento alla relazione notarile ventennale del 19/02/2026 risultano a carico dei beni le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

“4) che detti immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data **31 ottobre 2024** ai numeri 9716/1149 a favore di "BANCA SELLA S.P.A.", con sede in Biella, codice fiscale 02224410023 e contro "GALILEO S.R.L.", con sede in Milano, per la somma di Euro 800.000,00 (ottocentomila/00) in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Biella in data 27 settembre 2024, n. 914;”*

L'ipoteca di cui sopra grava su tutti gli immobili;

- **“ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data **18 febbraio 2022** ai numeri 1338/163 a favore di NEGRO Giancarlo, nato a Asti il 16 luglio 1963 e contro "GALILEO S.R.L.", con sede in Milano, quale terzo datore di ipoteca, per la somma di Euro 330.000,00 (trecentotrentamila/00) a garanzia del credito vantato dal signor NEGRO Giancarlo nei confronti della Società "START - S.R.L.", con sede in Milano, codice fiscale 02279060020, dell'importo di Euro 330.000,00*

(trecentotrentamila/00), **gravante sulle sole unità immobiliari in calce descritte al punto 1); “**

L'ipoteca di cui sopra grava sugli immobili identificati al Foglio 45, Particella 219 Sub. 41 e Sub. 38;

- **sentenza di apertura della liquidazione giudiziale** trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 18 novembre 2025 ai numeri 10413/8460 a favore della massa dei creditori della liquidazione giudiziale di "GALILEO S.R.L." e contro "GALILEO S.R.L.", emessa dal Tribunale di Milano in data 30 ottobre 2025, n. 768/2025, con la quale & stata dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale della "GALILEO S.R.L."

L'ipoteca di cui sopra grava su tutti gli immobili.

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

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

4.1 Locale deposito: Foglio 620 Particella 349 Sub. 1

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

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
45	150	-	Ente Urbano		68		



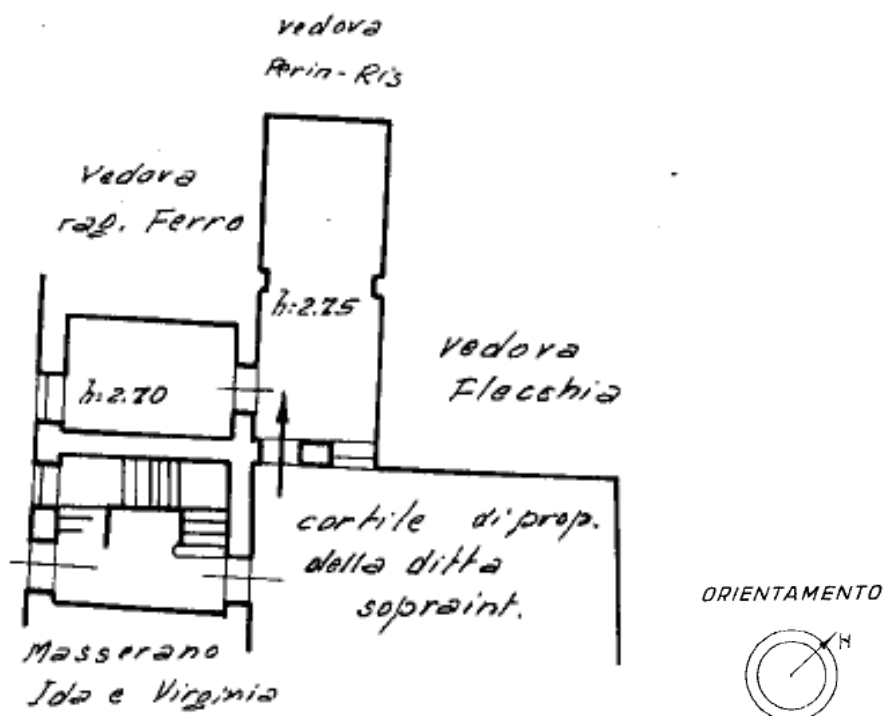
Stralcio estratto mappa del 23/01/2026 Foglio 45, Particella 150

Allegato 3.1 – Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 45 Particella 150

Allegato 3.2 – Estratto di mappa Foglio 45 Particella 150

Il deposito è identificato al **Catasto Fabbricati** come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
620	349	1	C/2	4	33 m ²	Totale: 43 m ²	€95,44
Gli immobili con destinazione catastale C/2 sono: magazzini e locali deposito							
Via San Filippo n. 6 - Piano terra							
Correlati al Catasto Terreni: Foglio 45 – Particella 150							
Coerenza da Nord in senso orario: altra U.I., unità Sub. 23 Particella 353, cortile su due lati, vano scala, cortile, altre u.i. su tre lati.							



Stralcio scheda catastale del 01/03/1940 Foglio 620, Particella 349, Sub. 1, locale deposito

Allegato 3.3 – Visura storica immobile C.F. Foglio 620 Particella 349, Sub. 1

Allegato 3.4 – Scheda catastale Foglio 620 Particella 349, Sub. 1

Si segnala che sulla scheda catastale del 1940 il cortile è indicato "proprietà della ditta sopra intestata". La scheda è intestata al signor Alberto Acquadro. Nel 1980 la signora Anna Acquadro vende il bene alla Soc. Magliola Di Botalla Graziella & C. Nella nota di trascrizione dell'atto non c'è traccia del cortile.

Negli atti successivi non viene menzionato il cortile, mentre nelle coerenze viene menzionato il cortile, pertanto non è considerata nella proprietà.

Negli anni è stata inoltre realizzata la piccola serra comunicante con i locali di proprietà. Anche la serra non viene menzionata negli atti.

Nella visura storica per immobile la consistenza indicata è 33 mq, mentre la superficie catastale indicata è 43 mq. La differenza di 10 mq potrebbe rappresentare la superficie ragguagliata della piccola corte.

Da ricerche catastali il cortile sul quale si affaccia la serra è identificato al Catasto Terreni al Foglio 45, Particella 152 come Ente Urbano della superficie di 50 mq. La corte non risulta identificata al Catasto Fabbricati.

4.2 Negozi: Foglio 620 Particella 353/352 Sub. 24/14 e Particella 353 Sub. 23

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
45	153	-	Ente Urbano		110		
45	154	-	Ente Urbano		310		

Il Foglio 45 e la Particella 153 sono correlati al Catasto Fabbricati al Foglio 620 Particella 352
Il Foglio 45 e la Particella 154 sono correlati al Catasto Fabbricati al Foglio 620 Particella 353



Stralcio estratto mappa del 23/01/2026 Foglio 45, Particella 153-154

Allegato 4.1 – Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 45 Particella 153

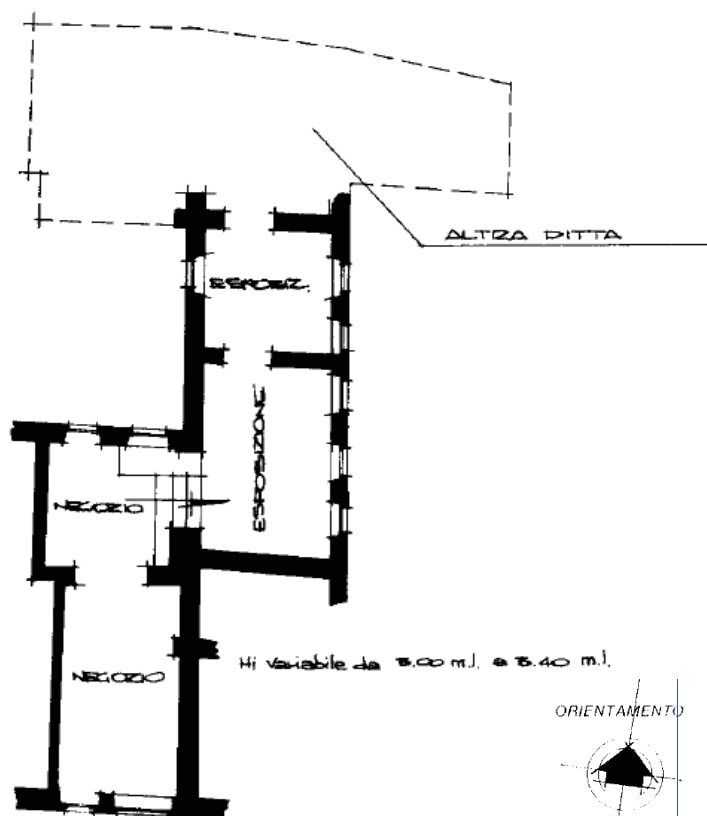
Allegato 4.2 – Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 45 Particella 154

Allegato 4.3 – Estratto di mappa Foglio 45 Particella 153-154

Negozio: Foglio 620 Particella 353/352 Sub. 24/14

Il negozio è identificato al **Catasto Fabbricati** come segue:

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
620	353	24	C/1	10	82 m ²	Totale: 111 m ²	€2.384,27
	352	14					
Gli immobili con destinazione catastale C/1 sono: negozi e botteghe							
Via San Filippo n. 4 - Piano terra							
Correlati al catasto terreni: Foglio 45 Particelle 153-154							
Coerenza da Nord in senso orario: Sub. 23 Particella 353, Corte Particella 154, altra u.i., Via San Filippo, altra u.i. su tre lati, corte Particella 152 su due lati.							



Stralcio scheda catastale del 27/02/1998 Foglio 620, Particella 352, Sub. 14, negozio

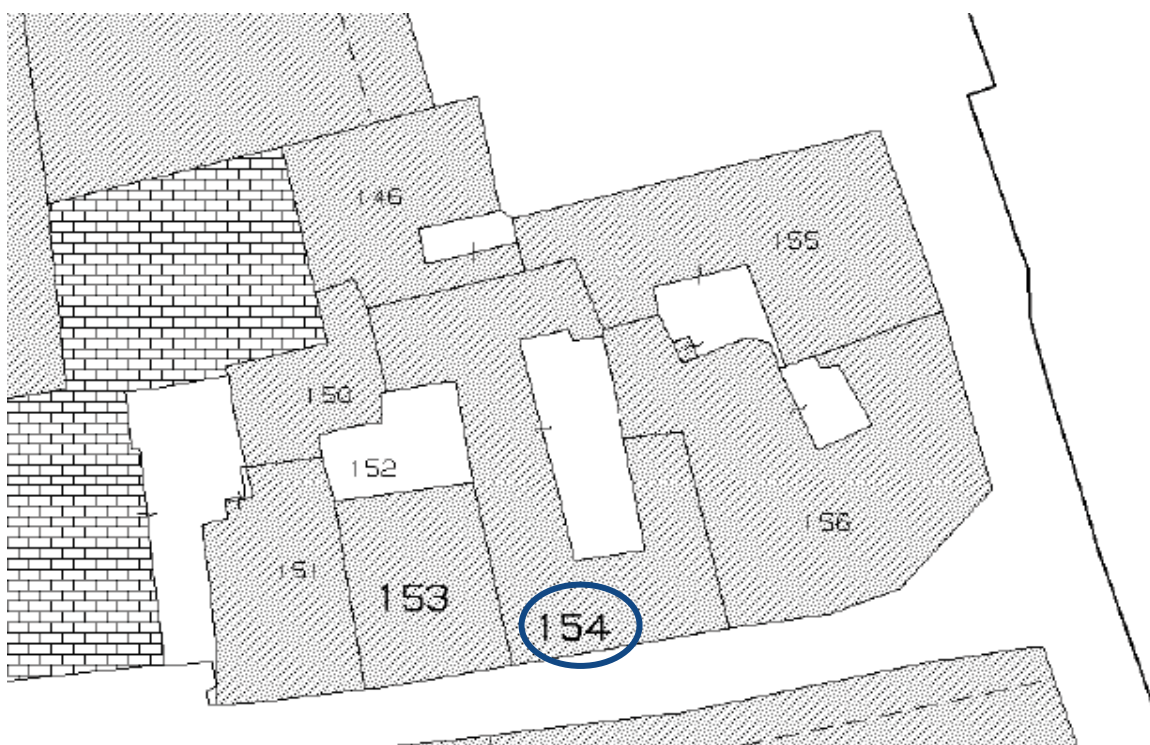
Allegato 4.4 – Visura storica immobile C.F. Foglio 620 Particella 353/352, Sub. 24/14

Allegato 4.6 – Scheda catastale Foglio 620 Particella 352, Sub. 14

Negozio: Foglio 620 Particella 353 Sub. 23

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
45	154	-	Ente Urbano		310		
Il Foglio 45 e la Particella 154 sono correlati al Catasto Fabbricati al Foglio 620 Particella 353							



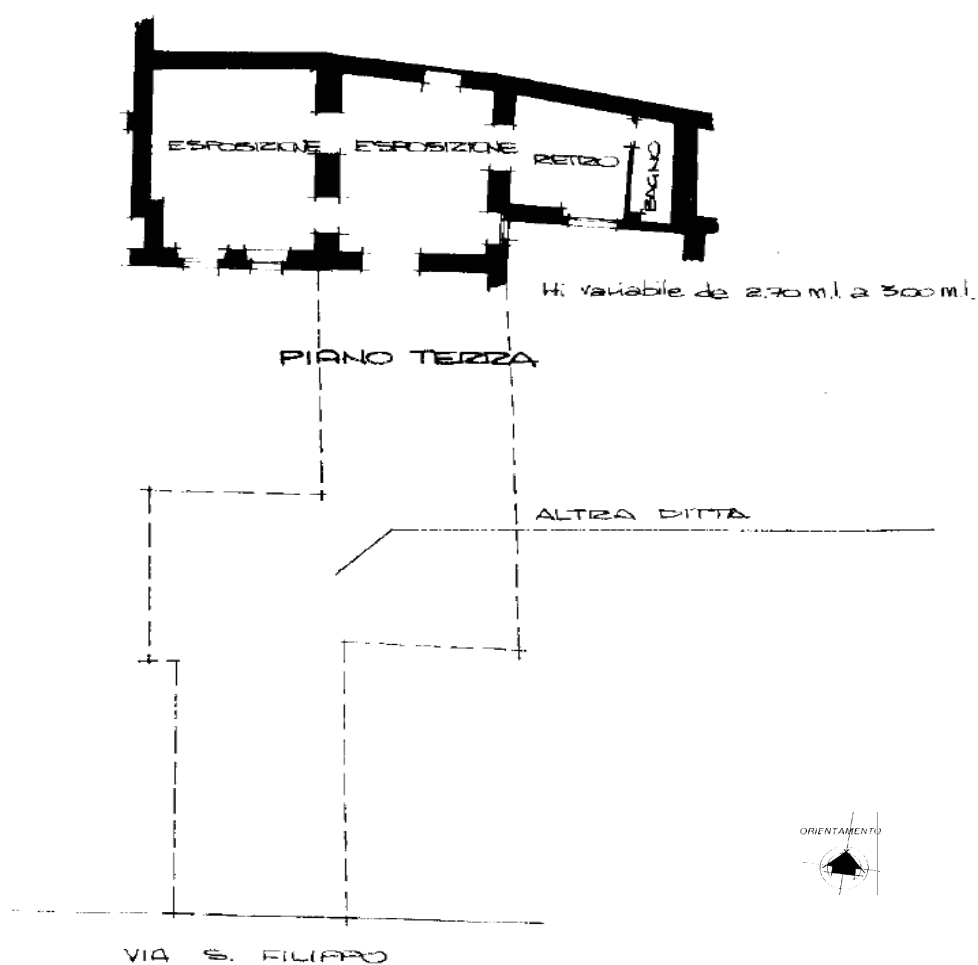
Stralcio estratto mappa del 23/01/2026 Foglio 45, Particella 154

Allegato 4.2 – visura storica per immobile catasto terreni Foglio 45 Particella 154

Allegato 4.3 – Estratto di mappa Foglio 45 Particella 153-154

Il negozio di stima è identificato al **Catasto Fabbricati** come segue;

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
620	353	23	C/1	11	48 m ²	Totale: 67 m ²	€1.623,74
Gli immobili con destinazione catastale C/1 sono: negozi e botteghe							
Via San Filippo n. 4 - Piano terra							
Correlati al catasto terreni: Foglio 45 Particella 154							
Coerenza da Nord in senso orario: altra u.i., su due lati cortile alla Particella 154, altra u.i. Sub. 14 Particella 352, cortile alla Particella 152, altra u.i. Sub. 1 della Particella 349.							



Stralcio scheda catastale del 07/02/1998 Foglio 620, Particella 353, Sub. 23, negozio

Allegato 5.1 – Visura storica immobile C.F. Foglio 620 Particella 353, Sub. 23

Allegato 5.2 – Scheda catastale Foglio 620 Particella 353, Sub. 23

Si segnala che:

- A seguito di variazione catastale del 12/02/1993 il Foglio S5 è stato modificato ed è diventato il foglio 620.

Relativamente all'unità identificata alla particella 352 sub. 14 graffata all u.i. alla particella 353 sub. 24:

- La scheda catastale dei due immobili è unica, tuttavia nella denuncia di variazione (parte in basso a sinistra) sono indicati i due subalterni, mentre nella dicitura a destra è riportato solo il subalterno 14.
- la scheda riporta il civico 6, mentre la visura storica per immobile il civico 4.

- le unità identificate alla Particella 352 Sub.1 e alla Particella 353 Sub. 3 sono state soppresse il 27/05/1988 e a seguito di variazioni catastali hanno generato i seguenti immobili: particella 352 sub. 13 e particella 353 sub. 19.
- Le due unità di cui sopra sono state successivamente soppresse il 27/02/1998 ed hanno generato gli immobili: particella 352 sub. 14 (graffato al sub. 24) e particella 353 sub. 24 che sono gli immobili oggetto di stima.

L'unità identificata alla Particella 353 Sub. 23 deriva dalla soppressione del Sub. 4 con la particella 353.

Allegato 4.7 – Visura storica immobile Foglio 620 Particella 352, Sub. 13 soppressa

Allegato 4.8 – Visura storica immobile Foglio 620 Particella 353, Sub. 19 soppressa

Allegato 4.9 – Visura storica immobile Foglio 620 Particella 353, Sub. 3 soppressa

Allegato 4.10 - Visura storica immobile Foglio 620 Particella 352, Sub. 1 soppressa

Allegato 5.3 – Visura storica immobile C.F. Foglio 620 Particella 353, Sub. 4 soppressa

4.3 Stato di possesso e disponibilità

I beni sono di piena proprietà della società Galileo 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 01755680020, R.E.A. n. MI-2063000; in Liquidazione Giudiziale, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, con RG 637/2025.

Allegato 1.7 – Nota di trascrizione del 18/11/2025 R.G. n. 10413 e R.G n. 8460 di sentenza di apertura di liquidazione Giudiziale soc. Galileo s.r.l.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 29/04/2026, i beni risultavano liberi da persone, tuttavia erano presenti degli arredi, attrezzature e materiale da cantiere.

5 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente stima si trova ai numeri civici 4 e 6 di via S. Filippo nel centro storico di Biella. Si tratta di locali destinati ad attività commerciali costituiti da tre unità catastali comunicanti: due negozi e un deposito che formano un unico negozio.

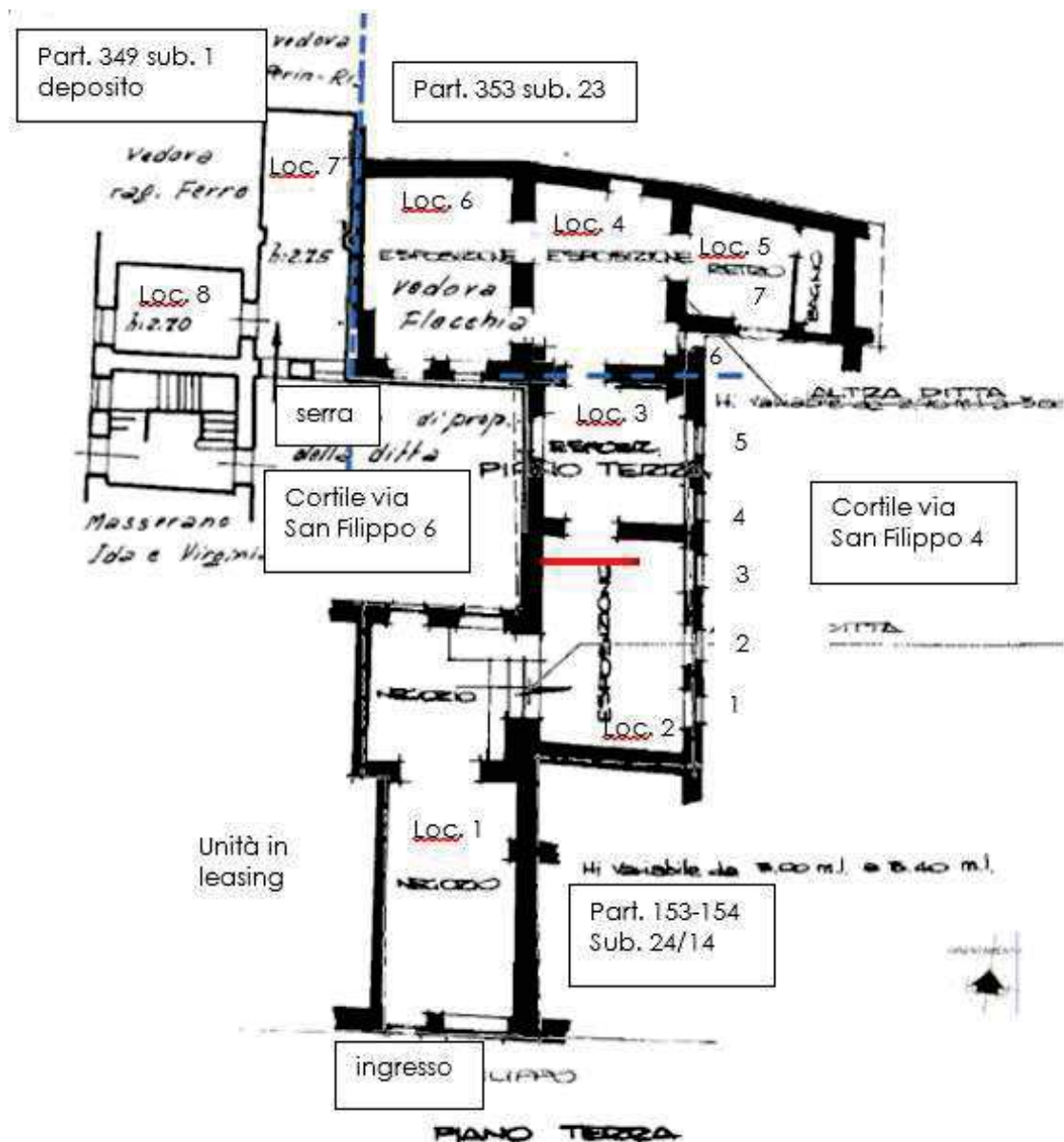


Vista dell'ingresso da via San Filippo

Fino a pochi mesi fa, i locali comunicavano direttamente, sul lato sinistro dopo l'ingresso, con l'unità adiacente in leasing. Attualmente sono presenti divisori in cartongesso, che separano il negozio oggetto di stima dall'unità in leasing, la cui posizione è di difficile verifica non potendo accedere all'unità in leasing.



Pareti in cartongesso a separazione dai locali adiacenti in leasing



schema planimetrico delle unità oggetto di stima ricavata dalle tre schede catastali

I locali da 1 a 6 rappresentano le unità destinate ad attività commerciali, mentre i locali 7 e 8 sono depositi.

I locali si trovano al piano terra/rialzato di un palazzo storico, i soffitti sono a volta e le pareti in mattoni pieni.

Dall'ingresso si accede al primo locale, in passato comunicante con l'unità in leasing. Nel secondo locale si trova una scala con quattro gradini, che porta alla parte rialzata del negozio, sulla sinistra è stato realizzato un camerino di prova con elementi d'arredo.



Sub. 24/14 – Locale d'ingresso (1) visto dall'interno verso Via San Filippo



Sub. 24/14 Scala interna vista dalla parte rialzata - locale 2

Nei primi tre locali, il soffitto strutturale è coperto con un controsoffitto nel quale sono stati installati dei faretti.



Sub. 24/14 - Locale d'ingresso e scala interna - locale 1



Sub. 24/14 - Parete a specchio – divisione tra la parte finita e quella nella quale non sono stati terminati i lavori – locale 2

Ad eccezione dei primi due locali dell'unità identificata con i sub. 24/14, nella restante parte del negozio, separati da una parete rivestita con specchio, sono iniziati lavori di ristrutturazione degli ambienti, mai terminati.



Sub. 24/14 – locale 2 – parete di divisione e ingresso ai locali non finiti



Sub. 24/14 – locale 3



Sub. 24/14 – locale 3



Sub. 23 – locale 4



Sub. 23 – locale 5 – e la porta finestra indicata con il n. 7



Sub. 23 – locale 6



Sub. 1 – locale 7



Sub. 1 – locale 8

Della proprietà fa parte una piccola serra posta nel cortile interno al fabbricato di via San Filippo 6. La serra è in ferro e vetro e non si trova in buono stato di manutenzione.



Sub. 1 - Piccola serra in cortile



Sub. 1 - Serra vista dal cortile



Ingresso al cortile di via San Filippo 4



Finestre viste dal cortile di via San Filippo 4



Finestre da 1 a 4



Porta indicata con il numero 5 e finestra n. 6
Sulla destra la porta finestra posta nel locale
n. 7 del sub. 23

Nei locali finiti, la pavimentazione è in resina e le pareti sono rasate e verniciate. Il serramento d'ingresso è in alluminio di colore nero.

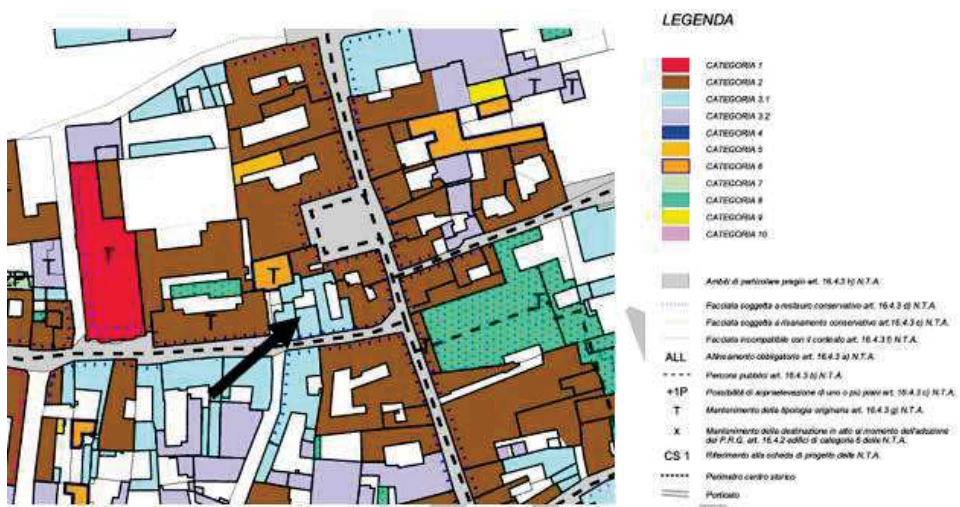
Nei locali non finiti, i soffitti a volta sono a vista e, come le pareti, sono rasati ma non verniciati, il pavimento è assente, ma è stato completato il massetto sopra l'impianto di riscaldamento a pavimento. I serramenti sono in legno e sono presenti delle inferriate.

Complessivamente, considerando i lavori in corso, i locali si trovano in discreto stato di manutenzione.

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Biella è dotato di Piano Regolatore Generale la cui ultima variante parziale, relativa al centro storico, risale al 29/06/2023.



Stralcio tavola 9 – centro storico

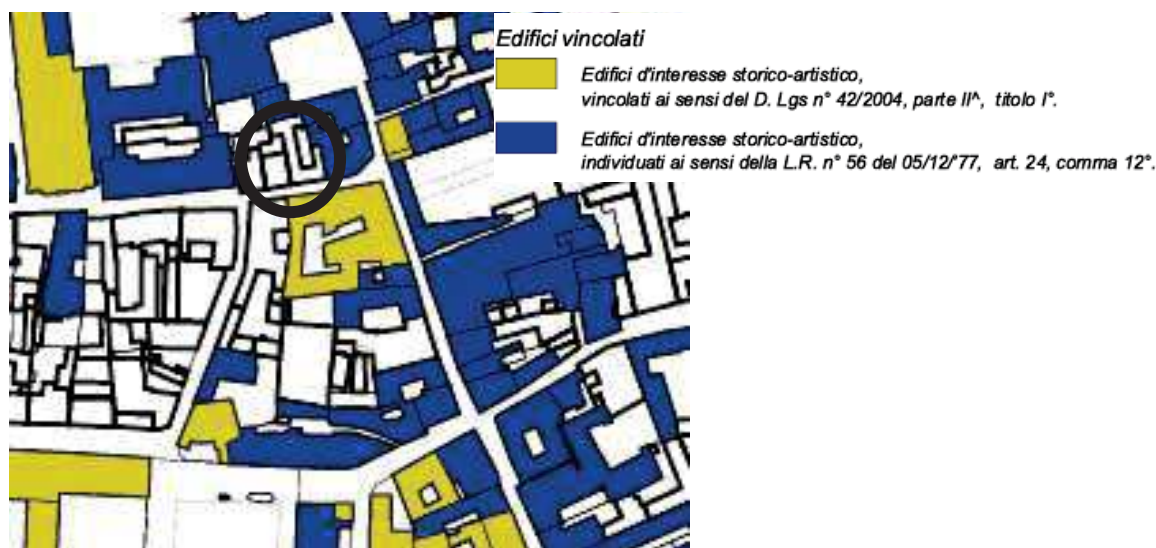
I beni oggetto di stima si trovano nel Nucleo di Antica Formazione, in ambito di particolare pregio e fanno riferimento all'art. 16.4.3 h delle N.T.A.

Gli interventi ammessi sono quelli relativi a edifici di categoria 3.1.

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

Allegato 6 – N.T.A. di riferimento

Nella tavola 4.1 SUD – Aree ed edifici vincolati, gli immobili compresi nel lotto non sono indicati tra quelli con vincolo diretto.



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

7 EDILIZIA

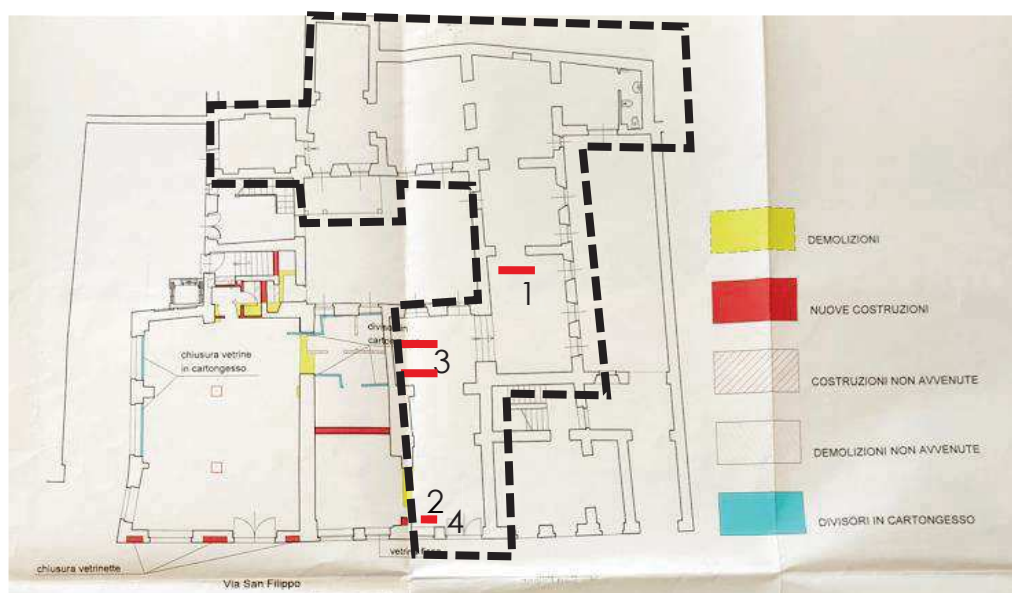
7.1 Titoli Edilizi

A seguito dell'accesso agli atti eseguito il 29/04/2026, per i beni oggetto di stima sono stati recuperati i seguenti titoli edilizi:

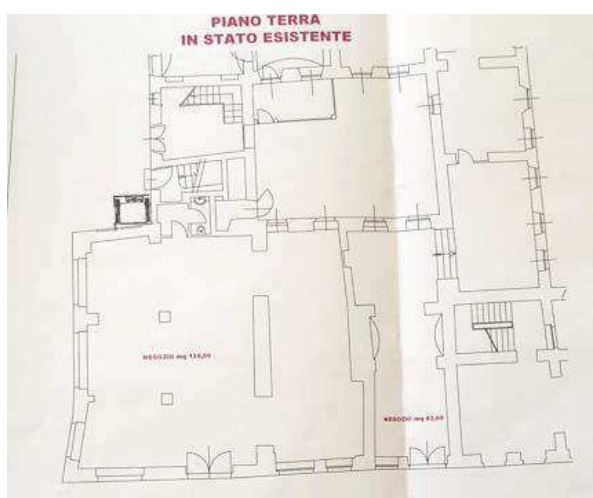
- 1) P.E. 422 del 2007 Variante al Permesso di Costruire 52/06 del 20/03/2006 e D.I.A 212/07 del 17/05/2007. Con la pratica edilizia del 2007 veniva richiesta l'autorizzazione per eseguire lavori nell'unità adiacente e la demolizione di una parete per permettere il collegamento tra l'unità identificata alla Particella 352 del sub. 14 e quella adiacente in leasing.
- 2) Certificato di agibilità e relativa istruttoria del 2008. Il comune di Biella dichiara i locali agibili il 26/05/2008 a seguito di domanda presentata il 09/10/2007 e rilascia l'agibilità il 26/05/2008.

3) Frazionamento - pratica 345 del 2010 – la pratica di frazionamento riguardava l'eventuale collegamento tra i locali d'ingresso e quelli limitrofi attualmente in leasing. Alla data del sopralluogo le unità sono divise e il frazionamento catastale per il quale veniva chiesta la realizzazione dei lavori, riguarda unità immobiliari di proprietà di terzi.

L'ultimo elaborato grafico che rappresenta l'insieme degli immobili oggetto di stima è quello allegato alla variante del PDC del 2007.



Stralcio tavola Uv allegata alla DIA 422/2007 - variante al PdC 52/06 e D.I.A 212/07
Mentre l'ultimo elaborato grafico che rappresenta l'unità identificata con il sub 14/24 è quella allegata alla pratica di frazionamento.



Stralcio tavola 1/1 allegata alla SCIA 345/2010 - pratica di frazionamento unità

7.2 Conformità Edilizia e catastale

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che le unità immobiliari corrispondono agli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie e alle schede catastali ad eccezione di:

- 1) È stata realizzata una parete in cartongesso specchiata, non è presente una porta;
- 2) La parete precedentemente demolita è stata sostituita con una parete in cartongesso con lastre poste solo dal lato del negozio in leasing;
- 3) È stato realizzato un camerino di prova;
- 4) Dietro la vetrina vicino all'ingresso è stata realizzata una parete come fondo vetrina.
- 5) Sulle schede catastali non è rappresentato il varco di comunicazione tra il deposito identificato a catasto alla Particella 349 con il Sub. 1, e il locale commerciale adiacente identificato alla Particella 353, Sub. 23.
- 6) Sulla scheda catastale del 01/03/1940 del locale deposito, Particella 349 Sub.1, non è rappresentata la serra.

Si segnala che ai fini della presente relazione eventuali contropareti di supporto ai mobili espositori e i mobili stessi non vengono considerate opere edili.

I primi quattro numeri si riferiscono alla planimetria nella pagina precedente.

Per regolarizzare l'immobile sarà necessario presentare una pratica di Cila/Scia in sanatoria e successivamente aggiornare le schede catastali (molto datate), il cui costo, comprensivo delle consulenze tecniche, viene stimato in circa € 5.000,00.

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

8 ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

In riferimento alla documentazione ricevuta dalla proprietà:

- I millesimi di proprietà: 197,97/1000
- Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono circa € 960,00.

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 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.

Gli immobili 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.

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:

Locali commerciali, negozi, laboratori artigianali e assimilabili	Coefficiente di ragguaglio
Locali principali	100%
Accessori diretti (retro-negozi, bagni, corridoi, ecc.);	50%
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 (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.

Dalla visura, le superficie catastali risultano le seguenti:

part.	Sub.	categoria	Sup. Cat. (mq)	Coef. Di Rag.	Sup. commerciale (mq)
349	1	C/2 deposito	43,00	50 %	21,50
353 352	24 14	C/1 negozio	111,00	100 %	111,00
353	23	C/1 negozio	67,00	100 %	67,00
Totale superficie commerciale					199,50

Per la stima verrà utilizzata la superficie commerciale di 200,00 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 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.

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 locali commerciali 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: Commerciale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Negozi	NORMALE	490	840	L

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

 Negozi Quotazioni unità immobiliari ad commerciale		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 415	Euro 564	Euro 714

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 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
Negozi	490,00	840,00
Borsino Immobiliare		
Negozi	415,00	714,00
Camera Commercio Monte Rosa Laghi Alto Piemonte		
Negozi recenti ristrutturati – ultimi 20 anni	1.000,00	1.300,00

I prezzi dei negozi in stato conservativo normale/ ristrutturati negli ultimi 20 anni in centro a Biella variano in una forbice compresa tra un minimo di circa 415,00 €/mq ed un massimo di circa 1.300,00 €/mq.

10.3 Andamento del mercato immobiliare e Comparabili

Da una ricerca sul portale comparaibitalia.it, tra il 2026 e il 2024 sono stati venduti i seguenti locali commerciali nel centro storico di Biella.

Le schede delle vendite riguardano immobili simili a quelli oggetto di stima, anche se con superfici minori:

Indirizzo	Sup. indicata (mq)	Valore di vendita	Valore unitario €/mq
A) 3/25- via Belletti Bona	48,30	€ 28.915,00	598,65
B) 7/24 - via Itaia	170,20	€ 89.952,00	528,51
C) 3/25 - via XX Settembre	144,05	€ 99.280,00	689,21
D) 5/24- via G. Mazzini	129,95	€ 135.000,00	1.038,86
E) 3/25 - via XX Settembre	96,45	€ 105.667,00	1.095,56



I valori, pubblicati dall'OMI, tra il 2° semestre 2023 e il 2° semestre 2025, per locali commerciali nel centro storico di Biella (zona OMI B2), sono variati di pochissimo.

OMI	Min €/mq	Max €/mq
1° sem.2023	550	920
2° sem.2023	500	860
1° sem.2024	510	860
2° sem.2024	510	850
1° sem.2025	480	840
2° sem.2025	490	840

Il valore medio di vendita, in riferimento ai cinque, calcolato dividendo la somma dei valori di vendita per la somma delle superfici risulta, arrotondato per eccesso è €/mq 800,00.

In considerazione dei dati raccolti, per la valutazione verrà utilizzato il valore unitario di € 850,00.

10.4 Valutazione

Applicando il valore parametrico alla superficie commerciale di 200,00 mq (vedi punto 9) risulta:

$$\text{mq } 200,00 \quad \times \quad \text{€/mq } 850,00 \quad = \quad \text{€ } 170.000,00$$

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

1. Il locale commerciale si trova in centro storico, in una buona posizione;
2. La superficie del locale è ampia;
3. Il locale ha solo due vetrine su strada di cui una è l'ingresso al punto vendita;
4. La superficie del negozio nella quale non sono stati terminati i lavori rappresenta circa due terzi della superficie complessiva;
5. È necessario procedere con una sanatoria e l'aggiornamento della documentazione catastale dei tre immobili;

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

$$\text{€ } 170.000,00 - 30\% (- \text{€ } 51.000,00) = \text{€ } 119.000,00.$$

Nel valore del deprezzamento sono inclusi eventuali costi della sanatoria, dell'aggiornamento delle schede catastali e delle relative consulenze tecniche (punto 7).

Il valore a corpo dei beni, costituiti da tre unità immobiliari comunicati, nello stato di fatto in cui si trovano, identificate al catasto fabbricati del comune di Biella come segue;

- Foglio 620 Particella 349 Subalterno 1;

- foglio 620 Particella 352 Subalterno 14 graffato alla Particella 353 Subalterno 24;
 - Foglio 620 Particella 353 Subalterno 23
- risulta pertanto essere **€ 119.000,00 (euro centodiciannovemila/00).**

Milano, 16/06/2026

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1 Relazione notarile ventennale del 19/02/2026
- 1.2 Nota trascrizione del 10/11/1980 R.G. n. 9097 e R.P. 7425 di atto compravendita del 20/10/1980 rep. n. 46.667/9.552;
- 1.3 Atto compravendita rep. n. 63.522/12.830 del 17/06/1985
- 1.4 Nota di trascrizione del 15/03/1996 RG 2200 e RP 1758 di atto del 19/02/1996 Rep. 52.668
- 1.5 Atto di compravendita del rep 132.022 del 20/11/2006
- 1.6 Nota di trascrizione del 20/11/2007 R.G. n. 12805 e R.P. n. 7698 di atto di fusione del 07/11/2007 rep.n. 134.925/17.259
- 1.7 Nota di trascrizione del 18/11/2025 R.G. n. 10413 e R.G n. 8460 di sentenza di apertura di liquidazione Giudiziale soc. Galileo s.r.l.
- 2 Visura per soggetto
- 3.1 Visura storica per immobile C.T. Foglio 45 Part. 150
- 3.2 Estratto di mappa Foglio 45 Particella 150
- 3.3 Visura storica per immobile Fg 620 Part. 349 Sub. 1
- 3.4 Scheda catastale Foglio 620 Particella 349, Sub. 1
- 4.1 Visura storica per immobile C.T. Foglio 45 Part. 153
- 4.2 Visura storica per immobile C.T. Foglio 45 Part. 154
- 4.3 Estratto di mappa Foglio 45 Particella 153-154
- 4.4 Visura storica immobile C.F. Foglio 620 Particella 353/352, Sub. 24/14
- 4.5 Elaborato planimetrico Foglio 620 Particella 353
- 4.6 Scheda catastale Foglio 620 Particella 352, Sub. 14
- 4.7 Visura storica immobile C.F. Fg.620 Part.352, Sub. 13
- 4.8 Visura storica immobile C.F. Fg.620 Part.353, Sub. 19
- 4.9 Visura storica immobile C.F. Fg.620 Part.352, Sub. 1
- 4.10 Visura storica immobile C.F. Fg.620 Part.353, Sub. 3
- 5.1 Visura storica immobile C.F. Fg.620 Part.353, Sub. 23
- 5.2 Scheda catastale Foglio 620 Particella 353, Sub. 23
- 5.3 Visura storica immobile C.F. Fg.620 Part.353, Sub. 4
- 6 Stralcio N.T.A.
- 7 Titoli edilizi
- 8 Rapporto fotografico