

TRIBUNALE DI VERCELLI
FALLIMENTO 10/2020

G.D.: Dott.ssa Elisa TROTTA

CURATORE: Dr. Luigi TARRICONE

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO – relativa ai LOTTI 6

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 ai soli Lotti 6 (beni in capo alla

I beni del presente lotto consistono in due autorimesse poste al piano terra di una ampia manica di fabbricato costituito da autorimesse.

Si trovano ubicate in Varallo alla Via Don Giuseppe Maio n.22, in zona centrale.

Beni del Lotto 6

In Varallo (Fg.83 mapp.352 sub.14 -)

Il fabbricato del quale fanno parte le autorimesse è stato oggetto di opere di ristrutturazione a far data dal 2001 al 2007, il corpo di fabbrica "autorimesse" si sviluppa ad un piano fuori terra (piano interrato rispetto a via Caimi).

Autorimesse

Autorimesse con accesso carraio dalla Via Caimi.

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 muratura intonacata, pavimento in autobloccanti, porte basculanti in metallo bianche.

- 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 del 24/10/2006 rep. 92833/941 trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Vercelli il 15/11/2006 ai num. 12404 R.G. 8606 R.P.

Visto gli atti suddetti e i titoli delle provenienze antecedenti anche ai dante causa alla Ediltermignone spetta la piena proprietà dell'intero dei beni .

- 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
contro

altri beni per complessivi €. 389.000,00#;

- N.G. 5198 N.P. 4183 del 11/06/2021 – Trascrizione della sentenza di fallimento [REDACTED]

In merito ai patti condominiali si precisa che le autorimesse fanno parte di condominio e nell'atto di provenienza viene indicato che a norma della tabella millesimale allegata unitamente al regolamento di condominio all'atto a rogito notaio [REDACTED] in data 4 maggio 2004 n.87.518/7674 di repertorio, all'autorimessa compravenduta (mappale n.352 sub.14), compete una quota di comproprietà rispetto all'intero fabbricato pari a millesimi 13,23 ed è individuata con il n. 14 nel suddetto elaborato planimetrico e [REDACTED]

[REDACTED] La società acquirente si è obbligata a rispettare ed a far rispettare il citato regolamento di condominio allegato, unitamente alla tabella millesimale, sotto la lettera "b".

- CONFORMITA' CATASTALE -

Autorimesse

N.C.E.U.: Comune di Varallo, **Fg.83 part.352 sub.14**, zona censuaria 1, cat. C/6, Classe 2, consistenza 13 mq, Rendita € 39,61, Via Don Giuseppe Maio n.22, Piano T;

- Confini -

Sub.14 e 15 Part.352 Fg.83 in corpo unico: Sub.16, sottosuolo, sub.13 e sub.1.
Tutte le predette unità immobiliari fanno parte della Part.352 Fg.83.
Sussiste la conformità catastale.

- CONSISTENZE -

In Varallo

Superficie calpestabile (utile interna)
n.ro due autorimesse 12 mq circa cadauno

- 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 115/01 del 2/11/2001, 87/02 del 8/6/2002, 108/02 del 24/09/2002 e DIA del 20/06/2003 prot. 6872 e DIA del 13/09/2007 prot. 8653.

Il fabbricato risulta conforme

- VALUTAZIONE -

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

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

In Varallo

Autorimessa Lotto 6 a corpo valore € 8.000,00#

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

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

LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 7