

## TRIBUNALE DI PISTOIA

### **FALLIMENTO N. \_\_\_\_\_ : S.E. GROUP in Liquidazione**

Il sottoscritto Geom. Alfiero Mancini, in data 22 ottobre 2007 è stato incaricato dal Dott. Bruno Coen quale curatore del fallimento in oggetto di redigere la presente perizia di stima, riguardante i beni immobili caduti nell'attivo del fallimento.

### **PREMESSA E DIVISIONE IN LOTTI**

Il sottoscritto dopo aver effettuato i dovuti sopralluoghi agli immobili da stimare e gli opportuni accertamenti presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Sezione Conservatoria e Sezione Catasto, nonché l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Marcello Pistoiese, espone quanto segue.

I beni oggetto di stima riguardano un complesso industriale (foto n.1, 2), composto da due fondi produttivi rappresentati catastalmente da due unità distinte tra loro, anche se di fatto il fondo principale accorpa anche porzione del fondo secondario. Tale consistenza è stata concepita al fine di ottimizzare il ciclo produttivo dell'azienda conduttrice del fondo e pertanto il sottoscritto procederà a costituire due lotti distinti secondo come rappresentato nella planimetria di insieme del complesso (vedi elaborato grafico allegato), tralasciando la suddivisione catastale, non corrispondente allo stato di fatto.

La suddetta stima prenderà in considerazione anche gli adempimenti ed i costi per la suddivisione del complesso nella consistenza descritta nei due lotti.

## **PRIMO LOTTO**

### **UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI E**

### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.**

Trattasi di maggior porzione di un più ampio complesso industriale posto in Comune di San Marcello Pistoiese – località Campotizzoro, Viale L.Orlando, di complessivi tre piani fuori terra e precisamente la porzione sud avente accesso dal civico n.103 di detta via. (foto n.3, 4, 5, 6).

L'accesso principale al fondo avviene dal piano terra (descritto come piano primo nella consistenza catastale) attraverso il piazzale esclusivo (foto n.7); detto piano è composto da una parte direzionale ove è ubicata la reception, la sala riunioni e n.3 uffici, oltre servizi igienici e antibagno (foto n.8, 9, 10, 11, 12); la zona direzionale mette in comunicazione con la parte produttiva composta da due ampi vani adibiti a linea di produzione. Il primo (foto n.15), avente superficie minore, è comunicante con la sala mensa e somministrazione (foto n.13, 14) ed i servizi igienici; il secondo (foto n.16, 17, 18) avente consistenza maggiore è attrezzato con altri servizi igienici e con l'ufficio di controllo produzione.

Ad ogni estremità dell'edificio sono situati i due vani scala che collegano tutti i livelli del fondo.

Al piano sottostrada (descritto come piano terra nella consistenza catastale) è ubicato il reparto deposito prodotto finito (foto n.19, 20), composto da due vani principali: quello con maggior consistenza corredato di uffici al piano e all'ammezzato, oltre servizio igienico; e quello di minor superficie anch'esso dotato di servizi ed ufficio magazziniere al piano e

all'ammezzato. Completano il piano un ulteriore magazzino adibito a zona di carico e scarico (foto n.21) materiale ed una tettoia di scarico a gettante sul retro del piazzale (foto n.22, 23).

Al piano soprastrada (descritto come piano secondo nella consistenza catastale) sono ubicati il resto della zona direzionale composta da n.7 uffici, oltre sala riunioni, servizi igienici. Completano il piano anche due ulteriori uffici a servizio del reparto produttivo disposti sul lato opposto del fondo.

Il lotto è corredato da una ampio piazzale che circonda il fondo su tre lati, corredato di ampio parcheggio e viabilità interna (foto n.24, 25, 26) che collega con il piano sottostrada e sul quale insistono alcuni locali tecnici, quali centrale termica.

Confini: beni di cui al lotto secondo, prop. Europa Metalli Spa, Viale L.Orlando, s.s.a.

Quanto sopra risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Sezione Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese al giusto conto della società S.E. GROUP S.R.L. con sede in San Marcello Pistoiese, in foglio di mappa n.70, dalle particelle unite **203 sub.1, 204 sub.3, 205, 374, 376, 381, 387**, di cat.D/1 e Rendita Catastale €21.298,68 e porzione del complesso distinto dalle particelle unite **202 sub.5, 203 sub.2, 204 sub.2, 365, 377, 378, 378, 386**.

Secondo quanto analizzato in premessa, le planimetrie catastali non corrispondono alla suddivisione in lotti. Pertanto dovranno essere presentate nuove planimetrie di variazione con l'esatta rappresentazione della consistenza del lotto che di fatto la ditta S.E. Group ha eseguito per una

migliore produttività.

### **AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

Ai sensi della Legge 28/02/85 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che da accertamenti svolti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Marcello Pistoiese è emerso quanto segue:

Il complesso del quale fa parte l'unità oggetto di stima è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, e successivamente è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi riguardanti in tutto od in parte entrambi i lotti oggetto di stima:

- Denuncia Inizio Attività n.115/00 - prot. 5157 del 29/04/2000 per opere di manutenzione straordinaria;
- Denuncia Inizio Attività n.287/00 - prot. 11665 del 4/10/2000 per opere di manutenzione straordinaria;
- Denuncia Inizio Attività n.189/2001 - prot. 7081 del 21/06/2001 per adeguamento locali alle normative antincendio;
- Certificazione agibilità sottoscritta il 31/07/2001 dal Geom. Fabrizio Villani iscritto al Collegio dei Geometri al n.854, riguardante la maggior porzione del lotto distinta dalle particelle 203 sub.1, 204 sub.3, 205, 374, 376, 381, 387;
- Denuncia Inizio Attività n.97/04 - prot. 8122 del 8/06/2004 per opere di rifacimento di porzione della copertura;

Le unità componenti il suddetto lotto risultano commerciabili; per procedere alla fusione dell'unità principale con la porzione secondaria dovrà essere

inoltrata presso il Comune di San Marcello Pistoiese una autorizzazione amministrativa tendente alla ristrutturazione del complesso;

### **PROPRIETÀ**

L'immobile sopradescritto risulta di proprietà della società S.E. Group srl con sede in San Marcello Pistoiese, cod.fisc. 0155904070.

La porzione rappresentata in foglio n.70, dalle particelle unite **203 sub.1, 204 sub.3, 205, 374, 376, 381, 387** risulta pervenuta con atto di compravendita Dott. Antonio Marrese del 9/02/2005, Rep. 108385/7204, trascritto a Pistoia il 11/02/2005 al n.861 di Reg.Part e n.1396 di Reg.Gen.

La porzione rappresentata da quota del fondo distinto in foglio n.70 dalle particelle unite **202 sub.5, 203 sub.2, 204 sub.2, 365, 377, 378, 378, 386,** risulta pervenuto con atto Dott. Antonio Marrese del 29/01/2001, Rep.77194, trascritto a Pistoia il 31/01/2001 al n.814 di Reg.Gen e n.509 di Reg.Part.;

### **VALUTAZIONE COMMERCIALE.**

Il complesso si trova in buone condizioni di manutenzione e conservazione: la struttura portante verticale è in cemento armato, così come quella orizzontale, mentre la struttura di copertura è a padiglione in laterizio, con manto di copertura in parte in embrici tipo marsigliesi ed in parte in lamiera grecata.

Gli infissi sono in alluminio in tutto il complesso. La parte produttiva presenta un pavimento di tipo industriale con impianto elettrico di tipo

fuoritraccia industriale. La parte direzionale si trova in buone condizioni viste le opere di rinnovamento eseguite in epoca recente: i pavimenti sono in gress, così come i rivestimenti dei servizi igienici; l'impianto di riscaldamento è a pompe di calore con funzione anche di condizionamento.

Il fondo sviluppa una superficie complessiva di mq.5870 circa di cui mq.4.720 circa per la parte produttiva e mq.1.150 circa per la parte direzionale e servizi. Il piazzale occupa una superficie di mq.2900 circa.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenute presenti le condizioni attuali del mercato immobiliare nella zona, della posizione della struttura e dello stato di manutenzione del fabbricato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno attribuire, con il metodo della stima comparativa, i seguenti valori commerciali:

zona produttiva	mq.4720	a €/mq.170,00	€.802.400,00
zona direzionale	mq.1150	a €/mq.170,00	€.195.500,00
		Totale	€.997.900,00

tale importo è comprensivo dell'incidenza del piazzale, pertanto si ritiene attribuire il seguente valore di stima:

**€.1.000.000,00 = (unmilione/00).**

## **SECONDO LOTTO**

### **UBICAZIONE, CONSISTENZA, CONFINI**

#### **RAPPRESENTAZIONE CATASTALE.**

Trattasi di maggior porzione di un più ampio complesso industriale posto in Comune di San Marcello Pistoiese – località Campotizzoro, Viale L.Orlando, di complessivi tre piani fuori terra e precisamente la porzione nord avente accesso dal civico n.103 di detta via, mediante servitù di passo dal piazzale descritto nel lotto primo.

L'unità è elevata su di un piano fuori terra oltre ad uno sottostrada; entrambi i livelli hanno accesso autonomo dall'esterno del fabbricato (foto n.26).

Il piano sottostrada (descritto come piano terra nella consistenza catastale) è composto da un ampio vano di forma rettangolare adibito a deposito (foto n.27, 28) dal quale si dipartono due vani secondari anch'essi adibiti a deposito, oltre a servizio igienico, disimpegni e ripostigli accessori. Al piano terra (descritto come piano primo nella consistenza catastale) è ubicata una pensilina che aggetta sul piano sottostante (foto n.29). Completano il lotto una piccola corte posta sul retro dell'edificio accessibile dal piano sottostrada.

Confini: beni di cui al lotto primo, prop. Europa Metalli Spa, Viale L.Orlando, s.s.a.

Quanto sopra risulta censito presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia, Sezione Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese al giusto conto della società S.E. GROUP S.R.L. con sede in San Marcello Pistoiese, in

foglio di mappa n.70, da porzione delle particelle unite **202 sub.5, 203 sub.2, 204 sub.2, 365, 377, 378, 378, 386**, di cat.D/1 e Rendita Catastale €.9.288,00.

Secondo quanto analizzato in premessa dal sottoscritto, le planimetrie catastali non corrispondono alla suddivisione in lotti attribuita dal sottoscritto. Pertanto dovranno essere presentate nuove planimetrie di variazione con l'esatta rappresentazione della consistenza del lotto, oltre a riportare piccole modifiche interne per diversa distribuzione degli spazi.

#### **AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE**

Ai sensi della Legge 28/02/85 n.47 e successive modifiche ed integrazioni, si precisa che da accertamenti svolti presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Marcello Pistoiese è emerso quanto segue:

Il complesso del quale fa parte l'unità oggetto di stima è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, e successivamente è stato oggetto dei seguenti atti amministrativi riguardanti in tutto od in parte entrambi i lotti oggetto di stima:

- Denuncia Inizio Attività n.115/00 - prot. 5157 del 29/04/2000 per opere di manutenzione straordinaria;
- Denuncia Inizio Attività n.287/00 - prot. 11665 del 4/10/2000 per opere di manutenzione straordinaria;
- Denuncia Inizio Attività n.189/2001 - prot. 7081 del 21/06/2001 per adeguamento locali alle normative antincendio;

Non risultano rilasciati certificati di agibilità per la porzione di cui al



presente lotto.

L'unità componentE il suddetto lotto risulta commerciabile; per procedere alla fusione dell'unità principale con la porzione secondaria dovrà essere inoltrata presso il Comune di San Marcello Pistoiese una autorizzazione amministrativa tendente alla ristrutturazione del complesso;

### **PROPRIETÀ**

L'immobile sopradescritto risulta di proprietà della società SOMEK Società Materiali Elettrici Cablaggi srl con sede in San Marcello Pistoiese, cod.fisc. 09994740158, loro per venuto con atto Dott. Antonio Marrese del 29/01/2001, Rep.77194, trascritto a Pistoia il 31/01/2001 al n.814 di Reg.Gen e n.509 di Reg.Part.;

I locali risultano locati alla società Costruzioni Edili Susini di Susini Francesco & C. S.n.c. con sede in Maresca, Part.Iva 01323980472, con regolare contratto di locazione.

### **VALUTAZIONE COMMERCIALE.**

Il fondo si trova in pessime condizioni di manutenzione e conservazione: la struttura portante verticale ed orizzontale è in cemento armato, mentre la struttura di copertura è in parte in cemento armato ed in parte in con lucernari in ferro e vetro; questi ultimi si trovano in cattive condizioni. Gli infissi esterni sono in ferro e si trovano in pessime condizioni di manutenzione. Gli impianti tecnologici sono vetusti e presumibilmente non ha norma per la destinazione industriale; l'impianto riscaldamento è

mancante. Il pavimento è di tipo industriale.

Il fondo sviluppa una superficie complessiva di mq.2120 circa di cui mq.1690 circa per il piano sottostrada e mq.430 circa la pensilina situata al piano terra. Il piazzale occupa una superficie di mq.340 circa

In considerazione di quanto sopra esposto, tenute presenti le condizioni attuali del mercato immobiliare nella zona, della posizione della struttura e dello stato di manutenzione del fabbricato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno attribuire, con il metodo della stima comparativa, i seguenti valori commerciali:

magazzino	mq.2120	a €/mq.50,00	€.106.000,00
-----------	---------	--------------	--------------

tale importo è comprensivo dell'incidenza del piazzale, pertanto si ritiene attribuire il seguente valore di stima:

**€.105.000,00 = (Centocinquemila/00).**

## **ACCERTAMENTI IPOTECARI**

### **ACCERTAMENTI SUL LOTTO PRIMO**

Da accertamenti svolti presso la Conservatoria dei R.I. di Pistoia, con aggiornamento al 21/03/2008, gli immobili sopradescritti risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- *Art.197 del 31/01/2001* - Iscrizione a favore della ICCREA Spa Istituto centrale del Credito Cooperativo per £.1.000.000.000 di cui £.500.000.000 di capitale in forza dell'atto di mutuo Dott. Antonio

Marrese del 29/01/2001, Rep.77196, contro Somec Società Materiali Elettrici Cablaggi srl con sede in San Marcello Pistoiese; formalità annotata di cancellazione totale in data 15/07/2004 al n.1045 di Reg. Particolare;

- *Art.2488 del 18/11/2003* - Iscrizione a favore della Banca Intesa Spa per €1.275.000,00 di cui €850.000,00 di capitale in forza dell'atto di mutuo Dott. Antonio Marrese del 12/11/2003, Rep.102208/6327, contro Somec Spa con sede in San Marcello Pistoiese;
- *Art.353 del 11/02/2005* - Iscrizione a favore della Banca Toscana Spa per €4.700.000,00 di cui €2.350.000,00 di capitale in forza dell'atto di mutuo Dott. Antonio Marrese del 9/02/2005, Rep.108386/7205, contro Somec Spa con sede in San Marcello Pistoiese;
- *Art.221 del 1/02/2007* – Ipoteca giudiziale a favore della Cassa di Risparmio di Firenze Spa, con sede in Firenze e domicilio ipotecario presso la filiale di San Marcello Pistoiese, per €92.000,00 di cui €79.676,89 di capitale, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 31/01/2007, Rep.1408/2007 contro S.E. Group Srl con sede in San Marcello Pistoiese;
- *Art.461 del 3/03/2007* – Ipoteca giudiziale a favore della Banca di Credito Cooperativo soc. coop. con sede in Pistoia e domicilio ipotecario presso Avv.to Mencarelli e Avv.to Farneti in Pistoia, Via Cino n.31, per €270.000,00 di cui €198.137,37 di capitale, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia il 28/02/2007,

Rep.545 contro la società S.E.Group Srl con sede in San Marcello Pistoiese;

- *Art.817 del 31/03/2007* – Ipoteca giudiziale a favore del Sig.r Perugia Luigi, nato a Genova il 25/08/1953, con domicilio legale presso lo studio legale Avv.to Lovisolo in Nizza Monferrato, Via Dabormida n.3C, in forza del decreto ingiuntivo emesso da Giudice del Tribunale di Alessandria in data 20/01/2007, Rep.90 contro la società S.E.Group Srl con sede in San Marcello Pistoiese;

#### **ACCERTAMENTI SUL LOTTO SECONDO**

Da accertamenti svolti presso la Conservatoria dei R.I. di Pistoia, con aggiornamento al 21/03/2008, gli immobili sopradescritti risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- *Art.197 del 31/01/2001* - Iscrizione a favore della ICCREA Spa Istituto centrale del Credito Cooperativo per £.1.000.000.000 di cui £.500.000.000 di capitale in forza dell'atto di mutuo Dott. Antonio Marrese del 29/01/2001, Rep.77196, contro Somec Società Materiali Elettrici Cablaggi srl con sede in San Marcello Pistoiese; formalità annotata di cancellazione totale in data 15/07/2004 al n.1045 di Reg. Particolare;
- *Art.2488 del 18/11/2003* - Iscrizione a favore della Banca Intesa Spa per €1.275.000,00 di cui €850.000,00 di capitale in forza dell'atto di mutuo Dott. Antonio Marrese del 12/11/2003, Rep.102208/6327, contro

Somec Spa con sede in San Marcello Pistoiese;

- Art.221 del 1/02/2007 – Ipoteca giudiziale a favore della Cassa di Risparmio di Firenze Spa, con sede in Firenze e domicilio ipotecario presso la filiale di San Marcello Pistoiese, per €92.000,00 di cui €79.676,89 di capitale, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Firenze in data 31/01/2007, Rep.1408/2007 contro S.E. Group Srl con sede in San Marcello Pistoiese;
- Art.461 del 3/03/2007 – Ipoteca giudiziale a favore della Banca di Credito Cooperativo soc. coop. con sede in Pistoia e domicilio ipotecario presso Avv.to Mencarelli e Avv.to Farneti in Pistoia, Via Cino n.31, per €270.000,00 di cui €198.137,37 di capitale, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia il 28/02/2007, Rep.545 contro la società S.E.Group Srl con sede in San Marcello Pistoiese;
- Art.817 del 31/03/2007 – Ipoteca giudiziale a favore del Sig.r Perugia Luigi, nato a Genova il 25/08/1953, con domicilio legale presso lo studio legale Avv.to Lovisolo in Nizza Monferrato, Via Dabormida n.3C, in forza del decreto ingiuntivo emesso da Giudice del Tribunale di Alessandria in data 20/01/2007, Rep.90 contro la società S.E.Group Srl con sede in San Marcello Pistoiese;

## **ADEMPIMENTI TECNICI PER LA SUDDIVISIONE DEL COMPLESSO IN LOTTI**

Come già accennato in premessa il sottoscritto ha ritenuto opportuno valutare il complesso oggetto di fallimento in due distinti lotti corrispondenti allo stato di fatto alla data del sopralluogo. Tale suddivisione non corrisponde alla consistenza catastale, ne tantomeno alla suddivisione urbanistica.

Per ottenere la suddivisione del complesso nei due lotti descritti occorrono i seguenti adempimenti tecnici:

- Accessi all'immobile con rilievo dei locali mediante misurazione diretta, e restituzione di elaborati grafici in scala 1:100 dello stato dei luoghi; riscontro con i progetto depositati presso il Comune di San Marcello Pistoiese;
- Presentazione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Marcello Pistoiese di una Denuncia Inizio Attività tendente alla manutenzione straordinaria per riordino funzionale del complesso, corredata di elaborati grafici nello stato attuale di progetto e sovrapposto, asseverazione redatta da parte di professionista abilitato in merito alla conformità urbanistica dell'intervento, alla conformità igienico sanitaria dello stato di progetto, estratti cartografici ed ogni altro occorrente per l'approvazione della pratica;  
*Stima prestazioni, e spese occorrenti per la pratica € .8.300,00 circa*
- Presentazione presso l'agenzia del Territorio di Pistoia – sez. Fabbricati del Comune di San Marcello Pistoiese della denuncia di variazione

catastale con procedura DOCFA, corredata di n.2 planimetrie catastali in scala 1:200, elaborato planimetrico ed ogni altro occorrente per la presentazione della pratica;

*Stima prestazioni e spese occorrenti per la pratica € .700,00 circa*

- Presentazione presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Marcello Pistoiese del certificato di agibilità ai sensi dell'art.86 della Legge Regionale 1/05, corredata di certificazioni degli impianti tecnologici, documentazione catastale ed ogni altro occorrente per il rilascio del certificato;

*Stima prestazioni e spese occorrenti per la pratica € .1.000,00 circa*

Pertanto le prestazioni tecniche e gli oneri per suddividere le due unità secondo quanto esposto nella presente stima può essere stimato in € .10.000,00 (diecimila/00) circa.

Naturalmente dovranno essere eseguiti accertamenti agli impianti esistenti al fine di poter presentare le relative certificazioni di conformità ed energetiche previste dalle normative vigenti.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto, ritiene di aver risposto al quesito proposto, che con il giuramento di rito, si era impegnato di bene e fedelmente assolvere.

Pistoia, 5 maggio 2008

Il Consulente Tecnico d'Ufficio