

TRIBUNALE DI NOVARA**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. n. 48/2025****IN LIQUIDAZIONE****Curatore Dott. Daniele Nobili****PRIME OSSERVAZIONI E VALUTAZIONI**

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 all'Albo dei Geometri di Novara al n. 1893 nonché all'Albo Nazionale al numero 44, a seguito di incarico, conferitogli dal Curatore Dr. Daniele Nobili, quale perito estimatore per i beni immobili di compendio del fallimento di cui in epigrafe, ha effettuato un primo sopralluogo per la verifica dei beni in data 17.09.2025, visto quanto riscontrato in loco e quanto emerso dalle indagini eseguite ritiene di poter indicare quanto segue.



quota di intera proprietà di un lotto di terreno della superficie catastale di mq. 8.510,00, con soprastanti capannone, fabbricati accessori e altro immobile a destinazione residenziale, siti nel Comune di Castelletto Sopra Ticino, Via Santa Lucia n. 4/6.

Geom. Claudio Rho- claudio.rho@studiotecnicoalfa.it – claudio.rho@geopec.it –

Pag. 1 di 4

Il fabbricato principale è un capannone composto da due ali, l'una con sviluppo su tre piani fuori terra (rialzato primo e secondo) e l'altra da due piani fuori terra (rialzato e primo) entrambi con un piano seminterrato.

Sul lotto sono presenti anche un fabbricato accessorio adibito ad autorimesse ed un fabbricato abitativo.

Tutti i fabbricati sono in pessimo stato manutentivo, parzialmente vandalizzati, privi di qualsiasi tipo d'impianto e colonizzati da piccioni il cui guano è presente in ogni dove.

La tipologia del fabbricato è quella tipica dell'archeologia industriale, che prevedeva uno sfruttamento dei locali di lavorazione su più piani. Utilizzo oramai obsoleto che rende difficile, al di là della situazione di semi fatiscenza, la possibilità di recupero con ristrutturazione del fabbricato stesso. Inoltre il lotto nel PRGC del Comune di Castelletto Sopra Ticino ha come destinazione urbanistica "Aree di riuso e generazione urbana" normata dall'art. 29 delle NTA, ove vengono indicate le destinazioni compatibili e quelle non ammesse. Tra le destinazioni non ammesse vi è quella riferita ai centri commerciali, che sarebbe potuta essere l'unica che avrebbe potuto sfruttare la situazione multipiano esistente.

Quindi l'unica possibilità di sfruttamento dell'area è quella relativa alla demolizione dei fabbricati esistenti e della costruzione di un nuovo immobile.

Ora visto che le NTA riferite alla destinazione dell'area indicano una possibilità edificatoria del 40% di rapporto di copertura, la massima possibilità edificatoria è pari a mq. 3.404,00 (mq. 8.510,00 x 40%).

Il prezzo di vendita di un immobile non residenziale, con le limitazioni di cui all'art.29 sopra citato, è da quantificarsi in circa €/mq. 1.500,00, con un valore totale dell'immobile pari a circa € 5.100.000,00.

Tenuto conto che l'incidenza del valore dell'area è quantificabile in circa il 15% rispetto al prezzo di vendita, il valore dell'area stessa risulterebbe di circa € 765.000,00.

A detta somma però si devono dedurre i costi relativi alla demolizione dei fabbricati esistenti.

I fabbricati esistenti hanno una volumetria quantificabile in circa mc. 45.000,00 ed il costo unitario per la demolizione dato dal prezziario della regione Piemonte è di €/mc. 15,72, a cui bisogna aggiungere il costo per il conferimento dei rifiuti ad una discarica autorizzata che è di circa €/tonnellata 1,80.

Ora tenuto conto che i detriti sono da considerarsi circa il 20% del volume dei fabbricati, il volume dei detriti risulterebbe pari a mc. 9.000,00. Tenuto conto che il rapporto detriti/peso è pari a 1 mc = 1,5 tonnellate, il peso complessivo dei detriti risulterebbe pari a 13.500 tonnellate.

Perciò il costo per la demolizione risulterebbe pari ad € 707.400,00 (mc. 45.000,00 x €/mc. 15,72) e quello per il conferimento dei detriti alle PPDD pari ad € 24.300,00 (tonnellate 13.500,00 x €/t 1,80), quindi con un costo complessivo di € 731.700,00.

Quindi deducendo dal valore dell'area nuda di € 765.000,00 i costi per la demolizione di € 731.700,00, il valore commerciale dell'area risulterebbe pari ad € 33.300,00.

Questo senza considerare il fatto che l'attività passata all'interno del fabbricato era di tintoria e che, pertanto, le possibilità che si debba ricorrere ad un intervento di bonifica del terreno sono molto elevate.

Il sottoscritto ritiene di aver riassunto la situazione verificata e d attende di sapere se è necessario procedere con ulteriori accertamenti relativi alla regolarità edilizia.

Novara li, 28 ottobre 2025

Il perito

Geom. Claudio Rho

A circular blue stamp of the Italian Association of Geometers (Ordine dei Geometri) for the Province of Novara. The stamp contains the text: "ORDINE DEI GEOMETRI", "PROV. NOVARA", "N° 1893", and "CLAUDIO RHO". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.