



## TRIBUNALE DI NOVARA

### LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 11/2025



### VALUTAZIONE BENI IMMOBILI

**Curatore: Rag. Massimo Melone**

**Giudice Delegato:**

**Dr.ssa Veronica Zanin**



Il sottoscritto Geom. Giorgio Bressan nato a Pinerolo (TO) il 27.10.1955 contitolare dello Studio Tecnico Alfa con sede in Novara, Via Pier Lombardo n. 3 iscritto all'albo dei geometri della Provincia di Novara al n. 1793, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Novara al n. 167, a seguito di incarico, conferitogli dal Curatore Rag. Massimo Melone, quale perito estimatore per i beni immobili di compendio della liquidazione di cui in epigrafe, avendo effettuato i sopralluoghi, per la verifica dei beni, ha espletato tutte le necessarie ricerche a livello urbanistico, catastale ed ipotecario, nonché tutte le ricerche comparative di mercato ed è ora in grado di esporre quanto segue.



### PREMESSA

Ai fini sia dell'attività ispettiva che della redazione della presente perizia, si è ritenuto opportuno procedere con l'individuazione di un lotto unico, pur rilevando che le singole porzioni immobiliari, sebbene riconducibili alla medesima compagine familiare o societaria, risultano **formalmente intestate a soggetti diversi.**

Geom. Giorgio Bressan – Novara Via Pier Lombardo 3  
[giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it](mailto:giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it) - [giorgio.bressan@geopec.it](mailto:giorgio.bressan@geopec.it)

Pag. 1 di 22

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI**

In Comune di Pombia, Via Ticinese n 8.

**1) Immobile di proprietà:**

Trattasi di una porzione di fabbricato a destinazione produttiva, costituita prevalentemente da laboratorio al piano terra, con annessa porzione ad uso ufficio ubicata al piano primo. L'immobile è sito in Via Ticinese, Comune di Pombia (NO), ed è censito al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Novara,

**Foglio 14, mappale 237, subalterno 2, categoria catastale D/1 – Opificio, con rendita catastale pari a € 3.563,55.**

Geom. Giorgio Bressan – Novara Via Pier Lombardo 3  
[giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it](mailto:giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it) - [giorgio.bressan@geopec.it](mailto:giorgio.bressan@geopec.it)

Pag. 2 di 22

L'unità immobiliare è meglio individuata e descritta nella planimetria **allegata sotto la lettera "B"**.

2) Immobile di proprietà:

Abitazione al piano primo, composta da soggiorno, cucina, dispensa, disimpegno bagno e due camere con balcone in prossimità di arrivo delle scale di accesso.

L'immobile è sito in Via Ticinese n° 8, Comune di Pombia (NO), ed è censito al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Novara, **Foglio 14, mappale 237, subalterno 4, categoria catastale A/3; vani 5,5; mq. 122; – con rendita catastale pari a € 255,65.**

L'unità immobiliare è meglio individuata e descritta nella planimetria **allegata sotto la lettera "C"**.

Gli immobili descritti ai punti 1 -2 risultano essere identificati nelle mappe catastali (catasto terreni) al foglio 14 del Comune di Pombia (NO) mappale 364 E.U. di are 10,30 e meglio rappresentato nell'estratto di mappa **allegato "A"**

3) Immobile di proprietà:

Trattasi di un ampio fabbricato a destinazione produttiva, articolato su due livelli, così composto:

Piano terra: ampi spazi adibiti a laboratorio e locale deposito, mensa aziendale, servizi igienici, spogliatoi, infermeria e sale tecniche o operative;

Piano primo: locali destinati a uffici, locale polifunzionale, disimpegni e due servizi igienici.

L'intero complesso è funzionale all'attività produttiva ed è caratterizzato da una buona distribuzione interna degli spazi, pensata per rispondere alle esigenze operative e amministrative dell'azienda.

L'immobile è sito in Comune di Pombia (NO), Via Ticinese n° 8; P.T – 1; censito al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Novara, **Foglio 14, mappale 463, categoria catastale D/1 – Opificio, con rendita catastale pari a € 20.584,00.**

L'immobile è meglio rappresentato nella planimetria allegata sotto la lettera "D".

L'immobile risulta essere identificato nelle mappe catastali (catasto terreni) al foglio 14 del Comune di Pombia (NO) mappale 463 di are 50,10 e meglio rappresentato nell'estratto di mappa **allegato "A"**

#### 4) Immobile di proprietà:

L'immobile in esame consiste in un **ampio capannone a destinazione laboratorio artigianale**, sviluppato interamente al **piano terreno**, con accesso principale attraverso un **ampio portico** che conduce direttamente a una **hall** di ingresso. Da quest'ultima si accede a una **sala d'attesa** e a una **grande sala**

**riunioni, che a sua volta immette nell'ambiente principale adibito a laboratorio artigianale.**

Completano la distribuzione interna alcuni **disimpegni, ripostigli e due servizi igienici**.

All'esterno, con **accesso esclusivamente dall'esterno del fabbricato**, è presente un **locale tecnico adibito a centrale termica**.

È inoltre presente una **scala interna** che consente il collegamento al **piano superiore**, dove è situata un'altra unità immobiliare, descritta separatamente in quanto **censita al mappale 236 con subalterno “3”**.

La distribuzione degli ambienti e le funzioni degli spazi interni risultano coerenti con l'utilizzo per attività artigianali, con locali accessori funzionali sia alla produzione che ad attività di rappresentanza (sala riunioni e sala d'attesa).

L'immobile è sito in Comune di Pombia (NO), Via Ticinese n° 8; P.T-1; censito al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Novara, **Foglio 14, mappale 236 sub 2, categoria catastale D/1 – opificio, con rendita catastale pari a € 6.396,00**.

L'immobile è munito di carro ponte e il tutto è meglio rappresentato nella planimetria allegata sotto la **lettera “E”**.

Durante il sopralluogo, caratterizzata da condizioni meteorologiche avverse con precipitazioni piovose, sono state riscontrate infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla copertura dell'edificio. Tali infiltrazioni risultano evidenti in corrispondenza di alcune porzioni del soffitto, suggerendo la presenza di criticità nel sistema di impermeabilizzazione

o nel deflusso delle acque meteoriche. Si rende pertanto necessario un intervento tecnico di verifica approfondita e successiva manutenzione o ripristino della tenuta della copertura.

5) Immobile di proprietà:

**Appartamento posto al piano primo, situato al di sopra del laboratorio artigianale descritto al punto 4.** L'accesso avviene mediante **scala esterna** che conduce a un **ampio balcone**, oppure tramite **scala interna** che immette direttamente nel **soggiorno**.

L'abitazione si compone dei seguenti ambienti:

**soggiorno, cucina abitabile, tre camere da letto, disimpegno, lavanderia, due bagni, balconcino sul lato nord.**

La distribuzione interna risulta funzionale e coerente con l'uso residenziale, garantendo un buon livello di comfort abitativo, con ambienti ben distinti tra zona giorno e zona notte.

L'immobile è sito in Comune di Pombia (NO), Via Ticinese n°8; P.T-1; censito al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Novara, **Foglio 14, mappale 236 sub. 3, categoria catastale A/2 – vani 7; sup. catastale mq. 194 con rendita catastale pari a € 7506,13.**

L'immobile è meglio rappresentato nella planimetria allegata sotto la lettera "F".

6) Immobile di proprietà:

Trattasi di un ampio fabbricato a destinazione laboratorio artigianale, articolato al piano terreno composto da un unico grande spazio oltre alla presenza di una piccola zona dove sono inseriti un piccolo locale spogliatoio e tre servizi igienici.

L'immobile è sito in Comune di Pombia (NO), Via Ticinese; P.T; censito al Catasto Fabbricati presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Novara, **Foglio 14, mappale 358, categoria catastale C/3 – laboratorio, di mq. 724; sup. catastale mq. 900 con rendita catastale pari a € 747,83.**

L'immobile è meglio rappresentato nella planimetria allegata sotto la lettera "G".

Detto immobile risulta essere identificato nelle mappe catastali (catasto terreni) al foglio 14 del Comune di Pombia (NO) mappale 358 di are 21,00 e meglio rappresentato nell'estratto di mappa **allegato "A"**

7) Immobile di proprietà:

Trattasi di un basso fabbricato formato da tre autorimesse della superficie di circa mq. 70,00.

L'immobile non risulta censito al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni è individuato al **Foglio 14, mappale 404 Ente Urbano di are 0.70**, meglio rappresentato nell'estratto di mappa **allegato "A"**

Il complesso produttivo è stato **realizzato in epoca relativamente recente** e presenta una struttura portante realizzata in **calcestruzzo armato vibrato (C.A.V.)**, composta da:

**plinti di fondazione;**

**pilastri verticali;**

**travi principali e secondarie;**

**elementi di copertura** costituiti da **tegoli prefabbricati in C.A.V.**, posizionati in senso longitudinale, **con lucernari interposti** per favorire l'illuminazione naturale degli ambienti interni.

I **tamponamenti verticali** sono realizzati anch'essi in **elementi prefabbricati in C.A.V.**, con la parte sommitale dotata di **serramenti trasparenti apribili**, utili alla ventilazione e all'apporto di luce naturale.

Le **pavimentazioni delle zone produttive** sono in **calcestruzzo elicottorato**, tecnica che garantisce una superficie liscia, resistente all'usura e adatta ai carichi industriali.

Gli **accessi carrabili** sono costituiti da **portoni scorrevoli in PVC coibentato**, idonei all'uso industriale. Le **uscite di emergenza** sono dotate di **porte REI 120**, conformi alla normativa antincendio, anche se non munite di certificazioni e **molti di questi infissi risultano usurati** e necessitano di **interventi di manutenzione ordinaria o sostituzione**.

Le tre autorimesse identificate al Catasto Terreni al foglio 14 mappale 404, sono costituite da elementi prefabbricati.

Si fa presente che, su segnalazione da parte del Curatore Fallimentare e da verifiche effettuate presso Novara VCO, è stata riscontrata un



consumo anomalo dell'acqua potabile in quanto molto probabilmente è presente una perdita nella tubazione di adduzione che, attualmente, non è stata identificata.

### **PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO**

Gli immobili sopradescritti sono di proprietà  
per quanto riguarda:

**. Il Foglio 14, mappale 237, subalterno 2**



*provenienza:* *atto di assegnazione immobili*

**provenienza:**

*Atto di trasferimento di immobili*

**Atto di trasformazione di società**



Geom. Giorgio Bressan – Novara Via Pier Lombardo 3  
[giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it](mailto:giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it) - [giorgio.bressan@geopec.it](mailto:giorgio.bressan@geopec.it)

Pag. 9 di 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





. il Foglio 14, mappale 463 (ex mapp. 399, 401, 402, 403, 406, 408, 409)



provenienza: atto fusione di società per incorporazione



*anteriori al ventennio:*

- *compravendita*

*a sua volta per atti*



- *compravendita*



- *compravendita*



Geom. Giorgio Bressan – Novara Via Pier Lombardo 3  
[giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it](mailto:giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it) - [giorgio.bressan@geopec.it](mailto:giorgio.bressan@geopec.it)

Pag. 10 di 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





**. il Foglio 14, mappale 236 sub. 2 (ex map. 236)**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**  
provenienza: *atto di assegnazione immobili*



**. il Foglio 14, mappale 236 sub. 3 (ex map. 236)**



provenienza:

*Atto di trasferimento di immobili*  
**ASTE  
GIUDIZIARIE®**



*Atto di trasformazione di società*

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**



Geom. Giorgio Bressan – Novara Via Pier Lombardo 3  
[giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it](mailto:giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it) - [giorgio.bressan@geopec.it](mailto:giorgio.bressan@geopec.it)

Pag. 11 di 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**





. il Foglio 14, mappale 358 (ex map. 235)

provenienza: atto di assegnazione immobili



. il Foglio 14, mappale 404 (derivante dal frazionamento  
dell'originale mappale 70)

provenienza: atto di assegnazione immobili



Tutti gli immobili, al momento del sopralluogo risultavano, essere  
libero da persone in stato di abbandono con la presenza di attrezzature  
materiali ecc. che saranno valutati a parte. L'immobile verrà venduto  
libero da persone e cose.

**Si evidenzia che, essendo deceduto il sig. ad oggi  
non risulta essere stata presentata regolare denuncia di successione.**

**Pertanto, prima di procedere con l'eventuale vendita dell'immobile,  
sarà necessario provvedere alla redazione e alla presentazione della  
sudetta denuncia, al fine di regolarizzare la posizione successoria.**

Geom. Giorgio Bressan – Novara Via Pier Lombardo 3  
[giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it](mailto:giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it) - [giorgio.bressan@geopec.it](mailto:giorgio.bressan@geopec.it)

Pag. 12 di 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Presi visione degli atti depositati presso il Comune di Pombia, gli immobili risultano essere conformi alle seguenti pratiche edilizie:

- Pratica 99/76 del 10/11/76 nuova costruzione
- Concessione edilizia n. 154/76 del 17/12/76 per costruzione di laboratorio artigianale.
- Autorizzazione Edilizia n. 24/78 del 30/05/78 Variante alla C.E. n. 154 del 17/12/76 Agibilità dal 07/06/85
- Pratica 25/78 del 29/05/78 Variante alla C.E del 17/12/76
- Pratica 54/78 Concessione edilizia 0/06/79 Recinzione terreni
- Pratica 70/79 Concessione edilizia n. 66/79 del 23/10/79 formazione uffici e locale custode in capannone esistente
- Pratica 90/79 del 24/01/1980, perm. costruire 12/8 per posa di tettoia metallica in precario.
- Pratica 29/80 Concessione edilizia n. 172/80 del 29/04/80 nuova costruzione ampliamento capannone artigianale
- Pratica 98/81 Concessione edilizia n. 88/81 del 30/12/81 ampliamento capannone, uffici e locale caldaia
- Pratica 26/84 Concessione edilizia 18/84 Varianti in corso d'opera delle C.E. n. 154 del 17/12/76 - 66/79 – 172/80 – 12/80 – 88/81
- Pratica 8/88 Autorizzazione n. 53/88 del 22/09/1988 Posa cancello scorrevole
- Pratica 11/88 Concessione edilizia n. 127/88 Formazione di variante alla C.E. 18/84 del 14/05/84
- Pratica 39/90 Concessione edilizia 241/92 del 07/04/90 Ampliamento capannone esistente

- Pratica 29/93 Conversione delle tettoie aperte in reparto di produzione, ampliamento della superficie coperta
- Autorizzazione n. 62/95 del 16/05/96 Posa di 3 box prefabbricati con base in cemento per auto
- Pratica 143/97 Concessione edilizia 63/97 Nuova costruzione capannone artigianale ampliamento
- Pratica 111/98 Prot. 4190 del 07/09/98 DIA Opere interne
- Pratica 45/99 P.G. 2561 del 25/05/99 ampliamento per formazione corpi scala Variante in corso d'opera alla C.E. n. 63/97
- Pratica 17/00 Prot. 604 del 08/02/2000 Variante in corso d'opera della C:E: n. 63/97 del 26/11/97
- Pratica 42/00 Prot. 2008 del 18/04/2000 Costruzione di tettoia ad uso industriale
- Concessione edilizia n. 26/02 relativa alla formazione di due corpi solo opera interne uffici.
- Pratica 48/02 Prot. 3022 del 27/06/02 DIA Lavori interni

Per quanto concerne le autorimesse in prefabbricato presenti in loco, si rileva che le stesse non risultano essere censite al Catasto Fabbricati nonostante il titolo edilizio autorizzativo a livello comunale. Per tale motivo sarà necessario eseguire il regolare accatastamento effettuando la presentazione di n° 3 planimetrie mediante procedura DOCFA con attribuzione di nuove rendite catastali. Il costo professionale per tali mansioni è pari ad € 1729,35 omnicomprensivo di oneri ed iva di legge oltre ad € 210,00 per diritti catastali. Alla luce di quanto sopra tale importo verrà dedotto dal valore dell'intero compendio immobiliare.

## ACCERTAMENTI IN CAMPO AMBIENTALE

Dall'esame visivo effettuato, vista la tipologia del fabbricato stesso e di quelli limitrofi, non si ritiene necessario effettuare accertamenti di natura ambientale sul terreno.



## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**  
Non vi sono vincoli od oneri che rimarranno a carico dell'acquirente, a parte.

Per quanto concerne le autorimesse in prefabbricato presenti in loco, si rileva che le stesse non risultano censite al Catasto e, con ogni probabilità, sono prive di titolo edilizio autorizzativo pertanto l'aggiudicatario dovrà prevedere l'allontanamento dal sito. I costi previsti per tale incombenze verranno dedotti dal valore complessivo.

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

Per i beni di proprietà dei signori

alla data di aggiornamento del 22.05.2025, non risultavano gravami relativi ad iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Per i beni trasferiti

alla data di aggiornamento del 10.07.2025, non risultavano gravami relativi ad iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Per i beni di proprietà della società

alla data di aggiornamento del 10.07.2025,



non risultavano gravami relativi ad iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di:

- TRASCRIZIONE

sentenza

di apertura di liquidazione giudiziale

#### ALTRÉ INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTÉ

Non vi sono altre informazioni oltre a quelle già indicate.

#### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

Per il calcolo delle superfici commerciali si sono utilizzate le indicazioni della Camera di Commercio di Novara relative al “Calcolo della superficie delle unità immobiliari per le vendite fatte a misura”, indicate nella raccolta Provinciale degli Usi.

##### 1. FG. 14 MAP. 237 SUB 2

DESCRIZIONE E SUPERFICIE	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
LABORATORIO Piano terra mq. 513	1,00	mq. 513,00
UFFICIO Piano terra mq. 107	1,00	mq. 107,00
UFFICIO Piano primo mq. 109	1,00	mq. 109,00
CENTRALE TERMICA Piano terra mq. 14	0,30	mq. 4,00
<b>TOTALE</b>		<b>mq. 733,00</b>

2. FG. 14 MAP. 237 SUB 4

DESCRIZIONE E SUPERFICIE	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
ABITAZIONE Piano primo mq. 100	1,00	mq. 100,00
BALCONE Piano primo mq. 29	0,25	mq. 7,00
<b>TOTALE</b>		<b>mq. 107,00</b>

3. FG. 14 MAP. 463

DESCRIZIONE E SUPERFICIE	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
LABORATORIO Piano terra mq. 1.868	1,00	mq. 1.868,00
DEPOSITO Piano terra mq. 1.015	0,70	mq. 711,00
UFFICIO Piano terra mq. 282	1,00	mq. 282,00
UFFICIO Piano primo mq. 282	1,00	mq. 282,00
<b>TOTALE</b>		<b>mq. 3.143,00</b>

4. FG. 14 MAP. 236 SUB. 2

DESCRIZIONE E SUPERFICIE	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
LABORATORIO ARTIGIAN Piano terra mq. 863	1,00	mq. 863,00
SERVIZI IGIENICI Piano terra mq. 10	1,00	mq. 10,00
AREA POLIFUNZIONALE (riunioni/attesa/accoglienza) Piano terra mq. 160	1,00	mq. 160,00
PORTICO Piano terra mq. 50	0,25	mq. 13,00
CENTRALE TERMICA Piano terra mq. 5	0,30	mq. 2,00
<b>TOTALE</b>		<b>mq. 1.048,00</b>

Geom. Giorgio Bressan – Novara Via Pier Lombardo 3  
[giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it](mailto:giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it) - [giorgio.bressan@geopec.it](mailto:giorgio.bressan@geopec.it)

Pag. 17 di 22

5. FG. 14 MAP. 236 SUB. 3

DESCRIZIONE E SUPERFICIE	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
DISIMPEGNO Piano terra mq. 2	1,00	mq. 2,00
ABITAZIONE Piano primo mq. 160	1,00	mq. 160,00
BALCONI Piano primo mq. 50	0,25	mq. 13,00
<b>TOTALE</b>		<b>mq. 175,00</b>

6. FG. 14 MAP. 358

DESCRIZIONE E SUPERFICIE	COEFF.	SUP. EQUIVALENTE
LABORATORIO ARTIGIAN Piano terra mq. 725	1,00	mq. 725,00
SERVIZI IGIENICI Piano terra mq. 25	1,00	mq. 25,00
<b>TOTALE</b>		<b>mq. 750,00</b>

7. FG. 14 MAP. 404

Per quanto riguarda le autorimesse, considerato che le stesse sono strutture prefabbricate, della loro posizione all'interno di un'area produttiva e tenuto conto del loro stato d'uso, il valore può essere determinato forfettariamente in **€ 6.000,00 cadauna**.

*n.b. nel valore finale viene tenuto conto dell'incidenza del valore dei vari terreni annessi*

## VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

La valutazione di un immobile residenziale può essere essenzialmente effettuata con due criteri di stima e cioè la stima sintetica e quella analitica.

Visto la tipologia del fabbricato e dell'area su cui sorge, il sottoscritto ritiene che il criterio che possa portare ad avere un valore più rispondente a quello di mercato sia la

### STIMA SINTETICA

La stima sintetica per terreni e fabbricati viene generalmente eseguita in base ai parametri tecnici, assumendo i prezzi medi di mercato della zona (Euro/mq. – Euro/mc.), riferiti a fabbricati già venduti ed aventi caratteristiche simili al bene oggetto di stima, facendo le dovute proporzioni e tenendo conto delle migliori o peggiori situazioni di collocazione e di manutenzione.

In particolare si è tenuto conto del fatto che gli immobili versano in condizioni manutentive non ottimali.

Pertanto tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, della vetustà dell'immobile e considerando l'immobile stesso, con il terreno annesso, nello stato di fatto e di diritto attuale, si ritiene che il valore unitario del fabbricato oggetto di stima sia quantificabile in €/mq. 250,00 per le unità produttive/uffici ed in €/mq. 300,00 per le unità abitative, che moltiplicati per le differenti superfici equivalenti, determinano i seguenti valori.

Per quanto riguarda le autorimesse, considerato che le stesse sono strutture prefabbricate, della loro posizione all'interno di un'area

produttiva e tenuto conto del loro stato d'uso, il valore può essere determinato in **€ 6.000,00 cadauna**, per un totale complessivo pari a **€ 18.000,00**.

Da tale importo deve essere dedotta la somma, in via di arrotondamento, di **€ 2.000,00** necessaria per la redazione del nuovo accatastamento.

Pertanto, **ai fini della valutazione finale**, il valore complessivo delle autorimesse risulta pari a **€ 16.000,00**.

#### Beni di proprietà

Foglio14 mappale 237 subalterno 2 Mq. 733,00 x €/mq. 250,00 =	€ 183.250,00
Foglio 14 mappale 236 subalterno 2 Mq. 1.048,00 x €/mq. 250,00 =	€ 262.000,00
Foglio 14 mappale 358 Mq. 750,00 x €/mq. 250,00	€187.500,00
Foglio 14 mappale 404 N° 3 autorimesse prefabbricate	€ 16.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 648.750,00</b>

#### Beni di proprietà

Foglio14 mappale 237 subalterno 4 Mq. 107,00 x €/mq. 300,00 =	€ 32.100,00
Foglio 14 mappale 236 subalterno 3 Mq. 175,00 x €/mq. 300,00 =	€ 52.500,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 84.600,00</b>

#### Beni di proprietà

Foglio14 mappale 463 Mq. 3.143,00 x €/mq. 250,00 =	€ 787.750,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 787.750,00</b>

## CONCLUSIONE

Si ritiene pertanto che il valore complessivo in caso di vendita dell'intero complesso immobiliare sopra indicato sia, pari ad € **1.521.100,00** che viene determinato in arrotondamento € **1.520.000,00** **(unmilione cinquecentomila cento/00).**



### CONCLUSIONI E VALUTAZIONI FINALI



L'immobile di proprietà della società

potrebbe essere, in linea teorica, **divisibile e cedibile singolarmente**; tuttavia, tale operazione comporterebbe **una serie di adempimenti giuridico-organizzativi** e implicherebbe **un significativo deprezzamento del valore** rispetto ad una vendita unitaria dell'intero complesso.

Nel caso di vendita del solo immobile di proprietà della società



occorre evidenziare che lo stesso è inserito all'interno di un **più ampio complesso industriale**, costituito da unità immobiliari di diversa proprietà e caratterizzato da **plurime interferenze funzionali e strutturali** (quali accessi, viabilità, spazi comuni).



Tale situazione incide negativamente sulla piena autonomia funzionale e commerciale del bene oggetto di stima, determinando una significativa riduzione del suo valore di mercato. In tale ipotesi, il valore unitario attribuibile all'immobile viene stimato in € 200,00/mq.



Si evidenzia, inoltre, che una eventuale vendita singola renderà





necessario predisporre specifiche scritture private o atti notarili volti a disciplinare:

servitù di transito, accesso e utilizzo delle parti comuni,  
la creazione di appositi regolamenti condominiali o similari per la ripartizione delle spese.

Tali aspetti giuridico-organizzativi costituiscono ulteriori elementi di complessità e incidenza negativa sul valore.

Pertanto, in tale scenario il valore attribuibile all'immobile viene stimato in € 200,00/mq., **pari a € 628.600,00**, che si **arrotonda a € 625.000,00 (seicentoventicinquemila/00 euro)**.

Novara li, 05/08/2025

Il Perito

Geom. Giorgio Bressan



Geom. Giorgio Bressan – Novara Via Pier Lombardo 3  
[giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it](mailto:giorgio.bressan@studiotecnicoalfa.it) - [giorgio.bressan@geopec.it](mailto:giorgio.bressan@geopec.it)

Pag. 22 di 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

