

TRIBUNALE DI MANTOVA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 13/2023

“ - OMISSIS - ”

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice Delegato: Dott. Mauro Pietro Bernardi

Curatore: Rag. Giovanni Castellini

Perito Estimatore: Geom. Luca Borghi

Via Bologna n. 6

46051 San Giorgio Bigarello (MN)

Email: geometraborghi@gmail.com

Pec: luca.borghi1@geopec.it

Tel.: 349/3229557

Società: “ - OMISSIS - ”, con sede in - OMISSIS -

codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Mantova: -

OMISSIS -,

Amministratore Unico: - OMISSIS -.

Sommario

1 - PREMESSE	3
2 - OPERAZIONI PERITALI	3
3 – CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	3
4 – STIMA DEI BENI IMMOBILI E FORMAZIONE DEL LOTTI.....	4
LOTTO 1	4
DESCRIZIONE	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	5
CRONISTORIA CATASTALE	5
CONFINI	6
CONFORMITA' CATASTALE	6
INTESTAZIONE CATASTALE	7
TITOLARITA'	8
PROVENIENZE VENTENNALI	8
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	8
SERVITU'	8
POSSESSO	9
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	9
PRECISAZIONI	10
INQUADRAMENTO URBANISTICO	11
TITOLI EDILIZI	11
CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA	13
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	14
DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO	14
LOTTO 2	17
DESCRIZIONE	17
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	18
CRONISTORIA CATASTALE	18
CONFINI	18
CONFORMITA' CATASTALE	18
INTESTAZIONE CATASTALE	18
TITOLARITA'	19
PROVENIENZA VENTENNALE	19
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	19
SERVITU'	19
POSSESSO	20
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	20
PRECISAZIONI	21
INQUADRAMENTO URBANISTICO	21
TITOLI EDILIZI	21
CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA	22
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	23
DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO	23
5. CONCLUSIONI	24

1 - PREMESSE

In data 15/09/2023 il sottoscritto Geom. Luca Borghi, nato a Mantova il 9 maggio 1976, C.F.: BRG LCU 76E09 E8970, libero professionista con studio in San Giorgio Bigarello (MN), Via Bologna n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Mantova al n. 2582, ed a quello degli Esperti Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova al n. 736, veniva nominato perito estimatore dal curatore Rag. Castellini Giovanni, con l'incarico di valutare i beni immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale.

2 - OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Geom. Luca Borghi, nella sua qualità di perito estimatore del compendio immobiliare di proprietà della società in liquidazione giudiziale, nell'assolvimento dell'incarico assegnato, premette:

- di aver effettuato, in data 20/10/2023, in data 07/11/2023, ed in data 15/11/2023, i sopralluoghi per i rilievi peritali, documentati dalle riproduzioni fotografiche (Allegato n. 2), alla presenza del custode Sig. - OMISSIS -, assumendo dallo stesso le necessarie informazioni;
- di aver effettuato le necessarie visure catastali (Allegato n. 3) ed ispezioni ipotecarie (Allegato n. 4) presso i Servizi Catastali ed il Servizio di Pubblicità Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale – Territorio;
- di aver contattato gli uffici competenti del Comune di Mantova per estrarre copia della documentazione necessaria alle verifiche di regolarità edilizia (Allegato n. 5), nonché, il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Mantova, per le verifiche delle attestazioni di competenza (Allegato n. 5);
- di aver reperito le quotazioni O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) - Agenzia delle Entrate, aggiornate al primo semestre 2023, ultime quotazioni disponibili (Allegato n. 6), relative a capannoni posti nella medesima zona e nelle zone vicine del Comune di Mantova, nonché, nel limitrofo Comune di San Giorgio Bigarello;
- di aver verificato presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale), alla data di accettazione dell'incarico, l'assenza di attestazioni di prestazione energetica inerenti gli immobili di proprietà della società in liquidazione giudiziale.

3 – CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

La stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili di seguito descritti è stata effettuata secondo il principio di prudenzialità volto ad adottare valori unitari di mercato che portino ad una valutazione complessiva il più possibile aderente all'attuale mercato immobiliare tutt'ora in recessione. Nel determinare i valori unitari di mercato sono stati considerati, tra l'altro, i valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare – fonte Agenzia delle Entrate, primo semestre 2023 - ultima quotazione disponibile – Allegato n. 6). Sono state altresì assunte informazioni da operatori economici del settore e stampa specializzata ed è stato adottato il criterio di stima per comparazione. La valutazione non ha trascurato l'aspetto legato alla regolarità urbanistica, che incide direttamente sulla commercialità dei beni immobili, ed ha tenuto conto della particolare collocazione dei beni immobili all'interno del SIN (Sito di Interesse Nazionale per la bonifica del suolo, del sottosuolo e/o delle acque superficiali e sotterranee).

4 - STIMA DEI BENI IMMOBILI E FORMAZIONE DEL LOTTI

Per la conformazione dei beni immobili in esame, per la loro ubicazione, per la distribuzione degli impianti tecnologici agli stessi asserviti e per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di due lotti come di seguito descritti.

LOTTO 1



DESCRIZIONE

Piena proprietà di immobile sito in Comune di Mantova, avente accesso principale da Via Ulisse Barbieri n. 12, costituito da opificio industriale con area di pertinenza esclusiva.

Si precisa che l'opificio industriale, sino al momento della sentenza di liquidazione giudiziale, era destinato alla produzione ed al commercio di colori, vernici, solventi, smalti, ecc.

L'immobile risulta catastalmente composto da:

a) unità immobiliare adibita ad opificio, sviluppantesi ai piani terra, primo e secondo, composta catastalmente da:

- al piano terra: portineria, ufficio tecnico, spogliatoio uomini, laboratorio, ristoro, n. 2 locali quadri elettrici, deposito, officina, reparto idropitture, reparto solventi, reparto tinte, reparto impasti, deposito semilavorati, oltre a corridoi, ripostiglio, scale di accesso al piano primo, locali filtro, servizi igienici, tettoie, area cortiva esclusiva, silos, cabina elettrica, con annessa tettoia, in corpo staccato, tettoia stoccaggio inerti in corpo staccato, depuratore in corpo staccato, tettoia automezzi in corpo staccato, n. 2 stoccaggi solventi, baia di carico;
- al piano primo, collegato da scala interna e scala antincendio esterna: n. 8 locali ufficio, n. 3 locali archivio, n. 3 locali ripostiglio, corridoi, n. 2 servizi igienici con antibagno, centrale idrica - trattamento aria e compressori;
- al piano secondo, collegato da scala esterna: centrale termica e ballatoio;

b) n. 2 appezzamenti di terreno destinati a strada (p.lle 204 e 207 – porzione di Via Ulisse Barbieri).

Si precisa che:

- diversamente da quanto raffigurato nella planimetria catastale nello stato dei luoghi non risulta alcuno spazio delimitato da manufatti destinato a stoccaggio resine a solvente in fusti;
- sull'area di pertinenza esclusiva (p.lla 196) risulta installata la scala di accesso al piano primo dell'attiguo fabbricato insistente sulla p.lla 148, quest'ultimo di proprietà di terzi (estranei alla procedura in oggetto), quindi escluso dalla presente relazione tecnica.

Per una migliore descrizione catastale dell'unità immobiliare in oggetto si rimanda all'estratto di mappa (ove il lotto in esame è evidenziato rispettivamente in colore rosso per quanto riguarda l'opificio, ed in colore blu per quanto riguarda le p.lle 204 e 207 adibite a strada – Via Ulisse Barbieri), nonché, alle planimetrie catastali, allegati alla presente (Allegato n. 3).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile suddescritto risulta censito nel:

- * Catasto dei Fabbricati del Comune di Mantova, al Fg. **71**:
 - p.lle **196-199-202-229-242-257**, Via Ulisse Barbieri n. 12, piano: T-1-2, Cat. D/1, R.C. Euro 20.390,00.
- * Catasto dei Terreni del Comune di Mantova, al Fg. **71**:
 - p.lla **196**, Ente Urbano, Ha 0.57.05;
 - p.lla **199**, Ente Urbano, Ha 0.00.22;
 - p.lla **202**, Ente Urbano, Ha 0.02.80;
 - p.lla **229**, Ente Urbano, Ha 0.00.10;
 - p.lla **242**, Ente Urbano, Ha 0.01.54;
 - p.lla **257**, Ente Urbano, Ha 0.14.69;
 - p.lla **204**, Seminativo, Cl. 1, Ha 0.01.70, R.D. Euro 1,73; R.A. Euro 1,40;
 - p.lla **207**, Seminativo, Cl. 1, Ha 0.01.20, R.D. Euro 1,22; R.A. Euro 0,99.

CRONISTORIA CATASTALE

Si precisa che:

- al Catasto Fabbricati come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n. 3):
 - le p.lle 196-199-202-229-242-257, derivano dalle p.lle 196-202-229-242-257, giusta variazione del 31/08/2007 pratica n. MN0167452 in atti dal 31/08/2007 demolizione parziale - ristrutturazione (n. 6827.1/2007);
 - le p.lle 196-202-229-242-257 derivano dalle p.lle 229-196-242, giusta variazione di classamento del 03/07/1989 pratica n. 58901 in atti dal 10/04/2002 (n. 2162.1/1989);
 - le p.lle 229-196-242 risultano sin dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- al Catasto Terreni come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n. 3):
 - la p.lla 196 di Ha 0.57.05 deriva dalla p.lla 196 di Ha 0.49.28, giusta variazione del 01/08/2007 Pratica n. MN0153779 in atti dal 01/08/2007 (n. 153779.1/2007);
 - la p.lla 196 di Ha 0.49.28 deriva dalla p.lla 196 di Ha 0.37.50, giusta variazione d'ufficio in atti dal 15/03/1988 (n. 5585);
 - la p.lla 196 di Ha 0.37.50 deriva dalla p.lla 196 di Ha 0.44.80, giusta variazione in atti dal 28/11/1981 (n. 3877);
 - la p.lla 196 di Ha 0.44.80 risulta sin dall'impianto meccanografico del 29/09/1976;

Studio Tecnico Geom. Luca Borghi

- la p.lla 199 di Ha 0.00.22 deriva dalla p.lla 199 di Ha 0.04.60, giusta variazione con particella in atti dal 19/10/1989 (n. 55.1/1985);
- la p.lla 199 di Ha 0.04.60, risulta sin dall'impianto meccanografico del 29/09/1976;
 - la p.lla 202 di Ha 0.02.80 deriva dalla p.lla 202 di Ha 0.20.20, giusta variazione con particella in atti dal 19/10/1989 (n. 55.1/1985);
 - la p.lla 202 di Ha 0.20.20 deriva dalla p.lla 202 di Ha 0.22.20, giusto frazionamento in atti dal 15/03/1988 (n. 5585);
 - la p.lla 202 di Ha 0.22.20 risulta sin dall'impianto meccanografico del 29/09/1976;
 - la p.lla 229 di Ha 0.00.10, risulta sin dall'impianto meccanografico del 29/09/1976;
 - la p.lla 242 di Ha 0.01.54, deriva dalla p.lla 242 di Ha 0.05.80, giusta variazione del 01/08/2007 Pratica n. MN0153779 in atti dal 01/08/2007 (n. 153779.1/2007);
 - la p.lla 242 di Ha 0.05.80 deriva dalla p.lla 242 di Ha 0.07.30, giusta variazione d'ufficio in atti dal 15/03/1988 (n. 5585);
 - la p.lla 242 di Ha 0.07.30 deriva dalla p.lla 196 di Ha 0.44.80, giusta variazione in atti dal 28/11/1981 (n. 3877);
 - la p.lla 257 di Ha 0.14.69 deriva dalla p.lla 257 di Ha 0.18.20 giusta variazione del 01/08/2007 Pratica n. MN0153779 in atti dal 01/08/2007 (n. 153779.1/2007);
 - la p.lla 257 di Ha 0.18.20 deriva dalla p.lla 196 di Ha 0.37.50 giusta variazione d'ufficio in atti dal 15/03/1988 (n. 5585);
 - le p.lle 204 e 207 risultano sin dall'impianto meccanografico del 29/09/1976.

Per una migliore descrizione dei passaggi catastali storici si allegano alla presente (allegato n. 3) le visure catastali storiche, di tutte le particelle sopra indicate, cui si fa ogni più ampio riferimento.

CONFINI

(in corpo unico ed in senso N.E.S.O.):

- quanto alle p.lle 196-199-202-229-242-257: con fosso ed oltre Strada Madonnina, con p.lle 254, 255, 204 – 207 (Via Ulisse Barbieri), 211, 46, con fosso ed oltre il limite di foglio, con p.lle 256, 148, ancora 256, 147 e 140;
 - quanto alle p.lle 204 e 207: p.lle 203, 205, 211, 196 e 255;
- salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa che si allega alla presente (Allegato n. 3).

Si precisa che:

- alcuni confini non risultano materializzati poiché non tutto il perimetro dell'immobile risulta recintato;
- dalla sovrapposizione grafica tra l'estratto di mappa catastale e l'immagine satellitare si evince che in alcuni tratti l'attuale recinzione non coincide con i confini catastali; in particolare l'attuale perimetro recintato risulta ricomprendere anche porzione dell'area sovrastante il fosso tombato (Cavo S. Giorgio) lungo il confine sud.

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:

* quanto alle p.lle 196-199-202-229-242-257:

l'intestazione catastale al Catasto Fabbricati **non** risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari; si precisa che è stato preso in carico dall'Agenzia delle Entrate il contact center, inviato dal sottoscritto, per l'allineamento dell'intestazione catastale e che al momento della stesura della presente perizia l'istanza non risultava ancora evasa;

lo stato di fatto dell'unità immobiliare, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, **non risulta conforme** ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 3), per le incongruenze di seguito sinteticamente descritte:

- a) non risulta raffigurato il fabbricato, destinato a deposito dei rifiuti tossici, realizzato in fregio al confine con la p.lla 254;
- b) non risultano raffigurate le tettoie insistenti sulla p.lla 196, realizzate in aderenze alle p.lle 199 (depuratore) e 202 (tettoia stoccaggio inerti);
- c) risulta raffigurato lo stoccaggio resine a solvente in fusti benché, nello stato dei luoghi, risulti un'area pavimentata priva di qualsiasi manufatto;
- d) risultano alcune incongruenze nella raffigurazione degli accessi, delle pareti esterne e della distribuzione interna della tettoia stoccaggio inerti (p.lla 202);
- e) non risulta raffigurata la vasca di prima pioggia insistente sulla p.lla 196;
- f) la tettoia (p.lla 196/parte), posta in aderenza alla p.lla 256, risulta priva della copertura per effetto della rimozione delle lastre di fibrocemento amianto "Eternit", eseguita nel corso della stesura della presente perizia;
- g) risulta raffigurato un vano ascensore che collega i piani terra e primo della p.lla 196, inesistente nello stato dei luoghi;
- h) risultano alcune incongruenze nella raffigurazione delle forometrie e della distribuzione interna dei locali all'interno dei fabbricati di cui alle p.lle 196 e 257;
- i) la rappresentazione grafica della sagoma della centrale idrica – trattamento aria e compressori, al piano primo della p.lla 196, non risulta coerente allo stato di fatto;
- j) risultano alcune incongruenze nella raffigurazione del numero e della posizione dei silos adiacenti la tettoia (p.lla 242);
- k) errata raffigurazione della terrazza di accesso al locale centrale idrica – trattamento aria e compressori, al piano primo, nonché, del ballatoio, al piano secondo;

oltre ad alcune imprecisioni di raffigurazione grafica di lieve entità.

Altresì dovrà essere aggiornata la mappa catastale in coerenza con l'aggiornamento della planimetria catastale per le incongruenze sopra descritte, fatte salve le eventuali riduzioni in pristino, nonché, per la soppressione della p.lla 229, che raffigurava l'originaria cabina elettrica poi demolita.

Sarà quindi necessario presentare gli aggiornamenti catastali, mediante procedura DOCCA, previa presentazione di Tipo Mappale, mediante procedura PREGEO, per raffigurare correttamente l'unità immobiliare. I costi complessivi, comprensivi di oneri catastali, spese, compensi ed accessori di legge, salvo ulteriori oneri oggi non preventivabili, viene stimato in Euro 6.950,00 circa.

INTESTAZIONE CATASTALE

- Quanto alle p.lle 196-199-202-229-242-257:
- OMISSIS - ;

- Quanto alla p.lla 204:
- OMISSIS - ;

- Quanto alla p.lla 207:
- OMISSIS - .

- OMISSIS -

, Proprietà per 1/1, così come risulta dalle provenienze ventennali di seguito riportate.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 4), presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al **14/09/2023**, risulta che:

1) Da oltre il ventennio l'immobile era di piena proprietà della società in liquidazione giudiziale in forza di:

- a) atto di conferimento beni in società in data 30/12/1978 n. 1456 di rep. Notaio Andrea Finadri, trascritto a Mantova in data 02/02/1979 ai nn. 1036/778;
- b) atto di vendita in data 31/03/1982 nn. 310887/8457 di rep. e racc. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova in data 21/04/1983 ai nn. 3090/2212;
- c) atto di cessione di azienda in data 20/01/1984 nn. 315603/8965 di rep. e racc. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova in data 17/04/1984 ai nn. 3434/2444.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 4), presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al **09/11/2023**, a carico dell'immobile di cui al presente Lotto, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 19/10/2006 ai nn. 17577/4720, per Euro 3.960.000,00, a favore Banca Agricola Mantovana - S.P.A., con sede in Mantova, C.F.: 02017160207, contro la società in liquidazione giudiziale, a garanzia della somma di Euro 2.200.000,00, concessa a mutuo con atto in data 13/10/2006 nn. 26705/5479 di rep. e racc. Notaio Pierpaolo Iacoppe, gravante gli immobili in oggetto. L'ipoteca risulta annotata di erogazione parziale in data 21/12/2006 ai nn. 21487/4070 e di erogazione a saldo in data 22/10/2007 ai nn. 17756/3571;

- sentenza di liquidazione giudiziale trascritta a Mantova in data 09/10/2023 ai nn. 12196/8885.

SERVITU'

Si riporta di seguito letteralmente quanto indicato nell'atto di vendita in data 31/03/1982 nn. 310887/8457 di rep. e racc. Notaio Nicola Aliberti, trascritto a Mantova in data 21/04/1983 ai nn. 3090/2212: *"Conseguita come sopra la proprietà dell'area mapp. 199 del fg. 71, in secondo luogo la " - OMISSIS - " dichiarava di voler costituire, come costituiva, sul detto mappale a favore del confinante mappale 148 del fg. 71 - di proprietà della Sig.ra - OMISSIS - servitù di transito pedonale e carraio con ogni mezzo da esercitarsi per una larghezza di metri cinque e per tutta la lunghezza del suddetto mappale 199, e ciò in perpetuo."*

Si precisa che nello stato dei luoghi:

- l'accesso ed il recesso delle adiacenti p.lle 148 e 256, di proprietà di terzi soggetti, estranei alla

Studio Tecnico Geom. Luca Borghi

procedura di liquidazione giudiziale in oggetto, avviene attraverso la p.lla 196;

- l'accesso ed il recesso dell'immobile in esame alla Via Ulisse Barbieri avviene attraverso un accesso pedonale e due accessi carrai che si affacciano direttamente sulla predetta via;
- l'area scoperta di cui alla p.lla 196 risulta attraversata da un elettrodotto (verosimilmente in bassa/media tensione), sorretto da pali in cemento armato.

POSSESSO

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo risulta che l'immobile è occupato dalla società in liquidazione giudiziale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il capannone (p.lla 196) risulta prevalentemente costituito da:

- strutture portanti in travi e pilastri di cemento armato;
- strutture portanti orizzontali in laterocemento;
- struttura di copertura in laterocemento, con sovrastanti tegole "Marsigliesi";
- tamponamento in laterizi in parte a vista ed in parte intonacati e tinteggiati.

Il fabbricato (p.lla 257) risulta prevalentemente costituito da:

- strutture portanti miste in travi e pilastri di cemento armato e metalliche;
- struttura di copertura metallica, con sovrastanti lastre in lamiera grecata;
- tamponamento verosimilmente in prismi di cemento o gasbeton intonacati e tinteggiati.

All'interno i locali dell'edificio, identificato con la p.lla 196, presentano:

- pareti interne: intonacata e tinteggiate, talune rivestite con perlinato;
- serramenti esterni: con telaio metallico e vetro singolo, taluni in alluminio e vetro camera, uscite di emergenza con maniglioni antipanico;
- serramenti interni: porte in legno tamburato, porte tagliafuoco;
- pavimenti: rivestiti con piastrelle in klinker, in ceramica, moquette e materiale plastico simil legno;
- controsoffitti: in materiale metallico al piano primo, in pannelli di Eraclit o similare al piano terra;
- impianto elettrico: in parte fuori traccia, dotato di prese, interruttori e quadri elettrici, linee dati ed illuminazione di emergenza;
- impianto di riscaldamento: dotato di termosifoni in ghisa/acciaio, collegato a caldaie, a gas metano, poste in centrale termica;
- impianto di climatizzazione: dotato di split a parete;
- servizi igienici: con pareti parzialmente rivestite da piastrelle in ceramica, dotati di vasi wc e lavabi con rubinetteria, di tipo economico, collegata a boiler elettrico.

All'interno i locali dell'edificio, identificato con la p.lla 257, presentano:

- serramenti esterni: con telaio in metallo, dotati di vetro singolo, motorizzati, uscite di emergenza con maniglioni antipanico;
- accessi carrai: in parte dotati di saracinesche, in parte dotati di portoni metallici vetriati;
- pavimenti: in calcestruzzo liscio;
- controsoffitti: in parte in pannelli Eraclit o similari;
- impianto di illuminazione: luci al neon a soffitto;
- impianto elettrico: di tipo industriale, fuori traccia, con prese, interruttori e quadri elettrici;
- impianto di ventilazione: canalizzato a soffitto.

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo risulta che nel sottosuolo dell'edificio sono presente alcuni serbatoi nel tempo svuotati, bonificati ed inertizzati.

Studio Tecnico Geom. Luca Borghi

Tettoie:

- in parte in struttura portante metallica ed in parte con pilastri in c.a. e sovrastante struttura metallica;
- pareti in parte in laterizi/prismi in cemento intonacati, ed in parte in policarbonato o materiale similare;
- copertura in lamiera.

L'area esterna risulta:

- in parte recintata con cordolo in cemento e inferriata metallica, dotata di accessi carrai automatizzati, in parte muro in prismi di cemento e sovrastante rete metallica, ed in parte in pannelli di cemento prefabbricati;
- illuminata da impianto fisso di illuminazione a faretto;
- in parte occupata da cisterne fisse contenenti solventi e materie prime, nonché, dalla vasca di prima pioggia. Si precisa che l'area ove sono collocate le cisterne risulta protetta da muretti in prismi di cemento e da muretta in pannelli di cemento armato prefabbricati.

Sono inoltre presenti alcuni piezometri per le misurazioni dell'inquinamento presente nella falda acquifera. Al momento della stesura della presente erano in corso lavori per la realizzazione di ulteriori piezometri.

Si precisa che l'attuale perimetro recintato ricomprende anche porzione dell'area sovrastante il canale di bonifica tombato, posto sul lato sud.

L'immobile risulta dotato di impianto antincendio dotato di: impianto di estinzione con idranti, sprinkler e attacco motopompa VVEF, rilevatori di fumo, pulsanti manuali, illuminazione di emergenza e chiusura automatica porte REI.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile di cui al presente Lotto, risulta complessivamente sufficiente. Si evidenziano alcune infiltrazioni di acqua piovana dovute ai danni provocati alla copertura dai recenti violenti fenomeni atmosferici.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche del bene immobile in esame si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 2).

PRECISAZIONI

Si precisa che dallo scrivente:

- non è stata effettuata in loco alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale;
- non è stato condotto alcun esame né per determinare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno né per verificare l'eventuale presenza di inquinanti o di materiali e/o manufatti di qualsiasi natura e specie nel sottosuolo;
- non è stata effettuata alcuna verifica dei confini, fatta eccezione per quanto precisato nel relativo capitolo.

Si precisa inoltre che:

- che l'immobile risulta all'interno del **SIN (Sito di Interesse Nazionale – Laghi di Mantova e Polo Chimico)** per l'inquinamento presente nel sottosuolo dell'area in cui è ubicato lo stesso **(Area soggetta alle disposizioni di cui al Titolo V "Bonifica di siti contaminati" della Parte Quarta del D. lgs. 152/2006 e s.m.i.);**

- all'interno dell'immobile è collocato un pozzo di emungimento, dal quale vengono prelevate le acque di falde contaminate, ed inviate, mediante pompe (che devono restare sempre in funzione), all'annesso impianto di depurazione dotato di filtri, così come risulta dal report

conclusivo delle attività di caratterizzazione ambientale n. 51967 di prot. del 31/07/2019 Comune di Mantova (Allegato n. 5).

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le p.lle 196-199-202-229-242-257 risultano individuate in "**Aree per Attività Economiche**", di cui all'art. D20 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano delle Regole del P.G.T., mentre le p.lle 204 e 207 risultano individuate in "**Aree per la Viabilità**" di cui agli art. C6, D9 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano delle Regole del P.G.T. L'immobile nel complesso risulta ricadere in "**Ambiti a Sensibilità Paesaggistica Media – 3.4 Polo Produttivo**" di cui agli art. D43, D44 e D45 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano delle Regole del P.G.T., soggetto ai seguenti vincoli: "**Sito di Interesse Nazionale – Laghi di Mantova e Polo Chimico**" (Area interessata, ai sensi del D.M. 07.02.2003 (G.U. n. 86 del 12.04.2003), dalla Perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale (S.I.N.) "Laghi di Mantova e Polo Chimico" e pertanto soggetta alle disposizioni di cui al Titolo V "Bonifica di siti contaminati" della Parte Quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova in data 01/12/2023 n. 117076/23 di P.G., che si allega alla presente (Allegato n. 4).

TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione reperita nel corso degli accessi agli atti, effettuati presso lo Sportello Unico e gli Archivi del Comune di Mantova in data 26/10/2023, in data 07/11/2023, in data 16/11/2023 ed in data 24/11/2023, con le possibili carenze degli archivi cartacei in ordine al reperimento delle pratiche edilizie esistenti, è emerso che i fabbricati in esame risultano edificati in epoca anteriore al 1° settembre 1967, in forza di:

- Licenza di Costruzione n. 5801 di P.G. del 1965, rilasciata dal Comune di Mantova in data 15/07/1965, avente ad oggetto: "*un capannone uso magazzino*";
- Licenza di Costruzione in Variante n. 5801 di P.G. del 1965, rilasciata dal Comune di Mantova in data 01/04/1966, avente ad oggetto: "*il progetto per la costruzione di uno stabilimento di colori.*"; non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Successivamente l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie ed autorizzazioni:

1. Nulla Osta per Installazione Tettoia n. 4430 di prot. anno 1976, rilasciato dal Comune di Mantova in data 01/12/1976;
2. Nulla Osta per Installazione De46254posito Oli Minerali n. 3457 di prot. anno 1979, rilasciato dal Comune di Mantova in data 30/07/1979;
3. Autorizzazione per Eseguire Opere Edilizie n. 73/1985, n. 9420 di P.G. del 1982, rilasciata dal Comune di Mantova in data 11/04/1985, avente ad oggetto: "*alla costruzione di un muro in cemento armato*"; denuncia opere depositata al Genio Civile di Mantova in data 13/03/1986 al n. 619;
4. Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3463/1, 3463/2, 3463/3, 3463/4, 3463/5 e 3463/6, Autorizzazione n. 1689/1, rilasciate dal Comune di Mantova in data 13/07/1995, Condono n. 5119 SEPI, n. 7828/1986 di P.G., avente ad oggetto l'intero opificio industriale;
5. Concessione Edilizia n. 35 del 1996, n. 3093/1993, rilasciata dal Comune di Mantova in data 13/02/1996, avente ad oggetto: "*... realizzazione di cabina elettrica di trasformazione*"; non risulta rilasciato il certificato di agibilità;
6. Concessione Edilizia n. 95 del 1994, n. 13119/1993 di P.G., rilasciata dal Comune di Mantova in data 14/04/1994, avente ad oggetto: "*ad eseguire opere di ristrutturazione*"; non risulta rilasciato il certificato di agibilità;
7. D.I.A. protocollata dal Comune di Mantova in data 10/03/1998 al n. 3370 di P.G., avente ad oggetto: "*opere interne per adeguamento normative V.V.F.F.*"; non risulta alcuna comunicazione di inizio/fine lavori e richiesta del certificato di agibilità;

8. Autorizzazione per Eseguire Opere Edilizie n. 227/2000, n. 4725/00 di Prot. Gen., rilasciata dal Comune di Mantova in data 10/08/2000, avente ad oggetto: *"ad eseguire opere di tombinatura di fosso di scolo"*;
9. Provvedimento Autorizzativo Unico n. 2628/2002/gS di Rif. Pratica, n. 16358/2002/gS, rilasciata dal Comune di Mantova in data 11/07/2002, avente ad oggetto: *"...la terebrazione di un pozzo per ricerca acque sotterranee..."*; ed alla: *"...realizzazione di opere di impianto fognario..."*;
10. Provvedimento Autorizzativo Unico n. 7754/2004/gS di Rif. Pratica, n. 9161/2005/gS, rilasciata dal Comune di Mantova in data 15/04/2005, avente ad oggetto: *"...all'esecuzione delle opere ai fini idraulici per lo scarico in corpo idrico superficiale delle acque reflue provenienti dall'insediamento produttivo..."* e *"... per 4 anni decorrenti dalla data di rilascio del presente atto, allo scarico in corpo idrico superficiale denominato "Cavo San Giorgio" delle acque reflue industriali provenienti dall'insediamento produttivo..."*;
11. D.I.A. protocollata dal Comune di Mantova in data 14/12/2005 al n. 31263 di P.G., avente ad oggetto: *"Ristrutturazione di Tettoia Uso Parcheggio Auto Dipendenti"*;
12. D.I.A. protocollata dal Comune di Mantova in data 10/03/2006 al n. 6825 di P.G., avente ad oggetto: *"Ristrutturazione Fabbricati Aziendali con Riduzione di Superficie e Volume"*;
13. Permesso di Costruire n. 49/06, n. 12922/2006 di P.G., n. 15538/06 di prot. del 08/06/2006, rilasciato dal Comune di Mantova, avente ad oggetto: *"Tombamento Fosso"*;
14. Dichiarazione di indifferibilità ed urgenza prot. n. 24550/06, n. 10114/20593/06 di P.G. del 15/09/2006, per *"lavori di scavo inerenti la linea antincendio e plinti di fondazione"*;
15. D.I.A. protocollata dal Comune di Mantova in data 21/02/2007 al n. 5003 di P.G., avente ad oggetto: *"Variante alla D.I.A. presentata il 10/03/2006 P.G. 6825/06"*; la denuncia dei cementi armati risulta protocollata in data 21/04/2007 al n. 10955 di P.G.; la dichiarazione di fine lavori e richiesta di certificato di agibilità risulta protocollata in data 06/09/2007 al n. 23531 di P.G., cui sono allegati, tra l'altro, il collaudo e le dichiarazioni di conformità degli impianti;
16. Provvedimento Autorizzativo Unico rilasciato dal Comune di Mantova in data 28/01/2008 n. 2604/2008/gS, rif. pratica n. 28180/2007/gS, avente ad oggetto l'autorizzazione per 4 anni allo: *"...scarico in fognatura delle acque reflue provenienti dall'insediamento produttivo..."*;
17. Provvedimento Autorizzativo Unico rilasciato dal Comune di Mantova in data 03/11/2010 n. 36521/2010/gS, rif. pratica n. 12728/2010/gS, avente ad oggetto allo: *"... scarico in corpo idrico superficiale delle acque di seconda pioggia provenienti dallo stabilimento e delle acque reflue industriali provenienti dalle operazioni di messa in sicurezza di emergenza dello stabilimento..."*;
18. Provvedimento Autorizzativo Unico n. 45043 di prot., rilasciato dal Comune di Mantova in data 18/12/2012 n. 2478/2011/gS, avente ad oggetto l'autorizzazione: *"allo scarico in fognatura di acque reflue industriali e di prima pioggia"* e la modifica all'autorizzazione: *"allo scarico in corpo idrico superficiale delle acque di seconda pioggia"*;
19. Permesso di Costruire n. 75/14, n. 51347/2014 di P.G., n. 54087 di prot. del 09/12/2014, rilasciato dal Comune di Mantova, avente ad oggetto: *"Realizzazione di Vasca di Prima Pioggia"*;
20. Permesso di Costruire in Sanatoria n. 6/15, n. 51336/2014 di P.G., n. 7474 di prot. del 18/02/2015, rilasciato dal Comune di Mantova, avente ad oggetto: *"Sanatoria per Opere di Manutenzione Straordinaria"*, in particolare per la sostituzione della copertura in cemento amianto ed il rifacimento della recinzione ammalorata;
21. C.I.L.A. protocollata dal Comune di Mantova al n. 2018/0046254 di prot. del 16/07/2018, avente ad oggetto: *"Manutenzione Straordinaria di Copertura con Bonifica Amianto"*.

Si precisa che:

- su alcuni fascicoli risulta apposta la seguente dicitura: *"Si dichiara pertanto che il presente fascicolo risulta in disordine e probabilmente incompleto; tuttavia l'affare si ritiene concluso e si*

Studio Tecnico Geom. Luca Borghi

invia all'Archivio di Deposito per la messa agli atti", pertanto è possibile che esista ulteriore documentazione non esibita allo scrivente;

- durante il primo sopralluogo, erano in corso di rimozione le lastre di coperture in fibrocemento amianto "Eternit", presenti sulla tettoia (p.lla 196 – a confine con la p.lla 256 ragioni di terzi); durante l'accesso atti non è emersa alcuna pratica edilizia inerente la rimozione delle predette lastre;

- presso l'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Mantova risulta l'Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio prof. n. 6237 del 05/05/2023 (n. 707 di rif. pratica V.V.F.), scadente il 03/04/2028 (Allegato n. 5).

Per l'immobile in esame:

- non risultano essere state presentate domande di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994, fatta eccezione per quanto sopra indicato;
- non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si precisa che per le p.lle 204 e 207, presso il Settore Demanio e Patrimonio del Comune di Mantova, non risultano attualmente in corso procedure di acquisizione da parte del demanio comunale, così come risulta dalla mail pervenuta dall'Ufficio Demanio e Patrimonio del Comune di Mantova in data 01/12/2023 che si allega alla presente (Allegato n. 5).

Si allegano alla presente la documentazione reperita a seguito degli accessi agli atti, nonché, l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio depositata presso il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Mantova (Allegato n. 5).

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, al netto delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis D.P.R. 380/01 e degli errori grafici, il sottoscritto ha riscontrato, nello stato di fatto, le incongruenze di seguito sinteticamente descritte:

- a) modifiche alla distribuzione interna dei locali in tutti i fabbricati, nonché, alle dimensioni degli stessi;
- b) modifiche prospettiche e/o differenti dimensioni di alcune forometrie in tutti i fabbricati;
- c) modifiche prospettiche della tettoia per stoccaggio inerti (p.lla 202) mediante: apertura di nuove forometrie, tamponamento con pareti intonacate e lastre di policarbonato (o materiale similare) di porzioni delle pareti esterne, demolizioni di porzioni di pareti esterne;
- d) differente numero dei silos adiacenti alla tettoia (p.lla 242);
- e) demolizione del manufatto delimitante l'area di stoccaggio resine a solventi in fusti;
- f) tettoia automezzi con alcune dimensioni differenti rispetto quanto autorizzato;
- g) modifiche alle recinzioni, anche in conseguenza del tombamento del fosso lungo il confine sud;
- h) modifiche alla pianta del tetto dei fabbricati (p.lla 196 e 257);
- i) realizzazione di alcuni muretti di contenimento di eventuali sversamenti di sostanze chimiche;
- j) la tettoia (p.lla 196/parte), posta in aderenza alla p.lla 256, risulta priva della copertura per effetto della rimozione delle lastre di fibrocemento amianto "Eternit", eseguita nel corso della stesura della presente perizia;
- k) gli edifici risultano in parte avere altezze differenti rispetto a quanto autorizzato;
- l) il fabbricato, adibito deposito rifiuti tossici, realizzato in prismi di cemento con sovrastanti lastre in lamiera, insistente su porzione della p.lla 196, a confine con l'adiacente p.lla 254, non risulta essere stato autorizzato;
- m) tettoie, non autorizzate, realizzate in aderenza alle p.lle 199 e 202;
- n) non risulta realizzato il vano ascensore per collegare i piani terra e primo del fabbricato di cui alla p.lla 196;

- o) alcune incongruenze nel numero e nella posizione dei pilastri;
- p) differente sviluppo del perimetro del locale centrale idrica – trattamento aria e compressori al piano primo del fabbricato di cui alla p.lla 196;
- q) differenti dimensioni della centrale termica, al piano secondo del fabbricato di cui alla p.lla 196.

Altresì risultano alcuni errori ed imprecisioni di raffigurazione grafica (pilastri, finestre/porte finestre, scale, ecc.).

Il sottoscritto stima i compensi per la sanatoria delle incongruenze di cui ai succitati punti da a) a m) (esclusi: accessori di legge, sanzioni, spese e compensi tecnici per le eventuali pratiche accessorie, ed i relativi accessori di legge), in complessivi Euro 19.700,00 circa, e stima i costi per la riduzione in pristino della difformità di cui ai succitati punti n) ed o), in complessivi Euro 15.000,00 circa (esclusi: eventuali sanzioni, spese e compensi tecnici per le eventuali pratiche accessorie, ed i relativi accessori di legge). La complessiva somma di Euro 34.700,00 verrà portata in detrazione dal valore di stimato del Lotto.

Si precisa che:

- i suddetti costi non contemplano i compensi e le spese per le eventuali pratiche a corredo della sanatoria, non determinati, inerenti le vigenti normative (a titolo esemplificativo e non esaustivo: strutturali/sismiche, di contenimento dei consumi energetici, acustica, antincendio, progettazione e conformità impianti tecnologici), nonché, normative specifiche di settore per l'attività ivi svolta, ecc.;
- la verifica di conformità edilizio – urbanistica suddescritta non contempla gli eventuali costi, oneri e sanzioni relativi ad eventuali cambi d'uso, che competeranno all'aggiudicatario secondo l'utilizzo cui verrà adibito l'immobile.

Si precisa inoltre che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri o dei costi delle eventuali riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.

Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che, alla data della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale, presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale – Regione Lombardia), non risultava depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica inerente l'immobile in esame.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche delle planimetrie catastali e/o degli elaborati progettuali reperiti;

- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

Considerati l'ubicazione (all'interno del SIN), la consistenza, le caratteristiche e le finiture, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, le servitù, lo stato di occupazione, la procedura di liquidazione giudiziale in corso, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona e nelle zone limitrofe, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – Allegato n. 6), aggiornati al primo semestre 2023, ultimo aggiornamento disponibile, lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato come di seguito descritto:

Capannone Via U. Barbieri n. 12 - Mantova					
	Sup.	Coeff.	Sup.Com.	Prezzo/mq	Valore
<u>fg. 71 - p.lle 196-199-202-229-242-257</u>					
<u>Primo Terra</u>					
Uffici ed accessori	558,02	1,00	558,02	€ 400,00	€ 223.208,00
Deposito	272,45	1,00	272,45	€ 280,00	€ 76.286,00
Reparti produttivi ed accessori	1484,95	1,00	1.484,95	€ 230,00	€ 341.538,50
Tettoie	273,09	0,33	90,12	€ 280,00	€ 25.233,52
Tettoia Stoccaggio Inerti	294,58	1,00	294,58	€ 150,00	€ 44.187,00
Depuratore	22,28	1,00	22,28	€ 120,00	€ 2.673,60
Cabina Elettrica	31,13	1,00	31,13	€ 150,00	€ 4.669,50
Area cortiva esclusiva	4703,50	0,10	470,35	€ 280,00	€ 131.698,00
Sedime stradale (mapp. 204 e 207)	290,00			€ 0,00	€ 0,00
<u>Piano Primo</u>					
Uffici ed accessori	522,95	1,00	522,95	€ 400,00	€ 209.180,00
Centrale idrica, trattamento aria, ecc.	271,69	0,50	135,85	€ 280,00	€ 38.036,60
Terrazza	23,09	0,25	5,77	€ 280,00	€ 1.616,30
<u>Primo Secondo</u>					
Centrale Termica	36,55	0,50	18,28	€ 280,00	€ 5.117,00
Ballatoio	4,00	0,25	1,00	€ 280,00	€ 280,00
Valore di mercato					€ 1.103.724,02
Svalutazione per assenza di garanzia da vizi (20%)					€ 220.744,80
Costi stimati per sanatoria urbanistica e/o riduzioni in pristino					€ 34.700,00
					€ 848.279,21
				Arrotondati prudenzialmente ad	€ 845.000,00

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo.



Si precisa che lo scrivente ha ritenuto di non attribuire alcun valore commerciale alle p.lle 204 e 207 poiché di fatto costituiscono porzione della via Barbieri, destinate quindi a viabilità (strada pubblica). Ai soli fini del trasferimento immobiliare il valore delle predette particelle 204 e 207 viene indicato in Euro 6.000,00.



LOTTO 2



DESCRIZIONE

Piena proprietà di immobile sito in Comune di Mantova, avente accesso principale da Via Ulisse Barbieri n. 19-19/A-21 e da Strada Madonnina n. 15/B-1, costituito da capannone adibito a magazzino ed esposizione (vendita), con area pertinenziale.

L'immobile, sino al momento della sentenza di liquidazione giudiziale, era destinato allo stoccaggio ed al commercio di colori, vernici, solventi, smalti, ecc.

L'immobile risulta catastalmente composto da:

a) unità immobiliare adibita ad opificio, sviluppantesi ai piani terra e primo, composta catastalmente da:

- al piano terra: esposizione con antistante portico ed annessi ufficio, disimpegno, spogliatoio con servizi igienici e docce, antibagno e bagno per portatori di handicap, n. 2 magazzini e n. 2 locali filtro, oltre a tettoia, ed area cortiva circostante esclusiva;

- al piano primo: centrale termica, collegata al piano terra da scala antincendio esterna.

Per una migliore descrizione catastale dell'unità immobiliare in oggetto si rimanda all'estratto di mappa (ove il lotto in esame è evidenziato in colore verde), nonché, alla planimetria catastale, allegati alla presente (Allegato n. 3).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile suddescritto risulta censito nel:

- * Catasto dei Fabbricati del Comune di Mantova, al Fg. **71**:
 - p.lla **206 sub. 1**, Via Ulisse Barbieri n. 1, piano: T-1, Cat. D/1, R.C. Euro 23.728,00.
- * Catasto dei Terreni del Comune di Mantova, al Fg. **71**:
 - p.lla **206**, Ente Urbano, Ha 0.73.40.

Si precisa che, nella banca dati del Catasto Fabbricati, la toponomastica non risulta aggiornata.

CRONISTORIA CATASTALE

Si precisa che:

- al Catasto Fabbricati come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n. 3):
 - la p.lla 206 sub. 1, risulta sin dalla costituzione del 23/10/2002 Pratica n. 173576 in atti dal 23/10/2002 (n. 2098.1/2002).
- al Catasto Terreni come risulta dalle visure catastali storiche (Allegato n. 3):
 - la p.lla 206 di Ha 0.73.40 deriva dalla p.lla 206 di Ha 0.72.20, con variazione (di stadio: varia con le particelle: acque) del 14/10/2002 Pratica n. 137720 in atti dal 14/10/2002 (n. 137722.1/2002);
 - la p.lla 206 di Ha 0.72.20, risulta sin dall'impianto meccanografico del 29/09/1976.

Per una migliore descrizione dei passaggi catastali storici si allegano alla presente le visure catastali storiche (allegato n. 3), di tutte le particelle sopra indicate, cui si fa ogni più ampio riferimento.

CONFINI

(in corpo unico ed in senso N.E.S.O.):

con fosso ed oltre Strada Madonna, con p.lle 25, 1291 e 209, con p.lla 205 (Via Ulisse Barbieri); salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa (Allegato n. 3), nonché dai titoli di provenienza (Allegato n. 4).

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:

- l'intestazione catastale al Catasto Fabbricati risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;
- lo stato di fatto dell'unità immobiliare, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n. 3), fatta eccezione per alcune imprecisioni di raffigurazione grafica di lieve entità, ininfluenti sul classamento e la rendita dell'unità immobiliare in oggetto.

INTESTAZIONE CATASTALE

- OMISSIS -
- , Proprietà per 1/1.

TITOLARITA'

- OMISSIS -

, Proprietà per 1/1, così come risulta dalle provenienze ventennali di seguito riportate.

PROVENIENZA VENTENNALE

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 4), presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al **09/11/2023**, risulta che:

- 1) Da oltre il ventennio l'immobile era di piena proprietà della società in liquidazione giudiziale in forza di atto di compravendita in data 03/11/1999 nn. 1862/244 di rep. e racc. Notaio Pierpaolo Iacoppe, trascritto a Mantova in data 13/11/1999 ai nn. 12946/8552;
- 2) in virtù di atto di compravendita in data 13/02/2003 ai nn. 15337/2532 di rep. e racc. Notaio Pierpaolo Iacoppe, trascritto a Mantova in data 28/02/2003 ai nn. 3187/2104, l'immobile in oggetto passò, in piena proprietà, alla società "Intesa Leasing S.P.A.";
- 3) in virtù di atto di compravendita in data 20/03/2013 ai nn. 33326/9518 di rep. e racc. Notaio Pierpaolo Iacoppe, trascritto a Mantova in data 27/03/2013 ai nn. 3196/2202, l'immobile in oggetto passò, in piena proprietà, alla società in liquidazione giudiziale.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (Allegato n. 4), presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, ed aggiornate al **09/11/2023**, a carico dell'immobile di cui al presente Lotto, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 26/05/2023 ai nn. 6280/947, per Euro 180.000,00, a favore - OMISSIS -, contro la società in liquidazione giudiziale, a garanzia della somma di Euro 146.142,87, in forza di decreto ingiuntivo in data 24/05/2023 nn. 590 di rep. Tribunale di Mantova, gravante l'immobile in oggetto.

- sentenza di liquidazione giudiziale trascritta a Mantova in data 09/10/2023 ai nn. 12196/8885.

SERVITU'

Si riporta letteralmente di seguito quanto indicato nell'atto di provenienza in data 20/03/2013 ai nn. 33326/9518 di rep. e racc. Notaio Pierpaolo Iacoppe: *"Defti immobili vengono compravenduti a corpo, nello stato di fatto, di diritto e di manutenzione in cui si trovano, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, azioni, servitù attive e passive, vincoli o oneri, nonché con le destinazioni e prescrizioni urbanistiche del Comune di Mantova"*.

Si precisa inoltre che nello stato dei luoghi:

- l'accesso ed il recesso dell'immobile in esame avviene attraverso n. 1 accesso pedonale e n. 2 accessi carrai che si affacciano direttamente verso Via Ulisse Barbieri, e n. 1 accesso carraio che si affaccia direttamente verso Strada Madonna;

- l'area scoperta di cui alla p.lla 206 risulta attraversata da un elettrodotto (verosimilmente in bassa/media tensione), sorretto da pali in cemento armato posti lungo il confine Nord.

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo risulta che l'immobile è occupato dalla società in liquidazione giudiziale.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il capannone risulta prevalentemente costituito da:

- strutture portanti in travi e pilastri prefabbricati in cemento armato;
- strutture portanti orizzontali in laterocemento;
- struttura di copertura prefabbricata a shed, dotata di evacuatori di fumo;
- tamponamento in pannelli prefabbricati in cemento con finitura in ghiaietto di fiume lavato.

All'interno i locali adibiti ad esposizione-spaccio, uffici, spogliatoio e servizi igienici presentano:

- pareti interne: intonacate e tinteggiate;
- serramenti esterni: telaio metallico dotati di vetro camera;
- serramenti interni: porte in legno tamburato, porte tagliafuoco;
- pavimenti: rivestiti con piastrelle in ceramica;
- controsoffitti: in pannelli di Eraclit o similare;
- impianto elettrico: sotto traccia, dotato di prese, interruttori e quadri elettrici, linee dati ed illuminazione di emergenza;
- impianti di sicurezza: impianto di allarme e videosorveglianza, impianto antincendio;
- impianto di riscaldamento: dotato di ventilconvettori, collegato a caldaia a gas metano, posta nella centrale termica al piano primo; si precisa che nei bagni sono presenti dei termosifoni in ghisa;
- servizi igienici: con pareti parzialmente rivestite in piastrelle in ceramica, dotati di vasi wc e lavabi con rubinetteria, di tipo economico.

I locali magazzino, presentano:

- serramenti esterni: con telaio in metallo e materiale plastico traslucido, uscite di emergenza con maniglioni antipanico;
- accessi carrai: dotati di portoni a libro/sezionali;
- pavimento: in calcestruzzo liscio;
- impianto di illuminazione: fuori traccia con luci al neon a soffitto;
- impianto elettrico: di tipo industriale, fuori traccia, con prese, interruttori e quadri elettrici.

Si precisa che detti locali risultano parzialmente riscaldati, mediante pannelli radianti a soffitto, per esigenze connesse allo stoccaggio dei prodotti.

Dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo risulta che:

- i recenti violenti fenomeni atmosferici hanno danneggiato la copertura con conseguente infiltrazioni di acqua piovana;
- l'impianto antintrusione risulta malfunzionante.

L'area esterna risulta:

- in parte recintata con cordolo in cemento e inferriata metallica, in parte da cordolo in cemento e sovrastante rete metallica, ed in parte in pannelli di cemento prefabbricati;
- dotata di accessi carrai automatizzati;
- illuminata da faretti a parete;
- protetta da impianto di allarme antintrusione.

Nel sottosuolo dell'area esterna risulta collocata la vasca di prima pioggia.

E' inoltre presente un piezometro per le misurazioni dell'inquinamento presente nella falda

acquifera.

Si precisa che l'attuale perimetro recintato ricomprende anche porzione dell'area sovrastante il canale di bonifica tombato, posto sul lato nord, come si evince dall'esame della pratica edilizia P.G. n. 4724/2000.

L'immobile risulta dotato di impianto antincendio dotato di: impianto di estinzione con idranti, sprinkler e attacco motopompa VVFF, rilevatori di fumo a barriera, pulsanti manuali d'allarme, illuminazione di emergenza e sirene.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile di cui al presente Lotto, risulta complessivamente buono, fatta eccezione per alcune infiltrazioni di acqua piovana e per il malfunzionamento dell'impianto antintrusione.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche del bene immobile in esame si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n. 2).

PRECISAZIONI

Si precisa che dallo scrivente:

- in loco, non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale;
- non è stato condotto alcun esame né per determinare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno né per verificare l'eventuale presenza di inquinanti o di materiali e/o manufatti di qualsiasi natura e specie nel sottosuolo;
- non è stata effettuata alcuna verifica dei confini.

Si precisa inoltre che l'immobile risulta all'interno del **SIN (Sito di Interesse Nazionale – Laghi di Mantova e Polo Chimico)** per l'inquinamento presente nel sottosuolo dell'area in cui è ubicato lo stesso **(Area soggetta alle disposizioni di cui al Titolo V "Bonifica di siti contaminati" della Parte Quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.)**;

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile risulta ricadere in fascia denominata "**Aree per Attività Economiche**", di cui all'art. D20 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano delle Regole del P.G.T., mentre le p.lle 204 e 207 risultano individuate in "**Aree per la Viabilità**" di cui agli art. C6, D9 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano delle Regole del P.G.T. L'immobile nel complesso risulta ricadere in "**Ambiti a Sensibilità Paesaggistica Media – 3.4 Polo Produttivo**" di cui agli art. D43, D44 e D45 delle Norme Tecniche di Attuazione di Piano delle Regole del P.G.T., soggetto ai seguenti vincoli: "**Sito di Interesse Nazionale – Laghi di Mantova e Polo Chimico**" (Area interessata, ai sensi del D.M. 07.02.2003 (G.U. n. 86 del 12.04.2003), dalla Perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale (S.I.N.) "Laghi di Mantova e Polo Chimico" e pertanto soggetta alle disposizioni di cui al Titolo V "Bonifica di siti contaminati" della Parte Quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.), così come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova in data 01/12/2023 n. 117076/23 di P.G., che si allega alla presente (Allegato n. 4).

TITOLI EDILIZI

Dall'esame della documentazione reperita nel corso degli accessi agli atti, effettuati presso lo Sportello Unico e gli Archivi del Comune di Mantova in data 26/10/2023, in data 07/11/2023, in

data 16/11/2023, ed in data 24/11/2023, con le possibili carenze degli archivi cartacei in ordine al reperimento delle pratiche edilizie esistenti, è emerso che il fabbricato in esame risulta edificato in epoca successiva al 1° settembre 1967, in forza di:

- D.I.A. protocollata dal Comune di Mantova in data 02/04/2001 al n. 8353 di P.G., avente ad oggetto: "costruzione di capannone prefabbricato ad uso nuovo magazzino per "OMISSIS -"; le denunce opere in cemento armato risultano protocollate al n. 18452 di P.G. ed al n. 26213 di P.G.;
- D.I.A. in variante protocollata dal Comune di Mantova in data 17/09/2002 al n. 20280 di P.G., avente ad oggetto: "piccole varianti per disposizioni V.V.F.F."; in data 17/12/2002 risulta protocollata da dichiarazione di fine lavori e richiesta del certificato di agibilità, cui sono allegati, tra l'altro, il collaudo e le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Successivamente l'immobile è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie ed autorizzazioni:

1. Autorizzazione al Posizionamento di Insegna di Esercizio n. 11/2003, n. 4489/03 di prot., n. 2206/03 di Prot., rilasciata dal Comune di Mantova in data 12/02/2003.

Si precisa che:

- su alcuni fascicoli risulta apposta la seguente dicitura: "Si dichiara pertanto che il presente fascicolo risulta in disordine e probabilmente incompleto; tuttavia l'affare si ritiene concluso e si invia all'Archivio di Deposito per la messa agli atti", pertanto è possibile che esista ulteriore documentazione non esibita allo scrivente;
- l'originario fosso esistente in fregio al lato nord dell'area di pertinenza del fabbricato in oggetto, è stato tombato con autorizzazione per eseguire opere edilizie n. 207/2000, n. 4724/00 di P.G., rilasciata dal Comune di Mantova in data 10/08/2000;
- al n. 12/2003 di P.G. risulta depositata la dichiarazione di conformità relativa all'ampliamento dell'impianto elettrico.
- presso l'Ufficio Prevenzione Incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Mantova risulta l'Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio prot. n. 8081 del 20/05/2022 (n. 9650 di rif. pratica V.V.F.), scadente il 03/04/2027 (Allegato n. 5).

Per l'immobile in esame:

- non risultano essere state presentate domande di condono edilizio ai sensi della Legge n° 47/1985 e della Legge n° 724/1994;
- non risulta alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Si allegano alla presente la documentazione reperita a seguito degli accessi agli atti, nonché, l'attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio depositata presso il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Mantova (Allegato n. 5).

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, al netto delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34bis D.P.R. 380/01 e degli errori grafici, il sottoscritto ha riscontrato, nello stato di fatto, le seguenti incongruenze di seguito sinteticamente descritte:

- a) lievi differenze nella distribuzione interna dello spaccio-esposizione, degli uffici e degli annessi spogliatoi con servizi igienici;
- b) lievi differenze nelle dimensioni di alcune porte interne;
- c) lievi differenze in alcune forometrie;
- d) differenti dimensioni di uno dei locali filtro;
- e) differente numero e posizione di alcuni pilastri, in particolare di quelli adiacenti alle aperture (n. 3 accessi carrai), poste sul lato nord-ovest dell'edificio;
- f) lievi differenze nelle dimensioni della centrale termica posta sul tetto dell'edificio;

- g) differente altezza netta interna della centrale termica;
- h) differente tipologia della struttura di copertura;
- i) lievi differenze nelle altezze interne del capannone.

Altresì risultano alcuni errori ed imprecisioni di raffigurazione grafica (pilastri, finestre/porte finestre, scale, ecc.).

Il sottoscritto stima i compensi per la sanatoria delle incongruenze succitate (esclusi: accessori di legge, sanzioni, spese e compensi tecnici per le eventuali pratiche accessorie, ed i relativi accessori di legge), in complessivi Euro 9.800,00 circa. Detta somma verrà portata in detrazione dal valore di stimato del Lotto.

Si precisa che:

- i suddetti costi non contemplano i compensi e le spese per le eventuali pratiche a corredo della sanatoria, non determinali, inerenti le vigenti normative (a titolo esemplificativo e non esaustivo: strutturali/sismiche, di contenimento dei consumi energetici, acustica, antincendio, progettazione e conformità impianti tecnologici, nonché, normative specifiche di settore per l'attività ivi svolta, ecc.);
- la verifica di conformità edilizio – urbanistica suddescritta non contempla gli eventuali costi, oneri e sanzioni relativi ad eventuali cambi d'uso, che competeranno all'aggiudicatario secondo l'utilizzo cui verrà adibito l'immobile.

Si precisa inoltre che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri o dei costi delle eventuali riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo. Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Si precisa che, alla data della sentenza di dichiarazione di liquidazione giudiziale, presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale – Regione Lombardia), non risultava depositato alcun Attestato di Prestazione Energetica, in corso di validità, inerente l'immobile in esame.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche delle planimetrie catastali e/o degli elaborati progettuali reperiti;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo.

Considerati l'ubicazione (all'interno del SIN), la consistenza, le caratteristiche e le finiture, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, le servitù, lo stato di occupazione, la procedura di liquidazione giudiziale in corso, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato

Studio Tecnico Geom. Luca Borghi

immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona e nelle zone limitrofe, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate – Allegato n. 6), aggiornati al primo semestre 2023, ultimo aggiornamento disponibile, lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato come di seguito descritto:

Capannone Via U. Barbieri n. 19-19/A-21, Str. Madonnina n. 15/B-1 - Mantova					
	Sup.	Coeff.	Sup.Com.	Prezzo/mq	Valore
fig. 71 - p.lla 206 sub. 1					
<u>Primo Terra</u>					
Magazzini	2352,21	1,00	2.352,21	€ 440,00	€ 1.034.972,40
Esposizione ed accessori	223,45	1,00	223,45	€ 600,00	€ 134.070,00
Tettoie e Portici	288,13	0,33	95,08	€ 440,00	€ 41.836,48
Area Cortiva Esclusiva	4476,21	0,10	447,62	€ 440,00	€ 196.953,24
<u>Piano Primo</u>					
Centrale Termica	27,27	0,50	13,64	€ 440,00	€ 5.999,40
Valore di mercato					€ 1.413.831,52
Svalutazione per assenza di garanzia da vizi (10%)					€ 141.383,15
Costi stimati per sanatoria urbanistica e/o riduzioni in pristino					€ 9.800,00
					€ 1.262.648,36
Arrotondati prudenzialmente ad					€ 1.260.000,00

La presente valutazione è da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo.

5. CONCLUSIONI

Conclusa la presente relazione tecnica estimativa il sottoscritto, ritenendo di aver compiutamente assolto l'incarico, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Una copia cartacea della presente perizia di stima verrà depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Mantova unitamente al CD-ROM contenente gli allegati alla stessa.

6. Allegati

(contenuti nel CD-ROM unito alla versione cartacea della presente)

Allegati:

- 1) Verbale della seconda integrazione all'Inventario del 24/11/2023;

Studio Tecnico Geom. Luca Borghi

- 2) Relazione Fotografica Beni Immobili;
- 3) Documentazione Catastale;
- 4) Atti di Provenienza e Visure Ipotecarie;
- 5) Documentazione Edilizio - Urbanistica;
- 6) Quotazioni Immobiliari O.M.I. Agenzia delle Entrate.

San Giorgio Bigarello (MN), li 04/12/2023.

Il Perito Estimatore
Geom. Luca Borghi

