

TRIBUNALE DI VERCELLI  
FALLIMENTO 10/2020

G.D.: Dott.ssa Elisa TROTTA

CURATORE: Dr. Luigi TARRICONE

**RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO – relativa al LOTTO 5**

La sottoscritta Geom. Fiorella Mazzucco, dello Studio Associato Geometri D'Aniello Mazzucco con sede a Vercelli alla Via Giovan Battista Viotti n. 24, iscritta presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vercelli al n. 1472 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli n. 219 cat. Edilizia, veniva nominato Perito Estimatore del Fallimento in epigrafe, per l'accertamento e per la stima dei beni immobili di proprietà della

Varallo il 05/02/1974.

Per l'assolvimento dell'incarico affidatogli il C.T.U. ha svolto le seguenti attività:

- visure ipotecarie ultraventennali sia in capo alla società che ai dante causa mediante collegamento on-line e accesso diretto alle presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Vercelli con aggiornamento al 23/05/2022;
- visure catastali e richiesta planimetrie mediante collegamento on-line e accesso diretto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Vercelli;
- sopralluoghi per rilievi ed accertamenti ai beni in proprietà ubicati nel Comune di Varallo;
- accessi presso il competente Ufficio Tecnico per la verifica della conformità urbanistica dei beni;

**PREMESSA GENERALE**

Vista la consistenza immobiliare da esaminare e gli innumerevoli atti visionati (circa 93 atti di compravendita) si è provveduto a valutare i beni dividendo gli stessi in lotti omogenei.

**La presente valutazione è riferita al solo Lotto 5**

I beni del presente lotto consistono in una cantina posta al piano seminterrato di più ampio fabbricato.

Si trova ubicata in Varallo alla Via Carelli B. n.67, in zona centrale.

### **Beni del Lotto 5**

#### **In Varallo (Fg.83 mapp.419 sub.106)**

Il fabbricato del quale fa parte la cantina è stato edificato in epoca antecedente al 1967, ha pianta irregolare e si sviluppa a più piani fuori terra oltre a seminterrato.

#### **Cantina al piano seminterrato**

Cantina con accesso diretto dal cortile con scala interna avente forma irregolare.

#### **Caratteristiche degli immobili**

Il fabbricato è mantenuto in discreto stato manutentivo generale.

Presenta struttura portante mista in c.a. e muratura.

Le principali caratteristiche e finiture sono le seguenti: pareti in parte in c.a. ed in parte in mattoni forati lasciati faccia a viste e pavimento in battuto di cemento.

#### **- PROVENIENZE -**

I beni pervennero alla Società fallita in forza dei seguenti titoli:

- Per la quota di 1/1 di piena proprietà con atto a rogito [REDACTED] del 06/12/2007 rep. 94235/10487 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vercelli il 09/12/2007 ai num. 13125 R.G. 8459 R.P. [REDACTED]

Visto gli atti suddetti e i titoli delle provenienze antecedenti anche ai dante causa alla società fallita spetta la piena proprietà dell'intero del bene.

#### **- ISCRIZIONI e/o TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI -**

I beni oggetto della presente sono gravati dalle seguenti iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli:

- **N.G. 7346 N.P. 834 del 02/10/2019** - Iscrizione giudiziale a favore [REDACTED] - contro [REDACTED] [REDACTED] sui beni oggetto della presente e anche su altri beni per complessivi €. 389.000,00#;
- **N.G. 5198 N.P. 4183 del 11/06/2021** - Trascrizione della sentenza di fallimento [REDACTED]

██████████ sui beni oggetto della presente e anche su altri beni a favore della massa di creditori;

L'immobile è altresì sottoposto a convenzione del Comune di Varallo trascritta presso la Conservatoria dei Registri di Vercelli il 4/11/1993 ai n. 6902/5022 e a Regolamento di Condominio a Rogito ██████████ del 21/05/2001 rep. 77070/6153.

## - CONFORMITA' CATASTALE -

### Cantina

N.C.E.U.: Comune di Varallo, **Fg.83 part.419 sub.106**, zona censuaria 1, cat. C/2, Classe 4, consistenza 21 mq, Rendita € 32,54, Via Carelli B. n.67, Piano S1;

### **- Confini -**

Vano scala, interni 8 e 11 del mappale 419 ed i restanti lati con sottosuolo.

Tutte le predette unità immobiliari fanno parte della Part.419 Fg.83.

Sussiste la conformità catastale.

## **- CONSISTENZE -**

### **In Varallo**

Superficie calpestabile (utile interna)

### Cantina

Piano seminterrato: 15 mq circa

## - DESTINAZIONE DA P.R.G. -

Il fabbricato di cui fa parte la cantina ricade nella zona di PRGC vigente denominata "NAF - Nucleo di antica formazione" e la descrizione delle caratteristiche, delle destinazioni d'uso, gli interventi ammessi è indicata dall'art.39 delle NTA del vigente PRG del Comune di Varallo.

## - CONFORMITA' URBANISTICA -

L'intero fabbricato è di antica formazione (ante 1967) e successivamente è stato oggetto di interventi di demolizione parziale, ristrutturazione e nuova costruzione, il tutto in forza delle Concessioni edilizia 62/93 del 11/10/1993 e successive varianti n. 12/95 del 14/02/1995, n. 107/98 del 28/04/1998 e 29/01 del 23/04/2001.

Il fabbricato risulta conforme

## - VALUTAZIONE -

Ai fini valutativi si fa riferimento alla documentazione allegata alla presente (schede catastali, fotografie, estratto di mappa).

### **SUP. COMM. TOT X VALORE STIMA UNITARIO = VALORE IMMOBILE**

#### **Superfici commerciali**

#### Coefficienti di correzione/ riduzione per le superfici delle pertinenze

- Balconi scoperti e terrazzi: 0,50
- Sgombero: 0,20
- Portici o balconi coperti:0,40
- Locale tecnico e legnaia:0,20
- tettoie aperte 0,20
- deposito attrezzi:0,20
- cortile e giardino di proprietà esclusiva: 0,18
- terreno in pendenza: 0,08
- locali d'abitazione con altezza anomale :0,90

Visto lo stato attuale, l'ubicazione e la qualità e la tipologia dell'edificio in normale stato manutentivo, si procede alla seguente valutazione

#### **In Varallo**

Superficie commerciale ragguagliata 4 mq circa X 500 €/mq = € 2.000,00#

#### **Valore di mercato complessivo del lotto 5: € 2.000,00# (DUEMILA/00).**

Tanto doveva relazionare la scrivente mentre ringrazia per l'incarico conferitogli la presente relazione è composta da quattro pagine e dagli allegati:

- Estratto di mappa, visure e schede catastali;
- Documentazione fotografica;

Unitamente alla presente si trasmette domanda liquidazione onorari e spese dovute al C.T.U.

Vercelli, 23/05/2022

Il Perito Estimatore

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



