

TRIBUNALE DI CREMONA

FALLIMENTO N. 08/2022

“Sistemi di Produzione Robotizzati S.r.l.”

STIMA DEGLI IMMOBILI SITI IN CASTELLEONE VIA RIPALTA ARPINA N.5



DOTT. ING. MARIO FALLONI
Via S. Giuseppe,12-26100 CREMONA
Tel. 0372/411246-Fax. 0372/35064
e-mail: ing.mariofalloni@gmail.com
PEC: mario.falloni@ingpec.eu

1. Premessa

Il Dott. Roberto Andreani, curatore del fallimento in epigrafe, ha incaricato lo scrivente per la perizia dei beni immobili siti in Castelleone, del fallimento S.P.R. s.r.l.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitogli, il sottoscritto Ing. Falloni Mario ha effettuato i necessari accertamenti ed i riscontri diretti al fine di acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi, utili per verificare l'ubicazione del bene in esame, la sua consistenza, la sua posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi immobili ubicati nella stessa zona ovvero in zone prossime o assimilabili.

Sono state, inoltre, svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del citato valore di mercato.

In base agli elementi raccolti, è stata redatta la seguente relazione così articolata:

- una parte descrittiva concernente le caratteristiche generali, gli identificativi catastali, le notizie sulla proprietà e sui dati di consistenza;
- una parte riferita, in particolare, alle indagini ed alla ricerca di mercato effettuate, alla valutazione, oltre alle conclusioni.

2. Presenza visione degli immobili

In data 04/04/2022 è stato effettuato un sopralluogo presso il capannone sito in via Ripalta Arpina n.5.

In data 22/4/2022 veniva formalizzato l'accesso agli atti al Comune di Castelleone, riguardante le pratiche edilizie, con protocollo 2022-7107.

In data 24/5/2022 lo scrivente si è recato presso l'Ufficio Tecnico di Castelleone dove ha preso visione delle pratiche edilizie agli atti riguardanti gli immobili siti in via Ripalta 5, ottenendo anche copia dei relativi atti autorizzativi e della planimetria e sezioni.

3. Identificazione degli immobili

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da un complesso di edifici a destinazione produttiva, che sorgono in Comune di Castelleone, Via Ripalta Arpina n° 5 e comprendono un capannone a struttura prefabbricata, uffici, abitazione ed area esterna.

4. Dati catastali

Le unità immobiliari urbane sono censite al Catasto Fabbricati come segue:

- Foglio 22, particella 78 sub 501, cat. D/1, rendita € 19.554,00, via Ripalta Arpina n.5, piano T-1
- Foglio 22, particella 78 sub. 502, cat. A/3, piano T-1, cl. 2, vani 5, rendita € 216,91

Intestazione: SPR S.R.L. con sede in Castelleone (CR);

La superficie catastale della particella risulta pari a m² 6468.

5. Verifica della regolarità catastale

In data 27/05/2022, dopo aver ottenuto dal Dott. Andreani la delega per la richiesta delle planimetrie catastali, sono state scaricate dal Servizio Siste le schede delle due unità immobiliari costituenti l'edificio.

6. Provenienza degli immobili

Gli immobili furono acquistati con atto di COMPRAVENDITA del 29/12/2011, COPPOLA FRANCESCO Sede CASTELLEONE (CR), Repertorio n. 6266.

7. Coerenze

L'immobile confina:

- a nord con la particella 134 dello stesso foglio 22
- ad est con la particella 133 foglio 22
- a sud con il mappale 132 foglio 22 indi per salto sporgente con via Fustagno (S.P.14)
- ad ovest con le particelle 77,83,81 sempre del foglio 22

8. Caratteristiche estrinseche

In data 04/04/2022, è stata effettuata una prima visita presso gli immobili di cui trattasi, al fine di prendere visione dei beni compresi nel fallimento. In tale occasione sono state effettuate varie riprese fotografiche dei beni mobili e degli edifici.

Gli immobili sono ubicati nella zona periferica dell'abitato di Castelleone, in fregio alla Strada ex Statale n. 415, ora Provinciale, facente parte di un esteso comparto destinato ad insediamenti produttivi, che hanno avuto il loro maggiore sviluppo edilizio negli anni '80 del secolo scorso, allorché vennero realizzati molti edifici.

Tale posizione indubbiamente privilegiata, favorisce l'immediato collegamento con l'asse viabilistico di detta provinciale, che conduce nell'hinterland milanese, oppure verso Cremona, dove esiste la diramazione per la strada provinciale ex Statale Codognese e anche verso l'autostrada A21.



9. Caratteristiche intrinseche

L'edificio, di tipo industriale, presenta una zona di lavorazione ad un solo piano, mentre la zona uffici (testata nord dell'edificio) è disposta su due piani fuori terra.

Le strutture portanti sono costituite da una struttura a telaio prefabbricato (travi e pilastri) in c.a.p. e tamponamenti in pannelli di cls.

La copertura è stata realizzata con tegoli in c.a.p. e manto in fibrocemento (contenente amianto).

Le pareti interne sono intonacate al civile, opportunamente tinteggiate, mentre il reparto officina presenta i pannelli prefabbricati direttamente tinteggiati.

La pavimentazione è in battuto di calcestruzzo, mentre negli uffici e servizi è in piastrelle di materiale ceramico.

Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre le porte interne sono in alluminio/vetro e parte in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento comprende aerotermi alimentati a gas per il reparto produttivo e ventilconvettori negli uffici.

L'edificio non è allacciato alla rete idrica, ma è dotato di un pozzo per l'approvvigionamento dell'acqua potabile.

Altri impianti comprendono, l'elettrico, citofonico e telefonico, oltre a quello igienico-sanitario, dotato di allaccio alla pubblica fognatura.

10. Regolarità edilizia

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Castelleone il 22/04/2022, in data 30/04/2022 è stata presa visione, presso l'Ufficio Tecnico Comunale, delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 43 del 09/4/1979, per la *costruzione di un*

capannone industriale con annessa abitazione

- Concessione edilizia n. 196 del 15 settembre 1980, per *costruzione recinzione al capannone industriale*
- Concessione edilizia n. 90 del 11/10/1993, per *completamento e variante capannone (C.E. n. 43 del 9/4/79)*
- Denuncia Inizio attività n. 31, prot. 1058 del 9 febbraio 1996 (Variante alla C.E. n.90 del 11/10/1993).
- Certificato di abitabilità n. 31/97 del 01/02/1999.

E' stata quindi richiesta ed ottenuta copia dei 2 elaborati grafici allegati all'ultima pratica presentata (D.I.A. n. 31/1996).

Nel corso di un nuovo sopralluogo effettuato in data 22/06/2022 presso l'immobile, è stata verificata la corrispondenza dello stato di fatto con l'elaborato grafico allegato alla citata Denuncia Inizio Attività.

Si è così constatato che le dimensioni interne del capannone e degli uffici sono sostanzialmente rispondenti alle quote rilevabili su detto elaborato grafico; si è riscontrata soltanto una riduzione della larghezza dei due locali (indicati come ripostigli), posti sul lato ovest, da m. 6,15 a m 5,60.

Sono state inoltre riscontrate le diverse destinazioni di alcuni locali ed in particolare

- spogliatoio (anziché ufficio acquisti) al piano terra
- locali di abitazione (anziché uffici) al primo piano, zona nord-ovest.

Inoltre, sempre a piano 1, non esiste la separazione in alluminio nell'archivio e la porta tra quest'ultimo ed il disimpegno prospiciente la scala lato ovest, risulta tamponata.

Quest'ultima anomalia tuttavia fu già recepita in sede di accatastamento: infatti esiste la planimetria catastale dell'abitazione di cui trattasi,

stralciata dalla planimetria generale del capannone.

Le suddette difformità dovranno quindi costituire oggetto di approfondimenti e valutazioni di concerto con l'Ufficio Edilizia privata del Comune di Castelleone onde predisporre apposita richiesta di sanatoria.

Si renderà pertanto necessario da parte del futuro assegnatario dell'immobile, far predisporre da un tecnico abilitato i rilievi particolareggiati interni ed esterni dell'immobile.

Si renderà inoltre necessario provvedere alla redazione di nuove planimetrie catastali, da presentare all'Agenzia delle Entrate.

Si precisa che detti adempimenti esulano dall'incarico dello scrivente.

11. Relazioni di collaudo

Non è stato possibile al momento reperire certificati di collaudo statico dell'edificio.

12. Destinazione urbanistica

L'immobile nel suo complesso è individuato dal P.G.T. vigente in *Ambito di Trasformazione*, che il Documento di Piano individua come "5 - *Quadrilatero industriale*". Nelle Norme Tecniche dello stesso Documento di Piano sono presenti le schede (5a-5b-5c-5d) che disciplinano dettagliatamente tale ambito.

In particolare, nella scheda 5c, viene riportato:

b. s.f. espansione industriale PGT= 109.550 mq. Ai fini della disciplina normativa le superfici a destinazione industriale sono equiparate agli ambiti D2, art.27 delle NTA del Piano delle Regole.

Si riportano quindi i principali indici degli ambiti D2:

Gf	Dc m	Hm	If mq/mq	RC %	Ro %	Pp mq/mq
II a), b), c), d), e), f) III a), b), c), d) f), g),	Cfr art. 6.4	< 11,50 **	1,00	55	60	Cfr. art. 19

h), i), m) IV*						
<p>* è consentita solamente la costruzione di un alloggio per il custode o per il titolare, di area (Su) non superiore a 120 mq e incorporato al capannone, quando Slp, come definita nel precedente art. 6.12., comportante destinazione d'uso facenti capo al Gf II, è superiore a 400 mq e non parzialmente o totalmente interrata. Gli interventi dovranno rispettare i requisiti acustici passivi di cui al d.P.C.M. del 5 dicembre 1997 e successive varianti.</p>						
<p>** secondo regolamento edilizio e, comunque, non superiore a m. 11.50</p>						

13. Attestati di prestazione energetica

A seguito di visura al sito "CENED" di Regione Lombardia, è stata appurata l'esistenza di n. 3 Attestati di prestazione energetica riguardanti gli immobili di cui trattasi e precisamente:

- n. 1902500026411 del 25/11/2011, relativo al mapp. 78 sub. 501A
- n. 1902500026511 del 25/11/2011, relativo al mapp. 78 sub. 501B
- n. 1902500027011 del 30/11/2011, relativo al mapp. 78 sub. 502

che risultano però già scaduti.

14. Stima dell'immobile

L'incarico affidato consiste nello stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili, siti nel comune di Castelleone.

Gli elementi che influenzano il valore di un immobile si sostanziano, come è noto, principalmente nei seguenti fattori:

1. fattore territoriale/posizionale: influenza del valore in funzione della ubicazione territoriale;
2. fattore urbanistico: influenza del valore in funzione dello strumento urbanistico adottato;

Si è quindi esaminata la collocazione nell'ambito territoriale e la potenzialità edificatoria.

Analizzando separatamente i fattori sopra indicati è possibile rilevare quanto segue.

Fattore territoriale/posizionale

Nell'intorno dell'immobile di cui trattasi vi è prevalentemente un ambito industriale - artigianale consolidato e impianti tecnologici, e il suolo edificatorio si trova, attualmente, in periferia anche se la distanza dal centro del paese è ridotta.

Nell'area da stimare sono presenti le opere di urbanizzazione primaria.

Nel complesso l'area è ben collegata ai servizi offerti dal comune proprio grazie alla vicina strada provinciale di collegamento tra il paese e gli altri comuni limitrofi. L'affaccio è su una zona prettamente industriale che ospita per lo più piccole e medie imprese.

L'area di pertinenza dell'immobile oggetto di stima ha una conformazione all'incirca trapezoidale, la cui parte terminale, ora è di proprietà comunale.

Non si rileva invece la presenza di particolari vincoli che possano influenzare l'utilizzo dell'area, se non la fascia di rispetto stradale della strada provinciale (via Ripalta Arpina).

Per quanto riguarda il valore di stima, si è tenuto conto dello stato di uso e manutenzione e della vetustà dell'edificio stesso.

Le superfici commerciali delle varie parti costituenti l'immobile, sono state così individuate:

- piano terra $60,50 \times 42,50 =$ - 2.571,25 m²

- primo piano $33,20 \times 8,00 - 4,80 \times 2,50 = 265,60 - 12,00 =$ 253,60 m²

Sommano 2.824,85 m²

- abitazione piano 1° = $18,00 \times 5,80 + 8,00 \times 2,80 = 104,40 + 22,40 = 126,80$ m²

Si è tenuto conto delle quotazioni O.M.I. del secondo semestre 2021, per il Comune di Castelleone (zona intero territorio urbano), che vengono qui riportate:

Valore Mercato €/mq	Min.	Max.
- capannoni industriali	350	500
- Laboratori	400	600
- Uffici	800	1200
- Abitazioni civili (stato conservazione ottimo)	1200	1700
- Abitazioni civili (stato conservativo normale)	800	1200

Considerando anche le quotazioni di € 450,00/mq, riportate dal *Consulente Immobiliare*, di capannoni nuovi o di recente costruzione di tipo tradizionale (altezza 6 m) con asservita un'area scoperta di superficie almeno doppia di quella coperta, queste quotazioni sono in linea con quelle OMI (stato conservativo normale).

La valutazione del degrado per vetustà e obsolescenza

Volendo considerare con unico aspetto la funzione vetustà+obsolescenza, si può:

- ° Calcolare il deprezzamento per vetustà solo sul 65% del costo di costruzione, assunta in 100 anni la vita utile dell'edificio;
- ° Calcolare il deprezzamento per obsolescenza sul 35% del costo di

costruzione, assunta in 50 anni la vita utile degli impianti e finiture.

Indicando con:

N gli anni di vita dei fabbricati: (43).

K il deprezzamento per vetustà e obsolescenza (in % rispetto al CC) si ha:

$$K = 0,65 \frac{\left\langle \frac{100N}{100} + 20 \right\rangle^{\zeta}}{140} - 2,86 + 0,35 \frac{\left\langle \frac{100N}{50} + 20 \right\rangle^{\zeta}}{140} - 2,86 =$$
$$= 0,65 \frac{\left\langle \frac{100N}{100} + 20 \right\rangle^{\zeta}}{140} - 2,86 + 0,35 \frac{\left\langle \frac{100N}{50} + 20 \right\rangle^{\zeta}}{140} - 2,86 = 0,65 \cdot 28,35 - 2,86 +$$

$$0,35 \cdot 80,257 - 2,86 = 18,4275 - 2,86 + 28,0899 - 2,86 = 40,7974$$

risultano quindi rispettivamente :

$$K1 = 450,00 \times (1 - 0,407974) = 266,41 \text{ € /mq}$$

$$K2 = 1.000,00 \times (1 - 0,407974) = 592,03 \text{ € /mq}$$

per cui risultano le seguenti valutazioni:

$$- 2.824,85 \times 266,41 = \text{€ } 752.568,29$$

$$- \text{uffici/abitazione} = (126,80 + 253,60) \times 608,21 = \text{€ } 231.363,08$$

$$\text{Sommano} \quad \text{€ } 983.931,37$$

Riteniamo che il valore dell'area asservita alla superficie coperta sia inglobato in quello dei fabbricati, stante la conformazione e lo sviluppo degli attuali capannoni, nonché la necessità di assicurare un'adeguata viabilità, spazi di parcheggio e aree di sosta e manovra dei mezzi pesanti, che rendono problematiche ulteriori possibilità edificatorie.

Sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, si propone un prezzo base d'asta del cespite, che tenga conto della mancata operatività della garanzia per vizi e mancanza di qualità in relazione alla vendita

forzata, sia dalle caratteristiche e dalle condizioni dell'immobile (presenza di amianto sulle coperture) e dal possibile ulteriore deperimento fisico, obsolescenze funzionali ed obsolescenze esterne, che possono intervenire tra la data della stima e la data di aggiudicazione, ridotto del 10 %.

Pertanto risulta un valore ridotto di:

$$€ 983.931,37 \times (1 - 10\%) = € 885.538,23$$

Considerando l'Indice Fondiario pari a 1 mq/mq, teoricamente si potrebbe realizzare sul lotto una Slp pari alla superficie fondiaria del lotto di mq 6468.

L'attuale Slp è di mq 2958,85 e pertanto risulterebbe la possibilità di un ampliamento su più livelli di mq $6468 - 2958,85 = 3509,15$ mq

L'attuale superficie coperta è quella corrispondente al piano terra e quindi:

$$2.571,25 \text{ mq,}$$

$$\text{pari a: } 2571,25 : 6468 = 0,3975 = 39,75 \%$$

Il rapporto di copertura previsto dalle Norme di attuazione del Piano delle Regole del PGT è del 55 % e pertanto l'ampliamento di superficie coperta risulta di:

$$0,55 \times 6468 - 2571,25 = 3557,40 - 2571,25 = \text{mq } 986,15 \text{ (considerando solo il piano terreno).}$$

L'area residua di mq 3509,15 corrispondente al possibile ampliamento di Slp, di pari entità, viene valutata considerando la Deliberazione del C.C. di Castelleone n. 31 del 17/7/2014, per aree appartenenti all'Ambito AT5, che indica un valore, ai fini della valutazione dell'immobile per l'IMU, come da tabella seguente:

ambito	valore area sedime	edificabilità diretta/ piano	valore unitario complessivo proposto
--------	-----------------------	---------------------------------	---

	(monetizzazione)	attuativo/ fascia rispetto	
AT5/st D2	€ 20,00	pa	€ 44,00
AT5/sf D2	€ 20,00	ed	€ 116,00

In considerazione di quanto sopra, vista la notevole estensione dell'area in oggetto e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, riteniamo che il valore di mercato dell'area edificabile rimanente risulti pertanto di €/mq 116,00 e quindi:

$$3509,15 \times 116,00 = € 407.061,40$$

Occorre tuttavia tener presente che la realizzazione degli ampliamenti superficiali e volumetrici sopraddetti, presenta non poche difficoltà, a causa delle limitazioni imposte dalla fascia di rispetto stradale SP 14 Montodine-Castelleone, gravante sul lato sud del fabbricato, nonché dall'osservanza dei distacchi tra fabbricati o dall'edificazione a confine.

Si ritiene pertanto di applicare una riduzione del 30 % del valore di mercato dell'area sopraddetto.

Risulta pertanto un valore corretto dell'area ancora disponibile per ulteriore edificazione:

$$407.061,40 \times (1-0,30) = € 284.942,98$$

Il valore complessivo del cespite è così determinato:

$$885.538,23 + 284.942,98 = € 1.170.481,21$$

(unmilione centosettantamilaquattrocentoottantuno/21).

15. Conclusioni

Eseguiti tutti gli accertamenti e le indagini del caso e considerati tutti i dati in nostro possesso, tenuto conto delle difformità edilizie riscontrate ed indicate nella presente perizia, stimiamo in € 1.170.481,21 (diconsi Euro unmilione centosettantamilaquattrocentoottantuno/21) il valore di mercato dell'immobile di cui trattasi, dotato di carriponte, libero da ogni

vincolo di affittanza.

Cremona, li 07/07/2022

L'esperto

Dott. Ing. Mario Falloni

ALLEGATI

- Schede catastali dell'immobile
- Estratto di mappa

