

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

(N. 23/2023)

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA VERONICA ZANIN
CURATORE: DOTT. GIUSEPPE COLOMBO

PERIZIA ESTIMATIVA

DI BENI IMMOBILI
REV. AGOSTO 2025

PERITO ESTIMATORE: GEOM. GIULIO CAMBIERI

Premessa	3
Proprietà.....	3
Formazione di lotti.....	4
Inquadramento e regolarità edilizia ed urbanistica	5
Metodo di stima.....	5
Stima	6
Considerazioni finali.....	8



PREMESSA

Il sottoscritto geom. Giulio Cambieri con studio a Novara in via G. Carducci n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Novara al n. 2752, a seguito di ampliamento di incarico professionale ricevuto in data 29 luglio 2025 dal dott. Giuseppe Colombo, curatore della Procedura di Liquidazione Giudiziale di [REDACTED] (di seguito denominata "Procedura") con sede a Varallo Pombia (NO) in via Ugo La Malfa n. 15, circa la revisione di elaborato peritale datato 07 dicembre 2023, espletate le dovute indagini relaziona quanto segue.

La revisione peritale di cui alla presente si rende necessaria principalmente alla luce della sopraggiunta donazione (atto di donazione notaio Emanuele Caroselli del 28 luglio 2025 rep. 51178 racc. 18970) da parte dei sig.ri [REDACTED] alla madre sig.ra [REDACTED] della quota di 2/9 ciascuno dei seguenti immobili:

- comune di Varallo Pombia C.F. Foglio 6 Mappale 175 sub. 5;
- comune di Varallo Pombia C.T. Foglio 6 Mappale 576, 577, 578;
- comune di Varallo Pombia C.F. Foglio 6 Mappale 538.

Oltre alla condizione di cui sopra si specifica che per l'immobile di cui al comune di Varallo Pombia C.F. Foglio 6 Mappale 175 sub. 5 sono state apportate anche alcune opere di messa in pristino che verranno meglio dettagliate nei capitoli successivi.

Il sottoscritto, confermando la bontà dei dati contenuti nella precedente perizia del 07 dicembre 2023, sotto riporterà esclusivamente i capitoli che sono variati in considerazione degli avvenimenti di cui sopra apportando, ove necessario, le dovute correzioni.

PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto della presente risultano oggi riconducibili alla Procedura secondo le seguenti provenienze.

Beni in proprietà alla sig.ra [REDACTED] – Quota 1000/1000.

- *Comune di Varallo Pombia C.F. Foglio 6 Mappale 175 sub. 5*

- Quota pari a 1/3 derivante da denuncia di successione per causa di morte sig. ██████████ registrata a Novara il 27/12/2002 volume 1526 n. 9.
- Quota pari a 2/3 atto pubblico di donazione dott. Emanuele Caroselli notaio in Novara del 28 luglio 2025 rep. 51178 racc. 18970 registrato a Novara il 30 luglio 2025 al n. 10254 serie 1T.

- *Comune di Varallo Pombia C.T. Foglio 6 Mappale 576, 577, 578*

- Quota pari a 1/3 derivante da denuncia di successione per causa di morte sig. ██████████ registrata a Novara il 27/12/2002 volume 1526 n. 9.
- Quota pari a 2/3 atto pubblico di donazione dott. Emanuele Caroselli notaio in Novara del 28 luglio 2025 rep. 51178 racc. 18970 registrato a Novara il 30 luglio 2025 al n. 10254 serie 1T.

- *Comune di Varallo Pombia C.F. Foglio 6 Mappale 538*

- Quota pari a 1/3 derivante da denuncia di successione per causa di morte sig. ██████████ registrata a Novara il 27/12/2002 volume 1526 n. 9.
- Quota pari a 2/3 atto pubblico di donazione dott. Emanuele Caroselli notaio in Novara del 28 luglio 2025 rep. 51178 racc. 18970 registrato a Novara il 30 luglio 2025 al n. 10254 serie 1T.

FORMAZIONE DI LOTTI

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di suddividere i beni di cui in oggetto in diversi distinti lotti così definiti.

Edificio a destinazione promiscua sito a Varallo Pombia (NO) in via Ugo La Malfa n. 15

N.	Descrizione	Rif. Catastali	Titolo
LOTTO 4	Appartamento in Varallo Pombia in via Ugo La Malfa, 15.	C.F. foglio 6 mappale 175 sub. 5	Proprietà 1000/1000
	Autorimessa in Varallo Pombia in via Ugo La Malfa, 15.	C.F. foglio 6 mappale 175 sub. 17	Proprietà 1000/1000
	Cantina in Varallo Pombia in via	C.F. foglio 6 mappale 175	Proprietà

-	LOTTO 6	Cabina elettrica in Varallo Pombia in via Ugo La Malfa, 15.	C.F. foglio 6 mappale 538	Proprietà 1000/1000
		Terreni in Varallo Pombia costituenti sedime stradale via Ugo La Malfa.	C.T. foglio 6 mappali 576, 577, 578	Proprietà 1000/1000

Come già ipotizzato nella precedente perizia, vista l'acquisizione da parte della Procedura delle restanti quote degli immobili C.F. foglio 6 mappale 175 sub. 5, C.F. foglio 6 mappale 538, C.T. foglio 6 mappali 576, 577, 578, diventando così unica proprietaria di tutto il compendio immobiliare, la vendita potrebbe essere svolta in un unico Lotto comprensivo degli attuali 2, 3, 4, 5 e 6; vendita che potrebbe essere apprezzata dal mercato in quanto verrebbero meno alcuni costi che si renderebbero inevitabilmente necessari per il completo frazionamento delle varie unità immobiliari in caso di vendita atomistica.

INQUADRAMENTO E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Edificio a destinazione promiscua sito a Varallo Pombia (NO) in via Ugo La Malfa n. 15

Preso atto di quanto già espresso nel precedente elaborato peritale si specifica che, per ciò che riguarda l'appartamento di cui al C.F. foglio 6 mappale 175 sub. 5, lo stesso è stato oggetto di messa in pristino (sono state smontate le strutture che costituivano la chiusura del terrazzo, strutture che risultavano non licenziate); preso atto di dette lavorazioni si ritiene ora che l'immobile specifico sia regolare.

METODO DI STIMA

Visto il relativo tempo intercorso fra la presente ed il precedente elaborato peritale, il sottoscritto ritiene che i dati in esso contenuto possano essere oggi considerati ancora corretti; nel prossimo capitolo, pertanto, verranno esclusivamente corretti i dati relativi alle quote di titolarità piuttosto che rispetto alla decurtazione di costi di messa in pristino in quanto già realizzati.

STIMA

LOTTO 4

Appartamento e cantina (quota parte spettante pari ad 1000/1000)

Calcolo superficie commerciale

- Superficie vani principali ad uso residenziale mq 207 x 100%	mq	207,00
- Superficie vani accessori comunicanti mq 64 x 50%	mq	32,00
- Superficie balconi e terrazzo mq 341 x 30%	mq	102,30
Totale superficie commerciale	mq	341,30
Arrotondato a	mq	341,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq	mq	341
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso	€/mq	700
Valore totale	€	238.700

- Apprezamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione media + 0% (€ 238.700 x + 0%)	€	0
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino	€	0
Totale	€	238.700

- Abbattimento forfettario del 20% causato dall'assenza di garanzia per possibili vizi occulti (€ 238.700 x -20%)	€	- 47.740
---	---	----------

Totale € 190.960

- Quota spettante alla Procedura 1000/1000 (€ 190.960 x 1000/1000)	€	190.960
---	---	---------

ARROTONDATO A € 191.000

Autorimessa

Calcolo superficie commerciale

- Superficie autorimessa			
mq 53 x 100%		mq	53,00
			<hr/>
	Totale superficie commerciale	mq	53,00
	Arrotondato a	mq	53,00

Calcolo valore di riferimento

- Superficie commerciale espressa in mq		mq	53,00
- Valore di riferimento di edificio avente la stessa destinazione d'uso		€/mq	250
			<hr/>
	Valore totale	€	13.250

- Apprezamento o deprezzamento per condizione manutentiva – Condizione media + 0%		€	0
(€ 13.250 x + 0%)			
- Costi di regolarizzazione e/o messa in pristino		€	-5.000
			<hr/>
	Totale	€	8.250

- Abbattimento forfettario del 20% causato dell'assenza di garanzia per possibili vizi occulti		€	- 1.650
(€ 8.250 x -20%)			<hr/>
	Totale	€	6.600
	ARROTONDATO A	€	7.000

TOTALI LOTTO 4

- Appartamento (quota parte spettante pari ad 1/3)		€	191.000
- Autorimessa		€	7.000
			<hr/>
	TOTALE	€	198.000

(Centonovantottomila/00 Euro)

Cabina elettrica e terreni

Per quanto attiene il Lotto 6, preso atto del fattuale assoggettamento ad uso pubblico delle aree esterne in quanto costituenti di fatto sedime di strada pubblica, preso atto che la cabina di trasformazione elettrica è in attività ed in uso a Enel Distribuzione, il sottoscritto ritiene che tali beni hanno valore nullo pari a € 0,00 (Zero/00 Euro).

CONSIDERAZIONI FINALI

La presente stima formula il valore di mercato degli immobili di cui in oggetto senza considerare particolari eventi, effetti od opportunità che si possono manifestare indipendentemente dalle considerazioni oggettive del mercato.

Tanto dovevo in base all'incarico conferito.

In fede.

Novara, lì 04 settembre 2025

