

TRIBUNALE DI VERCELLI

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
n° 2/2023**

**“EURO ACCUMULATORI S.R.L.”
UNIPERSONALE**

Giudice Delegato : Dott.sa ELISA TROTTA

Curatore : Avv. GABRIELLA ANGELA MASSA

***RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO
VALUTAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE***



PREMESSE

Il sottoscritto Geom. Alberto Scotti, C.F. SCTLRT63L07A1820, libero professionista con studio tecnico in Alessandria, Piazza Valfrè n° 40, iscritto al Collegio dei Geometri di Alessandria al n. 1668 ed al Ruolo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria al n. 115, veniva nominato Stimatore in data 09/03/2023, nell'ambito della procedura fallimentare in epigrafe.

Lo scrivente procedeva ai necessari accertamenti-sopralluogo presso i competenti uffici immobiliari, alle ispezioni dei beni risultati intestati alla società fallita ed assunte le necessarie informazioni in merito alla situazione degli stessi, può riferire quanto segue:

2) ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

2.1) Premessa

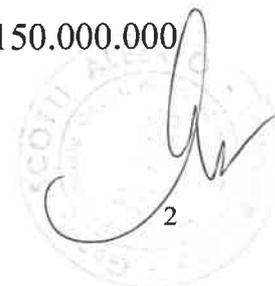
Eseguite le consuete verifiche presso la CC.RR.II. e l'Ufficio Tecnico Erariale, si sono identificati i beni immobili ancora di proprietà e di pertinenza della procedura, intestati alla ditta Euro Accumulatori

Di seguito verranno elencate in ordine cronologico le trascrizioni a favore e contro che interessano i beni oggetto della presente procedura liquidativa giudiziale.

2.2) ELENCO TRASCRIZIONI

2.2.1) Atto di compravendita del 26/01/1998 Notaio Baralis RG 751 RP612 registrato il 9/2/1998 a favore di Euro Accumulatori s.r.l. c.f.01891420026 contro Emme Tre srl c.f. 01034270064

Con il presente atto la Società Emme Tre vende, per importo di L.150.000.000



2

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 2/2023

immobile sito in Trino, SS 31 bis civico 728 censito al N.C.E.U al F°50 mappale 800 sub 4 piano terreno categoria D1 RC L. 4.200.000

In tale atto si precisa che la opere sono state iniziate **anteriamente al 1/9/1697** e che per le opere eseguite successivamente è stata ottenuta sanatoria 162 del 10/12/1996 dal Comune di Trino.

2.2.2) atto mutuo del 26/01/1998 Notaio Baralis RG 752 RP 88 registrato il 9/2/1998 a favore di Cassa di Risparmio di Alessandria s.p.a. c.f. 00186450060 contro Euro Accumulatori s.r.l. c.f 01891420026

Concessione a titolo di Mutuo per importo di L. 170.000.000 con pagamento decennale, a garanzia immobile in Trino F°50 mappale 800 sub 4

2.2.3) ipoteca volontaria del 19/04/2006 Notaio Aceto RG 5006 RP 827 registrato il 05/05/2006 a favore Banca Popolare Commercio ed Industria spa c.f. 03910420961 contro Euro Accumulatori c.f. 01891420026 per importo di € 270.000,00= a garanzia immobile in Trino F°50 mappale 800 sub 4

Estinzione totale dell'obbligazione come da comunicazione del 02/10/2008 n. 1608 – cancellazione eseguita il 22/10/2008

2.2.4) ipoteca volontaria del 16/09/2008 Notaio Aceto, RG.8381 R.P.1381 registrato il 23/09/2008 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. c.f. 12931320159 contro Euro Accumulatori c.f. 01891420026 per importo di € 339.164,00= durata anni 13 - a garanzia immobile in Trino F°50 mappale 800 sub 4

2.2.5) atto giudiziario trasferimento immobili del 01/12/2020 Tribunale di Vercelli c.f. 94008770029 r.g. 2404 r.p. 1903 registrato il 22/03/2021 a favore Euro Accumulatori c.f. 018914200 contro T.V.S. di Cosentino Stefano e C. S.a.s. c.f. 01901870020 – decreto trasferimento n. 52/2020 nell'ambito procedura fallimentare n. 24/2011 relativo ad immobile in Comune di Trino, F°50 particella 1094 sub 6 categoria D7



2.2.6) atto giudiziario di ipoteca giudiziale del 02/02/2021 Tribunale di Vercelli c.f. 94008770029 r.g. 11181 r.p. 1166 registrato il 27/12/2021 a favore di PROJECT ITALIA S.R.L. c f. 02245700246 contro Euro Accumulatori c.f. 018914200 per importo di € 300.000,00=

Immobili : Comune di Trino F° 50 particella 1094 sub 4 e sub 6

2.2.7) atto giudiziario di ipoteca giudiziale del 06/06/2022 Tribunale di Vercelli c.f. 94008770029 r.g. 5786 r.p. 668 registrato il 21/06/2022 a favore di BANCO BPM S.P.A. c.f. 09722490969 contro Euro Accumulatori c.f. 018914200 per importo di € 210.000,00 su immobili in Comune di Trino F° 50 particella 1094 sub 4 e sub 6

---- ---- ----

2.2.7) TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO

La trascrizione della Sentenza risulta regolarmente eseguita ad opera del Curatore Avv.to Gabriella Angela Massa e trascritta al R.G. 1631 R.P. 1344 del 01/03/2023 a favore della massa dei creditori della Euro Accumulatori s.r.l.

Immobili : Comune di Trino F° 50 particella 1094 sub 4 e sub 6

2.3) BENI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Dall'esame dei documenti rintracciati il patrimonio immobiliare oggetto della presente relazione risulta composto da edifici, identificati catastalmente come segue :

COMUNE DI TRINO

-Catasto Fabbricati F°50 particella 1094 sub 4 natura D/1 rendita € 3.275,00
piano T Strada Provinciale 31 bis

-Catasto Fabbricati F°50 particella 1094 sub 6 natura D/7 rendita € 3.251,00
piano T Strada provinciale 31 bis



3) DESCRIZIONE BENI

Lotto 3.1) F° 50 PARTICELLA 1094 SUB 4

L'unità immobiliare è costituita da un ampio capannone ubicato nella zona industriale di Trino Vercellese, in posizione prospiciente la strada Provinciale Casale Torino dal quale si accede a zona di sosta o tramite passo carraio ad area cortilizia latistante l'edificio.

Il fabbricato risulta di rettangolare circa 40.50 mt x 17.00 mt pari a circa 688,50 mq. oltre ad area uffici adiacente ed intercomunicante con il corpo principale di circa 25 mt x 4.20 mt. pari a 105 mq. per una superficie complessiva coperta pari a 793,50 (794 per arrotondamento)

L'area interna del capannone frontistante la strada è destinata alla vendita al pubblico per circa 135 mq. mentre la rimanente area del capannone è destinata a stoccaggio e lavorazione merci.

La predetta zona di vendita, che costituisce il fronte principale presenta ampie vetrine mentre i serramenti verso l'esterno risultano in metallo.

La struttura del fabbricato è in elementi prefabbricati in c.a. con volta a botte sempre in c.a. e manto di ri-copertura in lastre. Le tamponature sono state eseguite in blocchi in cls mentre le tramezze interne sono realizzate in mattoni forati con pareti intonacate e tinteggiate nella zona uffici e vendita.

La pavimentazione del capannone è in cls industriale mentre nelle zone uffici è in piastrelle.

L'altezza interna del capannone è circa 4,00 mt. all'imposta e 6,50 mt al colmo mentre nelle zone uffici è pari a 2,80 mt

Il riscaldamento avviene mediante radiatori ad aria forzata mentre negli uffici è presente impianto di climatizzazione; le condizioni manutentive sono discrete.

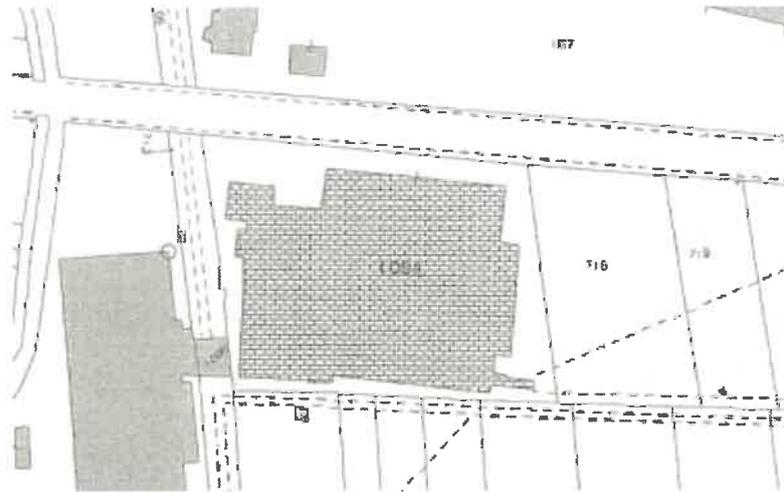




Indicazione dei subalterni 4 e 6



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 2/2023



3.1.1) CONFINI

L'unità immobiliare in esame confina a Nord con la carreggiata stradale, ad Est con mappale 718, a sud con sub. 6, ad Ovest con altri sub mappale 1094

3.1.2) DISPONIBILITA'

L'edificio risulta nella disponibilità della procedura, precisando che al momento ispezione risultava occupato dalle attrezzature ed arredi della ditta.

3.1.3) CATASTO – URBANISTICA

La planimetria catastale risulta sostanzialmente conforme alla situazione dei luoghi. (inizialmente la particella era identificata al n.800 modificato per allineamento mappe al n. 1094 il 18/11/2008

Come indicato in precedenza la costruzione del fabbricato risulta ante 1/9/1967; risultano esistenti le seguenti autorizzazioni e concessioni edilizie:

-Concessione edilizia n. 2500 del 07/07/1998 relativa a ristrutturazione di fabbricato produttivo mediante formazione di partizioni interne e realizzazione di nuovi accessi e vetrine sul fronte strada.

-autorizzazione all'agibilità n. 2375 dell'11/09/1998

-autorizzazione n.14 del 31/03/1998 per installazione insegne

-D.I.A. n. 9465/1 del 16/06/2007 relativa a variazione di tramezzatura interna e soprastante controsoffittatura, formazione nuovo locale di sgombero, spostamento locale carica batteria

-S.c.i.a. n. 1307/2012 relativa a sostituzione vetrine, veletta metallica di tamponamento.

Non risulta Certificazione Energetica del fabbricato.

Non risulta C.D.U. in quanto superficie complessiva dei terreni di pertinenza è inferiore a 5000 mq.



Lotto 3.2) F° 50 PARTICELLA 1094 SUB 6

Capannone industriale ad una campata, realizzato ante 1967 in posizione retrostante ed in senso perpendicolare al precedente sub 4.

Le caratteristiche tecniche costruttive risultano simili e l'edificio presenta manto di copertura in amianto.

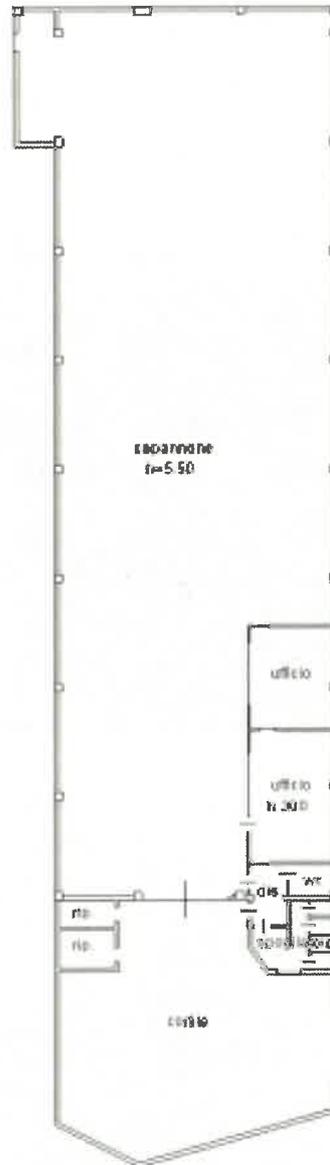
Serramenti in metallo, pavimentazione in cls industriale, pareti intonacate e tinteggiate, impianti tecnici obsoleti, in stato manutentivo carente.

L'edificio risulta non utilizzato da tempo a causa precedente procedura fallimentare



A sinistra sub 6 a destra sub 4

L'edificio, di forma rettangolare presenta superficie pari a circa 700 mq. coperti e piccolissima area cortilizia antistante ingresso carraio.



PIANO TERRA



3.3) IPOTECHE ATTIVE

-ipoteca volontaria del 16/09/2008 Notaio Aceto, RG.8381 R.P.1381 registrato il 23/09/2008 a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. c.f. 12931320159

(aveva scadenza 13 anni ma non risulta indicata cancellazione)

-atto giudiziario di ipoteca giudiziale del 02/02/2021 Tribunale di Vercelli c.f. 94008770029 r.g. 11181 r.p. 1166 registrato il 27/12/2021 a favore di PROJECT ITALIA S.R.L. c f. 02245700246

-atto giudiziario di ipoteca giudiziale del 06/06/2022 Tribunale di Vercelli c.f. 94008770029 r.g. 5786 r.p. 668 registrato il 21/06/2022 a favore di BANCO BPM S.P.A. c.f. 09722490969

4) VALUTAZIONI UNITA' IMMOBILIARI

Lo scrivente evidenzia che il valore indicato è puramente teorico in quanto, al momento attuale, considerata la situazione del mercato, caratterizzato da ridotta richiesta di beni immobili, le possibilità di vendita, in tempi ridotti e nella situazione di fatto, risultano modeste.

Si ritiene le unità immobiliari debbano essere vendute in un unico contesto, considerando che trattasi di compendio in unica località e con potenziale unitaria destinazione produttiva.

Ai fini della valutazione si evidenzia che il capannone F°50 mappale 1094 subalterno 6 risulta essere stato acquisito in tempi recenti al prezzo di € 30.000,00 da procedura fallimentare, dopo essere rimasto in vendita per vari anni senza suscitare alcun interesse.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 2/2023

Esaminati quale riferimento i valori dell'Agenzia delle Entrate relativi ai capannoni ubicati nella zona periferica cittadina, i dati del 2 semestre 2022 indicano i seguenti valori

Provincia: VERCELLI **Comune:** TRINO VERCELLESE

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	190	380
Capannoni tipici	NORMALE	150	300

Nel secondo semestre 2020 i valori erano leggermente superiori

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni industriali	NORMALE	200	400
Capannoni tipici	NORMALE	160	320

Risulta pertanto che la richiesta di capannoni in zona sia ancora in fase calante.



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 2/2023

Non si rilevano, nella zona, sul mercato compravendite recenti di beni comparabili.

Risultano in vendita capannoni industriali ad un prezzo richiesto compreso fra € 260,00 ed € 130,00/mq.

Quanto sopra premesso si ritiene di quantificare il teorico valore di vendita dei beni immobiliari in esame – come segue:

	Identificativo	Superficie mq.	Costo/mq.	Stima €
1	F°50 mappale 1094 sub 4			
	Zona uffici	105,00	220,00	23.100,00
	Zona vendita	135,00	190,00	25.650,00
	Zona magazzino	554,00	150,00	83.100,00
	Totale sub 4			131.850,00
2	F°50 mappale 1094 sub 6			
	Capannone	700,00	50,00	35.000,00
	Totale immobili			166.850,00
	A dedurre 10% vendita forzata			-16.850,00
	Valore base			150.165,00

Diconsi : € centocinquantamilacentosessantacique/00

Tanto lo scrivente ha ritenuto di relazionare in merito al mandato affidatogli che qui rassegna.

Alessandria li 11/04/2023

Il Consulente

