

CONCORDATO PREVENTIVO N. 16/2019

TECNOFER S.P.A.

OSTIGLIA (MN)

Commissario Giudiziale: Dott. Gino Bardini

Liquidatore: Dott. Andrea Polacco

**Aggiornamento del valore di stima del compendio
immobiliare sito in Ficarolo (RO) al 3 ottobre 2024**

STUDIO MARINELLI E ASSOCIATI

Dott. ing. Alberto Marinelli

Mantova, 8 ottobre 2024

In data 18 giugno 2024 veniva riscontrato dall'arch. Francesco Boniotti, delegato di SO.VE.Mo. S.r.l., che l'edificio sito in Ficarolo (RO), Strada Provinciale 6 n. 2200, proprietà di Tecnofer S.p.A., era stato danneggiato da sconosciuti che avevano asportato una notevole quantità di cavi elettrici, danneggiato quadri elettrici e portoni di accesso, infranto elementi vetrati di porte di accesso, come da denuncia allegata.

Successivamente, in data 25 settembre 2024, veniva denunciata alla stazione dei Carabinieri di Mantova un ulteriore accesso non autorizzato con asportazione di altri cavi elettrici come da denuncia allegata.

Il sottoscritto, già nominato nel 2020 dal Tribunale di Mantova quale consulente tecnico per la stima dei beni della società Tecnofer, è stato incaricato dal liquidatore della società proprietaria dott. Andrea Polacco di valutare il danno subito, al fine di aggiornare il valore dell'immobile messo in vendita, periziato nel 2020 per un valore di 1.380.000 €, cui aggiungere il valore delle aree edificabili limitrofe per un totale di 2.600.000 €.-

L'immobile che ha subito il danneggiamento è un capannone industriale con palazzina uffici in blocco comunicante con lo stesso ed area cortiliva in parte pavimentata, il tutto con superficie coperta pari a 3.466 mq e con accesso dalla strada statale Strada Provinciale Eridania. All'esterno del capannone è posta la cabina elettrica e il locale che ospita il pozzo per l'approvvigionamento idrico industriale.

Le dimensioni in pianta del capannone sono pari a circa 25x 140 m.

La palazzina uffici, di circa 596 mq di SLP, è su due livelli, realizzata con struttura portante prefabbricata in c.c.a. e tamponamenti in pannelli prefabbricati con rivestimento laterizio esterno e tetto piano.

Al piano terra della parte di edificio a destinazione d'uso direzionale si trovano l'ingresso, il corridoio di distribuzione, due uffici, archivio, servizi igienici, sala riunioni, spogliatoio, mentre al primo piano, al quale si accede mediante scala interna a chiocciola con struttura in metallo e gradini in marmo, si ha un ampio locale utilizzato per le riunioni, servizi igienici, ripostiglio e porta finestra per l'accesso al primo livello della copertura, da cui poi è possibile salire, utilizzando apposite scale montate per lo scopo, anche sulla porzione più alta della copertura.

Durante il sopralluogo del 27 giugno 2024, come emerge dal report fotografico allegato, venivano riscontrati i danni seguenti:

- rottura della vetrata di un portoncino d'ingresso,
- danneggiamento di un portone del capannone che è stato forzato per accedere probabilmente alla parte centrale del capannone in modo più agevole,
- danneggiamento delle porte di accesso alla cabina elettrica ed al locale pozzo,
- danneggiamento dei quadri elettrici della cabina con taglio dei cavi e asportazione di tutti gli interruttori ed elementi elettrici presenti,
- asportazione dei cavi elettrici posati sia all'interno dei cavidotti, sia sulle canaline metalliche poste lungo il perimetro del capannone,
- danneggiamento della lattoneria di copertura del paramento esterno del capannone e del supporto della stessa (che ora risulta pericolante come si vede da fotografia allegata) con tentativo di asportazione della stessa.

Veniva quindi effettuato ulteriore sopralluogo in data 3 ottobre 2024, documentato da ulteriori fotografie, dove si riscontrava l'asportazione di spezzoni di cavi elettrici rimasti nel capannone dopo il precedente furto denunciato in data 21 giugno 2024, nonché lo smontaggio del profilo di tenuta di una porta finestra, molto probabilmente operato per consentire futuri accessi al capannone con relativa facilità, lo smontaggio di porte interne ai bagni del piano terra e l'asportazione di due caldaie a gas con funzione di riscaldamento dell'acqua sanitaria poste nei servizi igienici a piano terra e al piano primo.

I lavori necessari per riportare l'edificio alla situazione precedente agli episodi di furto e di danneggiamento di cui alle due denunce allegate sono i medesimi riportati nella precedente valutazione del 12 luglio 2024, che si riproduce nel seguito e che ammontava a 246.000€, cui sono da sommare 4.000 € per l'installazione e la certificazione di due caldaie a gas da 24 KW scalda-acqua, la sistemazione dei profili di serraggio della parte trasparente di una porta finestra e il rimontaggio di porte interne dei bagni al piano terra.

L'importo dei lavori necessari per ripristinare l'edificio nella situazione precedente ai danneggiamenti subiti ammonta quindi a 250.000 €.

Tale importo può essere assunto quale minor valore dell'immobile in esame.

Pertanto il valore del capannone con l'area esterna di pertinenza viene oggi aggiornato a 1.130.000 €, mentre quello del capannone con tutte le aree edificabili limitrofe a 2.350.000 €.

In fede

Mantova, 8 ottobre 2024

Dott. Ing. Alberto Marinelli



		Un. Misura	Prezzo unitario (€)	Quantità	Importo (€)
1	Intervento di sostituzione sul posto del pannello vetrato mandato in frantumi con nuovo elemento vetrato con caratteristiche di trasmittanza a norma di Legge e regolazione della serratura	corpo	800,00	1	800,00
2	Riparazione delle serrature danneggiate della cabina elettrica e del locale pompe	corpo	200,00	2	400,00
3	Riparazione del portone perimetrale forzato per accedere al capannone	corpo	800,00	1	800,00
4	Rimozione ed accatastamento in big bag degli spezzoni di cavi lasciati sul posto nel capannone, nei pozzetti, nella cabina elettrica	h	38,00	16	608,00
5	Rimozione ed accatastamento delle apparecchiature elettriche e quadri elettrici danneggiati nel capannone e nella cabina elettrica esterna	h	38,00	16	608,00
6	Rimozione dei residui degli atti vandalici e pulizia dei locali	h	25,00	16	400,00
7	Trasporto e conferimento a discarica dei rifiuti	corpo	1.500,00	1	1.500,00
8	Fornitura e posa dei cavi elettrici multipolari isolati per potenze fino a 20 KW sezione 50 mmq per utenze industriali oggetto di furto	m	36,00	3360	120.960,00
9	Esecuzione dei collegamenti elettrici ai corpi illuminanti ed utenze elettriche	cad	200,00	60	12.000,00
10	Fornitura e posa del quadro elettrico interno al capannone e di quello interno alla cabine elettrica	cad	34.000,00	2	68.000,00
11	Cablaggi a norma dei quadri elettrici	cad	5.000,00	2	10.000,00
12	Certificazione del nuovo impianto elettrico	cad	2.000,00	1	2.000,00
13	Smontaggio della latteneria di coronamento della copertura della zona uffici e suo accatastamento per il riuso a opere terminate	h	35,00	8	280,00
14	Sistemazione con malta e fissaggi meccanici degli elementi in calcestruzzo smossi sotto la latteneria di coronamento della copertura della zona uffici	h	35,00	8	280,00
15	Posa della latteneria di coronamento rimossa della copertura della zona uffici	h	35,00	16	560,00

16	Materiale di consumo per le lavorazioni da eseguire	corpo	500,00	1	500,00
17	Oneri per allestimento cantiere e sicurezza	corpo	1.000,00	1	1.000,00
18	Noleggio di piattaforma semovente per tutta la durata dei lavori (1 mese)	g	160,00	20	3.200,00
19	Altre opere minori ed imprevidi stimati pari al 10% dei lavori a computo				22.104,00
	Totale lavori di ripristino dello stato dell'immobile alla situazione ante danneggiamento				246.000,00

Tabella di stima dei lavori di ripristino relativi al primo danneggiamento verificato in data 27 giugno 2024

FOTOGRAFIE DELLO STATO DEI LUOGHI AL 26 GIUGNO 2024

Figura 1 - Portoncino d'ingresso con pannello vetrato rotto e con chiusura temporanea in legno.....	10
Figura 2- corridoio con vetri infranti	11
Figura 3- corridoio con vetri infranti	11
Figura 4- quadro elettrico interno capannone con cavi sfilati.....	12
Figura 5- particolare quadro elettrico con cavi tagliati e sfilati	12
Figura 6- canalette porta cavi vuote senza cavi.....	13
Figura 7- spezzoni di cavi tranciati lasciati a terra	13
Figura 8- cavi tranciati lasciati a terra, con scala forse utilizzata per tagliare i cavi.....	14
Figura 9- canaline portacavi vuote	14
Figura 10 – portone danneggiato.....	15
Figura 11- cavi tagliati e sfilati nei pozzetti esterni interrati.....	15
Figura 12 cabina elettrica lato utente con serratura divelta	16
Figura 13 – quadro elettrico della cabina elettrica.....	16
Figura 15 porta con serratura danneggiata del locale pozzo	17
Figura 16 – serratura danneggiata del locale pozzo.....	17
Figura 17 – interno locale pozzo senza danni	18
Figura 18- interno locale pozzo senza danni	18
Figura 19- fronte dell'edificio	19
Figura 20- particolare spigolo cornicione fronte edificio con elemento murario della cornice smosso e a rischio caduta.....	19



Figura 1 - Portoncino d'ingresso con pannello vetrato rotto e con chiusura temporanea in legno



Figura 2- corridoio con vetri infranti



Figura 3- corridoio con vetri infranti



Figura 4- quadro elettrico interno capannone con cavi sfilati

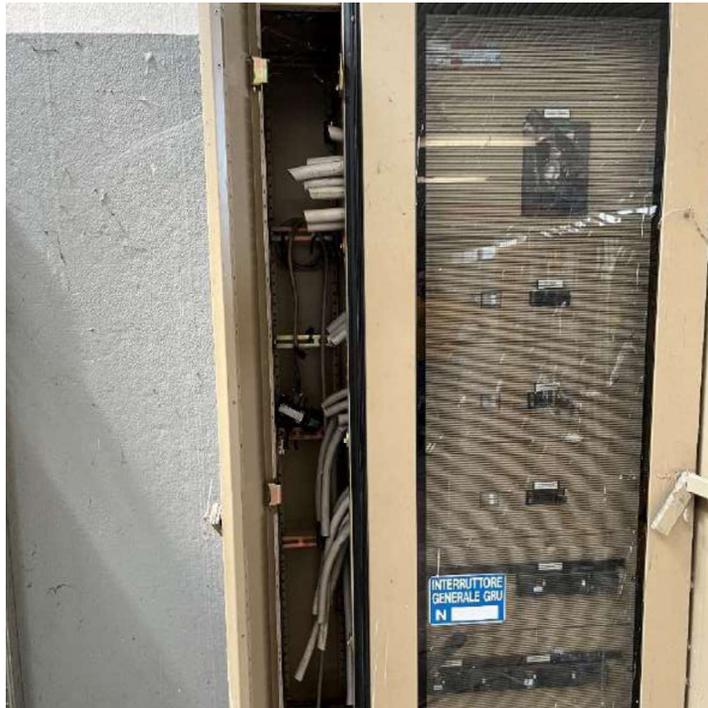


Figura 5- particolare quadro elettrico con cavi tagliati e sfilati



Figura 6- canalette porta cavi vuote senza cavi



Figura 7- spezzoni di cavi tranciati lasciati a terra



Figura 8- cavi tranciati lasciati a terra, con scala forse utilizzata per tagliare i cavi

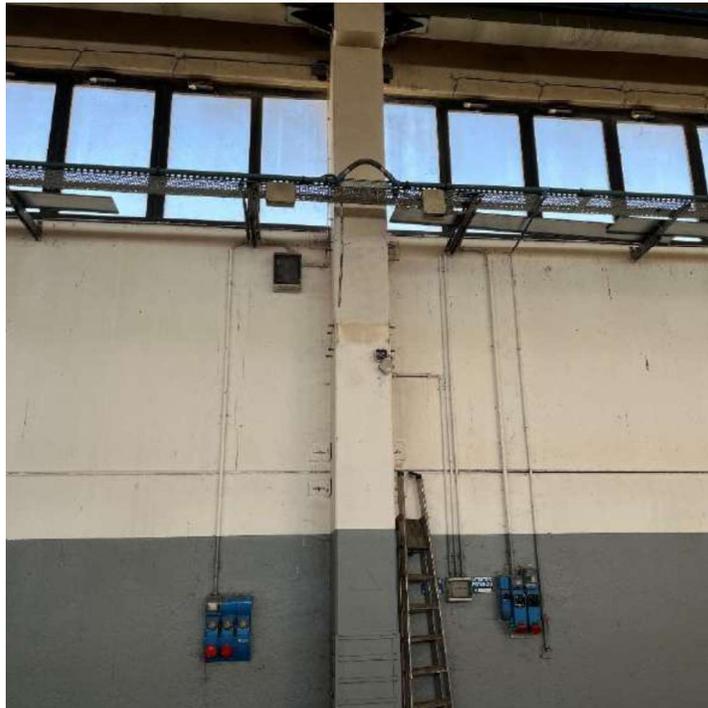


Figura 9- canaline portacavi vuote



Figura 10 – portone danneggiato



Figura 11- cavi tagliati e sfilati nei pozzetti esterni interrati



Figura 12 cabina elettrica lato utente con serratura divelta

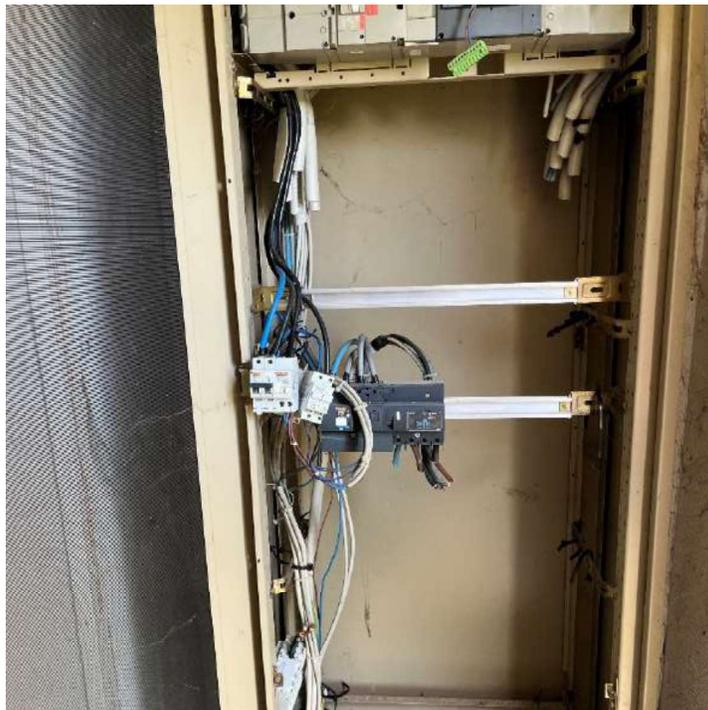


Figura 13 – quadro elettrico della cabina elettrica



Figura 14 porta con serratura danneggiata del locale pozzo



Figura 15 – serratura danneggiata del locale pozzo



Figura 16 – interno locale pozzo senza danni



Figura 17- interno locale pozzo senza danni



Figura 18-fronte dell'edificio

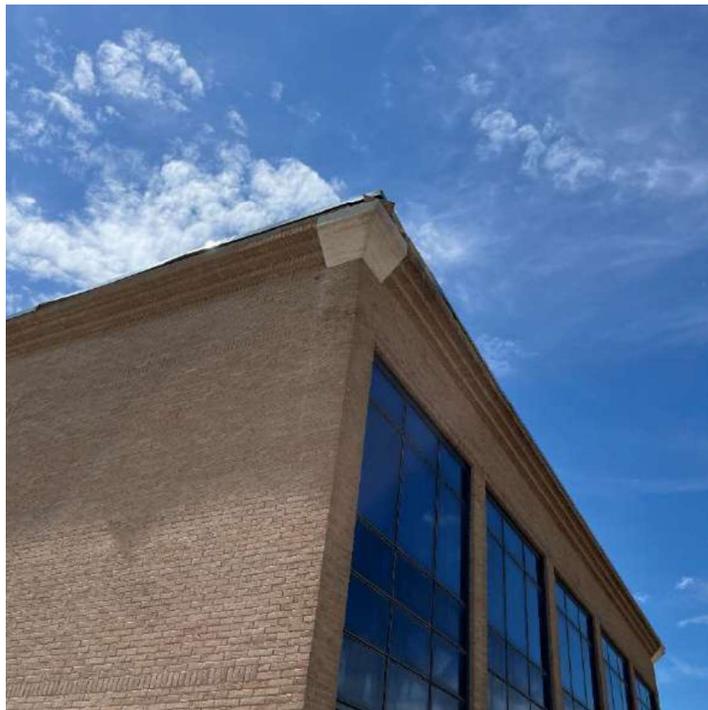


Figura 19- particolare spigolo cornice fronte edificio con elemento murario della cornice smosso e a rischio caduta

FOTOGRAFIE DELLO STATO DEI LUOGHI AL 3 OTTOBRE 2024

Figura 1 – caldaia murale asportata al piano primo.....	21
Figura 2- caldaia murale rimossa al piano terra.....	22
Figura 3- porte rimosse e danneggiate bagni piano terra.....	23
Figura 4- profilo fermavetro rimosso da porta finestra a piano terra.....	24
Figura 5- vista interna del capannone zona robot.....	25
Figura 6- vista interna del capannone.....	26
Figura 7- vista interna del capannone.....	27
Figura 8- vista interna capannone zona quadri elettrici.....	28



Figura 1 – caldaia murale asportata al piano primo



Figura 2- caldaia murale rimossa al piano terra

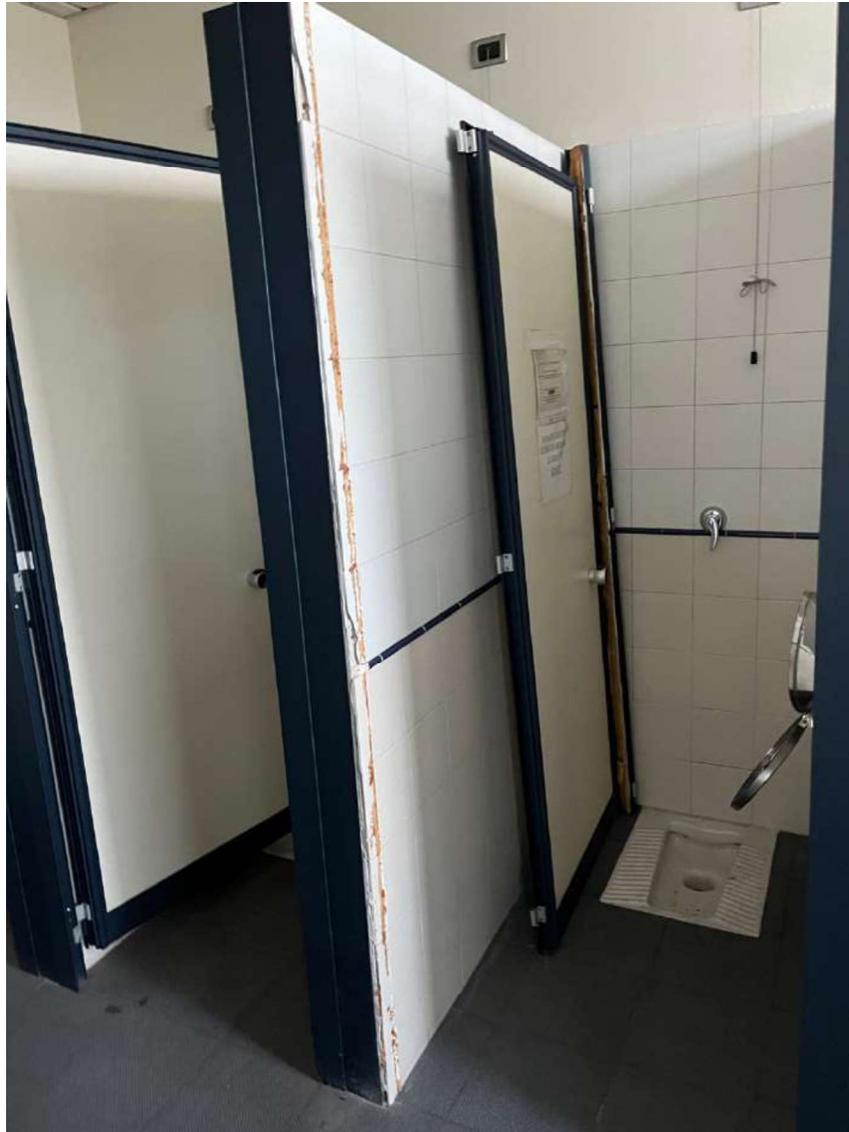


Figura 3- porte rimosse e danneggiate bagni piano terra



Figura 4- profilo fermavetro rimosso da porta finestra a piano terra



Figura 5- vista interna del capannone zona robot



Figura 6- vista interna del capannone



Figura 7- vista interna del capannone



Figura 8- vista interna capannone zona quadri elettrici