

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Sezione fallimentare

R.G. n. 34/2021

FALLIMENTO



Giudice delegato: Dott. Francesco Rocca

Curatore fallimentare: Dott. Alessandro Scalici Giussani

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 396
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC: rosester.licursi@pec.ording.pv.it



PREMESSA

La sottoscritta Ing. Rosester Licursi, nata a Pavia il 28/09/1976, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233, con studio in Pavia, Corso Cavour n. 33, è stata incaricata in data 15/07/2021 dal curatore fallimentare Dott. Alessandro Scalici Giussani di procedere alla stima del compendio immobiliare caduto nella disponibilità del Fallimento Sermeca S.p.A.

La presente relazione di stima, in particolare, riguarda un capannone industriale in comune di Mede (Pv), Strada Castellaro n. 32.

Sono state effettuate tutte le indagini necessarie alla stima del valore di mercato degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia e presso il Comune di Mede.

In data 28/10/2021 è stato effettuato un sopralluogo presso l'immobile finalizzato ad accertarne la consistenza, le finiture e lo stato di conservazione e manutenzione.

Il valore dei beni è stato stimato adottando il metodo comparativo ovvero correlandone la consistenza, la destinazione d'uso, le caratteristiche e finiture, lo stato d'uso, di manutenzione e conservazione, l'ubicazione, l'epoca di costruzione del fabbricato, l'esistenza nella zona dei servizi primari, con la richiesta di beni simili sul mercato immobiliare della zona e con i prezzi medi attuali di mercato per tali beni.

Le fonti d'informazione considerate sono: l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pavia Territorio, le agenzie immobiliari operanti sul territorio, le banche dati e gli osservatori immobiliari disponibili.

La superficie considerata per la valutazione dell'immobile è quella "commerciale", calcolata come l'area lorda dell'unità, comprendente i muri divisorii interni e la metà dei muri che dividono l'immobile in oggetto da altri con esso confinanti; sui lati in cui l'immobile non confina con altre unità, nel conteggio si tiene conto dell'intera superficie del muro perimetrale, considerando lo spessore massimo dello stesso non superiore a cm 35. Gli accessori e le pertinenze sono considerati in congrua percentuale nella formazione della superficie commerciale.

1 – IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE DEI BENI

La presente relazione di stima riguarda il valore di un capannone industriale con uffici e area esterna di pertinenza in Strada Castellaro n. 32 a Mede (Pv), ubicato ai margini sud-occidentali del tessuto edificato.

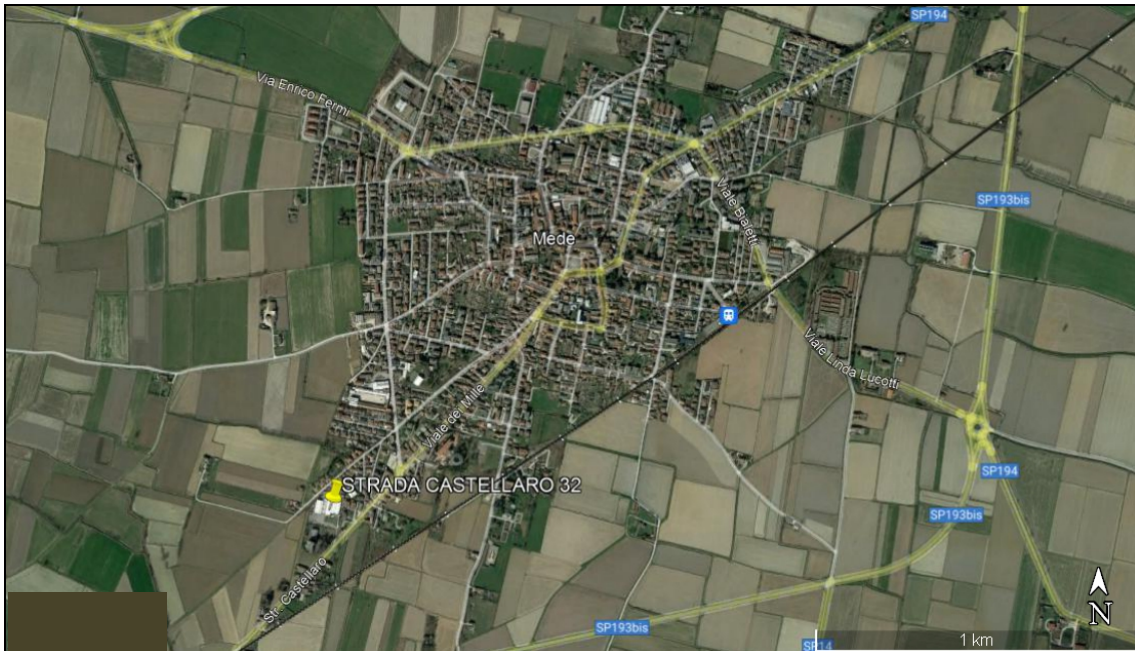


Foto aerea di Mede con ubicazione del bene



Foto aerea dell'immobile

2 – DATI CATASTALI

L'immobile oggetto della presente relazione di stima risulta attualmente censito al N.C.E.U. del comune di Mede (Pv) come segue (**Allegato 1** – Visura catastale):

Sezione urbana A, Foglio 18, Particella 2216, Categoria D/1, Rendita catastale € 21.492,12, Via Castellaro n. 32, Piano T-1.

Intestazione catastale: Sermeca S.p.A. con sede in Mede e C.F. 00169260189 – Proprietà per 1/1.

Nell'**Allegato 2** si riporta un estratto di mappa del Foglio 8 Sezione A da cui si evince la corrispondenza del fabbricato e delle aree esterne di pertinenza con il mappale 2216 e da cui si ricavano le seguenti coerenze, da Nord in senso orario: area di pertinenza fabbricati di cui ai mappali 2412-2413-2414-2415-2416-2417-2718 senza indicazione del mappale, mappali 2303, 2495, 453, 2393, 2211, 526, 116 e Strada Caccialupa.

Nell'**Allegato 3** si riporta la planimetria catastale dell'unità immobiliare.

3 – PROVENIENZA DEI BENI

L'attuale intestazione dei beni deriva dal verbale di assemblea straordinaria dell'11/12/2000 rep. n. 57460/9283 a rogito Notaio Giorgio Baralis, trascritto a Vigevano in data 27/12/2000 ai nn. 11501/7914.

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

La presente relazione riguarda la stima di un grande capannone industriale con uffici, servizi e area esterna di pertinenza in Strada Castellaro n. 32 a Mede (Pv).

L'immobile ha accesso pedonale e carraio da Strada Castellaro attraverso una strada privata asfaltata di proprietà di terzi – parte del mappale 2211 – che conduce all'ingresso dell'area; da verificare la regolamentazione della servitù di passaggio.

La documentazione fotografica raccolta in sede di sopralluogo è riportata nell'**Allegato 6**.

Il fabbricato presenta diverse tipologie strutturali, determinate dai successivi ampliamenti dell'azienda: pilastri e copertura a falde in laterocemento, prefabbricati in

c.a.p. e strutture metalliche; analogamente i tamponamenti verticali presentano diverse tipologie in funzione dell'epoca di costruzione: pareti in muratura, pannelli prefabbricati in cemento, pannelli sandwich.

La zona uffici è distribuita sul prospetto meridionale del fabbricato, all'interno di una struttura di tipo tradizionale con pilastri e solai in cemento armato.



La facciata del blocco uffici è curata architettonicamente allo sfruttamento dell'illuminazione naturale.

La zona open space degli uffici presenta facciata ventilata composta da doppia struttura in acciaio, specchiature fisse in vetro riflettente e specchiature interne apribili.

Gli uffici direzionali presentano parete esterna curva costituita da struttura metallica finita con specchiature in vetrocamera riflettente e con pannelli in acciaio.

La bussola d'ingresso è realizzata con struttura in acciaio e specchiature in vetro termoisolante opacizzato. Finiscono la facciata frontali in acciaio e lastre lapidee.

In base alle suddivisioni interne, l'immobile può essere diviso in tre zone e precisamente: un primo capannone quasi totalmente indipendente di superficie utile

pari a circa 810 m² con due accessi dall'esterno e collegato internamente con il resto del fabbricato; un secondo grande capannone ubicato sul retro e in parte in adiacenza al blocco uffici di superficie utile lorda totale pari a circa 2.038 m² con i servizi per gli addetti (circa 44 m²); il blocco uffici di superficie utile lorda pari a circa 572 m²; è inoltre presente un magazzino al piano primo di circa 270 m².

Le altezze interne sotto trave della zona lavorazione sono pari a circa 5 metri.

Sono presenti diverse aperture del comparto lavorazione verso l'area esterna lungo il fronte settentrionale, una sul fronte orientale e due sul prospetto meridionale; in prossimità dell'ingresso meridionale è stata realizzata un'area compartimentata con struttura metallica e pannelli prefabbricati coibentati tipo sandwich; sono altresì stati installati dei parapetti e una scala metallica per l'utilizzo dello spazio soprastante come deposito; sempre in questa zona sono ubicati gli spogliatoi e i servizi per gli addetti e, attraverso la scala interna, si raggiunge lo spazio al piano primo adibito a magazzino con altezza interna pari a 2,43 m, collegato ad un ulteriore spazio ad uso magazzino realizzato con un solaio con orditura di profilati metallici e lamiera grecata con getto in c.a. collaborante con altezza interna pari a 2,10 m.

Il capannone è dotato di impianto elettrico industriale e non è riscaldato.

Il blocco uffici presenta come detto una superficie utile lorda complessiva di circa 572 m², controsoffittata con quadrotti removibili in fibra minerale, con altezza interna netta pari a 2,70 m.

Le suddivisioni interne della zona uffici sono realizzate per lo più in cartongesso e attualmente comprendono un grande open space e sei locali di cui un ufficio direzionale e uno adibito a reception, oltre a vari servizi igienici, locali ripostiglio, archivio e centrale termica; sono presenti due collegamenti interni tra gli uffici e il capannone.

I pavimenti degli uffici sono di tipo flottante, poggiati su battuto in cemento con sottostante intercapedine impiantistica. I servizi sono rivestiti in piastrelle. I serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Gli uffici sono dotati di impianto di riscaldamento con caldaia ubicata nella centrale termica e climatizzazione con unità esterne sull'estradosso della copertura per il ricambio e trattamento continuo dell'aria; i terminali sono collocati in mobiletti verticali a pavimenti e diffusori nell'intercapedine del controsoffitto.

In generale, il fabbricato si trova in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, con finiture di buon livello relativamente agli uffici.

L'area esterna, intermante recintata, misura circa 5.320 m² ed è in parte adibita a piazzali asfaltati, in parte gradevolmente sistemata a verde con camminamenti pedonali; l'accesso pedonale dagli uffici è protetto da una pensilina.

5 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale dei beni oggetto di stima sono stati confrontati i titoli edilizi trasmessi dal Comune di Mede (riportati in estratto nell'**Allegato 5**) e la planimetria catastale (**Allegato 3**) con lo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo.

Il fabbricato è stato edificato in diverse fasi successive a partire dagli anni '60; di seguito si elencano le pratiche edilizie reperite:

- Licenza edilizia del 31/01/1963 P.E. n. 129/1962 per la costruzione di capannone con decreto di agibilità del 06/05/1964
- Licenza edilizia del 12/01/1968 P.E. n. 3/1968 per la costruzione di capannone con decreto di agibilità del 01/09/1969
- Atto di concessione del 03/05/1978 P.E. n. 25/1978 per l'ampliamento di officina meccanica con decreto di agibilità del 22/09/1982
- Concessione edilizia del 23/06/1981 P.E. n. 31/1981 per ampliamento uffici, modifiche interne, costruzione di nuovo capannone e nuova tettoia, spostamento muretto di recinzione
- Concessione edilizia del 24/03/1983 P.E. n. 29/1983 per trasformazione tettoia esistente in magazzino con decreto di agibilità del 31/01/2001
- Concessione edilizia del 05/08/1991 P.E. n. 77/1991 per la costruzione di capannone con decreto di agibilità del 31/01/2001
- Concessione edilizia del 10/05/2001 P.E. n. 4/2001 per ristrutturazione interna uffici e servizi, modifica ai prospetti esterni, incremento area verde pertinenziale e adeguamento L. 13/89 e DM LLPP 236/89
- Denuncia di Inizio Attività del 03/12/2001 prot. n. 12565 P.E. n. 123/2001 in variante alla C.E. n. 4/2001 per diverse distribuzioni interne, modifica prospetti sud ed est, nuove recinzioni e cancello
- Denuncia di Inizio Attività del 01/07/2002 prot. n. 6685 P.E. n. 64/2002 in variante alla C.E. n. 4/2001 e DIA n. 123/2001 per modifica recinzioni, cancello ingresso, aree verdi e piazzale sud

- Denuncia di Inizio Attività del 09/04/2003 prot. n. 4210 P.E. n. 43/2003 in variante alla C.E. n. 4/2001, DIA n. 123/2001 e DIA n. 64/2002 per incremento superficie coperta (pensilina), realizzazione soppalco, modifiche area esterna

Rispetto agli elaborati visionati si rilevano le seguenti difformità, tutte consistenti in modifiche interne del fabbricato, riferibili anche per quanto riguarda la planimetria catastale: demolizione di alcuni divisori interni di piccola entità del capannone, eliminazione dei servizi nella porzione originaria di capannone, modifica della distribuzione interna e riduzione della dimensione del magazzino interno ricavato con tramezzatura in pannelli sandwich, posa della scala e del parapetto per l'utilizzo del piano superiore del medesimo magazzino interno, realizzazione di un'ulteriore porta di collegamento tra il capannone e il blocco uffici.

Gli oneri di regolarizzazione edilizia urbanistica e catastale del bene si intendono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore di mercato.

6 – VINCOLI

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Pavia – Servizio di pubblicità immobiliare di Vigevano (periodo informatizzato dal 19/02/1998 al 20/10/2021), risulta gravante sull'immobile oggetto di stima l'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/01/2021 rep. n. 31717/19855 a rogito Notaio Cuoco Alfonso, iscritta a Vigevano in data 05/02/2021 ai nn. 1014/109, a favore di Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni con sede a Sondrio e C.F. 00053810149 (la relativa nota è riportata nell'**Allegato 4**).

Risulta inoltre la trascrizione contro la Società della Sentenza dichiarativa di fallimento rep. n. 34 del 09/06/2021 del Tribunale di Pavia, trascritta a Vigevano in data 25/06/2021 ai nn. 6121/4415.

7 – SUPERFICIE COMMERCIALE E VALUTAZIONE DEL BENE

A seguito delle indagini di mercato effettuate, si attribuisce all'immobile oggetto di stima il valore di € 1.750.000,00, come riepilogato nella seguente tabella.

Descrizione	Sup. com. (m ²)	Valore
Capannone	2.882	€ 1.150.000,00
Magazzino piano primo	280	€ 30.000,00
Uffici	592	€ 360.000,00
Area esterna	5.320	€ 210.000,00
Totale		€ 1.750.000,00

L'importo di cui sopra rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile nell'ambito di una libera contrattazione; il criterio di stima tuttavia non può trascurare che la vendita del bene avverrà in ambito fallimentare, dovendo necessariamente considerare i fattori che riducono il possibile valore di realizzo finale e principalmente l'assenza di garanzia per vizi, per cui si ritiene congruo applicare un deprezzamento forfettario del valore determinato nella misura del 15% come incentivo per l'acquisto all'asta e che ristori altresì il futuro acquirente per eventuali oneri di regolarizzazione edilizio-urbanistica e catastale.

A seguito delle osservazioni esposte si determina:

Valore della piena proprietà dell'immobile (arr.):
€ 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila/00)

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 11 novembre 2021

Dott. Ing. Rosester Licursi



ELENCO ALLEGATI:

Allegato 1: Visura catastale

Allegato 2: Estratto di mappa catastale

Allegato 3: Planimetria catastale

Allegato 4: Ispezioni ipotecarie

Allegato 5: Estratti di pratiche edilizie

Allegato 6: Documentazione fotografica