

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 3 - Negozio

Biella - Via Palazzo di Giustizia n. 1



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.....	6
2.1 Precedenti e attuali proprietari	7
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	11
3.1 Gravami ed oneri	11
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	11
4.1 Stato di possesso e disponibilità	14
5. DESCRIZIONE DEL BENE	15
6. URBANISTICA	20
6.1 Strumento urbanistico vigente.....	20
7. EDILIZIA.....	22
7.1 Titoli Edilizi.....	22
7.2 Conformità edilizia e catastale	23
8. ALTRE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE.....	26
9. Superficie commerciale	26
9.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale	26
9.2 Superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima	27
10. VALUTAZIONE	28
10.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo.....	28
10.2 Valori delle banche dati	28
10.3 Andamento del mercato immobiliare e comparabili.....	30
10.4 Valutazione	31
Allegati	32

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 Via Legnano n. 18, 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, RG n. 637/2025.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

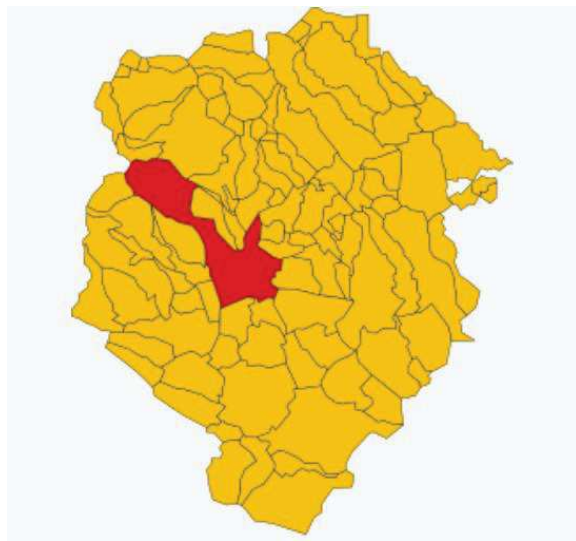
Il bene oggetto di stima si trova nel centro storico del Comune di Biella, in via Palazzo di Giustizia / piazza Santa Marta ed è costituito da un locale commerciale e una cantina.



Tre facciate del negozio in via Palazzo di Giustizia n. 1

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

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

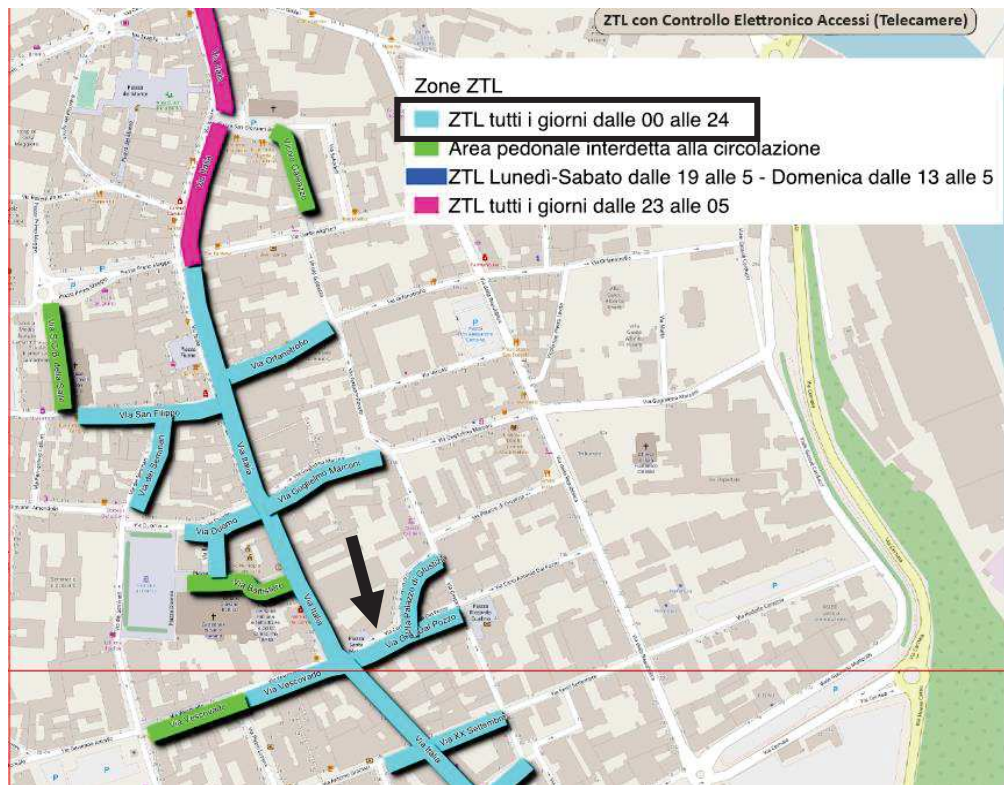
L'aeroporto di Torino Caselle dista circa 90 km, mentre quello della Malpensa circa 70 km.

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

1.3 Descrizione del territorio circostante

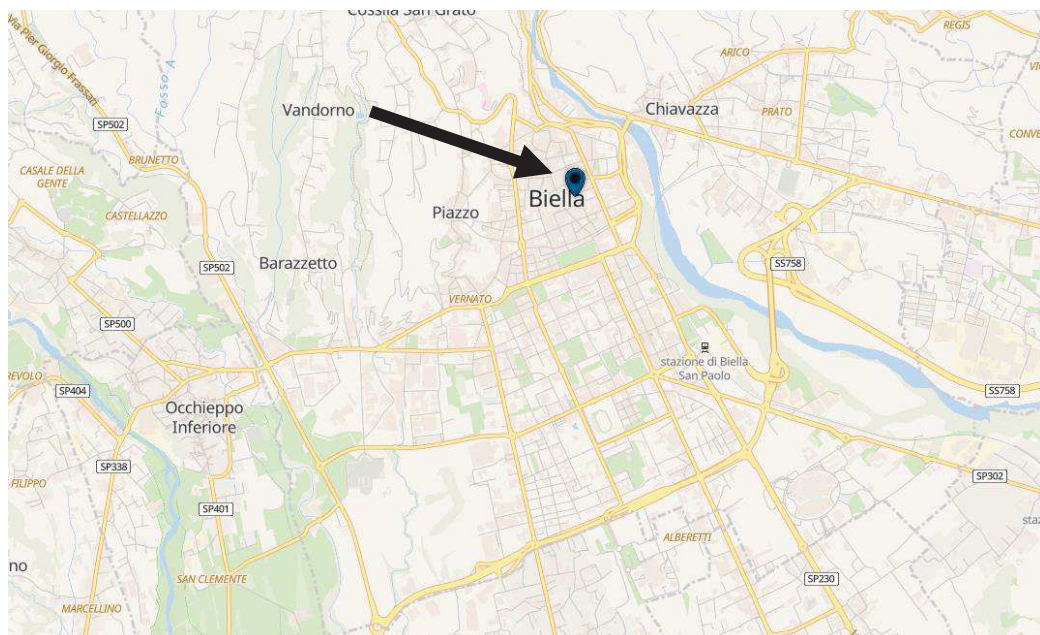
Il bene oggetto di stima si trova nel centro storico di Biella, zona a traffico limitato dalle 00 alle 24.

Il bene oggetto di stima affaccia su Piazza Santa Marta e Via del Pozzo.



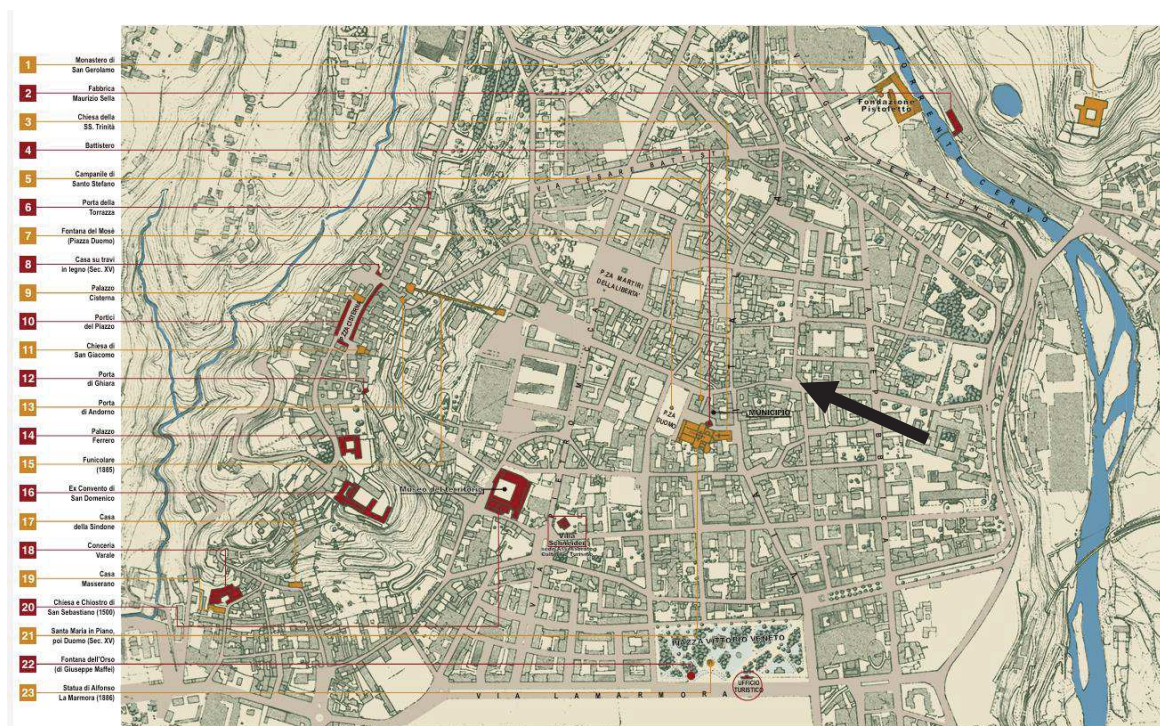
Stralcio planimetria delle ZTL – comune di Biella

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 risale probabilmente alla fine '800.



Stralcio immagine da Google maps

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 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 del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il comune di Biella l'8/04/2026;
- Sopralluogo il 29/04/2026;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Relazione notarile ventennale	Del 19/02/2026 – Allegato 1.1
Nota di trascrizione R.G. n. 12030 e R.P. n. 7363 di atto di vendita del 28/10/2005 rep.n. 136398/33523	Del 15/11/2005 – Allegato 1.2
Atto di compravendita rep. n. 106.958/40.682	Del 28/10/2015 – Allegato 1.3
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 1.4
Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 47 Particella 95	Del 07/05/2026 – Allegato 2.1
Estratto di mappa Foglio 47 Particella 95	Del 23/01/2026 – Allegato 2.2
Visura storica immobile C.F. Fg. 47 Part. 95, Sub. 1	Del 23/01/2026 – Allegato 3.1

Scheda catastale C.F. Foglio 45 (659) Particella 95 Del 11/05/2010 – Allegato 3.2 (259), Sub. 1

Titoli edilizi

Vedi punto 7 – Allegato 6

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 2 per **compravendita** dalla Società [redacted], con atto a rogito del Notaio Mario MISTRETTA di Brescia, **repertorio n. 106.958/40.682 in data 28 ottobre 2015**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 18 novembre 2015 ai nn. 8302/6342;*

*alla [redacted] detto immobile era pervenuto per **compravendita** dalla Società "[redacted]*

*[redacted] con atto a rogito del Notaio Paolo BILOTTI di Biella, **repertorio n. 136.398/33.523 in data 28 ottobre 2005**, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 15 novembre 2005 ai nn. 12030/7363;*

...”

DESCRIZIONE IMMOBILI

in Comune di Biella:

1) ...

*2) all'interno del fabbricato avente accesso dalla via Palazzo di Giustizia n. 1, **negozio** con servizio igienico posto al piano terra con annessa cantina al piano sotterraneo, distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella come segue:*

*- **Foglio 47** (quarantasette) - **Mappale 95** (novantacinque) **subalterno 1** (uno), Via Palazzo Di Giustizia n. 1, Z.C. 1, Piano T-S1, categoria C/1, classe 10, metri quadrati 160 - superficie catastale totale metri quadrati 187, rendita catastale Euro 4.652,24.*

Confini da nord in senso orario: mappali 90 e 98, unità immobiliare sub. 2, via del Pozzo ed infine Piazza Santa Marta.

*Detta unità risultava **precedentemente censita** nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Biella al **foglio 659, mappale 259, 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 25 settembre 2019 con protocollo n. BI00037223 per bonifica identificativo catastale.*

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 tramite i seguenti atti:

A) Atto di compravendita del 28/10/2005 rep. n. 136.398/33.523

La nota di trascrizione del 15/11/2005 R.G. n. 12030 e R.P. n. 7363, dell'atto di vendita del 28/10/2005 rep. n. 136398/33523 in atti del notaio dott. Paolo Bilotti di Biella sottoscritto tra la [REDACTED]

La nota di trascrizione riporta quanto segue:

"Sezione B – Immobili

Foglio 659 Particella 259 Subalterno 1, C1 – negozi e botteghe, consistenza 92 mq., Via Palazzo di Giustizia n. 1, piano T-S1.

Sezione D – ulteriori informazioni

la [REDACTED] ha per oggetto l'attività della locazione finanziaria (leasing), cioè l'acquisto di beni mobili ed immobili, su segnalazione e scelta specifica dei propri clienti, al solo ed esclusivo scopo di concedergliene l'utilizzazione;

- che la società [REDACTED] ha specificatamente individuato l'immobile di seguito descritto nell'atto, definendo direttamente con la parte venditrice il prezzo e le modalità tutte inerenti il trasferimento della proprietà ed indicando alla società [REDACTED] di acquistarlo al solo ed esclusivo scopo di concederglielo in locazione finanziaria;

- che, pertanto, la parte venditrice, riconosce espressamente che le azioni di garanzia ed ogni altra azione spettanti al compratore nei loro confronti, possono essere esercitate direttamente anche da parte della società [REDACTED]

A tal fine, la parte venditrice riconosce che il termine per la denuncia dei vizi di cui all'art. 1495 c.c. viene prorogato nei confronti dell'acquirente e della parte utilizzatrice a 30 (trenta) giorni da quello della scoperta;

- che la [REDACTED] nell'ambito della sua attività, a seguito della specificata richiesta presentata dalla società Angelino Distribuzione s.r.l., concederà in locazione finanziaria l'immobile oggetto della compravendita alla società utilizzatrice medesima;

- che in relazione e per le finalità di cui sopra, la società Ing Lease (Italia) s.p.a. intende procedere all'acquisto dell'immobile di proprietà del venditore."

Allegato 1.2 – nota di trascrizione del 15/11/2005 R.G. n. 12030 e R.P. n. 7363

B) Atto di compravendita del 28/10/2015 rep. n. 106.958/40.682

Can atto di compravendita del 28/10/2015 rep. n. 106958 e di racc. 40682, in atti del dott. Mario Mistretta, notaio in Brescia, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella il 18/11/2015 al R.G. n. 8302 e di R.P. n. 6342, la soc. [REDACTED] vendeva alla soc. Galileo s.r.l. i seguenti beni:

"- che con atto in data 28 ottobre 2005 nn. 136398/33523 di repertorio notaio Paolo Bilotti, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Biella in data 11 novembre 2005 al n. 3735 serie 1T e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Biella in data 15 novembre 2005 ai nn. 12030/7363, la società "ING Lease (Italia) S.p.A." (sigla "ING Lease") ha acquistato la piena proprietà del seguente:

OGGETTO:

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di BIELLA in Via **Palazzo di Giustizia n. 1** e censita nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:

Foglio 659

= **mappale 259 sub. 1** VIA PALAZZO DI GIUSTIZIA n. 1 P. T - S1 cat. C/1 cl. 8 mq 92. Il mappale 259 sub. 1 deriva dal mappale 259 sub. 1 Foglio Z5 in forza di denuncia di variazione per rinumerazione Foglio da Z5 a 659 n. 145237.1/1993, approvata dall'U.T.E. di Biella in data 12 febbraio 1993;

- che l'immobile in oggetto con contratto n. 00069579/001 in data 28 ottobre 2005, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Brescia 2 in data 22 dicembre 2006 al n. 12994 serie 3T con il versamento della somma di euro 166,00 veniva concesso in locazione finanziaria alla società "ANGELINO DISTRIBUZIONE S.R.L.", con sede in Monza, Codice Fiscale: 017520000024;

- che in data **23 ottobre 2008** la società "**GALILEO - S.R.L.**", con sede in Biella, Codice Fiscale: 01755680020 è subentrata alla società "**[REDACTED]**" di cui sopra nel contratto di leasing n. 00069579/001, variando il n. di contratto in 00069579/002;

- che con atto in data 2 marzo 2015, nn. 150841/25964 di repertorio Notaio Luciano Mariano, registrato ad Alessandria il giorno 5 marzo 2015 al n. 2103 serie 1T, la società "GALILEO - S.R.L." ha trasferito la propria sede da Biella a Milano;

- **che la società "GALILEO - S.R.L." di cui sopra, ha chiesto di poter riscattare l'immobile di cui sopra e che la società "[REDACTED]" intende a ciò aderire sul presupposto riconosciuto ed accettato dalla parte acquirente, che rinuncia pertanto ad ogni domanda e azione al riguardo, della definitiva ed irripetibile acquisizione delle somme versate dall'utilizzatore in virtù di quanto previsto dal contratto di leasing di cui sopra;**

tutto ciò premesso

da ritenersi parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e dichiarano quanto segue:

La società "**[REDACTED]**" (con unico socio) come sopra rappresentata,

vende

alla società "GALILEO - S.R.L." che, come sopra rappresentata, acquista la piena proprietà del seguente:

OGGETTO

Unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di

BIELLA

in **Via Palazzo di Giustizia n. 1** e censita nel N.C.E.U. di detto Comune come segue:
Comune di: Biella

al **foglio 659**

= **mappale 259 sub. 1** in VIA PALAZZO DI GIUSTIZIA n. 1 - P. T-S1 z.c. 1 cat. C/1 cl. 10 mq. 160 RcE. 4.652,24;

in forza di denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione n. 2627.1/2010, approvata dall'Agenzia del Territorio di Biella in data 11 maggio 2010, protocollo n. BI0050769.

Detta denuncia varia la denuncia di variazione per rinumerazione Foglio da Z5 a 659 n. 145237.1/1993, approvata dall'U.T.E. di Biella in data 12 febbraio 1993.

Il mappale 259 sub. 1 individua un negozio con w.c. al piano terra e cantina al piano sotterraneo.

Il mappale 259 sub. 1 confina da Nord in senso orario con: mappali 90, 98, mappale 259 sub. 2, via C. A. Del Pozzo e Piazza Santa Marta.

All'unità compete la quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni condominiali a sensi dell'art. 1117 C.C..

...

Dichiarazione ai sensi della Legge 28.2.1985 n. 47

... la parte venditrice ... dichiara ... che le opere relative al fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto sono state iniziate anteriormente all'1/9/1967. si precisa che il fabbricato in oggetto è stato interessato da:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Biella in data 31 agosto 1977;
- Concessione Edilizia n. 146 rilasciata dal Comune di Biella in data 18 settembre 1978.

Dichiarazione ai sensi del D.P.R. 6.6.2001 n. 380

La parte venditrice, ... dichiara che il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato interessato da:

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 243 rilasciata dal Comune di Biella in data 7 giugno 1990;
- Concessione Edilizia in sanatoria per opere interne n. 317 rilasciata dal Comune di Biella in data 9 luglio 1990;
- Concessione Edilizia in sanatoria per cambio di destinazione d'uso/opere interne n. 333 rilasciata dal Comune di Biella in data 16 luglio 1990;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 389 rilasciata dal Comune di Biella in data 17 settembre 1990;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 462 rilasciata dal Comune di Biella in data 2 ottobre 1990;
- Autorizzazione Edilizia per lavori di rifacimento della copertura n. 127 rilasciata dal Comune di Biella in data 31 luglio 2000.

Si precisa che l'unità immobiliare in oggetto è stata interessata da:

- Permesso di Costruire n. 32 rilasciato dal Comune di Biella in data 24 marzo 2010;
- Permesso di Costruire n. 33 rilasciato dal Comune di Biella in data 24 marzo 2010;
- D.I.A. n. 189/11 presentata al Comune di Biella in data 1° luglio 2010.

Si precisa che l'immobile in oggetto è stato dichiarato agibile dal Comune di Biella, con provvedimento in data 16 novembre 2011, n. l.a. n. 55/10.

Allegato 1.3 – Atto di compravendita del 28/10/2015 rep. n. 106.958/40.682

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

- l'11/05/2010 per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione è stata modificata la superficie catastale, la consistenza e la rendita;
- il 25/09/2019 è stato modificato il Foglio con il n. 47 e la particella con il n. 95.

Allegato 3.1 – Visura storica per immobile Foglio 47 Particella 95 Sub. 1

Attuali proprietari

"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.

Servitù e vincoli

Negli atti sopra citati non sono riportate servitù.

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento alla relazione notarile ventennale del 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:

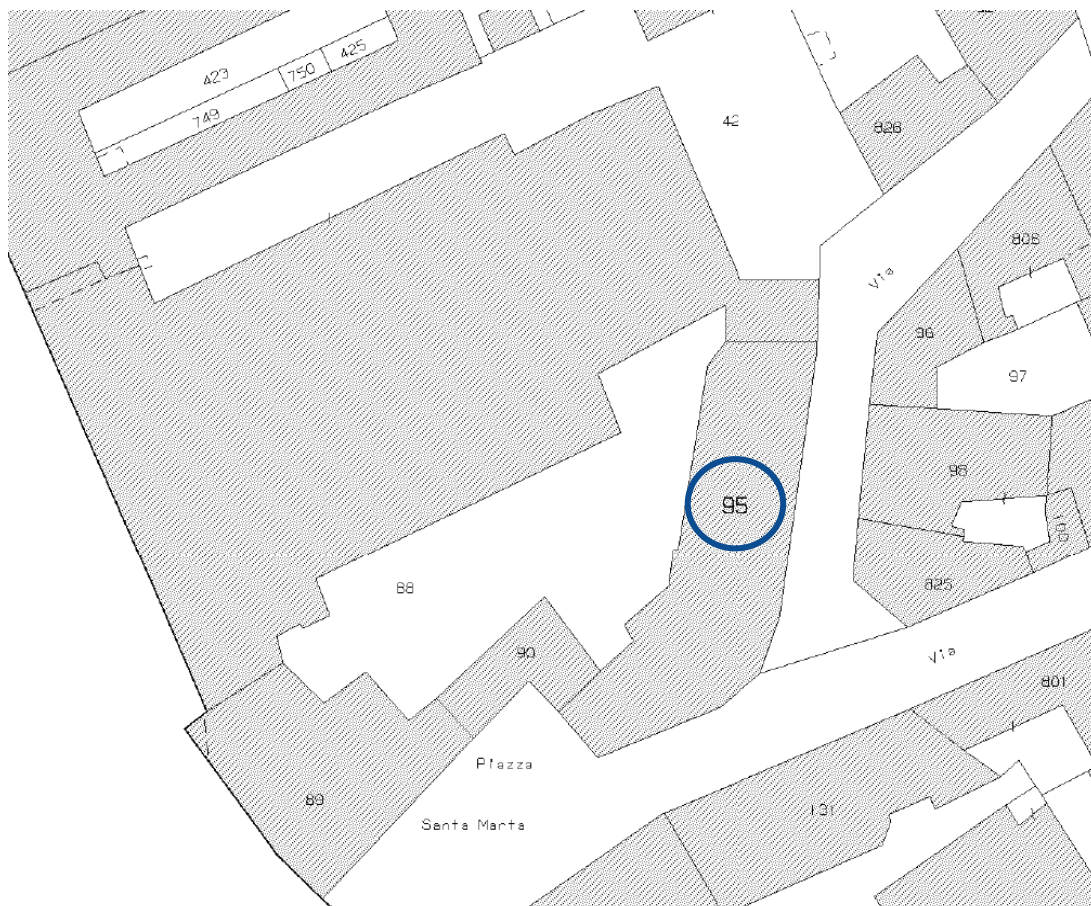
- **ipoteca giudiziale** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella in data 31 ottobre 2024 ai numeri 9716/1149 a favore di "BANCA SELLA S.P.A.", con sede in Biella, codice fiscale 02224410023 e contro "GALILEO S.R.L.", con sede in Milano, per la somma di Euro 800.000,00 (ottocentomila/00)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

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

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

Foglio	Part.	Porz.	Qualità	Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
47	95	-	Ente Urbano		530		



Stralcio estratto mappa del 23/01/2026 Foglio 47, Particella 95

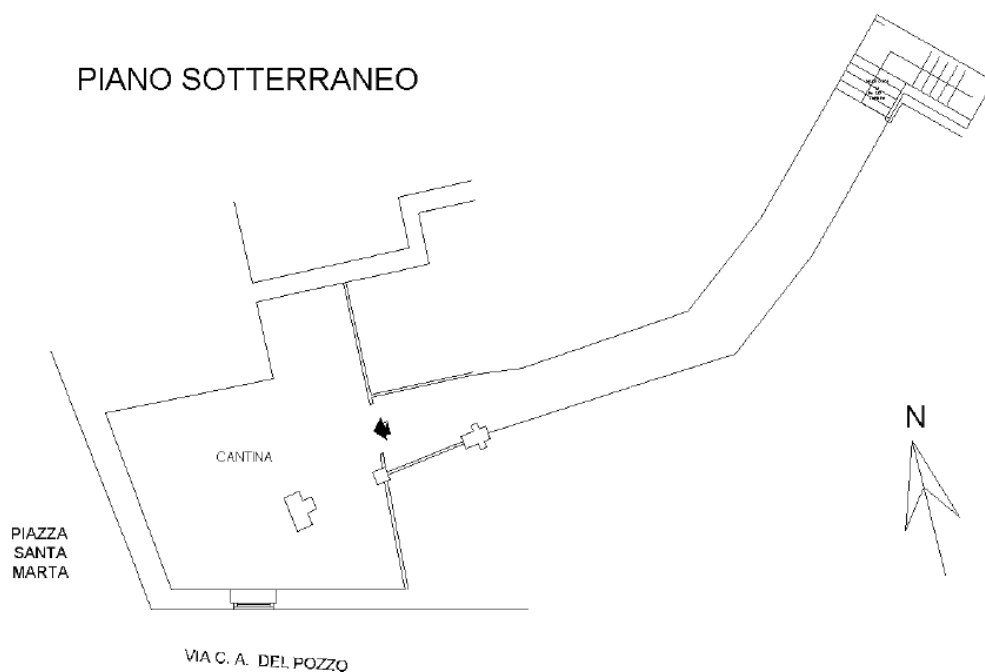
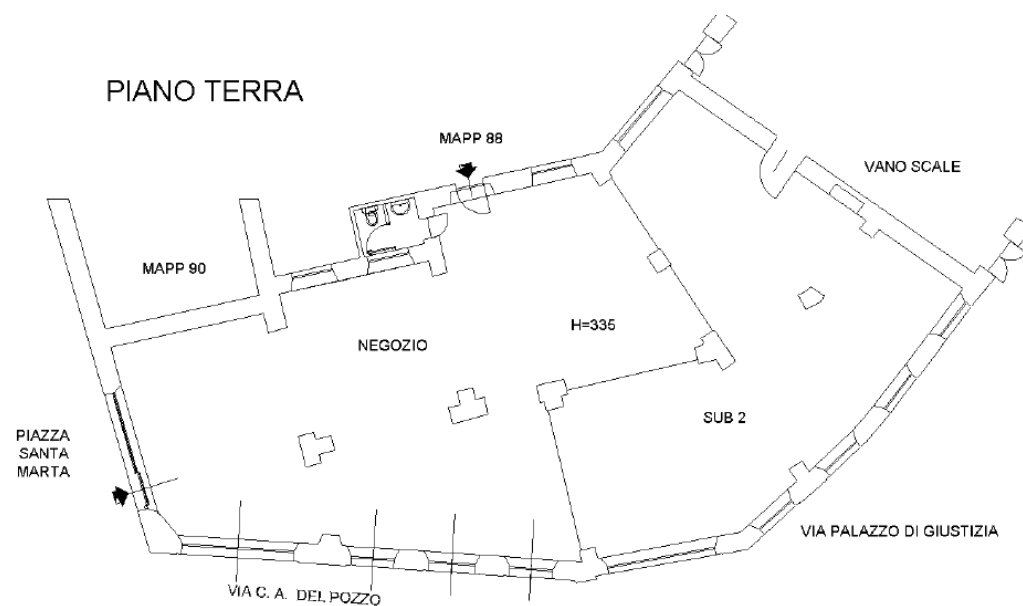
Allegato 2.1 – Visura storica per immobile catasto terreni Foglio 47 Particella 95

Allegato 2.2 – Estratto di mappa Foglio 47 Particella 95

Il bene oggetto di stima è identificato al Catasto Fabbricati:

Foglio 45 Particella 219 Sub. 41 – negozio

Foglio	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
47	95	1	C/1	10	160 m ²	Totale: 187 m ²	€4.652,24
Gli immobili con destinazione catastale C/1 sono: negozi e botteghe							
Via Palazzo di Giustizia n. 1 - Piano terra - sotterraneo							
Coerenza da Nord in senso orario negozio piano terra: Particella 90, Particella 88 su tre lati, Sub. 2 su tre lati, Via Carlo Antonio del Pozzo e Piazza Santa Marta. Cantina piano interrato: terrapieno su due lati, proprietà di terzi su due lati, corridoio comune, proprietà di terzi, terrapieno lato via C.A. del Pozzo e terrapieno lato Piazza Santa Marta.							



Stralcio scheda catastale del 11/05/2010, Fg. 47(659), Part.95 (259), Sub.1, negozio e cantina

Si segnala che la scheda catastale riporta alla voce "identificativi catastali" i precedenti identificativi: Foglio 659 e Particella 259, anziché Foglio 47 Particella 95, mentre a margine della scheda sono riportati gli stessi dati della visura.

Allegato 3.1 – Visura storica immobile C.F. Foglio 47 Particella 95, Sub. 1

Allegato 3.2 – Scheda catastale C.F. Foglio 45 (659) Particella 95 (259), Sub. 1

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 01/02/2022, alla soc. D.M.O. Dettaglio Moderno Organizzato S.p.A.

Il contratto riporta nelle premesse quanto segue:

- "- la soc. Galileo s.r.l. è utilizzatrice, in forza del contratto di leasing del 196/12/2006 in corso con la società Fineco Leasing, della porzione di immobile commerciale sito in Biella (BI) piazza santa Marta/Palazzo di Giustizia n. 1, così identificata catastalmente: FG 659, Mapp. 259, Sub. 2, a piano terra, categoria catastale C/1 ed è utilizzatrice, in forza del contratto di leasing del 28/10/2005 in corso con la società Ing. Lease Italia S.p.a., della porzione di immobile commerciale sito in Biella (BI) Piazza Santa Marta/Palazzo di Giustizia n. 1, così identificata catastalmente: FG 659, Mapp 259, Sub. 1 a piano terra, categoria catastale C/1, della superficie complessiva di circa 270 mq. avente destinazione commerciale (di seguito l'Unità);*
- tra la soc. Galileo s.r.l. e la società D.M.O. Dettaglio Moderno Organizzato SpA, con socio unico è in corso un contratto di locazione avente ad oggetto l'Unità sopra descritta, stipulato in data 01/03/2010 ...;*
- GALILEO e DMO hanno concordemente deciso di risolvere anticipatamente il contratto sopra menzionato e di sottoscrivere il presente annullando ogni altra pattuizione precedente;"*

Si segnala che l'unità identificata con il Sub. 1 è oggetto di stima, mentre il sub. 2 è di proprietà di terzi.

Il contratto riporta che la locazione ha una durata di sei anni, con decorrenza dal 01/01/2022 (scadenza 2028).

Il canone di locazione convenuto, a partire dal terzo anno (01/01/2024), è in percentuale pari al 7,00% del fatturato dell'attività svolta all'interno dell'immobile, al netto dell'IVA, per anno solare di esercizio, con un minimo annuo garantito di €48.000,00.

Allegato 4 – contratto di locazione

5 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presente stima, negozio con cantina, si trova nel fabbricato di via Palazzo di Giustizia, nel centro storico di Biella.

Attualmente, l'attività commerciale presente, occupa l'immobile oggetto di stima (Sub. 1) e l'unità adiacente che è in leasing (Sub.2). Le due unità sono comunicanti e non sono presenti muri di separazione.

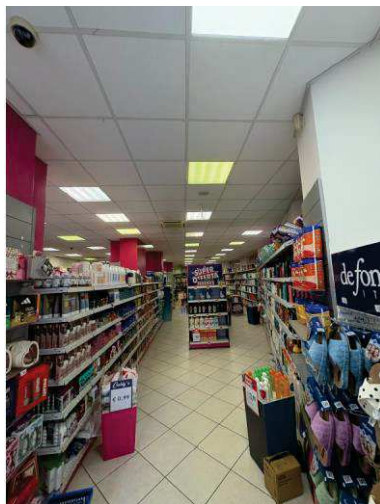


Ingresso e vetrina laterale



Vetrina laterale e tre vetrine attualmente coperte con vetrofanie

L'accesso al negozio è affacciato su piazza Santa Marta. Nella porzione di proprietà sono presenti l'ingresso e quattro vetrine affacciate sulla via Carlo e Antonio Dal Pozzo che proseguendo diventa Via Palazzo di Giustizia.



Vista del negozio dall'ingresso e verso l'ingresso



Nel negozio il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato di colore chiaro e le pareti sono verniciate. A soffitto è stato installato un controsoffitto modulare, ispezionabile, all'interno del quale sono inseriti i corpi illuminanti.

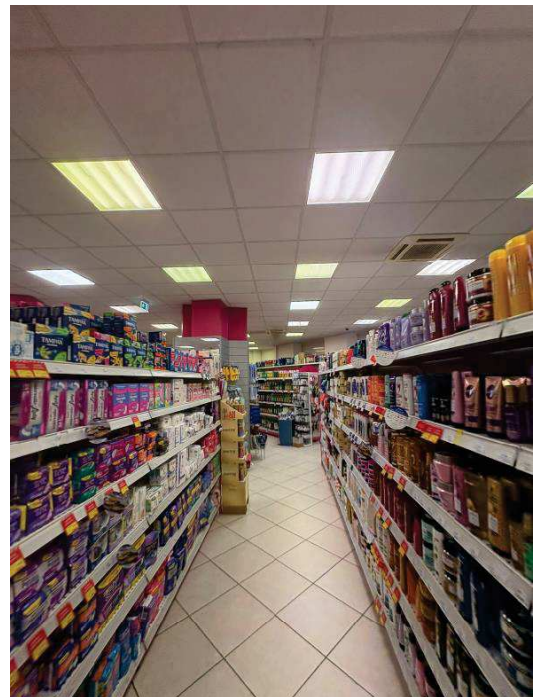
Le vetrine laterali sono coperte da vetrofanie e mobili espositori.

È presente l'impianto di aria condizionata per la stagione invernale ed estiva.

La divisione tra le due unità: quella di proprietà e quella in leasing è indicativamente riportata sulla foto che segue:

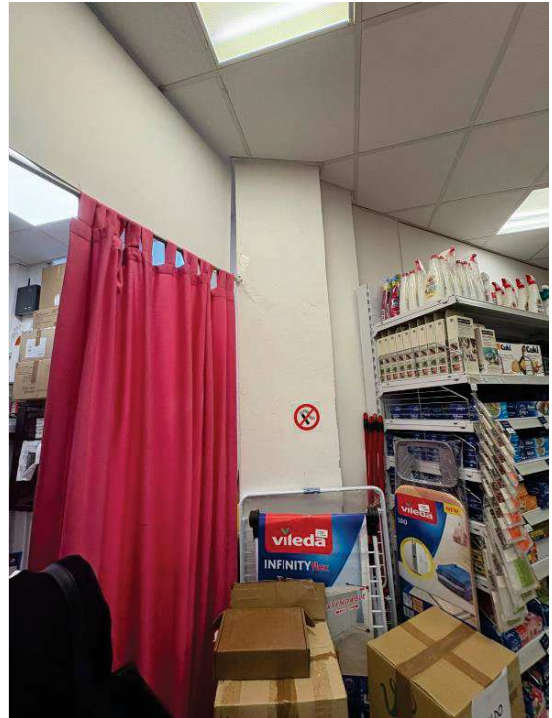


Vista del negozio dall'area cassa

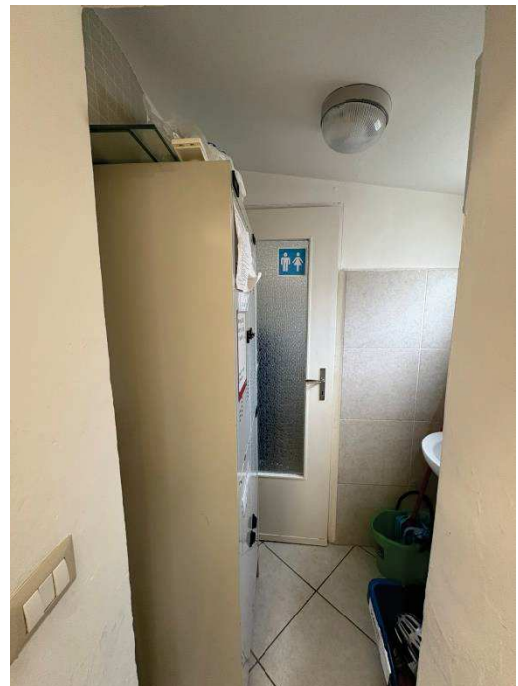
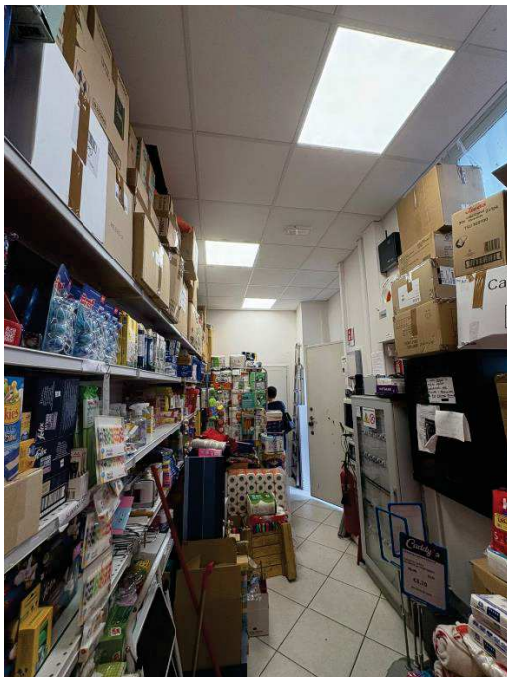


Vista interna del negozio

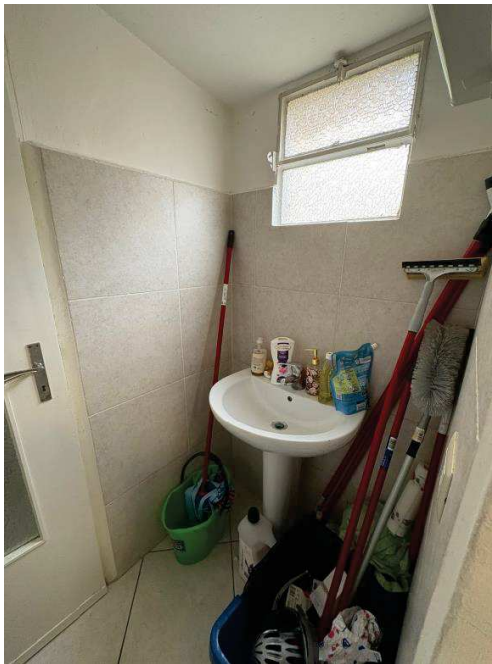
Dopo l'ingresso e l'area della cassa, nella parte nord del negozio, è stata delimitata con arredi e una tenda, una piccola area destinata a deposito, dalla quale si accede al bagno e alla porta di servizio che porta al cortile retrostante. Il cortile è circondato da fabbricati, attualmente vuoti, tutti della stessa proprietà.



Parte nord del negozio e tenda di ingresso all'area utilizzata a deposito



Area utilizzata a deposito e anti bagno



Bagno



Porta di servizio e area del cortile

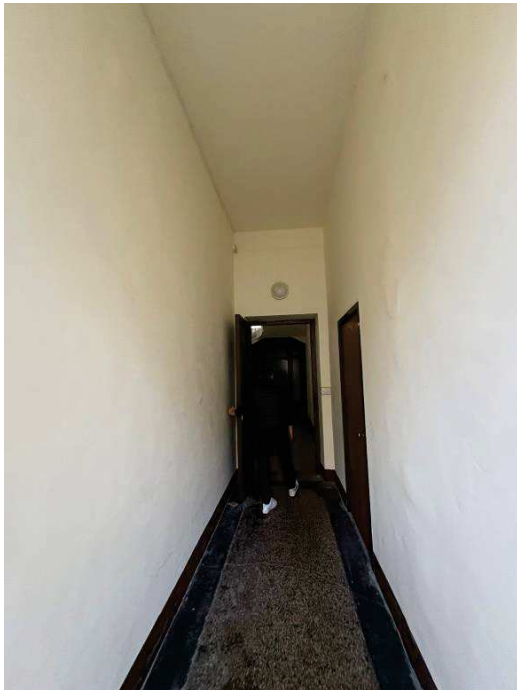


Volume del bagno con antibagno visto dall'esterno

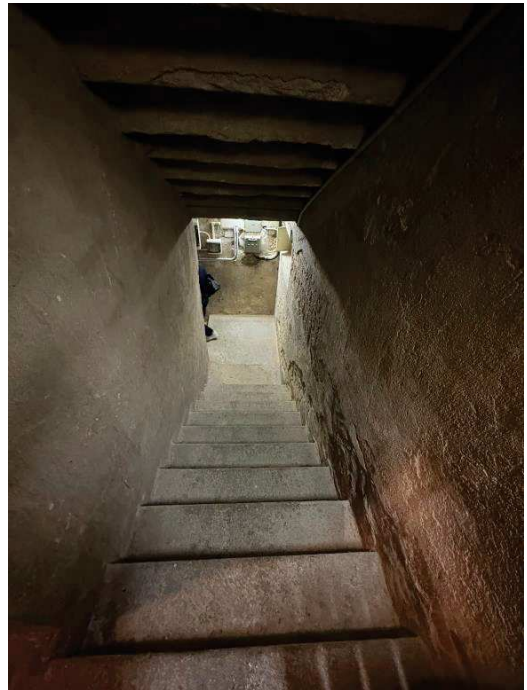


Cortile sul quale affaccia la porta di servizio

Della proprietà fa parte una cantina, che ospita la centrale termica ed è utilizzata per il deposito di materiale vario. La cantina si trova sotto la porzione di negozio di proprietà, tuttavia non comunica direttamente con il negozio e per accedervi è necessario passare dall'androne del fabbricato.



Ingresso condominiale all'area delle cantine



Scala condominiale di accesso alle cantine



Corridoio condominiale al piano interrato



Centrale termica in cantina



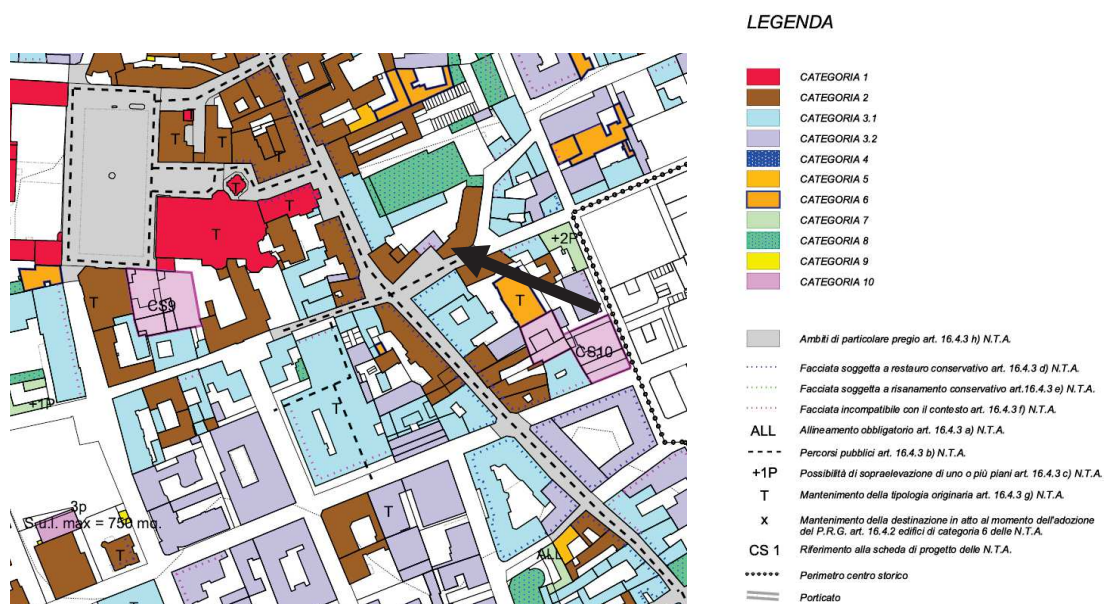
cantina

Complessivamente il negozio si trova in buono stato di manutenzione.

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune Biella è dotato di Piano Regolatore Generale del 2007, 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.

i fabbricati sono classificati in categoria 2:

EDIFICI DI CATEGORIA 2

Riguarda:

edifici di notevole interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgsl. 490/1999 e/o individuati dal P.R.G.

Edifici vincolati di interesse storico e edifici di notevole interesse anche con riferimento a parti specifiche o a caratteri tipologici di particolare pregio.

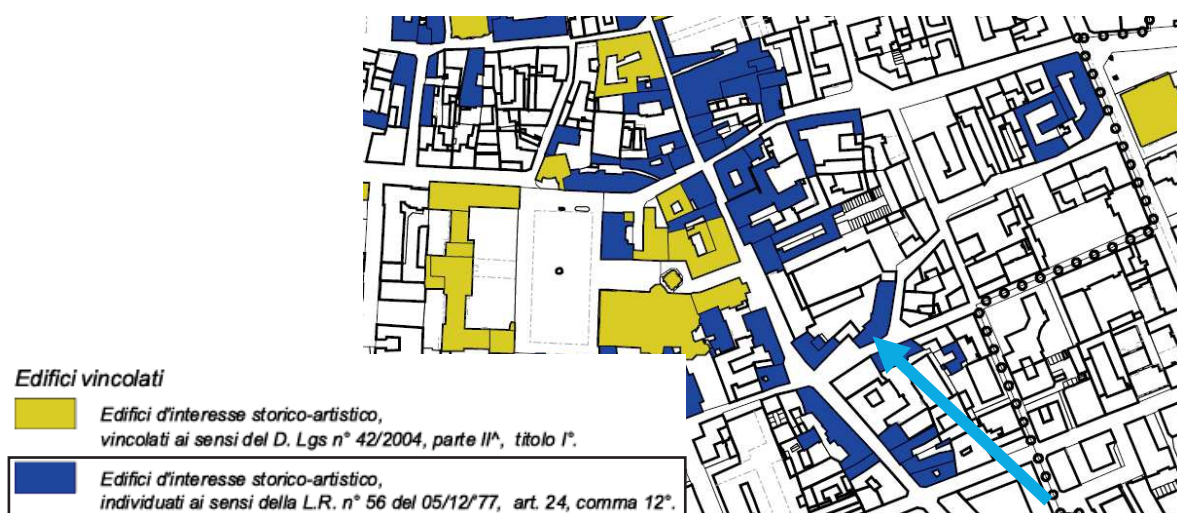
Principio generale:

gli interventi devono essere rivolti principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto distributivo interno, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

per maggiori dettagli si rimanda all'allegato 5.

Allegato 5 – NTA di riferimento

Nella tavola 4.1 SUD del 2014 – Aree ed edifici vincolati, il fabbricato che ospita i beni oggetto di stima è vincolato ai sensi della L.R. 05/12/77 (Legge regionale sulla tutela ed uso del suolo) art. 24 (*Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici*) comma 12 che riporta le indicazioni da inserire nel Piano Regolatore in riferimento ai beni di cui sopra.



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 l'08/04/2026 e il 29/05/2026, per i beni oggetto di stima sono stati recuperati i seguenti titoli edilizi:

Titolo	Prot.n.	del
Pratica edilizia n. C317/1986 – per latrina e centrale termica		
Domanda di condono edilizio per costruzione di latrina ed opere interne nel locale centrale termica	2250	24/03/1986
Richiesta integrazione documentazione del Comune	2250	04/09/1986
Concessione edilizia. a seguito di domanda della Banca Popolare di Sondrio del 24/03/86		09/07/1990
Pratica edilizia n. 29 del 1986 - per opere interne (relativa al Sub. 2, ma che riguarda anche il sub. 1 oggetto di perizia)		
Domanda in sanatoria per opere interne difformi: demolizione e costruzione di tavolati, nonché l'incorporamento di due locali da parte di un negozio a scapito di quello a fianco, mapp. 259 sub. 1/2, in difformità alla C.E. del 29/12/1955	1890	17/03/1986
Pratica 292/200 - copertura		
Domanda per rifacimento copertura	26868	13/06/2000
Comunicazione di inizio lavori del 12/06/2001	35029	19/07/2001
Autorizzazione edilizia n. 127/00		31/07/2000
Pratica 20/2010 – modifiche interne		
Istanza di permesso di costruire presentata da Galileo s.r.l. per creazione di un unico negozio, mediante la modifica delle tramezzature interne e alla sostituzione di vetrine unità identificate al Foglio n. 659, mappale 259 Sub. 1 e Sub. 2	9128	12/02/2010
Parere favorevole della Commissione locale per il paesaggio		26/02/2010
Permesso di Costruire n. 32 del 2010 per opere interne e sostituzione serramenti		24/03/2010
Pratica 34/2010 – posa insegne e allestimento vetrine		
Domanda per posa di due insegne luminose ed allestimento vetrine – unità Sub. 1 e 2.	11869	25/02/2010
Permesso di Costruire n. 33		24/03/2010

Pratica 35/2010 – posa insegna		
Permesso di costruire n. 31/2010 per posa di due insegne		24/03/2010
D.I.A. n. 189/2011 - controsoffitto		
Domanda D.I.A. in sanatoria del 18/04/2011 presentata da Galileo s.r.l. per creazione di controsoffitto unità Sub. 1 e 2	33662	04/07/2011
Agibilità del 2011		
Domanda di Certificato di Agibilità	28401	18/05/2010
Attestato di agibilità n. 27/2011 con il quale dichiara agibile l'unità ad uso commerciale identificata al Foglio 659, Particella 259 Sub. 1 e 2 - permessi di costruire n. 32, 33 del 24/03/2010 e DIA n. 189/11		16/11/2011

Si segnala che alcuni titoli edilizi sono relativi all'unità identificata con il Sub. 2 di proprietà di terzi.

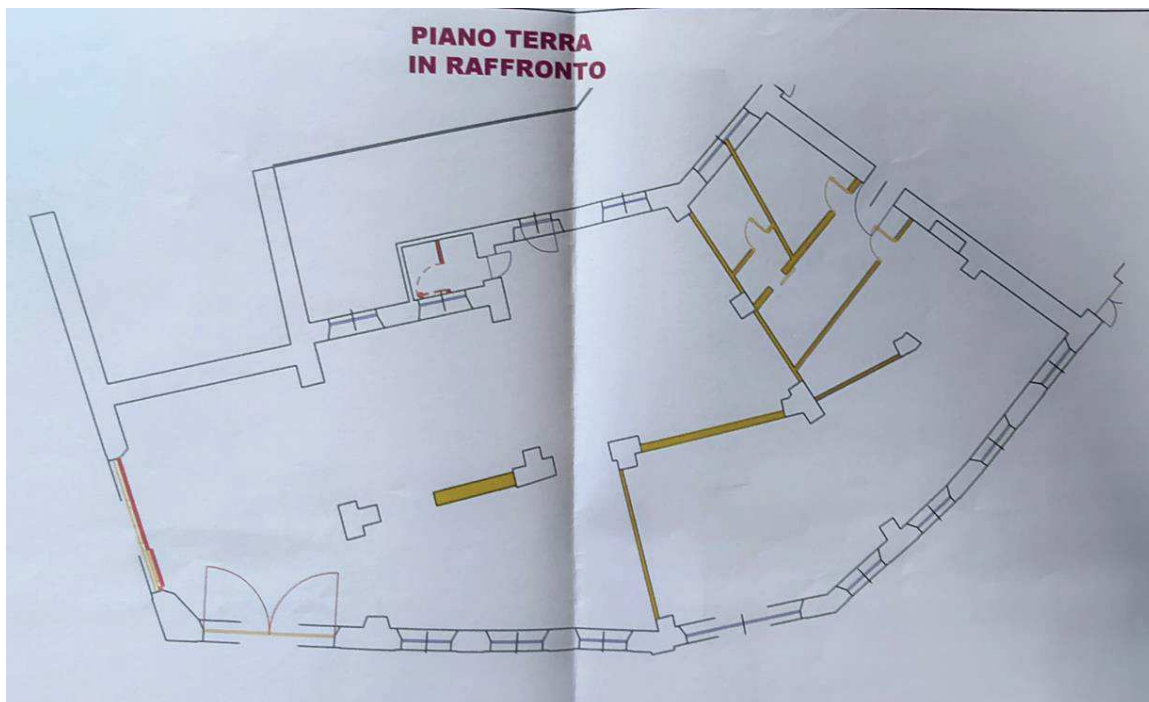
Allegato 5 – Titoli edilizi

Dall'accesso agli atti, allegati alla domanda di agibilità del 2011, sono stati inoltre recuperati:

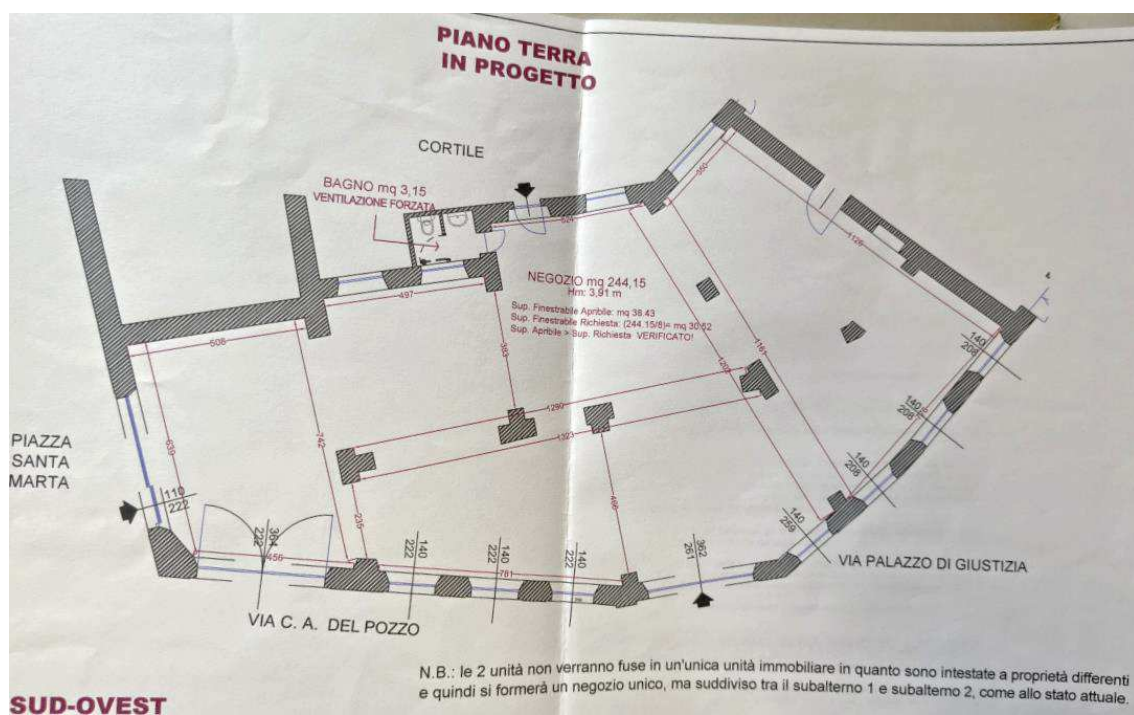
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termoidraulico del 28/06/2011 per il sub. 1 e 2;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico sanitario del 28/06/2011 per il sub. 1 e 2;
- Impianto di climatizzazione del 03/05/2010
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alimentazione impianto climatizzazione del 23/04/2010;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ed impianti ausiliari in negozio del 23/04/2010;
- Attestato di Certificazione Energetica del Sub. 1, scaduto il 21/06/2020, in classe energetica D.

7.2 Conformità edilizia e catastale

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile, corrisponde agli elaborati grafici presentati in comune e corrisponde anche alla scheda catastale presentata l'11/05/2010.



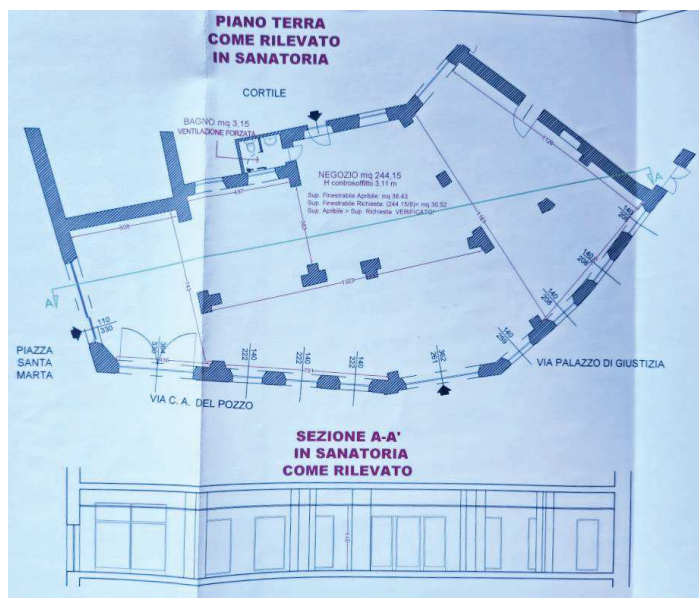
Stralcio Tavola 3/3 PdC 32 del 24/03/2010 - stato di raffronto



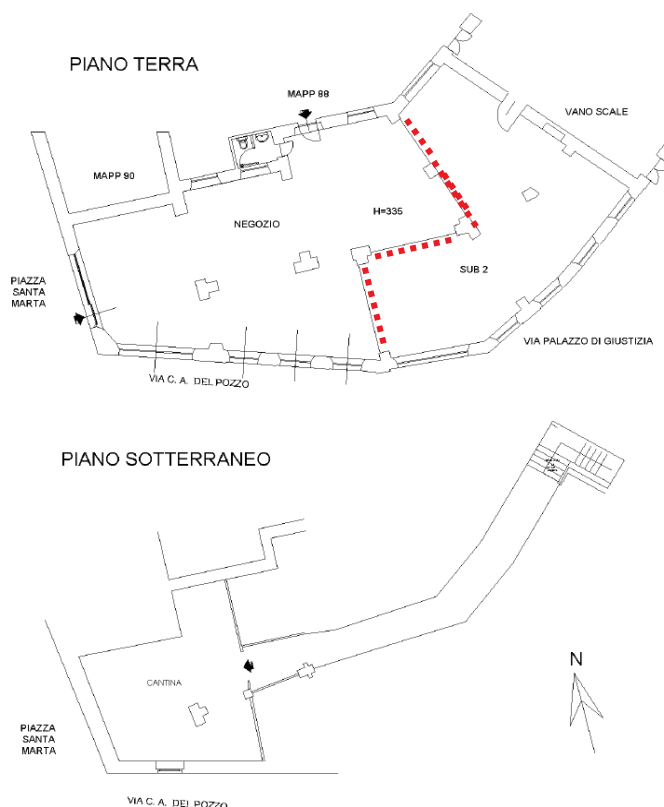
Stralcio Tavola 2/3 PdC n.32 del 24/03/2010 - stato di progetto

Si segnala che la tavola 2/3 del PdC n. 32, nelle note riporta quanto segue:

“le 2 unità non verranno fuse in un'unica unità immobiliare in quanto sono intestate a proprietà differenti e quindi si formerà un negozio unico, ma suddiviso tra subalterno 1 e subalterno 2”.



Stralcio tavola 1/1 - sanatoria – DIA per creazione di controsoffitto del 2011



Stralcio scheda catastale del 11/05/2010 – piano terra

Il tratteggio in colore rosso segna la divisione tra le due unità catastali. Non sono presenti divisori e ogni subalterno ha la propria scheda.

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

Nel fabbricato non è stato costituito un condominio.

9 SUPERFICIE COMMERCIALE

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

9.1 Modalità di calcolo della superficie commerciale

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

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

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	Coeff.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 dell'unità immobiliare oggetto di stima

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

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

Per la stima verrà utilizzata la superficie commerciale di 187,00 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 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 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 – 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 460,00 €/mq ed un massimo di circa 1.300,00 €/mq.

10.3 Andamento del mercato immobiliare

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 187,00 mq (vedi punto 9) risulta

$$\text{mq } 187,00 \times \text{€/mq } 850,00 = \text{€ } 158.950,00$$

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

1. Il negozio si trova in una buona posizione;
2. Il locale ha molte vetrine ed alta visibilità;
3. Il negozio è occupato;
4. L'unità oggetto della presente è parte di un negozio composto anche di altra unità immobiliare di proprietà di terzi. Le due unità non sono separate;
5. Lo stato di manutenzione è buono;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 20 %:

$$\text{€ } 158.950,00 - 20\% (-\text{€ } 31.790,00) = \text{€ } 127.160,00$$

Il valore a corpo del bene, costituito da un locale commerciale con cantina, nello stato di fatto in cui si trova, identificato al catasto fabbricati del comune di Biella, al foglio 47(659), particella 95(259) e subalterno 1, risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di **€127.000,00 (euro centoventisettemila/00).**

Milano, 16/06/2026

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1 Relazione notarile ventennale del 19/02/2026;
- 1.2 Nota di trascrizione del 15/11/2005 R.G. n. 12030 e R.P. n. 7363 di atto di vendita del 28/10/2005 rep. n. 136398/33523;
- 1.3 Atto di compravendita rep. n. 106.958/40.682 del 28/10/2015;
- 1.4 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 47 Particella 95 del 07/05/2026;
- 2.2 Estratto di mappa Foglio 47 Particella 95 del 23/01/2026;
- 3.1 Visura storica immobile C.F. Fg. 47 Part. 95, Sub. 1 del 23/01/2026;
- 3.2 Scheda catastale C.F. Foglio 45 (659) Particella 95 (259), Sub. 1 del 11/05/2010;
- 4 Stralcio Norme Tecniche di Attuazione di riferimento;
- 5 Titoli Edilizi;
- 6 Rapporto fotografico.