

**TRIBUNALE DI NOVARA**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. n. 37/2025**  
**R.M.P. SAVOINI S.R.L.**  
**Giudice Delegato D.ssa Rossella Incardona**  
**Curatore Dr. Luca Piantanida**  
**VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Geom. Claudio Rho nato a Galliate (NO) il 06/02/1961 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara, nonché all'albo unico dei Consulenti Tecnici Nazionali (Tribunale di Novara) al n. 44, a seguito di incarico, conferitogli dal Curatore Dr. Luca Piantanida, quale perito estimatore per i beni immobili di compendio della liquidazione giudiziale di cui in epigrafe, ha effettuato sopralluoghi, per la verifica dei beni, espletando, successivamente, tutte le necessarie ricerche a livello urbanistico/edilizio, catastale ed ipotecario, nonché tutte le ricerche comparative di mercato ed è ora in grado di esporre quanto segue.

**PREMESSA**

La società "R.M.P. SAVOINI S.R.L." con sede in Galliate, risulta essere intestataria per quota di intera di piena proprietà di due complessi immobiliari sti in comune di Galliate rispettivamente in Vicolo Mutilati ed Invalidi del lavoro n. 3, 5 e 5/a e Strada Vulpiate n. 4.

Viste le tipologie degli immobili si è ritenuto opportuno formare due lotti, così come di seguito.

Geom. Claudio Rho- [claudio.rho@studiotecnicoalfa.it](mailto:claudio.rho@studiotecnicoalfa.it) – [claudio.rho@geopec.it](mailto:claudio.rho@geopec.it) –

Pag. 1 di 15

\*\*\*\*\*

**LOTTO “A”****GALLIATE,****VICOLO MUTILATI ED INVALIDI DEL LAVORO N. 3, 5 E 5/A****IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

In Comune di Galliate, Vicolo Mutilati ed Invalidi del lavoro n. 3, 5 e 5/a, quota di intera di lotto di terreno della superficie catastale di mq. 9.884,00 con soprastante complesso immobiliare con destinazione artigianale/industriale, composto da tre edifici e più precisamente.

Il lotto di terreno su cui insistono i fabbricati di seguito descritti è individuato al Catasto terreni del Comune di Galliate al

Foglio 23 mappale 624 Ente Urbano di are 66.01;

Foglio 23 mappale 903 Ente Urbano di are 23.94;

Foglio 23 mappale 914 Ente Urbano di are 8.89.

Tra i confini in contorno partendo da nord: mappale 623, Vicolo Mutilati ed Invalidi del lavoro, Via Achille Grandi, mappali 412, 416, 484, 378, 409, 436, 407, 405, 401 e 472.

**EDIFICIO “A”**

Trattasi di un capannone con pianta, pressoché, rettangolare con delle propaggini in adiacenza al lato di nord, con la zona lavorazione deposito con altezza sotto trave di mt. 6,20. All'interno del capannone, nell'angolo di sud-est, vi è zona con sviluppo su due piani. Al piano terreno vi sono i locali di servizio per gli operai (spogliatoi, servizi igienici, ecc.), mentre al piano primo raggiungibile da due scale interne,

vi sono gli uffici. Sempre al piano terreno sono state realizzate delle compartimentazioni utilizzate come uffici della produzione e, verso ovest, è stato demolito un tavolato divisorio.

A livello strutturale, l'edificio è stato realizzato in elementi prefabbricati in cls precompresso, con tamponamenti e tegole di copertura anch'essi prefabbricati. La pavimentazione è in cls con spolvero al quarzo tirato ad elicottero.

Sul lato di nord oltre alla zona ex forno ed a quella compressori/centrale termica, sono presenti una zona di carico coperta e delle tettoie con sottostanti impianti.

Verso ovest, nell'area esterna al capannone, sono stati realizzati diversi impianti con basamenti in cls, vasche e tettoie di copertura.

Il capannone risulta censite al Catasto Fabbricati del Comune di Galliate al

Foglio 23 mappale 624 P.T-1 categoria D/1 rendita catastale € 21.312,00.

#### EDIFICIO "B"

Trattasi di un capannone a forma pentagonale, con altezza sotto trave di mt. 6,20, con zona uffici posta nella parte triangolare posta a nord-ovest ed altra zona uffici, realizzata con compartimentazione, posta sul lato di sud.

A livello strutturale, l'edificio è stato realizzato in elementi prefabbricati in cls precompresso, con tamponamenti e tegole di copertura anch'essi prefabbricati. La pavimentazione è in cls con spolvero al quarzo tirato ad elicottero.

Esternamente, sul confine di ovest, sono state realizzate delle tettoie.

Il capannone risulta censite al Catasto Fabbricati del Comune di Galliate al

Foglio 23 mappale 903 P.T categoria D/8 rendita catastale € 5.776,20.

#### EDIFICIO "C"

Trattasi di una tettoia prefabbricata, chiusa su tre lati, con altezza di mt. 4,60.

Per l'accesso alla tettoia anche da sud, è stata demolito il tamponamento tra due pilastri posti verso ovest.

La tettoia risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Galliate al Foglio 23 mappale 914 P.T categoria C/7 classe 2 mq. 375 Superficie catastale mq. 421 rendita catastale € 774,69.

Il complesso di cui sopra risulta meglio individuato nell'estratto di mappa, nelle schede catastali e negli elaborati fotografici allegati sotto "A".

#### **PROPRIETA' PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO**

Il bene di cui sopra risulta intestato per quota di intera di piena proprietà a:

R.M.P. SAVOINI S.R.L. con sede in Galliate C.F. 01747020038, pervenuti alla suddetta società per:

██  
██  
████████ █████████ █████████ █████████ █████████ █████████ █████████ █████████  
██



- Concessione Edilizia n. 124/2001 del 26.09.2001,
- D.I.A. n. 161-D/2004 del 14.04.2004 in variante alle Concessioni Edilizie n. 20/1998 e 124/2001;
- Permesso di Costruire n. 150/2005 del 09.02.2006

*(Si fa presente che per quest'ultimo titolo autorizzativo è stata presentata richiesta di proroga ove veniva specificato che le opere da ultimare riguardavano:*

*in modo parziale*

*l'area fuori cinta destinata a parcheggio pubblico;*

*completamente da eseguire*

*l'apertura di nuovo accesso carraio sulla Via Grandi;*

*il nuovo locale uso laboratorio posto al piano terra nell'edificio*

*A;*

*nuovi servizi igienici esterni ed adiacenti all'edificio A;*

*tettoia di collegamento tra gli edifici A e B.*

*Il Comune di Galliate con comunicazione prot. 5981 del 15.03.2010, indicava che il termine di conclusione dei lavori non risultava prorogabile e che l'ultimazione di tali opere era subordinata alla richiesta di nuovo permesso di costruire).*

Per la tettoia

- Concessione Edilizia n. 123/2001 prot. 2001/19396 del 18/06/2001
- Concessione Edilizia n. 139/2005 prot. 2005/21032 del 13/07/2005 (in sostituzione della precedente perché non realizzata)

- D.I.A. n. 123-D/2007 prot. 2007/01091 del 16/01/2007.

La comparazione tra gli elaborati grafici depositati e la situazione riscontrata in loco ha evidenziato che oltre alle opere da ultimare per cui sarà necessario chiedere ulteriore Permesso di Costruire, vi sono delle differenze tra la distribuzione degli spazi interni sia nell'edificio "A" che nell'edificio "B". Inoltre sono presenti, sul lato di nord oltre alla zona ex forno ed a quella compressori/centrale termica, una zona di carico coperta e delle tettoie con sottostanti impianti.

Verso ovest, nell'area esterna al capannone, sono stati realizzati diversi impianti con basamenti in cls, vasche e tettoie di copertura.

Sempre sul confine di ovest, sono state realizzate delle tettoie.

Nella tettoia "C", risulta demolita una parete verso sud per avere collegamento diretto con il piazzale.

Tutto ciò in assenza di titoli autorizzativi.

Per cui l'acquirente dovrà procedere alla sanatoria e/o alla demolizione nei successivi 120 giorni dal decreto di trasferimento.

Attualmente, i costi, professionali e di oblazione, sono quantificabili, complessivamente, in circa € 40.000,00

### **CONFORMITA' CATASTALE**

Anche a livello catastale, sarà necessario presentare gli aggiornamenti sia a livello di Catasto Terreni che di Catasto Urbano.

Attualmente, i costi professionali comprensivi dei diritti per tali aggiornamenti sono quantificabili, complessivamente, in circa € 10.000,00.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre alle sanatorie rimarranno a carico dell'acquirente gli interventi di bonifica necessari.

### VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Alla data di aggiornamento del 23.10.2025 le unità risultavano gravate dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE del 16.12.2008 ai nr. 21814/3962 ipoteca volontaria;
- ISCRIZIONE del 27.01.2017 ai nr. 1248/142 ipoteca volontaria;
- ISCRIZIONE del 31.01.2020 ai nr. 1476/155 ipoteca volontaria;
- TRASCRIZIONE del 30.07.2025 ai nr. 12684/9587 sentenza di apertura di liquidazione giudiziale.

### ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Vista la tipologia di produzione con presenza di impianto galvanico, sarà necessario eseguire analisi del terreno per determinare la presenza di inquinamento. Presenza pressoché scontata. I costi per le analisi e per le successive bonifiche sono stimabili in circa € 150.000,00.

Tali interventi dovranno essere eseguiti dall'acquirente nei tempi immediatamente successivi all'aggiudicazione assumendo a suo carico tutti i costi, anche se superiori alla cifra stimata.

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione di un immobile ad uso artigianale/industriale, può essere essenzialmente effettuata con due criteri di stima e cioè la stima sintetica comparativa e quella analitica.

Visto la tipologia del complesso immobiliare, il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore più rispondente a quello di mercato sia la stima sintetica comparativa.

Nella fattispecie, si è effettuata una ricerca comparativa su unità immobiliari aventi caratteristiche similari, assumendo i prezzi medi di mercato della zona (rinvenuti mediante la consultazione: della Banca dati immobiliari dell’Agenzia del Territorio; degli atti presso l’Ufficio di Pubblicità Immobiliare; delle agenzie immobiliari e degli osservatori del mercato), riferiti ad unità già vendute e/o da vendere aventi caratteristiche similari al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni, deducendo i costi relativi alle sanatorie delle irregolarità edilizie, degli aggiornamenti catastali e delle bonifiche necessarie, che saranno a carico dell’acquirente.

Pertanto, visto quanto sopra esposto, considerando gli immobili nel loro stato di fatto e di diritto attuale, si ritiene di poter attribuire i valori di cui di seguito (gli importi unitari sono comprensivi delle incidenze di valore delle aree di pertinenza).

Edificio “A” Mq. 3.400,00 x €/mq. 200,00 =	€ 680.000,00
Edificio “B” Mq. 1.100,00 x €/mq. 200,00 =	€ 220.000,00
Edificio “C” (tettoia) Mq. 390,00 x €/mq. 100,00	€ 39.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 939.000,00</b>



A detto importo, si è applicata una decurtazione del 20%, in considerazione dell'incidenza negativa della modalità di vendita coattiva (per analogia alle vendite esecutive). A tale valore si sono poi detratti i costi per le regolarizzazioni urbanistico/edilizie e catastali e quelli per le bonifiche (come detto stimabili in circa € 150.000,00), determinando il valore di vendita nel seguente modo

$$\begin{aligned} & \text{€ } 939.000,00 - (939.000,00 \times 20\%) - 150.000,00 - 40.000,00 - \\ & 10.000,00 = \text{€ } 551.200,00 \end{aligned}$$

**Pertanto, il valore complessivo di vendita dei beni sopra indicati, identificati come lotto "A" risulta pari ad € 551.200,00 (cinquecentocinquantunomiladuecento/00).**

 \*\*\*\*\*  
ASTALEGALE.NET