

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 2 - Negozio e cantine

Biella - Via San Filippo 3



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	15
3.1 Gravami ed oneri	15
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	16
4.1 Stato di possesso e disponibilità	19
5. DESCRIZIONE DEL BENE	20
6. URBANISTICA	27
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	27
7. EDILIZIA.....	29
7.1 Titoli Edilizi.....	29
7.2 Conformità edilizia e catastale	29
8. ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	31
9. Superficie commerciale	32
9.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale	32
9.2 Superficie commerciale delle unità immobiliari oggetto di stima.....	33
10. VALUTAZIONE	34
10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	34
10.2 Valori delle banche dati	34
10.3 e comparabiliAndamento del mercato immobiliare e comparabili.....	36
10.4 Valutazione	37
Allegati	38

PREMESSA

Con autorizzazione del 22/12/2025 del Giudice Delegato Dott.ssa Vincenza Agnese, i curatori Dott. Rag. Giuseppe De Palma, Dott.ssa Cecilia Giacomazzi e Avv. Ettore Maria Negro, hanno incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società 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

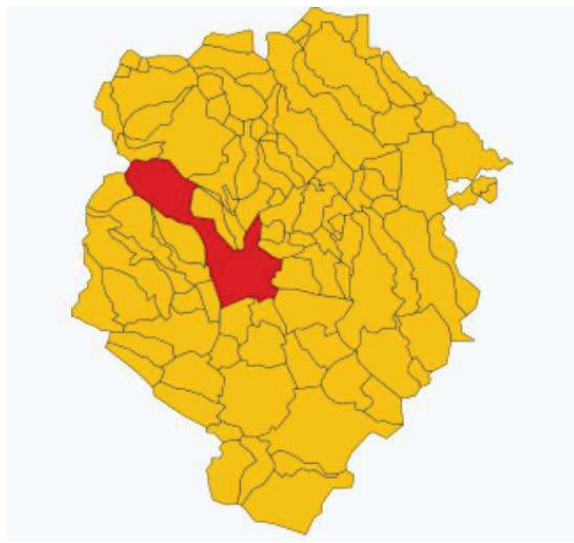
I beni oggetto di stima, si trovano nel centro storico del comune di Biella, in via San Filippo al civico n. 3 e sono costituiti da due unità immobiliari catastali: un negozio con cantina e una cantina.



Fotografie del negozio e delle due cantine

1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Biella si trova nell'omonima Provincia nella parte sud del Piemonte. La cittadina ospita circa 44.000 abitanti.



Posizione del comune di Biella sul territorio nazionale e quello provinciale

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

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

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

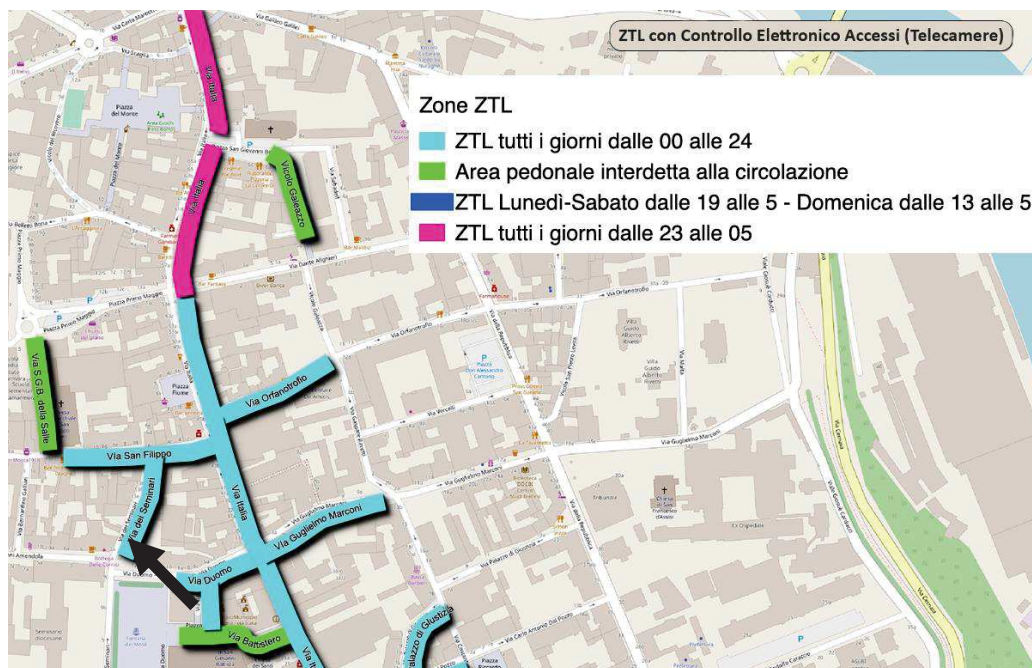
L'aeroporto di Torino Caselle dista circa 90 km, mentre quello della Malpensa circa 70 km.

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

1.3 Descrizione del territorio circostante

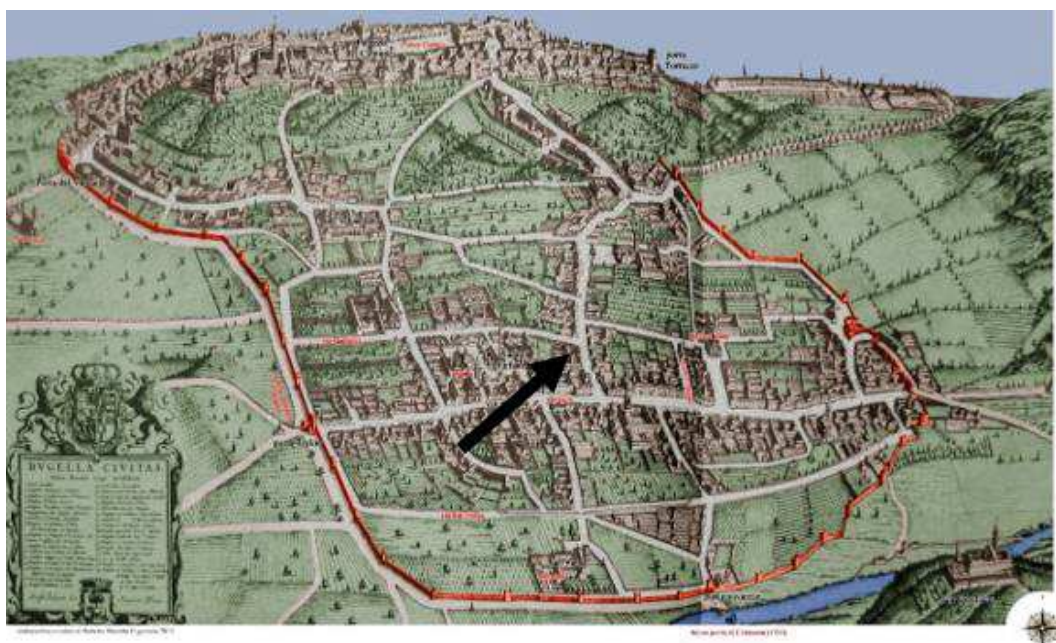
I beni oggetto di stima si trovano nel centro storico di Biella, zona a Traffico limitato dalle 00 alle 24.

Le due vie sulle quali affacciano i beni 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 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

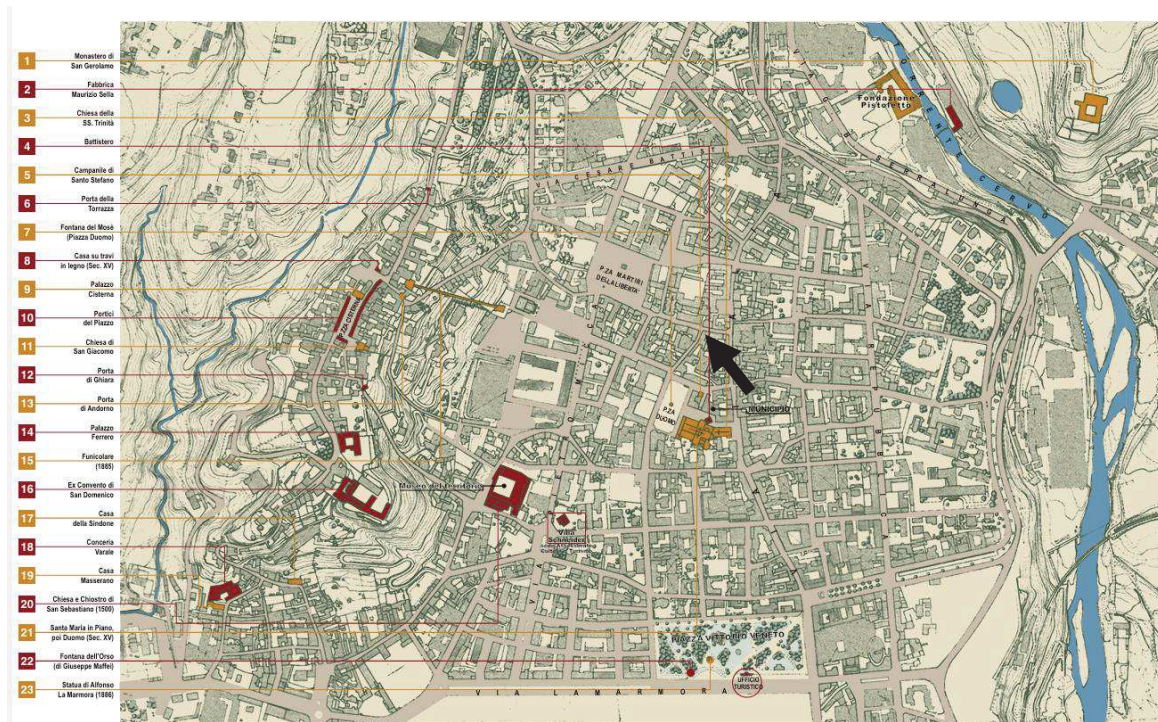


Planimetria storica della città di Biella 1800

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



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



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

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

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

- Accesso agli atti presso il comune di Biella l'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
Atto di compravendita del 30/12/1997 rep.n.90.612/9.327 e nota di trascrizione del 19/01/1998 R.G. 360 e R.P. 304	Del 30/12/1997 – Allegato 1.2
Atto di compravendita rep. n. 90.613/9.328	Del 30/12/1997 – Allegato 1.3
Atto di compravendita del rep. n. 21.095/2.190	Del 03/01/2007 – Allegato 1.4
Atto di compravendita rep. n. 23.382/3.241	Del 28/12/2009 – Allegato 1.5
Trascrizione R.G. n. 10413 e R.P. 8460 di sentenza di apertura di liquidazione giudiziale soc. Galileo s.r.l. del 30/10/2025 rep. 768	Del 18/11/2025 – Allegato 1.6
Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 45 Particella 219	Del 07/05/2026 – Allegato 2.1
Estratto di mappa Foglio 45 Particella 219	Del 23/01/2026 – Allegato 2.2

Visura storica immobile C.F. Fg. 45 Part. 219, Sub. 41	Del 23/01/2026 – Allegato 3.1
Scheda catastale Foglio 45 Particella 219, Sub. 41	Del 17/10/2017 – Allegato 3.2
Elaborato planimetrico Foglio 45 Particella 219	Del 05/11/2024 – Allegato 3.3
Visura storica immobile C.F. Foglio 45 Particella 219, Sub. 38	Del 23/01/2026 – Allegato 3.4
Scheda catastale Foglio 45 Particella 219, Sub. 38	Del 09/10/1997 – Allegato 3.5
Visura storica per immobile Foglio 45 Particella 219 Sub. 36 soppressa	Del 07/05/2026 – Allegato 3.6
Visura storica per immobile Foglio 45 Particella 219 Sub. 37 soppressa	Del 07/05/2026 – Allegato 3.7
Contratto di locazione	Del 01/06/2025 – Allegato 4
Titoli edilizi	Vedi punto 7 – Allegato 6
Attestato di Prestazione Energetica (APE), allegato all'atto di compravendita del 28/12/2009	vedi Allegato 1.5

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 descritte al punto 1 per **compravendita** dalla Società [redacted], con **atto** a rogito del Notaio Emanuela GAROFALO di Biella, **repertorio n. 23.382/3.241 in data 28 dicembre 2009**, registrato a Biella il 25 gennaio 2010 al n. 354 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 26 gennaio 2010 ai nn. 635/421;*

*alla Società "[redacted] [redacted] [redacted] detti immobili erano pervenuti per **compravendita** dalla Società "[redacted] [redacted] [redacted], con **atto** a rogito del Notaio Emanuela GAROFALO di Biella, **repertorio n. 21.095/2.190 in data 3 gennaio 2007**, registrato a Biella il 29 gennaio 2007 al n. 324 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 29 gennaio 2007 ai nn. 1151/695; alla società "[redacted] detti immobili erano pervenuti come segue:*

*-- quanto all'unità allora censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella al foglio 620, mappale 420, sub. 37, in forza di **atto di compravendita** a rogito del Notaio Massimo GHIRLANDA di Biella, **repertorio n. 90.612/9.327 in data 30 dicembre 1997**, registrato a Biella in data 19 gennaio 1998 al n. 180 e trascritto*

presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 19 gennaio 1998 ai nn. 360/304;

-- quanto alle unità allora censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella al foglio 620, mappale 420, sub. 36 e sub. 38, in forza **di atto di compravendita** a rogito del medesimo Notaio Massimo GHIRLANDA, **repertorio n. 90.613/9.328 in data 30 dicembre 1997**, registrato a Biella in data 19 gennaio 1998 al n. 181 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 19 gennaio 1998 ai nn. 361/305;

...

DESCRIZIONE IMMOBILI

in Comune di Biella:

1) all'interno del fabbricato avente accesso dalla **via San Filippo n. 3**, unità ad uso negozio posta al piano terra composta da sette locali oltre servizi, ripostiglio e disimpegni con annesso vano di cantina pertinenziale distinto con il numero 6 posto al piano seminterrato e un ulteriore vano ad uso cantina distinto con il numero interno 5 posto al piano seminterrato e composto da due locali contigui, il tutto censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella come segue:

- **Foglio 45** (quarantacinque) - **Mappale 219** (duecentodiciannove) **subalterno 41** (quarantuno), Via San Filippo n. 3, Z.C. 1, Piano T, categoria C/1, classe 6, metri quadrati 269 - superficie catastale totale metri quadrati 332, rendita catastale Euro 4.265,06 (il negozio con annessa cantina);

- **Foglio 45** (quarantacinque) - **Mappale 219** (duecentodiciannove) **subalterno 38** (trentotto), Via San Filippo n. 3, Z.C. 1, Piano S1, categoria C/2, classe 4, metri quadrati 113 - superficie catastale totale metri quadrati 112, rendita catastale Euro 326,81 (il secondo vano ad uso cantina);

Confini da nord in senso orario:

del negozio: portico-passaggio pubblico, corte comune, androne carraio ed infine via dei seminari;

della prima cantina: terrapieno su due lati, vano scala ed infine ancora terrapieno;

della seconda cantina: via San Filippo, terrapieno, vano scala comune da cui si accede, ancora terrapieno ed infine via dei Seminari.

Si precisa che **l'attuale subalterno 41 deriva dalla fusione** delle unità immobiliari all'epoca censite nel Catasto dei Fabbricati di Biella al **foglio 45 mappale 219 subalterni 36 e 37** in forza della denuncia di variazione presentata all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Biella in data 16 ottobre 2017, protocollo n. BI0049068 **e che in origine dette unità erano censite** nel suddetto Catasto al **foglio 620, mappale 420 subalterni 36 e 37** e hanno subito la modifica del numero di foglio e mappale in data 17 ottobre 2014 con denuncia di variazione presentata con protocollo n. BI0063157 per bonifica identificativo catastale.

2)...

3)...

4)..."

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 è pervenuta con i seguenti atti:

A) Atto di compravendita del 30/12/1997 rep. n. 90.612/9.327 – F.620, Par.420 Sub.37

Con atto di compravendita del 30/12/1997 rep. 90612, trascritto il 19/01/1998, R.G. n. 360 e R.P. n. 304 a cura del notaio dott. Massimo Ghirlanda, i signori [REDACTED] vendevano alla soc. [REDACTED], quanto segue:

"la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito nel Comune di Biella, al civico numero 3 della via San Filippo, entrostante l'area distinta in mappa al Foglio 45 col mappale 219, alle coerenze di: mappali 20, 222 et 223 dello stesso foglio di mappa, via dei Seminari e via San Filippo:

- nel piano terreno: due locali ad uso negozio, retro, due ripostigli e locale esposizione, alle coerenze di: passaggio pubblico, corte comune, androne carraio e via dei Seminari.

Detta unità è censita nel N.C.E.U. del Comune di Biella alla partita 1012322 come segue:

- Fg. 629 Mapp. 420 sub. 37 via San Filippo num. 3 – piano T Z.C. 1 cat C/1 CL. 8 mq. 120 R.C.L. 4.992.000.

*La parte venditrice si impegna ad adoperarsi affinché' la società acquirente e/o suoi aventi causa possa, ove lo ritenga, addivenire **ad una eventuale apertura di una porta sul lato di via dei Seminari.***

La parte acquirente avrà diritto di tenere aperto il portone che chiude l'accesso dal civico numero 3 della via San Filippo al cortile condominiale sino alle ore 20 di ogni giorno.

...

II) L'unità immobiliare di cui sopra è trasferita nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con ogni inerente diritto, azione, ragione, onere, pertinenza e servitù quali particolarmente risultano dall'atto a rogito del notaio Pietro Amosso di Biella in data 19 giugno 1997, n. 56573/10260 del repertorio, registrato a Biella il dì 8 luglio 1997 al n. 1481, ed ivi trascritto in data 16 luglio 1997 ai n.ri 5590/4327."

Allegato 1.2 – Atto di compravendita del 30/12/1997 rep. n. 90.612/9.327 e nota di trascrizione del 19/01/1998

B) Atto di compravendita del 30/12/1997 rep. n. 90.613/9.328 – F.620, Par.420 Sub.37 e sub. 38

Con atto di compravendita del 30/12/1997 rep. n. 90.613 racc. n. 9.328, a cura del notaio dott. Massimo Ghirlanda, di Milano, trascritto alla Conservatoria di Biella il 19/01/1998 R.G. n. 361 e R.P. n. 305, i signori B [REDACTED] vendono alla sog. [REDACTED] S.p.a. i seguenti beni:

"la soc. Biella Leasing s.p.a. ... accetta ed acquista, la piena proprietà dei seguenti enti immobiliari facenti parte del fabbricato sito nel comune di Biella, al civico numero 3 della via San Filippo, entrostante l'area distinta in mappa al Foglio 45 col mappale 219, alle coerenze di: mappali 220, 222 et 223 dello stesso foglio di mappa, via de e Seminari e via San Filippo:

- nel piano terreno: unità costituita da ingresso, w.c., disimpegno, due locali ad uso ufficio; alle coerenze di: corte comune, proprietà [REDACTED] o loro aventi causa;

- nel piano seminterrato

*cantina distinta con il n. 6 pertinenziale all'unità di cui sopra, alle coerenze di: terrapieno a tre lati e vano scala;

*locale ad uso cantine distinto con il n. 5 (...), alle coerenze di: terrapieno, via dei Seminari e via San Filippo.

Detti enti sono censiti nel N.C.E.U. del Comune di Biella alla partita 1012322 come segue:

- **Fg. 620 Mapp. 420 sub. 36** via San Filippo num. 3 – piani T-S1 Z.C. 1 cat A/10 cl. 3 vani 4 R.C.L. 2.580.000;

- **Fg. 620 Mapp. 420 sub. 38** via San Filippo num. 3 – piano S1 Z.C. 1 cat. C/2 cl. 4 mq. 113 R.C.L. 632.800.

È compreso nella vendita l'uso esclusivo e perpetuo della porzione di cortile avente accesso dal passo carraio distinto con il n. 10 della via dei Seminari ricompresa tra le lettere E-F-G-H-E nella planimetria allegata all'atto a rogito Notaio Pietro Amosso di Biella in data 19 giugno 1997, N.ro 56573/10260 di Rep., registrato a Biella l'8 luglio 1997 al n. 1481, trascritto a Biella il 16 luglio 1997 ai nn.5590/4327.

...

II) Gli enti immobiliari di cui sopra sono trasferiti nello stato di fatto in cui attualmente si trovano, con ogni inerente diritto, azione, ragione, onere, pertinenza e servitù quali particolarmente risultano dal succitato atto a rogito del notaio Pietro Amosso in data 19 giugno 1997.

...

Allegato 1.3 – Atto di compravendita del 30/12/1997 rep. n. 90.613/9.328

C) Atto di compravendita del 03/01/2007 rep. n. 21.095/2.190

Con atto di compravendita del 03/01/2007 rep. n. 21.095/2.190, a cura della dott.ssa Emanuela Garofalo, notaio in Biella, la società [REDACTED]

[REDACTED] i seguenti beni ubicati a Biella:

“Premesso

- che la parte venditrice ha per oggetto l'attività di locazione finanziaria (leasing) e nell'ambito di tale sua attività acquistò, con atto a rogito notaio Massimo Ghirlanda di Biella in data 30 dicembre 1997 n.ro 90612/9327 di Rep., registrato a Biella il 19 gennaio 1998 al n. 180, trascritto a Biella il 19 gennaio 1998 ai nn.360/304, e con atto a rogito stesso notaio in pari data n.ro 90613/9398 di rep., registrato a Biella il 19 gennaio 1998 ai nn.361/305, dai signori [REDACTED]..., l'immobile descritto in seguito per concederlo in locazione finanziaria alla società [REDACTED]

[REDACTED] mediante contratto di leasing con opzione all'acquisto a favore del locatario;

- che con scrittura privata n. 43203 del 30 dicembre 1997 ... è stato stipulato il relativo contratto di locazione finanziaria;

- che con decorrenza dal 1° ottobre 2001 la società “[REDACTED]”, con il consenso della [REDACTED] A.”, ha ceduto il predetto contratto di leasing alla società “[REDACTED]

[REDACTED] a seguito di atto di trasformazione a mio rogito in data

28 maggio 2002, n.ro 18300/1117 di Rep. registrato a Biella il 30 maggio 2002 al n. 1690;

...

- che essendo giunta al termine la locazione finanziaria di cui alla suddetta scrittura privata n. 43203 la società "██████████" ha chiesto di esercitare l'opzione prevista;

...

ART. 1 – La società "██████████", come sopra rappresentata, vende in piena proprietà alla società "██████████" che, come sopra rappresentata, accetta, la seguente consistenza immobiliare e precisamente
in Comune di Biella

a parte del fabbricato sito in Via San Filippo n. 3, entrostante al **terreno distinto in mappa del Catasto Terreni al Foglio 45, Particella 219**, ente urbano di mq. 480 (...), confinante con le Particelle 220, 538, 537 e 223 dello stesso Foglio, la Via dei Seminari e la Via San Filippo:

- **al piano terreno:** due locali ad uso negozio, retro, due ripostigli, locale esposizione, due locali ad uso ufficio, disimpegno, W.C. ed enti W.C.;

confini: corte comune, androne carraio, Via dei Seminari e passaggio pubblico;

al piano seminterrato:

- cantina distinta con il numero 6 (sei), confinante con terrapieno a tre lati e vano scala;

- due cantine contigue distinte con il numero 5 (...), confinanti con terrapieno, Via dei Seminari e Via San Filippo.

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

Foglio 620, Particella 420 Sub. 36 – Via San Filippo n. 3, piano T-S1 – Zona Censuaria 1 – Categoria A/10 – Classe 3 – Vani 4 – Rendita Euro 1.332,46;

Foglio 620, Particella 420 Sub. 38 – Via San Filippo n. 3, piano S1 – Zona Censuaria 1 – Categoria C/2 – Classe 4 – metri quadrati 113 (...) – Rendita Euro 326,81;

È compreso nella vendita **l'uso esclusivo e perpetuo della porzione di cortile** avente accesso dal passo carraio distinto con il numero 10 della via dei Seminari ricompresa tra le lettere E-F-G-H-E nella planimetria allegata all'atto a rogito notaio Pietro Amosso di Biella in data 19 giugno 1997, n.ro 56573/10260 di rep., registrato a Biella l'8 luglio 1997 al n.1481, trascritto a Biella il 16 luglio 1997 ai nn.5590/4327.

ART. 2 – Dichiaro la parte venditrice che gli immobili oggetto del presente atto le sono pervenuti come segue:

- quanto all'unità immobiliare identificata con la Particella 420 sub. 37, in forza del precitato rogito notaio Ghirlanda in data 30 dicembre 1997, n.ro 90612/9327 di rep.;

- quanto alle unità immobiliari identificate con la Particella 420 sub. 36 e sub. 38, in forza del precitato rogito notaio Ghirlanda in data 30 dicembre 1997, n.ro 90613/9328 di Rep.

...

ART. 4 - Gli enti immobiliari di cui sopra sono stati trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, quali particolarmente risultano dall'atto a rogito notaio Pietro Amosso in data 19 giugno 1997, n.ro 56573/10260 di rep., sopra citato.

La vendita avviene con la **comproprietà pro quota sul cortile comune e sulle altre parti del fabbricato** che per titolo, uso, legge o destinazione sono **da ritenersi comuni tra i condomini di uno stesso fabbricato**.

Le parti qui espressamente hanno richiamato tutti i patti e le convenzioni contenute negli atti di provenienza a rogito notaio Ghirlanda in data 30 dicembre 1997 sopra citati, ed in particolare hanno segnalato che:

- l'allora parte venditrice signori [REDACTED] si impegnò ad adoperarsi affinché la società acquirente Biella Leasing s.p.a. e/o suoi aventi causa potessero, ove lo ritenessero, addivenire ad una eventuale apertura di una porta sul lato di via dei Seminari;

- la parte acquirente ha diritto di tenere aperto il portone che chiude l'accesso dal civico numero 3 della via San Filippo al cortile condominiale sino alle ore 20 di ogni giorno.

La parte acquirente dichiara di conoscere e si è obbligata, per sé ed aventi causa, a rispettare il regolamento di condominio attualmente vigente."

...

ART. 7 – La parte venditrice, come sopra rappresentata, ... dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, dichiara inoltre che è stata presentata presso il Comune di Biella denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) n. 96 in data 12 marzo 1999 per sistemazione interna negozi, e che sono state rilasciate dal detto Comune autorizzazione edilizia n. 113/99 in data 2 novembre 1999 e successiva variante n. 203/01 in data 13 dicembre 2001 per opere di manutenzione straordinaria.

..."

Allegato 1.4 – Atto di compravendita del 03/01/2007 rep. n. 21.095/2.190

D) Atto di compravendita del 28/12/2009 rep. n. 23.382/3.241 - F.620, Par.420 sub. 36, Sub.37 e sub. 38

Con atto di compravendita del 28/12/2009 rep. n. 23.382 e di racc. n. 3.241, in atti della dott.ssa Emanuela Garofalo, notaio in Biella, la soc. [REDACTED]

[REDACTED], vendeva alla soc. Galileo s.r.l. la piena proprietà dei seguenti beni:

"ART. 1 – La società [REDACTED] come sopra rappresentata, vende in piena proprietà alla società "Galileo – s.r.l.", che come sopra rappresentata accetta, la seguente consistenza immobiliare precisamente

in Comune di Biella

a parte del fabbricato sito in Via San Filippo n. 3, entrostante al terreno distinto in mappa di Catasto Terreni al Foglio 45, Particella 219, ente urbano di mq. 480, confinante con le Particelle 220, 538, 537 e 223 dello stesso Foglio, la Via dei Seminari e la Via San Filippo:

- al piano terreno: **due locali ad uso negozio, retro, due ripostigli, locale esposizione, due locali ad uso ufficio, disimpegno, W.C. ed anti W.C.;**

Confini: corte comune, androne carraio, Via dei Seminari e passaggio pubblico;

- al piano seminterrato:

- **cantina distinta con il numero 6** (sei), confinante con terrapieno a tre lati e vano scala;

- **due cantine contigue distinte con il numero 5**, confinanti con terrapieno, Via dei Seminari e Via San Filippo.

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

Foglio 620 Particella 420 Sub. 36 - Via San Filippo n.3, piano T-S1 -Zona Censuaria 1 - Categoria A/10 - Classe 3 – Vani 4 - Rendita € 1.332,46;

Foglio 620, Particella 420 Sub. 37 - Via San Filippo n.3, piano T - Zona Censuaria 1 - Categoria C/1 - Classe 10 - Metri quadrati 120 (centoventi) - Rendita Euro 3.489,18;

Foglio 620, Particella 420 Sub. 38 - Via San Filippo n.3, piano S1 - Zona Censuaria 1 - Categoria C/2 - Classe 4 - Metri quadrati 113 (centotredici) - Rendita Euro 326,81.

È compreso nella vendita **l'uso esclusivo e perpetuo della porzione di cortile avente accesso dal passo carraio distinto con il numero 10 della Via dei Seminari** ricompresa tra le lettere E-F-G-H-E nella planimetria allegata all'atto a rogito Notaio Pietro Amosso di Biella in data 19 giugno 1997, N.ro 56573/10260 di Rep., registrato a Biella l'8 luglio 1997 al n. 1481, trascritto a Biella il 16 luglio 1997 ai nn.5590/4327.

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 3 gennaio 2007, n.ro 21095/2190 di Rep., registrato a Biella il 29 gennaio 2007 al n. 324 serie 1T, trascritto a Biella il 29 gennaio 2007 ai nn. 1151/695.

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.

...

ART. 4 – Gli enti immobiliari di cui sopra sono trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, quali particolarmente risultano dall'atto a rogito Notaio Pietro Amosso in data 19 giugno 1997, n.ro 56573/10260 di Rep., sopra citato.

La vendita avviene con la comproprietà pro quota sul cortile comune e sulle altre parti del fabbricato che per titolo, uso, legge o destinazione sono da ritenersi comuni tra i condomini di uno stesso fabbricato.

Le parti qui espressamente richiamano tutti i patti e le condizioni contenute negli atti a rogito Notaio Massimo Ghirlanda di Biella in data **30 dicembre 1997, n.ro 90612/9327 di Rep.**, registrato a Biella il 19 gennaio 1998 al n.180, trascritto a Biella il 19 gennaio 1998 ai nn.360/304 e **n.ro 90613/9328 di Rep.**, registrato a Biella il 19 gennaio 1998 al n. 181, trascritto a Biella il 19 gennaio 1998 al nn. 361/305, ed in particolare segnalano che la parte acquirente ha diritto di tenere aperto il portone che chiude l'accesso dal civico numero 3 della Via San Filippo al cortile condominiale sino alle ore 20 di ogni giorno.

...

ART. 8 – La parte venditrice, come sopra rappresentata, ... dichiara che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, dichiara inoltre che è stata presentata presso il Comune di Biella denuncia di inizio attività edilizia (D.I.A.) n. 96 in data 12 marzo 1999 per sistemazione interna negozi, e che sono state rilasciate dal detto Comune autorizzazione edilizia n. 113/99 in data 2 novembre 1999 e successiva variante n. 203/01 in data 13 dicembre 2001 per opere di manutenzione straordinaria.

..."

Allegato 1.5 – Atto di compravendita del 28/12/2009 rep. n. 23.382/3.241

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:

- Gli immobili identificati al Foglio 620, Particella 420 Sub. 36 e Sub. 37 a seguito di variazione catastale del 17/10/2014, hanno modificato il numero del Foglio da 620 a 45 e il numero della particella da 420 a 219;
- I beni identificati al Foglio 45, Particella 219 Sub. 36 e 37 a seguito di variazione catastale del 16/10/2017, sono stati soppressi, e hanno generato il sub. 41, che è il locale commerciale oggetto di stima.

Allegato 3.6 – Visura storica per immobile Foglio 45 Particella 219 Sub. 36 soppressa

Allegato 3.7 – Visura storica per immobile Foglio 45 Particella 219 Sub. 37 soppressa

Servitù e vincoli

Negli atti sopra citati sono riportate le seguenti servitù:

“È compreso nella vendita l'uso esclusivo e perpetuo della porzione di cortile avente accesso dal passo carraio distinto con il numero 10 della Via dei Seminari ricompresa tra le lettere E-F-G-H-E nella planimetria allegata all'atto a rogito Notaio Pietro Amosso di Biella in data 19 giugno 1997, N.ro 56573/10260 di Rep., registrato a Biella l'8 luglio 1997 al n. 1481, trascritto a Biella il 16 luglio 1997 ai nn.5590/4327.

*Le parti qui espressamente richiamano tutti i patti e le condizioni contenute negli atti a rogito Notaio Massimo Ghirlanda di Biella in data **30 dicembre 1997, n.ro 90612/9327 di Rep.**, registrato a Biella il 19 gennaio 1998 al n.180, trascritto a Biella il 19 gennaio 1998 ai nn.360/304 e **n.ro 90613/9328 di Rep.**, registrato a Biella il 19 gennaio 1998 al n. 181, trascritto a Biella il 19 gennaio 1998 al nn. 361/305, ed in particolare segnalano che **la parte acquirente ha diritto di tenere aperto il portone che chiude l'accesso dal civico numero 3 della Via San Filippo al cortile condominiale sino alle ore 20 di ogni giorno.**”*

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

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

- 4) che detti immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:
- **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;
 - **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 è stata dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale della "GALILEO S.R.L."

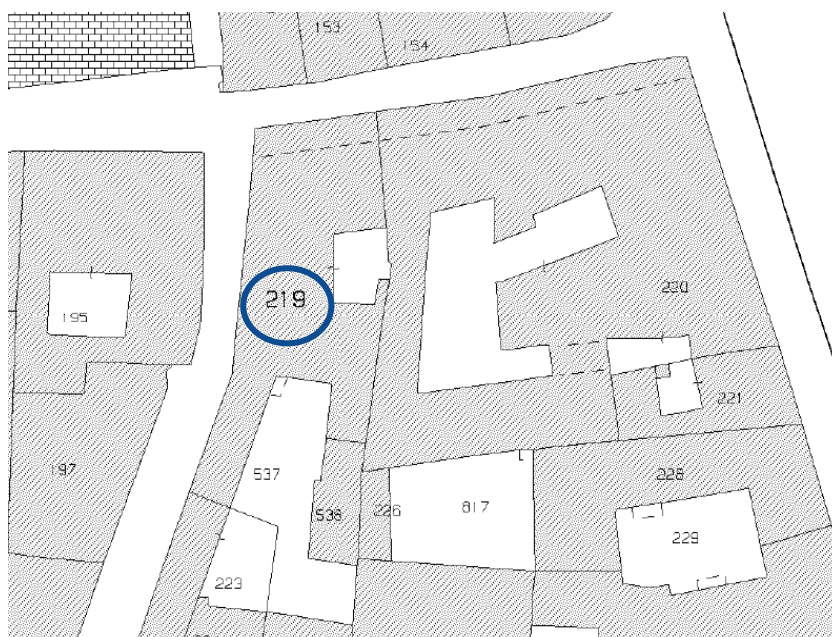
Allegato 1.1 – Relazione notarile ventennale del 19/02/2026

Allegato 1.6 – Trascrizione sentenza del 30/10/2025

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

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	219		Ente Urbano		480		



Stralcio estratto mappa del 23/01/2026 Foglio 45, Particella 219

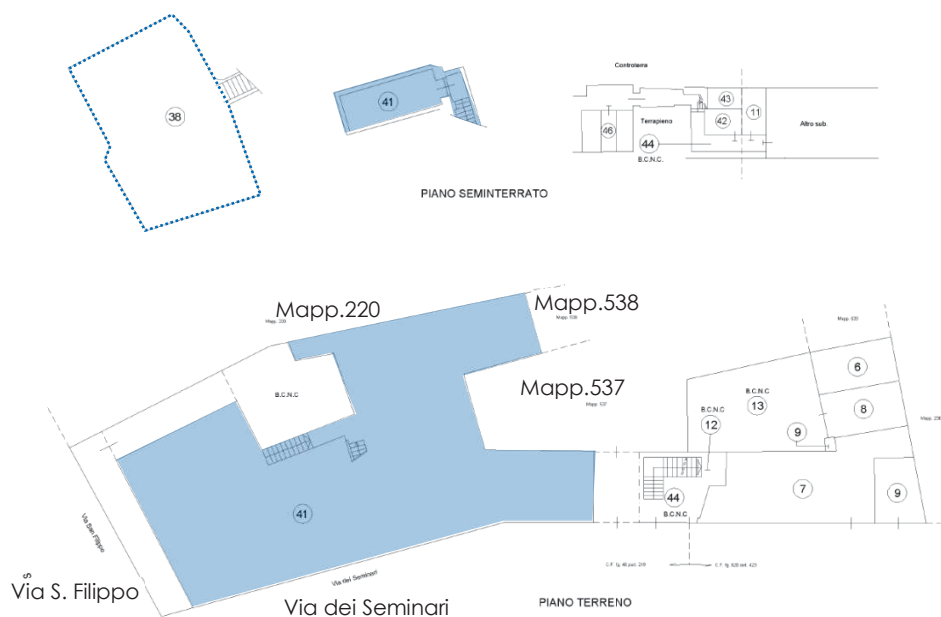
Allegato 2.1 – Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 45 Particella 219

Allegato 2.2 – Estratto di mappa Foglio 45 Particella 219

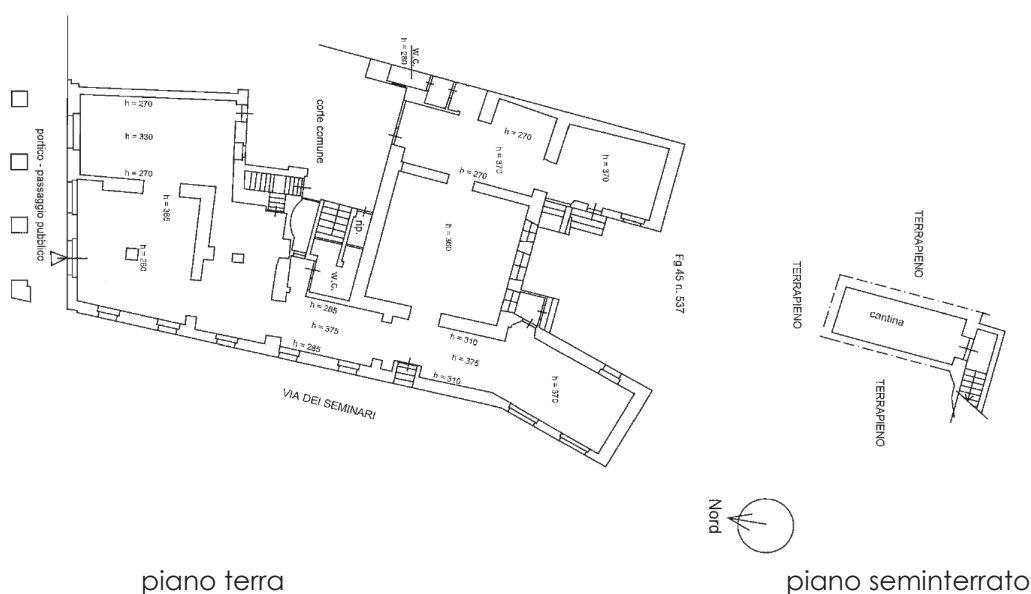
I beni oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati:

Foglio 45 Particella 219 Sub. 41 – negozio e cantina

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
45	219	41	C/1	6	269 m ²	Totale: 332 m ²	€4.265,06
Gli immobili con destinazione catastale C/1 sono: negozi e botteghe							
Via San Filippo n. 3 Piano terra							
Coerenza da Nord in senso orario:							
<u>Negozi</u> piano terra: Portico/passaggio pubblico - Via San Filippo, spazi comuni su otto lati, particella 220, particella 538, Particella 537 su tre lati, androne, Via dei Seminari su due lati.							
<u>Cantina</u> piano seminterrato: terrapieno su due lati, vano scala e terrapieno.							



Stralcio elaborato planimetrico del 05/11/2024 Foglio 45 Particella 219



Stralcio scheda catastale del 17/10/2017 Foglio 45, Particella 219, Sub. 41, locale deposito

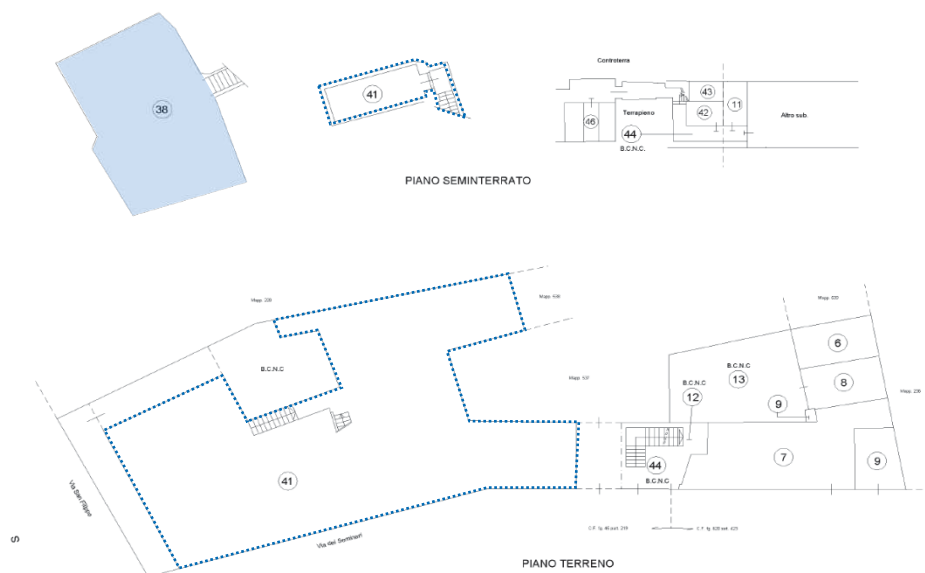
Allegato 3.1 – Visura storica immobile C.F. Foglio 45 Particella 219, Sub. 41

Allegato 3.2 – Scheda catastale Foglio 45 Particella 219, Sub. 41

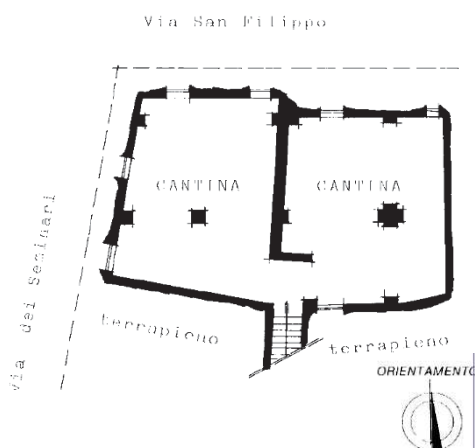
Allegato 3.3 – Elaborato planimetrico Foglio 45 Particella 219

Foglio 45 Particella 219 Sub. 38 – cantina

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
45	219	38	C/2	4	113 m ²	Totale: 112 m ²	€326,81
Gli immobili con destinazione catastale C/2 sono: magazzini e locali deposito							
Via San Filippo n. 3 Piano interrato							
Coerenza da Nord in senso orario: Via San Filippo, terrapieno su due lati e Via dei Seminari.							



Stralcio elaborato planimetrico del 05/11/2024 Foglio 45 Particella 219



Stralcio scheda catastale del 09/10/1997 Foglio 45, Particella 219, Sub. 38, locale deposito

Allegato 3.3 – Elaborato planimetrico Foglio 45 Particella 219

Allegato 3.4 – Visura storica immobile C.F. Foglio 45 Particella 219, Sub. 38

Allegato 3.5 – Scheda catastale Foglio 45 Particella 219, Sub. 38

Si segnala che l'immobile identificato con il Sub. 41, Particella 219, Foglio 45, categoria catastale C/1, deriva dalla soppressione del 16/10/2017 dei seguenti due subalterni:

- Sub. 36, categoria catastale A/10;
- Sub. 37, categoria catastale C/1

a seguito di variazione per fusione con cambio di destinazione.

Si segnala che fino al 17/10/2014 i due subalterni erano identificati al Foglio 620 con la Particella 420.

Allegato 3.6 – Visura storica immobile C.F. Foglio 45 Particella 219, Sub. 36

Allegato 3.7 – Visura storica immobile C.F. Foglio 45 Particella 219, Sub. 37

4.1 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.

Alla data del sopralluogo tenutosi il 29/04/2026, i beni risultano occupati da attività commerciale, in forza di contratto di locazione del 01/06/2025, alla soc. Matrixx s.r.l. Il contratto ha decorrenza dal 01/06/2025 al 31/05/2031.

Il canone di locazione è stato convenuto in € 12.000,00 annui oltre IVA, da corrispondere in rate mensili da € 1.000,00 oltre IVA.

A carico del conduttore ci sono le spese di ordinaria manutenzione, forniture di energia, acqua, riscaldamento, utenze in genere, smaltimento rifiuti, nonché eventuali quote di competenza di spese comuni.

Allegato 4 – contratto di locazione del 01/06/2025

5 DESCRIZIONE DEL BENE

Il negozio oggetto di stima si trova al numero 3 di via S. Filippo nel centro storico di Biella. Si tratta di un ampio negozio ad angolo costituito da undici ambienti, servizi e cantina. Della proprietà fa parte anche una seconda cantina accessibile dalle scale di servizio poste sul retro.



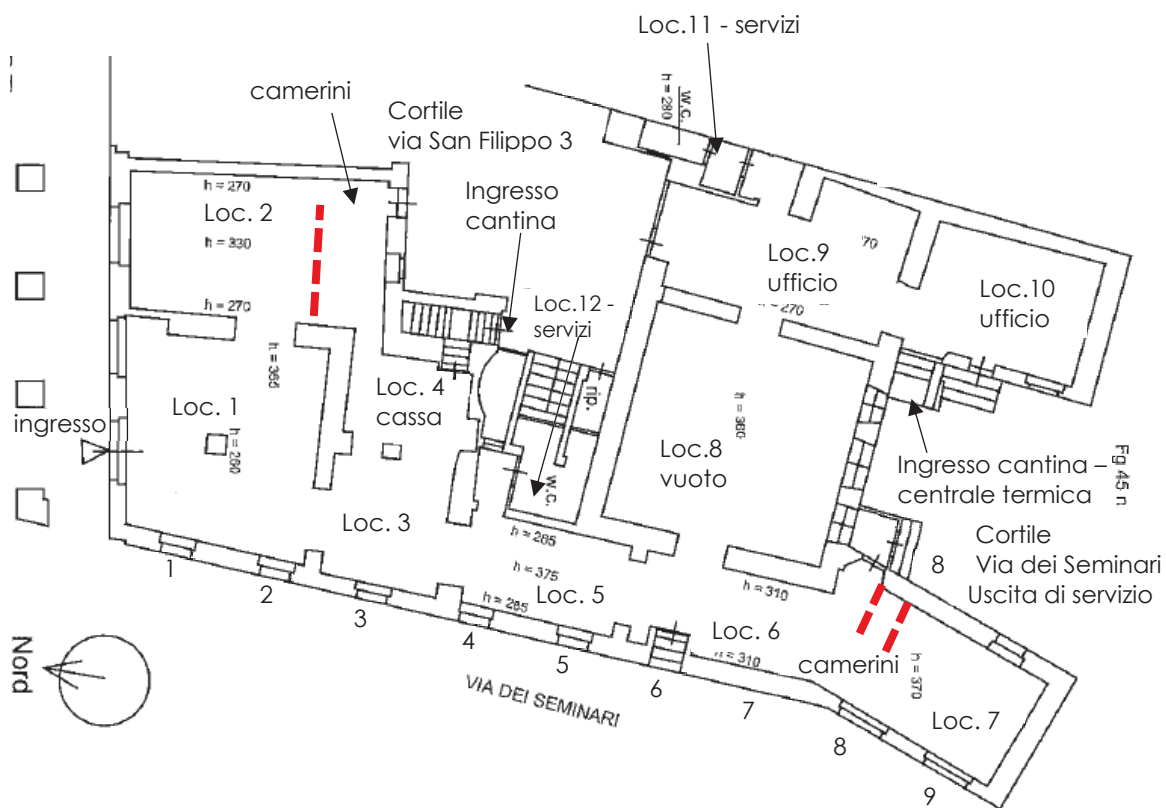
L'ingresso al pubblico si trova sotto un portico lungo la via San Filippo, verso il quale il negozio ha altre due vetrine. Altre nove vetrine, più piccole, (di cui un ingresso) si trovano lungo via dei Seminari. Sono inoltre presenti finestre verso il cortile accessibile da via dei Seminari.



Ingresso sulla destra e due vetrine sotto il portico di via San Filippo



Nove finestre/vetrine lungo via dei Seminari



Stralcia scheda catastale – indicazione dei locali



Vista dall'ingresso



Loc.1 - ingresso

Il negozio, attualmente aperto al pubblico, vende prodotti del marchio francese Celio.



Vista dal Loc. 1 verso loc. 2



Camerini nel Loc. 2

Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanata di colore grigio scuro, pareti e soffitti sono verniciati. Al soffitti a volta sono stati appesi binari per l'illuminazione. In fondo al locale 2 e sul lato interno del Loc. 7 sono stati realizzati dei camerini di prova.



Loc. 2 con vetrine verso via San Filippo



Loc. 3/4 – zona cassa



Loc. 3 - vista verso l'ingresso



Loc. 7 - camerino di prova e servizi

Nel negozio sono presenti due locali servizi: il primo vicino alla cassa (loc.12), il secondo vicino agli uffici (loc.11)



Loc. 12 - locale servizi vicino alla cassa



Loc. 5 – area vendita



Loc. 6 – area vendita



Loc. 7 - area vendita

Le due finestre verso via dei Seminari poste nel loc.7 sono coperte da mobili.
La porta d'ingresso verso via dei Seminari è chiusa con una saracinesca.



Tra i locali 5 e 6, davanti alla porta di ingresso verso via dei Seminari – sul lato opposto si accede ad un ampio locale al momento non utilizzato.

L'ambiente è luminoso e affaccia su due cortili: quello di via dei Seminari e quello di via San Filippo.

Il pavimento, realizzato con piastrelle quadrate di gres porcellanato di colore chiaro, è diverso da quello dell'area vendita. Un'ampia apertura porta all'area destinata agli uffici (locali 9 e 10) e ai secondi servizi loc. 11).



Loc. 8 - ambiente non utilizzato



Loc. 9 - ufficio



Loc. 10 - ufficio



bagno



Ingresso negozio

Ingresso cantina

Cortile via dei Seminari

Dal locale n. 7 si accede al cortile di via dei Seminari. Davanti alla porta di servizio del negozio si trova l'accesso alla piccola cantina che ospita la centrale termica. Nell'area esterna si trovano inoltre le unità esterne dell'impianto di aria condizionata.



Ingresso cantina

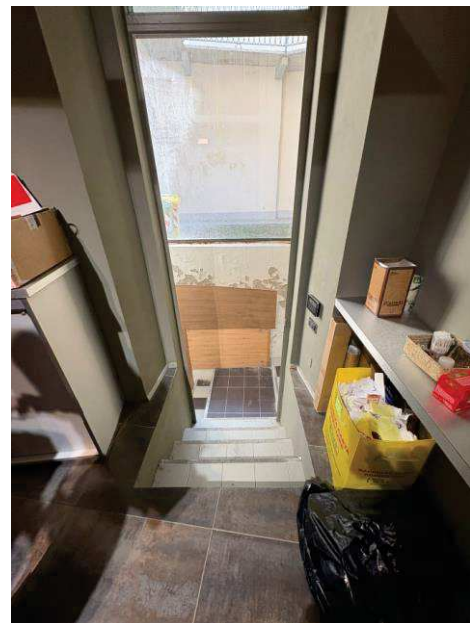


Cantina e centrale termica

Dal locale 4, che ospita la cassa, si accede alla seconda cantina destinata a deposito.



Porta di servizio dietro il locale 4 - accesso alla seconda cantina





Locale deposito sub. 38 – piano seminterrato



Scala di accesso alla seconda cantina

Ingresso al cortile di via San Filippo 3

L'impianto di aria condizionata/riscaldamento è distribuito con fancoil a vista appesi sotto il soffitto. L'impianto elettrico è distribuito con canalina in lamiera zincata a vista.

Complessivamente i locali si trovano in buono stato di manutenzione.

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune 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 – art. 16.4.3 h delle NTA

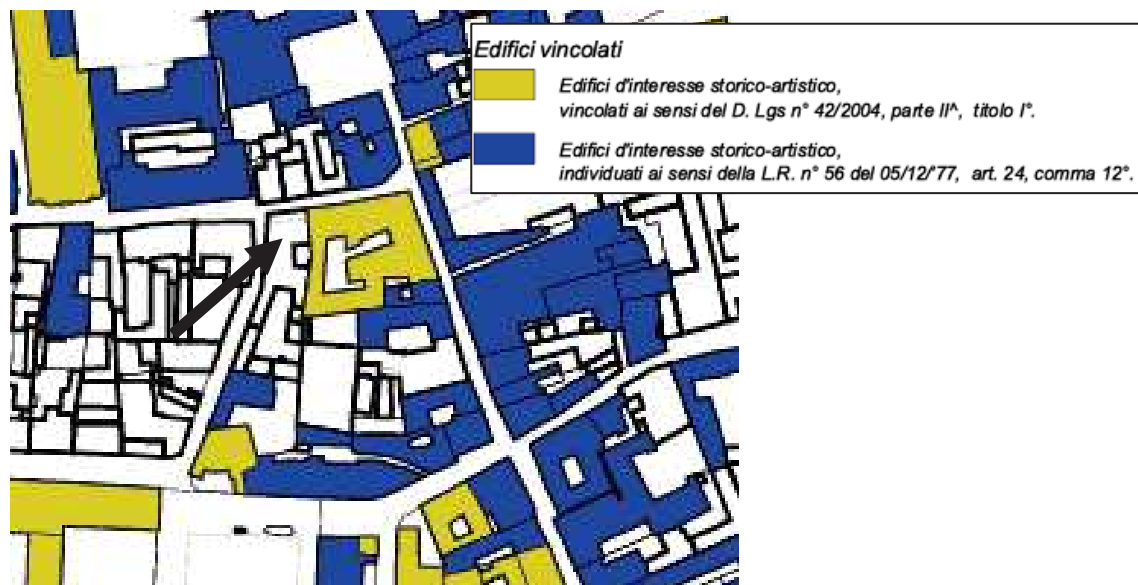
Gli interventi ammessi sono quelli di categoria 3.1

Le facciate sono soggette a restauro conservativo - art. 16.4.3d delle NTA.

Gli interventi ammessi sono quelli di categoria 3.1.

Allegato 5 – NTA di riferimento

In riferimento alla tavola 4.1 SUD – Aree ed edifici vincolati, gli immobili compresi nel lotto 1 non risultano vincolati.



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 08/04/2026 e il 29/05/2026, per i beni oggetto di stima sono state recuperate le seguenti pratiche edilizie.

Titolo	Prot.n.	del
Pratica 96/99		
D.I.A. n. 96 del 12/03/1999 per sistemazione interna negozi – rimozione di murature per la realizzazione di aperture per il passaggio - inizio lavori 02/04/1999	11767	15/03/1999
Pratica edilizia 353/99		
Domanda per opere di straordinaria manutenzione relative a limitate modifiche delle aperture lungo le vie Seminari e San Filippo e opere interne.	41656	27/09/1999
Autorizzazione Edilizia n. 113/99 per sistemazione fabbricato e modifica ai prospetti – aperture esterne su via dei Seminari e via San Filippo		02/11/1999
Comunicazione inizio lavori – opere iniziate il 10/11/2001	50297	16/11/1999
Pratica 464/01 Variante alla A/113/99		
Autorizzazione edilizia n. 203/01 variante alla A/113 del 02/11/1999		13/12/2001

Allegato 6 – titoli edilizi

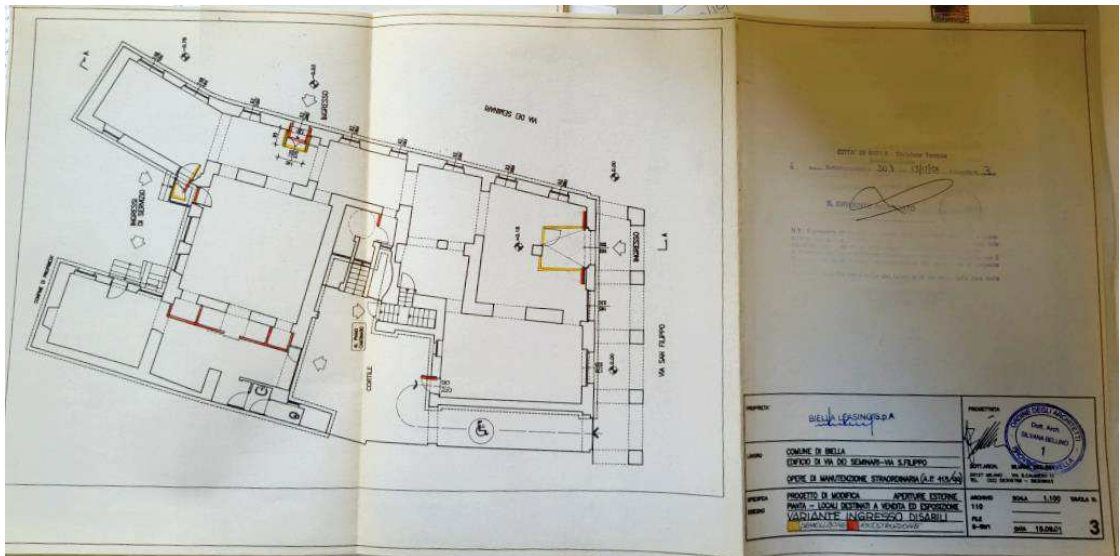
7.2 Conformità edilizia e catastale

A seguito del sopralluogo si è potuto confrontare lo stato dei luoghi con quanto rappresentato sulle tavole allegate all'ultimo titolo edilizio e alla scheda catastale. L'immobile è conforme alle tavole grafiche del titolo del 2001, ad eccezione di alcuni divisori verticali realizzati per delimitare i passaggi da un ambiente ad un altro.

Rispetto alla tavola di confronto, allegata allo stesso titolo, non sono stati realizzati i camerini negli ambienti attualmente destinati ad ufficio.

La scheda catastale rappresenta meglio lo stato dei luoghi. Si segnala tuttavia che sulla scheda non è indicato un serramento di facciata.

La differenza deriva probabilmente dalla presenza di pareti anche portanti di spessore significativo.

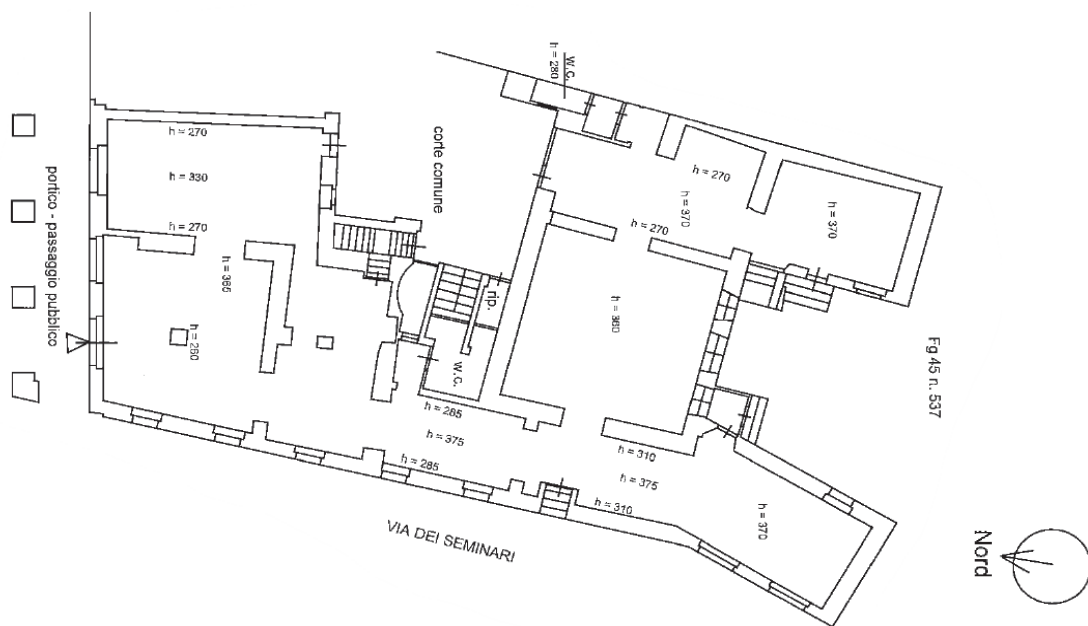


Architectural floor plan of a building complex. The plan shows various rooms, courtyards, and access points. Key features include:

- CORTILE**: A central courtyard area.
- A. PIANO CANTIERO**: A specific area or room.
- W.C. ad uso disabili**: Restrooms for disabled users.
- CANTIERO 6/7/8/9**: A specific area or room.
- INGRESSO DI SERVIZIO**: Service entrance.
- INGRESSO**: Main entrance.
- CANTIERO DI MONITORING**: A specific area or room.

A yellow dashed line highlights a specific area in the central part of the plan. The plan is oriented with North (N) at the top.

Pag. 30 di 38



Stralcia scheda catastale del 17/10/2017 – indicazione dei locali

Per regolarizzare l'immobile sarà necessario presentare una Cila/Scia in sanatoria e aggiornare la scheda catastale, 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 Curatela:

I millesimi complessivi della proprietà sono 368,20/1000.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile sono circa € 2.400,00.

All'atto di acquisto del 28/12/2009 è stato allegato un Attestato di Certificazione Energetica, per il solo sub 37, con scadenza 24/12/2019, il quale riporta un indice di prestazione energetica: NC

Si segnala che, come da verbale dell'assemblea condominiale del 23/03/2026 ricevuto dalla curatela, a livello condominiale:

- sono state sollevate delle critiche rispetto al posizionamento delle unità esterne dell'impianto di aria condizionata nel cortile di via dei Seminari e alcuni lavori eseguiti dalla società fallita.
- Le spese arretrate, antecedenti la data del fallimento, a carico della società fallita sono di circa a € 12.730,00.

Allegato 1.5 – Atto di compravendita del 28/12/2009 rep. n. 23.382/3.241

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 castali risultano le seguenti:

part.	Sub.	categoria	Sup. Cat. (mq)	Coef. Di Rag.	Sup. commerciale (mq)
219	41	C/1 negozio	332,00	100%	332,00
219	38	C/2 deposito	113,00	50%	56,50
Totale superficie commerciale					388,50

Nella superficie catastale del negozio è già compresa quella della cantina che ospita la centrale termica.

Per la stima verrà utilizzata la superficie commerciale di 388,50 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 medi 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 medi 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	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 – 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 490,00 €/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.

Alla luce di quanto sopra e dei dati raccolti per la valutazione verrà utilizzato il valore unitario di €/mq 850,00.

10.4 Valutazione

Applicando il valore parametrico alla superficie commerciale di 388,50 mq (vedi punto 9) risulta

$$\text{mq } 388,50 \times \text{€/mq } 850,00 = \text{€ } 330.225,00$$

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

1. Il negozio si trova in centro storico.
2. Il negozio gode di 11 vetrine di cui: 2 sono sotto il portico e 9 lungo la strada.
3. Il negozio si trova in buono stato di manutenzione.
4. Il negozio è occupato con contratto di locazione valido fino al 31/05/2031.
5. È opportuno procedere con una pratica in sanatoria e l'aggiornamento della scheda catastale per regolarizzare l'immobile;

si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un 15%:

$$\text{€ } 330.225,00 - 15\% (- 49.533,75) = \text{€ } 280.691,25$$

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

Il valore a corpo del bene, costituito da negozio con due cantine, nello stato di fatto in cui si trova, identificato al catasto fabbricati del Comune di Biella, al Foglio 45, particella 219 e Subalterni 41 e 38, risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di **€ 280.000.00 (euro duecentottantamila/00)**.

Milano, 16/06/2026

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1 Relazione notarile ventennale del 19/02/2026;
- 1.2 Atto di compravendita del 30/12/1997 rep.n.90.612/9.327 e nota di trascrizione del 19/01/1998 R.G. 360 e R.P. 304;
- 1.3 Atto di compravendita rep. n. 90.613/9.328 del 30/12/1997;
- 1.4 Atto di compravendita del rep. n. 21.095/2.190 del 03/01/2007;
- 1.5 Atto di compravendita rep. n. 23.382/3.241 del 28/12/2009;
- 1.6 Trascrizione del 18/11/2025 R.G. n. 10413 e R.P. 8460 di sentenza di apertura di liquidazione giudiziale soc. Galileo s.r.l. del 30/10/2025 rep. 768;
- 2.1 Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 45 Particella 219 del 07/05/2026;
- 2.2 Estratto di mappa Foglio 45 Particella 219 del 23/01/2026;
- 3.1 Visura storica immobile C.F. Fg. 45 Part. 219, Sub. 41 del 23/01/2026;
- 3.2 Scheda catastale Foglio 45 Particella 219, Sub. 41 del 17/10/2017;
- 3.3 Elaborato planimetrico Foglio 45 Particella 219;
- 3.4 Visura storica immobile C.F. Foglio 45 Particella 219, Sub. 38 del 23/01/2026;
- 3.5 Scheda catastale Foglio 45 Particella 219, Sub. 38 del 09/10/1997;
- 3.6 Visura storica per immobile del 07/05/2026, Foglio 45 Particella 219 Sub.36, soppressa;
- 3.7 Visura storica per immobile del 07/05/2026, Foglio 45 Particella 219 Sub.37, soppressa;
- 4 Contratto di locazione del 01/06/2025;
- 5 Norme Tecniche di Attuazione N.T.A. del P.R.G.;
- 6 Titoli edilizi;
- 7 Rapporto fotografico.