

DOTT. ING. GAETANO MAISANO
Consulente Tecnico del Giudice

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

Sezione Fallimenti

Liquidazione Giudiziale N. 7/2023 – HELIX AMBIENTE Soc. Coop. in liquidazione

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

Il sottoscritto, dott. ing. Gaetano Maisano, Consulente Tecnico del Giudice, con studio in [REDACTED], nominato perito estimatore del Fallimento in epigrafe, dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi e rilievi si pregia di presentare la seguente

RELAZIONE DI PERIZIA ESTIMATIVA

* * * * *

1) Premessa

La perizia estimativa riguarda la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da n. 2 Unità Immobiliari ricomprese nel complesso immobiliare industriale ubicato in Borgo Vercelli (VC), via Vercelli n. 34/A, nonché degli arredi e delle apparecchiature d'ufficio ivi ricoverati ed appartenenti alla HELIX AMBIENTE Società Coop. in Liquidazione Giudiziale

2) Individuazione e descrizione degli immobili

Il complesso immobiliare, compendiate gli immobili in argomento, ubicato in zona periferica di Borgo Vercelli (VC) e precisamente in Via Vercelli n. 34/A, insiste su terreno di 2.900 m² catastali, distinto al Catasto Terreni (allegato n. 2) al Foglio 30 mappale n. 197.



Il complesso immobiliare, della vetustà di circa un ventennio, è costituito da:

- Palazzina uffici a quattro piani fuori terra, disimpegnati da un vano scala interno con ascensore, adibita ad uffici ad eccezione di una porzione del piano secondo adibita ad alloggio custode e del piano terzo adibito a locale tecnico (centrale termica) e lastrico solare.

I piani primo, secondo e terzo fanno parte del compendio immobiliare di pertinenza della Liquidazione Giudiziale ed oggetto della presente stima.

Il piano primo è composto da disimpegni, due sale riunioni, otto locali ad uffici, due servizi wc. Il piano secondo è composto da sala polivalente, cucina, mensa, foresteria, due servizi wc, disimpegni e dall'alloggio custode costituito da soggiorno, due camere, cabina armadio, cucina, bagno, balcone.

La palazzina, con struttura in c.a.p. e pannelli prefabbricati presenta pavimenti piastrellati e/o in pietra, soffitti intonacati e tinteggiati e in parte controsoffittati (al piano primo con apparecchi illuminanti incorporati), pareti intonacate e tinteggiate e/o in mattoni paramano o piastrelate (nei servizi), serramenti esterni metallici con doppi vetri. È dotata di impianto elettrico, impianto idrico con acqua sanitaria per i servizi igienici e per la cucina, da impianto termico e di condizionamento centralizzato con ventilconvettori e termosifoni (nei servizi).

Lo stato di uso dell'immobile è discreto.

- Fabbricato a destinazione produttiva (capannone), coerente alla palazzina sopra citata, con struttura in c.a.p., tamponamenti prefabbricati e/o in blocchi di cemento in parte intonacati, pavimenti in battuto di cemento. È costituito da due piani collegati da scala interna in ferro e da un montacarichi per persone e cose. È dotata di impianto elettrico, impianto idrico e impianto antincendio. Al piano terreno è installato un impianto di lavaggio di proprietà del locatario. Il



capannone, in discreto stato di manutenzione e di conservazione, è di pertinenza, per l'intero, della Liquidazione Giudiziale;

- L' area esterna, in parte recintata con recinzione metallica poggiante su cordolo in calcestruzzo, è destinata in parte a verde ed in parte a piazzale con pavimentazioni asfaltate.

Come è possibile osservare nell'Elaborato Planimetrico Catastale (allegato n. 4) l'intero complesso immobiliare, non considerando il bene comune non censibile (subalterno n. 6), è frazionato e censito in n. 4 unità immobiliari e precisamente negli immobili distinti al Foglio 30 particella 197 subalterni nn. 2, 7, 8, 9.

I beni di proprietà, oggetto della presente stima e ricompresi in un unico lotto di vendita, riguardano i subalterni: n. 2 (alloggio custode) e n. 9 (unità a destinazione produttiva), posti alle **coerenze** (allegati n. 2 e n. 4): strada Padana Superiore, mappali numeri 323, 12, 13, 329, 330, 328 del Foglio 30, subalterni numeri 6-7-8 del mappale 197 del Foglio 30.

Tali unità immobiliari, rappresentate nelle planimetrie catastali di cui agli allegati n. 5 e n. 6, intestate a Helix Ambiente Società Cooperativa, sono così censite (allegato n. 3):

- ***Foglio 30 N. 197 sub. 2, Cat. A/3 classe 2, vani 5,5, Superficie catastale totale 100 m², via Vercelli n. SN Piano 2, Rendita € 340,86;***
- ***Foglio 30 N. 197 sub. 9, Cat. D/8, via Vercelli n. 34/A Piano T-1-2-3, Rendita € 17.571,00.***

3) Regolarità edilizia e catastale – Certificazioni – Attestati APE

Il complesso edilizio comprendente le unità immobiliari in argomento, ricompreso nel PRGC in “*ambiti produttivi terziario logistici in aree edificate - art. 27*”, è stato edificato in forza del Permesso di costruzione N. 117/99 del 05 settembre 2003, prot. 54.442 e



successiva variante del 10/10/2005. Successivamente è stato interessato dalla D.I.A. n. 36/08 del 04/06/2008 autorizzata il 09/06/2008 e dal P.d.C. n. 26/08 prot. 4084 del 06/11/2008 di cui si allegano stralci planimetrici nell'allegato n. 7.

L'agibilità si intende formata per silenzio/assenso come confermato dal Comune di Borgo Vercelli con nota del del 25/08/2008 Prot. 5725 (allegato n. 8).

Il complesso immobiliare è stato interessato dalla D.I.A. in sanatoria n. 73/2011 - Prot. n. 6063 del 13/12/2011 per la realizzazione della recinzione.

Nelle due unità immobiliari oggetto di perizia non sono state rilevate difformità edilizie e catastali ad eccezione:

- dell'installazione di due vetrate interne nella sala polivalente del piano secondo (della palazzina);
- dell'inversione della porta del montacarichi al piano terreno dell'area produttiva del capannone;
- del tamponamento della porta di comunicazione al piano terra tra l'area produttiva e la palazzina uffici.

Tali difformità, piuttosto marginali, sono state indicate in rosso e in giallo nelle planimetrie dell'allegato n. 7.

Non sono stati reperiti l'Attestato di Prestazione Energetica e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Si dà atto che in data 09/11/2022 è stata stipulata una scrittura privata (allegato n. 9), verosimilmente non registrata, con il conduttore delle entità immobiliari a destinazione produttiva (██████████) per la costruzione di una rampa esterna in ferro per l'accesso veicolare al piano primo del capannone. I lavori in corso d'opera, che hanno riguardato al momento la costruzione dei plinti, sono oggetto della SCIA Prot. Suap n. 7832 del 1° marzo 2023, di cui si allegano stralci nell'allegato n. 10.



4) Diritto di proprietà – Convenzione – Regolamento di condominio

Gli immobili in oggetto (in allora terreni e fabbricati in corso di edificazione) pervennero in maggior corpo alla Società in argomento in allora denominata:

- Edera - Società Cooperativa a responsabilità limitata in virtù di atto con sottoscrizioni autenticate dal Notaio [REDACTED] il 17/04/2003, repertorio n. 84.501, trascritto a Novara il 15/05/ 2003 ai nn. 10.365/7.168 (allegato n. 13);
- Edera Società Cooperativa siglabile Edera S.C. con atto ricevuto dal Notaio [REDACTED] in data 09/05/2008 rep. 115660/8738, trascritto il 13/05/2008 ai nn. 8.424/5.305 (allegato n. 14) dalla [REDACTED] con sede in Vercelli, cui erano pervenuti in forza di atto autenticato dal Notaio [REDACTED] in data 29/12/2000 repertorio n. 75389, registrato a Borgosesia in data 17/01/2001 al n. 11.

Per quanto attiene il mutamento nel tempo della denominazione della Società in oggetto si fa presente quanto segue:

- L'Edera - Società Cooperativa a responsabilità limitata in esito alla delibera assunta dall'assemblea straordinaria del 27/12/2004 di cui al verbale ricevuto dal Notaio [REDACTED], nel medesimo giorno, rep. n. 89.208/8.147, registrato a Borgosesia il 14/01/2005 al m. 133 serie 1, ha assunto la denominazione Edera Società Cooperativa siglabile Edera S.C.;
- L'Edera Società Cooperativa siglabile Edera S.C. in esito alla delibera assunta dall'assemblea straordinaria del 15 gennaio 2010, di cui al verbale ricevuto in pari data dal notaio [REDACTED] rep. 117141/9644, trascritto il 24/03/2011 ai nn. 4905/3056, assunse la denominazione EDERAMBIENTE Società Cooperativa siglabile EDERAMBIENTE S.C.;



- L' EDERAMBIENTE Società Cooperativa giusta la delibera dell'assemblea straordinaria del 10 marzo 2016 di cui al verbale ricevuto dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] nel medesimo giorno, rep. 120.286/11695, registrato a Vercelli il 18 marzo 2016 al n. 1554 serie IT assunse la denominazione HELIX AMBIENTE Società Cooperativa con sede in Borgo Vercelli.

Le aree esterne, pertinenziali all'intero complesso immobiliare, sono soggette alla Convenzione immobiliare, stipulata con l' [REDACTED], Consorzio di irrigazione e bonifica per la regolarizzazione dello scarico delle acque del piazzale nel cavo Mondine e relative opere di tombinatura. La Convenzione è stata stipulata in forza dell'atto a rogito notaio [REDACTED] di Novara repertorio 56448/15005 del 13/09/2012, registrato il 27/09/2012 a Novara al n. 7606, trascritto il 28/09/2012 ai nn. 12488/9021, cui si rimanda per maggiori dettagli (allegato n. 11).

Il complesso immobiliare, che ricomprende le unità immobiliari in oggetto, è regolato da Regolamento di condominio riportato nell'allegato n. 15, cui si rimanda. Tale regolamento, verosimilmente non depositato, si presume che sia stato redatto successivamente alla stipula dell'atto di compravendita delle unità immobiliari subalterni n. 7 e n. 8, giusta l'atto a rogito del notaio [REDACTED] di Vercelli rep. 16825/7877 del 07/03/2018, trascritto il 07/03/2018 ai nn. 3229/2318 (allegato n. 13).

5) Gravami e formalità pregiudizievoli

Per gli immobili alla data della trascrizione della Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale non stati rilevati gravami (usi civici, livello, censo, ecc.) ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli (allegato n. 13):



- In data ai nn. 24/05/2023 ai nn. 6219/8292 Trascrizione della Sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale contro Helix Ambiente Soc. Cooperativa in liquidazione con sede in Borgo Vercelli (VC), Cod. fiscale: [REDACTED];
- In data 22/03/2022 ai nn. 4431/666 Iscrizione di Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione per un totale di € 40.975,96 a favore dell'Agenzia delle Entrate - Riscossione con sede in Roma, Cod. fiscale: [REDACTED], contro Helix Ambiente Soc. Cooperativa in liquidazione con sede in Borgo Vercelli (VC), Cod. fiscale: [REDACTED];
- In data 23/02/2022 ai nn. 2771/373 Iscrizione di Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione per un totale € 129.851,22 a favore [REDACTED], contro Helix Ambiente S. C. con sede in Borgo Vercelli (VC), Cod. fiscale: [REDACTED].
- In data 03/03/2023 ai nn. 3332/447 Iscrizione di Ipoteca Conc. Amministrativa/riscossione per un totale € 129.851,22 a favore [REDACTED], contro Helix Ambiente S. C. con sede in Borgo Vercelli (VC), Cod. fiscale: [REDACTED].

6) Disponibilità

Le entità immobiliari sopra individuate sono commercialmente "libere" ad eccezione delle aree produttive dei piani terreno e primo del capannone ricomprese nel subalterno n. 9, le quali, contornate in verde nella planimetria catastale dell'allegato n. 6, sono occupate in forza di contratto di locazione (allegato n. 12), stipulato con la società [REDACTED] in data 02/11/2021, registrato a Novara il 03/11/2021 al n. 007162 - serie 3T e codice identificativo



TS821T007162000GG. Il contratto, cui si rimanda all'allegato n. 12 per maggiori dettagli, stabilisce un canone annuo di € 3.000,00 e una durata dal 1° novembre 2021 al 31 ottobre 2027.

7) Valutazione degli immobili

Ai fini della stima sono state considerate le seguenti entità immobiliari:

- A) Palazzina uffici: piano primo, per l'intero, della superficie commerciale di circa 389 m² afferente al sub. 9, piano secondo, per l'intero, della superficie commerciale di circa 384 m² afferente al sub. 2 e in parte al sub. 9;
- B) Fabbricato a destinazione produttiva (capannone): piano terreno della superficie commerciale di circa 968 m² e piano primo della superficie commerciale di circa 772 m², ambedue afferenti al sub. 9.
- C) Il piano terzo della palazzina (lastrico solare con locale tecnico a centrale termica) e l'area scoperta del piano terreno afferenti al sub. 9 sono stati considerati accessori pertinenziali.

Per la determinazione del più probabile valore venale degli immobili si sono utilizzati criteri valutativi di prudente apprezzamento che hanno tenuto conto dei valori di mercato di beni similari a quelli oggetto di stima, reperiti sui siti telematici dedicati (quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, annunci pubblicitari di vendita, ecc.) nonché da informazioni, anche di tipo confidenziale, assunte presso immobilieri locali.

Ai fini estimativi per la mancata immediata disponibilità dei beni locati si ritiene opportuno applicare una riduzione del 15%. I locali dell'alloggio custode (sub. 2) ai fini della stima sono equiparati agli uffici.

In considerazione della zona di ubicazione (mediocrementemente appetibile per l'uso produttivo), della riduzione per la vetustà (circa 20 anni), del discreto stato d'uso, sono stati mediamente determinati i seguenti più probabili valori unitari di mercato:

- Palazzina Uffici (piani primo e secondo): € 550,00/m²;
- Capannone piano terra: € 400,00/m²;
- Capannone piano primo: € 250/m².

Pertanto, per il valore degli immobili in considerazione delle superficie indicative sopra riportate e della riduzione di valore del 15% per i locali occupati, si ha:

- Palazzina Uffici piano 1°: € 550,00 x 389	= € 213.950,00,
- Palazzina Uffici piano 2°: € 550,00 x 384 m ²	= € 211.200,00,
- Capannone piano T: € 400,00 x 968 m ² x 0,85	= € 329.120,00
Capannone piano 1° € 250,00 x 772 m ² x 0,85	= <u>€ 164.050,00</u>
Totale	= € 918.320,00

In considerazione dell'assenza di garanzia per gli eventuali vizi e/o difetti di qualsivoglia natura del complesso immobiliare e tenuto conto degli eventuali oneri da sostenere per le conseguenti regolarizzazioni, si apporta una riduzione quantificata in circa il 7,5% del valore sopra stimato. Pertanto, come valore di mercato più probabile del complesso immobiliare, nello *statu quo* ed a corpo, si assume l'importo di **€ 850.000,00 (Euro ottocentocinquantamila/00)**

8) Arredi ed apparecchiature d'ufficio

I beni mobili ricoverati all'interno degli immobili e pertinenti alla Società in Liquidazione Giudiziale sono elencati nell'allegato n. 16. Trattasi di arredi e di apparecchiature



d'ufficio di difficile collocazione commerciale, che sono stimati "a corpo" forfettariamente in **€ 2.000,00 (euro duemila/00)**.

9) Conclusioni

Sulla base delle indagini e dei rilievi eseguiti e di quanto sopra relazionato, si ritiene che i valori più probabili di mercato, nello *statu quo* e a corpo, degli immobili in Borgo Vercelli (TO), via Vercelli n. 34/A, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 30 mappale N. 197 subalterni 2 e 9 e dei beni mobili per ufficio ivi ricoverati, ammontano rispettivamente a:

- € **850.000,00 per gli immobili;**
- € **2.000,00 per i beni mobili.**

* * * * *

In esecuzione del gradito incarico ricevuto.

Con osservanza.

Torino, 29 giugno 2023

Il Perito Estimatore
(ing. Gaetano Maisano)



ALLEGATI:

- 1) Fotografie.
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Visura catastale;
- 4) Elaborato planimetrico;
- 5) Planimetria catastale alloggio custode;
- 6) Planimetria catastale immobile produttivo;
- 7) Stralci P.d.C. n. 26/08;
- 8) Nota agibilità Prot. 5725 del 25/08/2008;
- 9) Scrittura privata rampa;
- 10) Stralci SCIA Prot. Suap n. 7832 del 1° marzo 2023;
- 11) Convenzione immobiliare;
- 12) Contratto di locazione;
- 13) Ispezioni ipotecarie;
- 14) Atto di provenienza;
- 15) Regolamento di condominio
- 16) Elenco beni mobili.



TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 7/ 2023
HELIX AMBIENTE SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE

INVENTARIO BENI MOBILI

IN BORGO VERCELLI (VC), VIA VERCELLI 34/A, PRESSO LA SEDE DELLA SOCIETA' :

N. INV.	DESCRIZIONE
Secondo piano	
1	• Monitor Tv 55"
2	• Proiettore marca [REDACTED]
3	• Proiettore [REDACTED]
4	• Mixer [REDACTED] di asserita proprietà di terzi
5	• Coppia di casse audio con stativi [REDACTED]
6	• 6 tavoli bianchi rettangolari con gambe metalliche
7	• Mobile libreria color legno chiaro con ante
8	• 12 sedie blu da ufficio con ruote e braccioli
9	• 1 telo da proiettore
10	• Circa 22 sedie pieghevoli di [REDACTED] color legno
11	• 2 ventilatori da terra [REDACTED] color acciaio
12	• 1 ventilatore da terra [REDACTED] color acciaio
13	• Monitor marca [REDACTED] 15"
14	• 2 cassettiere a 3 cassetti, dorso nero, cassetti frontali una nera una color legno
15	• Stampante multifunzione [REDACTED] di asserita proprietà di terzi
16	• 1 sedia ufficio nera similpelle con gambe color acciaio
17	• 2 Stufa ad aria

N. INV.	DESCRIZIONE
18	• 1 stampante multifunzione ██████████
19	• Lettore cd stereo marca ██████████
20	• Frigo a colonna con anta trasparente con 4 ripiani di asserita proprietà di terzi
21	• 2 sedie in plastica grigie
22	• 1 forno a microonde ██████████ di asserita proprietà di terzi
23	• Macchina del caffè marca ██████████ di asserita proprietà di terzi
24	• 1 tavolo color legno con gambe metalliche
25	• 1 tavolo per riunioni in legno scuro quadrato
26	• Decorazione da parete, simil quadro, in legno
27	• Mobile in legno con 4 cassetti e 4 ante in legno scuro
28	• Macchina da scrivere ██████████
29	• Macchina da scrivere ██████████
30	• Mobile in legno scuro con doppia coppia di ante e con ripiano annesso
31	• Tavolo angolare nero
32	• Un lettino a sponde alte per neonato completo di materassino

	• Primo piano
33	• 2 Mobili ufficio, ripiano superiore color legno scuro, con 3 ante color metallico
34	• 2 Mobili ufficio, ripiano superiore color legno scuro, con 4 ante color metallico
35	• Monitor 14" marca ██████████
36	• Mobile lungo color legno scuro a 9 ante
37	• 2 panchine in legno

N. INV.	DESCRIZIONE
38	• 7 stufe ad aria
39	• 1 soffiatore a scoppio ████████ di asserita proprietà di terzi
40	• 1 lucidatrice di asserita proprietà di terzi
41	• 1 aspiratore con accessori di asserita proprietà di terzi
42	• 1 decespugliatore con motore a scoppio di asserita proprietà di terzi
43	• 1 tosa erba ████████ con motore a scoppio di asserita proprietà di terzi
44	• 1 armadiatura uso ufficio color legno chiaro con 14 ante
45	• Libreria con 4 ante in vetro
46	• 1 tavolo con ripiano color legno chiaro e gambe metalliche
47	• 1 scrivania con ripiano in vetro e gambe metalliche
48	• 1 tavolo con ripiano in vetro e gambe metalliche
49	• 1 sedia ufficio nera similpelle
50	• 2 cassettera basse color legno
51	• 1 stampante multifunzione ████████
52	• 1 pc assemblato con accessori e monitor 14" completo di tastiera e mouse
VALORE A CORPO € 2.000,00	