

CONCORDATO PREVENTIVO N. 16/2019

TECNOFER S.P.A.

OSTIGLIA (MN)

Commissario Giudiziale: Dott. Gino Bardini

Liquidatore: Dott. Andrea Polacco

**Modifica dei lotti di vendita del compendio immobiliare
sito in Ficarolo (RO) al 30 giugno 2024 e aggiornamento
dei valori di stima**

STUDIO MARINELLI E ASSOCIATI

Dott. ing. Alberto Marinelli

Mantova, 18 ottobre 2024

La “Perizia di stima del patrimonio mobiliare in provincia di Mantova ed immobiliare” datata 24 luglio 2020 raggruppava i beni immobili di Tecnofer S.p.A. in 7 lotti, come riportato nella Tabella 13 del rapporto citato, che si riproduce di seguito:

Lotto 1 - Ostiglia	Capannone A con impianti fissi e zona uffici	1.210.000,00 €		
Lotto 2 - Ostiglia	Capannone B con carriponte e impianti fissi e zona uffici. Compresi reliquato stradale e cabine elettriche	2.070.000,00 €		
Lotto 3 - Ostiglia	Area edificabile	140.000,00 €		
TOTALE PARZIALE OSTIGLIA			3.420.000,00 €	
Lotto 4 - Calto	Capannone C con carriponte e impianti fissi e palazzina uffici	1.970.000,00 €		
	Terreno mapp. 299-324 -369 - zona produttiva di espansione D2	170.000,00 €		
TOTALE PARZIALE CALTO			2.140.000,00 €	
Lotto 5 - Ficarolo	Capannone D con carriponte e impianti fissi e zona uffici	1.380.000,00 €		
Lotto 6 - Ficarolo	Terreno edificabile in zona produttiva di completamento D1	680.000,00 €		
Lotto 7 - Ficarolo	Terreno edificabile in zona di espansione D2	540.000,00 €		
TOTALE PARZIALE FICAROLO			2.600.000,00 €	
TOTALE IMMOBILI				8.160.000,00 €

Tabella 1 – Quadro riassuntivo dei lotti di vendita dei beni immobili – ex Tabella 13

In particolare, i beni immobili situati in Ficarolo, venivano suddivisi nel Lotto 5, Lotto 6 e Lotto 7. Essi sono composti da un capannone con relativa area di pertinenza e terreni edificabili.

Facendo espresso rimando alla perizia del 2020, si sintetizzano i dati maggiormente rilevanti dei beni posti in Ficarolo.

Essi sono composti da:

- un capannone industriale, con palazzina uffici in blocco comunicante ed area cortiliva in parte pavimentata, con accesso da Strada Provinciale Eridania, catastalmente identificato al foglio 6, mappale 279, con superficie fondiaria pari a 13.345 mq e con superficie coperta di circa 3.466 mq,
- area artigianale produttiva di completamento con superficie catastale di 35.758 mq, identificata dal foglio 6, mappali 128, 267 e 271 e dal foglio 7, mappali 821, 912 e 913 con accesso da strade interpoderali o da realizzare da Strada Provinciale Eridania. Da un punto di vista urbanistico l'area ricade in Area di Completamento D1. Parte dei mappali 128 e 271 sono attualmente occupati dall'area cortiliva dello stabilimento esistente,
- area artigianale produttiva di espansione con superficie catastale pari a 36.113 mq e catastalmente identificata dal foglio 7, mappali 83, 173, 561, 562, 848, 849, 906, 907, 908, 909, 910 e 911 con accesso da strade interpoderali o da realizzare da Strada Provinciale Eridania. Da un punto di vista urbanistico l'area ricade in Area di Espansione D2, per la quale deve essere presentato ed approvato specifico piano di lottizzazione con relative opere d'urbanizzazione. Tale area appartiene ad un comparto artigianale più ampio per il quale era stato autorizzato un piano attuativo, poi decaduto per non essere stato attuato nei termini temporali massimi consentiti.

I terreni edificabili in Ficarolo non occupati dal capannone sono oggetto di contratto di affitto di fondo rustico (art. 23 della legge 11 febbraio 1971 n.11 e art. 45 della legge 3 maggio 1982 n.203) avente come conduttore la ditta individuale Monesi Michele, P.Iva 01576690299.

Si ritiene opportuno raggruppare i beni immobili di Ficarolo in modo leggermente diverso rispetto a quanto riportato in Tabella 1, come di seguito esplicitato, ridenominando i lotti 5 e 6 che subiscono variazioni in Lotto 5N e Lotto 6N, mentre il Lotto 7 non subisce variazioni di nome e di contenuto.

Lotto 5N - Comune di Ficarolo: capannone comprensivo di impianti fissi, carriponte, palazzina uffici e area cortiliva corrispondente al mappale 279 del foglio 6, aree edificabili corrispondenti ai mappali 128 del foglio 6, 821 del foglio 7 ed a 1700 mq del mappale 271 del foglio 6. Il lotto comprende quindi il capannone con le aree cortilive ed edificabili corrispondenti ai mappali indicati per un totale di superficie fondiaria pari a 18.637 mq. Nella valutazione economica si tiene conto anche del deprezzamento conseguente ai danneggiamenti subiti per furti nel corso dei 2024.

Lotto 6N - Comune di Ficarolo: terreno edificabile in zona produttiva di completamento D1 identificato dai mappali 267 e da 1.338 mq del mappale 271 del foglio 6 e dai mappali 912 e 913 del foglio 7.

Lotto 7 - Comune di Ficarolo: terreno edificabile in zona produttiva di espansione D2 identificato dai mappali 83, 173, 561, 562, 848, 849, 906, 907, 908, 909, 910, 911 del foglio 7.

Tutte le necessarie operazioni di frazionamento catastale necessarie per formare i lotti come sopra individuati dovranno essere effettuate prima della loro messa in vendita, come pure il controllo delle attestazioni di prestazione energetica ed il loro eventuale aggiornamento.

I valori di stima dei beni immobili dei 3 lotti sopra descritti sono riportati nelle 3 tabelle e nella planimetria seguenti, sono arrotondati alla decina di migliaia di euro ed ammontano complessivamente a **2.350.000 €**. Il valore complessivo dei 3 lotti muta rispetto a quello riportato nella perizia del 2020 solo per effetto del deprezzamento del capannone conseguente ai danneggiamenti subiti nel corso del 2024.

In fede

Mantova, 18 ottobre 2024

Dott. Ing. Alberto Marinelli



Descrizione	Superficie [mq]	Coeff. Di merito	Sup. virtuale	Valore unitario [€/mq]	Valore [€]
Produttivo (fg. 6 - map.279)	3.111	1	3.111	300,00 €	933.300,00 €
Uffici PT (fg. 6 - map.279)	355	1	355	450,00 €	159.750,00 €
Uffici P1 (fg. 6 - map.279)	241	1	241	450,00 €	108.450,00 €
Fg. 6 - map.279 - Area cortiliva capannone	9.879	1	9.879	15,00 €	148.185,00 €
Fg. 6 - map. 128	2.340	1	2.340	20,00 €	46.800,00 €
Fg. 6 - map. 271 - parte	1.700	1	1.700	20,00 €	34.000,00 €
Fg. 7 - map.821	1.252	1	1.252	20,00 €	25.040,00 €
Carriponte					16.000,00 €
Oneri amministrativi per sanatorie					- 6.000,00 €
Deprezzamento per danneggiamenti subiti fino al 3.10.2024					- 250.000,00 €
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	18.637				
Totale arrotondato lotto di vendita 5					1.210.000,00 €

Tabella 2 – Composizione e valori di stima del Lotto 5N

Descrizione	Superficie [mq]	Coeff. Di merito	Sup. virtuale	Valore unitario [€/mq]	Valore di stima [€]
Area edificabile - zona produttiva di completamento					
Fg. 6 - map. 267	11.068	1	11.068	20,00 €	221.360,00 €
Fg. 6 - map. 271 - parte	1.338	1	1.338	20,00 €	26.760,00 €
Fg. 7 - map. 912	16.556	1	16.556	20,00 €	331.120,00 €
Fg. 7 - map. 913	1.504	1	1.504	20,00 €	30.080,00 €
TOTALE SUPERFICIE TERRITORIALE	30.466				609.320,00 €
Totale arrotondato lotto di vendita 6					600.000,00 €

Tabella 3 – Composizione e valori di stima del Lotto 6N

Descrizione	Superficie [mq]	Coeff. Di merito	Sup. virtuale	Valore unitario [€/mq]	Valore di stima [€]
Area edificabile - zona di espansione (Fg. 7. - map. 83, 173, 561, 562, 848, 849, 906, 907, 908, 909, 910, 911)	36.113	1	36.113	15,00 €	541.695,00 €
Totale arrotondato lotto di vendita 7					540.000,00 €

Tabella 4 – Composizione e valori di stima del Lotto 7

Vallicella Bassa

