

# TRIBUNALE DI MILANO

SEZIONE FALLIMENTARE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Villani Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 169/2023 del R.G.E.

Proprietà dell'Immobile

**ELLADE PELLET s.r.l.**

*Codice fiscale: 02584590026*

*Partita IVA: 02584590026*

*Via Copernico n. 57*

*20100 - Milano (MI)*



## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	4
Stato conservativo .....	5
Parti Comuni .....	5
Servitù, censo, livello, usi civici.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali .....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti.....	9



## INCARICO

---

Il sottoscritto Arch. Villani Luca, con studio in Volto dei Centori n. 17 - 13100 - Vercelli (VC), email luca.villani@studiovillani.it, Tel. 0161 215 556 - 0161 215 150, Fax 0161 215 696, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal Curatore Fallimentare e in data 30.09.2023 accettava l'incarico.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Vercelli n. 332-334 (Coord. Geografiche: 45.5970299, 8.3703180)

## DESCRIZIONE

---

L'Immobile oggetto di pignoramento è il seminterrato di edificio artigianale precedentemente utilizzato da Azienda Vitivinicola: sono ancora presenti Botti in legno e muratura e tini in muratura.

Per il bene in questione era stato già effettuato accesso in data 11.02.2020 in occasione della Perizia redatta per il Tribunale di Vercelli. In data 23.11.23 è stato effettuato nuovo accesso all'immobile alla presenza del Sig. Pasquale Marinuzzi proprietario degli immobili al piano terreno.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Vercelli n. 332-334

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- ELLADE PELLET s.r.l. (Proprietà 1/1)  
Codice fiscale: 02584590026  
Partita IVA: 02584590026  
Via Copernico n. 57  
20100 - Milano (MI)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- ELLADE PELLET s.r.l. (Proprietà 1/1)



## CONFINI

L'immobile oggetto di pignoramento confina ad Est e Ovest con il terreno del lotto 376.

Confina a Nord con il lotto di terreno 354 e a Sud con il lotto di terreno 372.

Confina per mezzo del solaio di copertura del piano seminterrato con altra proprietà sempre lotto 376.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piano Seminterrato	460,00 mq	520,00 mq	0.4	208,00 mq	345,00 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>208,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>208,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/06/1989 al 29/08/2003	CANTINE BORGO S.N.C. DI BORGO CAV. ERCOLE E FIGLIOCON SEDE IN GATTINARA	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 321, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 2.454,20 Piano S1
Dal 29/08/2003 al 28/03/2018	CANTINE BORGO S.N.C. DI BORGO CAV. ERCOLE E FIGLIOCON SEDE IN GATTINARA	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 231, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 2.454,20
Dal 28/03/2018 al 13/06/2018	CANTINE BORGO S.N.C. DI BORGO ENRICO E MARCO con sede in GATTINARA	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 321, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 2.454,20
Dal 13/06/2018 al 23/11/2023	ELLADE PELLET SRL con sede in MILANO	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 61, Part. 376, Sub. 2 Categoria D8 Rendita € 1.882,48

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	61	376	2		D8				1882,48 €	S1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Unica difformità rispetto alla Visura Catastale è il numero civico indicato in Visura come 316, ma in realtà 332-334

### **STATO CONSERVATIVO**

L'immobile oggetto di pignoramento è il seminterrato di edificio artigianale precedentemente utilizzato da Azienda Vitivinicola: sono ancora presenti Botti in legno e muratura e tini in muratura.

Lo stato conservativo generale è discreto considerando l'età della struttura (prima edificazione 1964 - ampliamento 1967).

Risulta peggiorato rispetto al 2020 lo stato di conservazione del muro controterra per infiltrazioni di umidità.

### **PARTI COMUNI**

L'immobile oggetto di pignoramento è il piano cantinato di fabbricato artigianale.

L'accesso avviene solo da due scale (di cui una ora provvisoriamente occlusa) con accesso dal piano terreno di detto fabbricato artigianale.

### **SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

L'immobile oggetto di pignoramento è il piano cantinato di fabbricato artigianale.

L'accesso avviene da due scale (di cui una ora provvisoriamente occlusa) con accesso dal piano terreno (di altrui proprietà) di detto fabbricato artigianale.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

La struttura è in cemento armato tipica degli edifici industriali-artigianali degli anni '60.

L'altezza utile interna del piano seminterrato è di 3,45 m e 2,90 m.

I muri controterra sono presumibilmente in c.a. - si riscontrano macchie di umidità risalente.

Il solaio di copertura del piano seminterrato è in latero-cemento.





Dal <b>28/03/2018</b> al <b>13/06/2018</b>	Cantine Borgo S.n.c. di [REDACTED] Codice Fiscale/P.IVA: 00162700025	<b>Atto Notarile Pubblico di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Cigliano Niccolò Notaio in Novara	28/03/2018	4242	3049
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia del Territorio di Vercelli	05/04/2018	2923	2319
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal <b>13/06/2018</b> al <b>06/09/2020</b>	Ellade Pellet srl Milano Codice Fiscale/P.IVA: 02584590026	<b>Atto Notarile Pubblico di Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Dott. Cigliano Niccolò Notaio in Novara	13/06/2018	4595	3316
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Vercelli aggiornate al 08/11/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni



- **Ipoteca Giudiziale**

Trascritto a Asti il 11/06/2019

Reg. gen. 4585 - Reg. part. 497

Quota: 27.000,00 €

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.

Contro ELLADE PELLETT s.r.l.

- **Ipoteca Giudiziale**

Trascritto a Vercelli il 20/06/2019

Reg. gen. 4869 - Reg. part. 531

Quota: 85.000,00 €

A favore di Biverbanca - Cassa di Risparmio di Biella e Vercelli S.p.A.

Contro ELLADE PELLETT s.r.l.

- **Pignoramento Immobiliare**

Trascritto a Vercelli il 06/11/2019

Reg. gen. 8187 - Reg. part. 6400

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.p.A.

Contro ELLADE PELLETT s.r.l.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'Immobile oggetto di pignoramento è collocato all'ingresso del centro abitato - Corso Vercelli 334 del Comune di Gattinara - Contrassegnato 87-TS, ed è catalogato alla Tav. P.2.2.2. PD come "Zona destinata alla distribuzione di carburanti" e le eventuali trasformazioni sono normate dall'Art. 36 delle N.T.A. del P.R.G.C. (vedi allegato 6).

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Progetto Concessione Edilizia 1964 (42-64) e Agibilità 1966 (16-66) (vedi allegato 8)

Progetto Concessione Edilizia Ampliamento 1966 (167-67) e Agibilità 1968 (67-69) (vedi allegato 9)

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'immobile oggetto di pignoramento è il piano cantinato di fabbricato artigianale.  
L'accesso avviene da due scale con accesso dal piano terreno (di altrui proprietà) di detto fabbricato artigianale.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato artigianale ubicato a Gattinara (VC) - Corso Vercelli n. 332-334  
L'Immagine oggetto di pignoramento è il seminterrato di edificio artigianale precedentemente utilizzato da Azienda Vitivinicola: sono ancora presenti Botti in legno e muratura e tini in muratura.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 61, Part. 376, Sub. 2, Categoria D8  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 31.200,00  
Come già per la precedente perizia redatta per il Tribunale di Vercelli il Valore unitario dell'immobile è stato ricavato esaminando i prezzi di mercato e in particolare il Listino Immobiliare della Camera di Commercio di Vercelli con i valori aggiornati al dicembre 2022.  
E' stata effettuata anche una verifica sui valori richiesti per simili capannoni in vendita nella medesima zona.  
Poiché l'immobile, non è dotato di accessibilità indipendente, versa in uno stato di conservazione scadente si utilizza un valore ridotto rispetto al minimo dei "Capannoni depositi magazzini vecchi" che vengono valutati (confermando i valori del 2020) con un importo minimo di 200,00 €/mq e un valore massimo di 300,00 €/mq. Viene quindi ri-confermato il valore di 150,00 €/mq

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------



<b>Bene N° 1 -</b> Fabbricato artigianale Gattinara (VC) - Corso Vercelli n. 332-334	208,00 mq	150,00 €/mq	€ 31.200,00	100,00%	€ 31.200,00
				Valore di stima:	€ 31.200,00

Valore di stima: € 31.200,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	6000,00	€
Stato d'uso e di manutenzione	1200,00	€

**Valore finale di stima: € 24.000,00**

All'interno del seminterrato sussistono botti e tini in muratura (le botti in legno sono già state rimosse) che sottraggono superficie utilizzabile.

Una corretta stima deve prevedere la demolizione e il trasporto in discarica delle sovraccitate botti e tini.

Un calcolo sommario di tale demolizione calcolata vuoto per pieno compreso il trasporto delle macerie alle discariche porta a circa € 6.000,00.

E' stato quindi applicato un deprezzamento del valore della cifra corrispondente.

Per il peggioramento dello stato di conservazione dovuto al perdurare delle infiltrazioni dai muri controterra che hanno peggiorato lo stato degli intonaci si detraggono ulteriori € 1.200,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, li 26/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Villani Luca

**ELENCO ALLEGATI:**



- ✓ N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo (Aggiornamento al 11/02/2020)
- ✓ N° 2 Ortofoto - Ortofoto del Comune di Gattinara
- ✓ N° 3 Estratti di mappa - Estratto di Mappa Catastale (Aggiornamento al 26/08/2020)
- ✓ N° 4 Visure e schede catastali - Visure e Schede Catastali (Aggiornamento al 23/11/2023)
- ✓ N° 5 Planimetrie catastali - Planimetria Catastale (Aggiornamento al 03/02/2020)
- ✓ N° 6 Altri allegati - Stralcio PRG Vigente Comune di Gattinara
- ✓ N° 7 Altri allegati - Rilievo Grafico dell'Immobile (Aggiornamento al 11/02/2020)
- ✓ N° 8 Tavola del progetto - Progetto Concessione Edilizia e Agibilità 1964 (Aggiornamento al 30/06/2020)
- ✓ N° 9 Tavola del progetto - Progetto Concessione Edilizia Amplamento 1966 e Agibilità 1968 (Aggiornamento al 30/06/2020)
- ✓ N° 9 Foto - Rilievo Fotografico (Aggiornamento al 11/02/2020)
- ✓ N° 10 Altri allegati - Quotazioni Immobiliari (Aggiornamento Valori gennaio 2023)
- ✓ N° 11 Foto - Fotografie Accesso 23.11.23 (Aggiornamento al 23/11/2023)

