

**Tribunale di Mantova - Sezione Fallimentare**  
**Concordato n.16/2019**

**Presidente Relatore: Dott. Andrea Gibelli**  
**Giudici: Dott.ssa Francesca Arrigoni - Dott. Mauro P. Bernardi**

**Curatore Giudiziale: Dott. Gino Bardini**

**Perizia di stima del patrimonio mobiliare in provincia di**  
**Mantova ed immobiliare**

**Parte 1**



Studio Marinelli e Associati

Dott. Ing. Alberto Marinelli

Firmato da:  
MARINELLI ALBERTO  
Motivo:

Mantova, 24 luglio 2020

Pagina intenzionalmente bianca

# Indice

<b>1</b>	<b>Premessa</b>	<b>10</b>
<b>2</b>	<b>Beni immobili</b>	<b>11</b>
2.1	Dati catastali . . . . .	11
2.2	Storia autorizzativa . . . . .	12
2.3	Documentazione urbanistica . . . . .	14
2.4	Caratteristiche del compendio immobiliare . . . . .	18
2.4.1	Ostiglia, via Abetone Brennero Nord, n.19/E, via dell'Industria e via dell'Artigianato n. 4 . . . . .	18
2.4.2	Calto, via Dell'Industria Est n.23 . . . . .	24
2.4.3	Ficarolo, via Dell'Industria Est n.23 . . . . .	25
2.5	Proprietà e stato di possesso dei beni . . . . .	29
2.6	Stato ed occupazione dei beni . . . . .	33
2.7	Difficoltà edilizie e attestati di prestazione energetica . . . . .	34
2.8	Esistenza di formalità, vincoli e oneri . . . . .	34
2.9	Procedure espropriative per pubblica utilità . . . . .	34
2.10	Stima dei beni . . . . .	34
2.10.1	Analisi dell'andamento del mercato immobiliare - settore non residenziale	34
2.10.2	Analisi dell'andamento del mercato fondiario . . . . .	35
2.10.3	Scopo e criteri di stima . . . . .	37
2.10.4	Quantificazione della superficie commerciale . . . . .	38
2.10.5	Valori unitari di stima . . . . .	38
2.10.6	Suddivisione del compendio immobiliare in lotti di vendita e loro valore di stima . . . . .	39
2.10.7	Quadro riassuntivo dei valori di stima dei beni immobili . . . . .	46
<b>3</b>	<b>Beni mobili, magazzino, beni mobili registrati</b>	<b>48</b>
3.1	Consistenza e valore di stima dei beni mobili . . . . .	48
3.1.1	Lotto 10 - Lotto A asta del 22/07/2020 . . . . .	49
3.1.2	Lotto 11 - Magazzino . . . . .	50
3.1.3	Quadro riassuntivo dei valori di stima dei beni mobili . . . . .	50
<b>4</b>	<b>Conclusioni</b>	<b>52</b>
<b>A</b>	<b>Planimetrie catastali</b>	<b>55</b>
<b>B</b>	<b>Mappe catastali</b>	<b>63</b>
<b>C</b>	<b>Visure catastali</b>	<b>68</b>
<b>D</b>	<b>Ispezioni ipotecarie</b>	<b>75</b>
<b>E</b>	<b>Certificati di destinazione urbanistica</b>	<b>135</b>
<b>F</b>	<b>Attestati di prestazione energetica di Calto e Ficarolo e contratto di affitto terreni di Ficarolo</b>	<b>142</b>
<b>G</b>	<b>Documentazione accesso agli atti presso i comuni di Ostiglia, Calto e Ficarolo</b>	<b>180</b>

<b>H</b>	<b>Fotografie capannone A - Ostiglia</b>	<b>224</b>
<b>I</b>	<b>Fotografie veicoli</b>	<b>268</b>
<b>J</b>	<b>Fotografie capannone B - Ostiglia</b>	<b>272</b>
<b>K</b>	<b>Fotografie capannone C - Calto</b>	<b>328</b>
<b>L</b>	<b>Fotografie - capannone D - Ficarolo</b>	<b>350</b>
<b>M</b>	<b>Tabelle di stima - beni mobili</b>	<b>351</b>
	M.1 Lotto 8 - Ostiglia - Capannone A . . . . .	351
	M.2 Lotto 9 - Ostiglia - Capannone B . . . . .	377
<b>N</b>	<b>Tabella di stima - beni rientranti nel lotto A dell'asta fissata per il 22/07/2020</b>	<b>402</b>
<b>O</b>	<b>Tabelle di stima - magazzino</b>	<b>405</b>
	O.1 Lotto 11 - Semilavorati . . . . .	405
	O.2 Lotto 11 - Materie prime . . . . .	432
	O.3 Lotto 11 - Prodotti finiti . . . . .	455
<b>P</b>	<b>Tabella di stima - beni mobili registrati</b>	<b>484</b>
<b>Q</b>	<b>Documenti relativi ai beni mobili registrati</b>	<b>486</b>
<b>R</b>	<b>Tabelle di stima beni mobili suddivisi per gruppi - Comune di Ostiglia</b>	<b>487</b>
	R.1 Arredi - Comune di Ostiglia . . . . .	487
	R.2 Attrezzatura - Comune di Ostiglia . . . . .	499
	R.3 Macchine specifiche - Comune di Ostiglia . . . . .	513
	R.4 Carrelli elevatori - Comune di Ostiglia . . . . .	515
	R.5 Carriponte - Comune di Ostiglia . . . . .	517
	R.6 Casse - Comune di Ostiglia . . . . .	519
	R.7 Gru a bandiera - Comune di Ostiglia . . . . .	523
	R.8 Saldatrici - Comune di Ostiglia . . . . .	525
	R.9 Scaffalature - Comune di Ostiglia . . . . .	528
	R.10 Portabobine - Comune di Ostiglia . . . . .	531
	R.11 Beni di deposito - Comune di Ostiglia . . . . .	533
	R.12 Beni di elettronica - Comune di Ostiglia . . . . .	535

## **Elenco delle figure**

Figura 1:	Ostiglia - Estratto Tavola PDR.01 - Piano delle Regole . . . . .	15
Figura 2:	Ostiglia - Estratto Tavola PDR.02 - Piano delle Regole . . . . .	16
Figura 3:	Ostiglia - Estratto Tavola DDP.04 - Piano delle Regole . . . . .	16
Figura 4:	Ostiglia - Estratto Tavola n.8 . . . . .	17
Figura 5:	Calto - Estratto Tavola n.131b - Zonizzazione territorio comunale P.G.R. Variante . . . . .	17
Figura 6:	Ficarolo - Estratto Tavola n.11 - Zonizzazione territorio comunale - zo- nizzazione -vincoli e tutele . . . . .	18
Figura 7:	Ostiglia - Capannone A - Planimetria con indicazione locali . . . . .	19

Figura 8:	Ostiglia - Capannone A - Planimetria con indicazione locali piano primo	20
Figura 9:	Ostiglia - Capannone B - Planimetria con indicazione locali	21
Figura 10:	Capannone A e B - Ostiglia	23
Figura 11:	Capannone A - Ingresso	23
Figura 12:	Capannone B - Interno stabilimento	24
Figura 13:	Calto - Immobili di propri	24
Figura 14:	Calto - Capannone C - Planimetria con indicazione locali	26
Figura 15:	Calto - Esterno stabilimento	27
Figura 16:	Calto - Esterno stabilimento	27
Figura 17:	Calto - Esterno edificio direzionale	28
Figura 18:	Calto - Esterno edificio direzionale	28
Figura 19:	Ficarolo - Capannone D - Planimetria con indicazione locali	30
Figura 20:	Ficarolo - capannone con aree edificabili	31
Figura 21:	Ficarolo - ingresso capannone	31
Figura 22:	Ficarolo - retro capannone	32
Figura 23:	Ficarolo - vista laterale capannone	32
Figura 24:	Estratto mappa catastale con indicazione dei lotti di vendita in Comune di Ostiglia	43
Figura 25:	Estratto mappa catastale con indicazione del lotto di vendita in Comune di Calto	44
Figura 26:	Estratto mappa catastale con indicazione dei lotti di vendita in Comune di Ficarolo	47
Figura 27:	Planimetria capannone A con indicazione dei locali - piano terra	225
Figura 28:	Planimetria capannone A con indicazione dei locali - piano primo	225
Figura 29:	Locale A01 - Arredi	226
Figura 30:	Locale A02 - Arredi	226
Figura 31:	Locale A03 - Apparecchiature informatiche e arredi	227
Figura 32:	Locale A03 - Apparecchiature informatiche e arredi	227
Figura 33:	Locale A03 - Arredi	228
Figura 34:	Locale A04 - Arredi	228
Figura 35:	Locale A05 - Arredi	229
Figura 36:	Locale A06 - Arredi	229
Figura 37:	Locale A06 - Arredi	230
Figura 38:	Locale A07 - Arredi	230
Figura 39:	Locale A08 - Bagno	231
Figura 40:	Locale A09 - Attrezzature	231
Figura 41:	Locale A10 - Apparecchiature varie	232
Figura 42:	Locale A11 - Arredi	232
Figura 43:	Locale A11 - Arredi	233
Figura 44:	Locale A12 - Apparecchiature informatiche ed arredi	233
Figura 45:	Locale A12 - Apparecchiature informatiche ed arredi	234
Figura 46:	Locale A12 - Apparecchiature informatiche ed arredi	234
Figura 47:	Locale A13 - Apparecchiature informatiche ed arredi	235
Figura 48:	Locale A13 - Apparecchiature informatiche ed arredi	235
Figura 49:	Locale A14 - Apparecchiature informatiche ed arredi	236
Figura 50:	Locale A15 - Apparecchiature informatiche ed arredi	236
Figura 51:	Locale A15 - Apparecchiature informatiche ed arredi	237
Figura 52:	Locale A15 - Apparecchiature informatiche ed arredi	237
Figura 53:	Locale A16 - Apparecchiature informatiche ed arredi	238

Figura 54:	Locale A16 - Apparecchiature informatiche ed arredi . . . . .	238
Figura 55:	Locale A17 . . . . .	239
Figura 56:	Locale A17 - Apparecchiature informatiche ed arredi . . . . .	239
Figura 57:	Locale A18 - Apparecchiature informatiche ed arredi . . . . .	240
Figura 58:	Locale A18 - Apparecchiature informatiche ed arredi . . . . .	240
Figura 59:	Locale A19 - Apparecchiature informatiche ed arredi . . . . .	241
Figura 60:	Locale A19 - Apparecchiature informatiche ed arredi . . . . .	241
Figura 61:	Locale A21 - Attrezzature ed arredi . . . . .	242
Figura 62:	Locale A21 - Attrezzature ed arredi . . . . .	242
Figura 63:	Locale A21 . . . . .	243
Figura 64:	Locale A21 . . . . .	243
Figura 65:	Locale A21 . . . . .	244
Figura 66:	Locale A21 . . . . .	244
Figura 67:	Locale A21 . . . . .	245
Figura 68:	Locale A22 . . . . .	245
Figura 69:	Locale A22 . . . . .	246
Figura 70:	Locale A22 - Deposito dei materiali finiti . . . . .	246
Figura 71:	Locale A22 - Contenitori metallici industriali a rete tipo impilabile . . . . .	247
Figura 72:	Locale A22 - Scaffalatura metallica porta pallet, passo 190 cm . . . . .	247
Figura 73:	Locale A22 - Cassone per sfridi ribaltabile e carrellato . . . . .	248
Figura 74:	Locale A22 - Macchina per spirali ASPO . . . . .	248
Figura 75:	Locale A22 - Macchina per spirali 14SP Molla con Aspo . . . . .	249
Figura 76:	Locale A22 - Macchina per spirali 14SP Molla con Aspo . . . . .	249
Figura 77:	Locale A22 - Macchina per spirali 14SP Molla con Aspo . . . . .	250
Figura 78:	Locale A22 - Ingresso del prodotto grezzo nella macchina per spirali . . . . .	250
Figura 79:	Locale A22 - Avvolgitore Aspo . . . . .	251
Figura 80:	Locale A22 - Transpallet a timone Still EXV 10, capacità 1000kg, 1,2 kW . . . . .	251
Figura 81:	Locale A22 - Prodotti semilavorati . . . . .	252
Figura 82:	Locale A22 - Prodotti semilavorati . . . . .	252
Figura 83:	Locale A22 - Prodotti semilavorati . . . . .	253
Figura 84:	Locale A22 - Prodotti semilavorati . . . . .	253
Figura 85:	Locale A22 - Tubi . . . . .	254
Figura 86:	Locale A22 - Attrezzatura varia . . . . .	254
Figura 87:	Locale A22 - Laboratorio di riporto . . . . .	255
Figura 88:	Locale A22 - Macchina da riporto verticale MORITEM (B) . . . . .	255
Figura 89:	Locale A22 - Macchina da riporto FILO ROPA con saldatrici (C) . . . . .	256
Figura 90:	Locale A22 - Banco riporto a FILO ROPA con saldatrici (D) . . . . .	256
Figura 91:	Locale A22 - Gru a bandiera . . . . .	257
Figura 92:	Locale A24 - Scaffalature e cassette metalliche a bocca . . . . .	257
Figura 93:	Locale A24 . . . . .	258
Figura 94:	Locale A24 - Banco da riporto orizzontale con saldatrici (E) . . . . .	258
Figura 95:	Locale A24 - Macchina riporto a polvere orizzontale (F) . . . . .	259
Figura 96:	Locale A24 - Gru a bandiera . . . . .	259
Figura 97:	Locale A24 - Casse metalliche varie . . . . .	260
Figura 98:	Locale A24 - Particolare strutturale . . . . .	260
Figura 99:	Locale A25 . . . . .	261
Figura 100:	Locale A25 - gru a bandiera . . . . .	261
Figura 101:	Locale A25 - Cassoni di varia tipologia . . . . .	262
Figura 102:	Locale A25 - Transpallet STILL PX20 . . . . .	262

Figura 103: Locale A26 . . . . .	263
Figura 104: Locale A26 - Gru a bandiera con banco per raddrizzatura, portata 200 kg	263
Figura 105: Locale A26 - Bilancia con piastra a terra , portata 3000 kg, lettore digitale DD101, Soc. Coop. Bilanciai . . . . .	264
Figura 106: Locale A26 - Transpallet manuale . . . . .	264
Figura 107: Locale A26 - Transpallet manuale . . . . .	265
Figura 108: Locale A26 - Scaffalature portatubi a mensola Modul Blok . . . . .	265
Figura 109: Locale A26 - Scaffalature portapallet . . . . .	266
Figura 110: Locale A27 - Armadietti metallici per spogliatoi . . . . .	266
Figura 111: Locale A30 - Ripostiglio . . . . .	267
Figura 112: Locale A30 - Ripostiglio . . . . .	267
Figura 113: Autocarro Volkswagen Caddy 1984cc furgonato, targa EZ648KV, anno 2015 . . . . .	269
Figura 114: Autocarro Iveco Daily 32,3 HPI 2280cc con cassone, targa EH901KS, anno 2011 . . . . .	269
Figura 115: Autocarro Mercedes Actros MB2532 con cassone, targa EM012KR, an- no 2012 . . . . .	270
Figura 116: Autocarro Mercedes Actros MB2532 con cassone, targa EM012KR, an- no 2012 . . . . .	270
Figura 117: Fiat Fiorino furgonato, targa 582242, anno 1993 . . . . .	271
Figura 118: Planimetria capannone B con indicazione dei locali . . . . .	273
Figura 119: Locale B01 . . . . .	273
Figura 120: Locale B01 - pilastro capannone danneggiato . . . . .	274
Figura 121: Locale B01 . . . . .	274
Figura 122: Locale B01 . . . . .	275
Figura 123: Locale B01 - Bilanciatrice automatica . . . . .	275
Figura 124: Locale B01 - Bilanciatrice automatica . . . . .	276
Figura 125: Locale B01 - Bilanciatrice Leasing . . . . .	276
Figura 126: Locale B01 - Carrello elevatore OM . . . . .	277
Figura 127: Locale B01 - carrello elevatore OM - targa . . . . .	277
Figura 128: Locale B01 - Carroponte OMIS mod. mensola, portata 500 kg . . . . .	278
Figura 129: Locale B01 - Banco raddrizzatura . . . . .	278
Figura 130: Locale B01 - Banco raddrizzatura . . . . .	279
Figura 131: Locale B01 - Macchina per spirali 12 SP 800FM . . . . .	280
Figura 132: Locale B01 - Macchina per spirali 12 SP 800FM . . . . .	280
Figura 133: Locale B01 - Macchina per assemblaggio spirali automatica . . . . .	281
Figura 134: Locale B01 - Trapano a colonna . . . . .	281
Figura 135: Locale B02 . . . . .	282
Figura 136: Locale B02 . . . . .	282
Figura 137: Locale B02 . . . . .	283
Figura 138: Locale B02 . . . . .	283
Figura 139: Locale B02 . . . . .	284
Figura 140: Locale B02 - Impianto asciugatura . . . . .	284
Figura 141: Locale B02 - Macchina per spirali 13 SP . . . . .	285
Figura 142: Locale B02 - Macchina per spirali 13 SP . . . . .	285
Figura 143: Locale B02 - Macchina per spirali 11SP Mammuto . . . . .	286
Figura 144: Locale B02 - Macchina per spirali 11SP Mammuto . . . . .	286
Figura 145: Locale B02 - Macchina per assemblaggio spirali Tondo Ropa . . . . .	287
Figura 146: Locale B02 - Vasca verniciatura ad immersione . . . . .	287

Figura 147: Locale B03 . . . . .	288
Figura 148: Locale B03 . . . . .	288
Figura 149: Locale B03 . . . . .	289
Figura 150: Locale B03 . . . . .	289
Figura 151: Locale B03 . . . . .	290
Figura 152: Locale B03 . . . . .	290
Figura 153: Locale B03 - saldatrice . . . . .	291
Figura 154: Locale B03 - saldatrice . . . . .	291
Figura 155: Locale B03 - Barenatrice a 2 teste . . . . .	292
Figura 156: Locale B03 - Macchina per assemblaggio spirali automatica . . . . .	292
Figura 157: Locale B03 - Macchina per assemblaggio spirali automatica . . . . .	293
Figura 158: Locale B03 - Carrello elevatore Still35 . . . . .	293
Figura 159: Locale B03 - Carrello elevatore Still35 - targa . . . . .	294
Figura 160: Locale B03 - Postazione saldatura Robot (scheda da sostituire) . . . . .	294
Figura 161: Locale B03 - Postazione saldatura Robot (scheda da sostituire) . . . . .	295
Figura 162: Locale B03 - Postazione saldatura Robot . . . . .	295
Figura 163: Locale B03 - Postazione saldatura Robot . . . . .	296
Figura 164: Locale B03 - Postazione saldatura Robot . . . . .	296
Figura 165: Locale B03 - Postazioni saldatura Robot . . . . .	297
Figura 166: Locale B03 - Banco assemblaggio materiali e banco saldatura (X-Y) . . . . .	297
Figura 167: Locale B04 . . . . .	298
Figura 168: Locale B04 . . . . .	298
Figura 169: Locale B04 . . . . .	299
Figura 170: Locale B04 . . . . .	299
Figura 171: Locale B04 . . . . .	300
Figura 172: Locale B04 - Macchina per assemblaggio spirali automatica (AI) . . . . .	300
Figura 173: Locale B04 - Banco assemblaggio . . . . .	301
Figura 174: Locale B05 . . . . .	301
Figura 175: Locale B05 . . . . .	302
Figura 176: Locale B05 . . . . .	302
Figura 177: Locale B05 - Attrezzatura varia . . . . .	303
Figura 178: Locale B05 . . . . .	303
Figura 179: Locale B05 . . . . .	304
Figura 180: Locale B05 . . . . .	304
Figura 181: Locale B05 . . . . .	305
Figura 182: Locale B05 - Banco assemblaggio e saldatura perni (AM) . . . . .	305
Figura 183: Locale B05 - Banco assemblaggio e saldatura perni (AM) . . . . .	306
Figura 184: Locale B05 - Banco assemblaggio e saldatura perni (AM) . . . . .	306
Figura 185: Locale B05 - Foratrice a due teste (AO) . . . . .	307
Figura 186: Locale B05 - Trapano a colonna (AQ) . . . . .	307
Figura 187: Locale B05 - Trapano fresa FANUP (AR) . . . . .	308
Figura 188: Locale B05 - Sega a nastro (AT) . . . . .	308
Figura 189: Locale B05 - Sega a nastro automatica (AU) . . . . .	309
Figura 190: Locale B05 - Banco raddrizzatura (AX) . . . . .	309
Figura 191: Locale B05 - Macchina per spirali 6 SP 120R (AY) . . . . .	310
Figura 192: Locale B05 - Macchina per spirali 6 SP 120R (AY) . . . . .	310
Figura 193: Locale B05 - Macchina per spirali 5SP 300R (AZ) . . . . .	311
Figura 194: Locale B05 - Macchina per spirali 5SP 300R (AZ) . . . . .	311
Figura 195: Locale B05 - Macchina per spirali 8SP 600FM (BA) . . . . .	312



Figura 196: Locale B05 - Macchina per spirali 8SP 600FM (BA)	312
Figura 197: Locale B05 - Macchina per spirali 9SP Leopard 3 (BB)	313
Figura 198: Locale B05 - Macchina per spirali 9SP Leopard 3 (BB)	313
Figura 199: Locale B05 - Tornio medio (AV)	314
Figura 200: Locale B05 - Tornio piccolo	314
Figura 201: Locale B05 - Tornio grande (AW)	315
Figura 202: Locale B06	315
Figura 203: Locale B06	316
Figura 204: Locale B06	317
Figura 205: Locale B06	317
Figura 206: Locale B06	318
Figura 207: Locale B06 - Macchina per spirali 3SP 300 (BD)	318
Figura 208: Locale B06 - Macchina per spirali 3SP 300 (BD)	319
Figura 209: Locale B06 - Macchina per spirali 4SP 250 (BE)	319
Figura 210: Locale B06 - Macchina per spirali 4SP 250 (BE)	320
Figura 211: Locale B06 - Macchina per spirali 16SP Piatto Robocop 5 (BF)	320
Figura 212: Locale B06 - Punzonatrice e scantonatrice (BO)	321
Figura 213: Locale B06 - Bobine grezze	321
Figura 214: Locale B06 - Foratrice (BP)	322
Figura 215: Locale B06 - Punzonatrice con supporto a colonna (BR)	322
Figura 216: Locale B06 - Punzonatrice (BU)	323
Figura 217: Locale B07	323
Figura 218: Locale B07	324
Figura 219: Locale B07 - Tiraspire ex Maletti	324
Figura 220: Locale B07 - Macchina per spirali 1SP 65 (BG)	325
Figura 221: Locale B07 - Macchina per spirali 2SP 220 (BH)	325
Figura 222: Locale B07 - Macchina per spirali 7SP 600FM (BI)	326
Figura 223: Locale B07 - Macchina per spirali 15SP 410 (BC)	326
Figura 224: Locale B07 - Pressa piccola a pistone (BL)	327
Figura 225: Locale B07 - Piega profili e raddrizza tondo (BM)	327
Figura 226: Planimetria con indicazione locali interni capannone C	329
Figura 227: Locale C - esterno	329
Figura 228: Locale C - pilastro capannone danneggiato	330
Figura 229: Locale C - esterno	330
Figura 230: Locale C - esterno	331
Figura 231: Locale C - esterno	331
Figura 232: Locale C - esterno	332
Figura 233: Locale C - esterno stabilimento	332
Figura 234: Locale C - esterno stabilimento	333
Figura 235: Locale C - interno stabilimento	333
Figura 236: Locale C - interno stabilimento	334
Figura 237: Locale C - Carroponte OMIS portata 500 kg, modello GSB 5	334
Figura 238: Locale C3	335
Figura 239: Locale C4	335
Figura 240: Locale C5	336
Figura 241: Locale C5	336
Figura 242: Locale C5	337
Figura 243: Locale C6 - interno stabilimento	337
Figura 244: Locale C6 - copertura stabilimento	338

Figura 245: Locale C6 - Carroponte DEMAG portata 6300 kg . . . . .	338
Figura 246: Locale C6 - Carroponte DEMAG portata 6300 kg . . . . .	339
Figura 247: Locale C7 - spogliatoio . . . . .	339
Figura 248: Locale C8 . . . . .	340
Figura 249: Locale C9 - ufficio . . . . .	340
Figura 250: Locale C9 - ufficio . . . . .	341
Figura 251: Locale C9 - ufficio . . . . .	341
Figura 252: Locale C9 - corridoio uffici . . . . .	342
Figura 253: Locale C9 - ripostiglio . . . . .	342
Figura 254: Locale C11 - sala riunioni . . . . .	343
Figura 255: Locale C11 - sala riunioni . . . . .	343
Figura 256: Locale C11 - apparecchiature varie . . . . .	344
Figura 257: Locale C13 - Servizi igienici . . . . .	344
Figura 258: Locale C15 - Servizi igienici . . . . .	345
Figura 259: Locale C15 - Corridoio . . . . .	345
Figura 260: Locale C16 - Ufficio . . . . .	346
Figura 261: Locale C17 - Ufficio . . . . .	346
Figura 262: Locale C18 - Ufficio . . . . .	347
Figura 263: Locale C18 - Ufficio . . . . .	347
Figura 264: Locale C18 - Ufficio . . . . .	348
Figura 265: Locale C19 - Ufficio . . . . .	348
Figura 266: Soffitta . . . . .	349
Figura 267: Planimetria con indicazione locali interni capannone D . . . . .	365
Figura 268: Locale D - Area edificabile . . . . .	365
Figura 269: Locale D - esterno stabilimento . . . . .	366
Figura 270: Locale D - Retro stabilimento . . . . .	366
Figura 271: Locale D - Lato ovest . . . . .	367
Figura 272: Locale D - Facciata . . . . .	367
Figura 273: Locale D - Facciata . . . . .	368
Figura 274: Locale D - Facciata . . . . .	368
Figura 275: Locale D01 - Interno . . . . .	369
Figura 276: Locale D01 - Interno . . . . .	369
Figura 277: Locale D02 - Servizi igienici . . . . .	370
Figura 278: Locale D03 - Ufficio . . . . .	370
Figura 279: Locale D03 - Ufficio . . . . .	371
Figura 280: Locale D04 - Scala . . . . .	371
Figura 281: Locale D05 - Ufficio . . . . .	372
Figura 282: Locale D06 . . . . .	372
Figura 283: Locale D07 - sala riunioni . . . . .	373
Figura 284: Locale D07 - sala riunioni . . . . .	373
Figura 285: Locale D07 - Servizi igienici . . . . .	374
Figura 286: Locale D08 - interno capannone . . . . .	374
Figura 287: Locale D08 - Carroponti OMIS portata 10000kg . . . . .	375
Figura 288: Locale D08 - Carroponte a doppio carro . . . . .	375
Figura 289: Locale D08 - Carroponte OMIS . . . . .	376
Figura 290: Autocarro Wolkswagen Caddy - libretto . . . . .	487
Figura 291: Autocarro Wolkswagen Caddy - scadenza revisione . . . . .	496
Figura 292: Autocarro Iveco Daily - libretto . . . . .	496
Figura 293: Autocarro Iveco Daily - scadenza revisione . . . . .	497

Figura 294: Autocarro Mercedes Actros MB2532 - libretto . . . . .	497
Figura 295: Autocarro Mercedes Actros MB2532 - licenza per autotrasporto . . . . .	498
Figura 296: Fiat Fiorino furgonato - libretto . . . . .	498
Figura 297: Fiat Fiorino furgonato - scadenza revisione . . . . .	542

## Elenco delle tabelle

Tabella 1: Variazione percentuale del NTN 2018/2019 tipologie non residenziali . .	35
Tabella 2: Variazione annua NTN per classi di rendita e per area geografica - pro- duttivo . . . . .	35
Tabella 3: Quotazione media 2019 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali . . . . .	36
Tabella 4: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geogra- fica e per regione - produttivo . . . . .	36
Tabella 5: Evoluzione dei valori fondiari medi (migliaia di euro per ettaro, 2018) .	37
Tabella 6: Valore di stima lotto 1 - Ostiglia . . . . .	41
Tabella 7: Valore di stima lotto 2 - Ostiglia . . . . .	42
Tabella 8: Valore di stima lotto 3 - Ostiglia . . . . .	42
Tabella 9: Valore di stima lotto 4 - Calto . . . . .	43
Tabella 10: Valore di stima lotto 5 - Ficarolo . . . . .	45
Tabella 11: Valore di stima lotto 6 - Ficarolo . . . . .	46
Tabella 12: Valore di stima lotto 7 - Ficarolo . . . . .	46
Tabella 13: Quadro riassuntivo beni immobili . . . . .	48
Tabella 14: Valori di stima dei beni di magazzino . . . . .	51
Tabella 15: Quadro riassuntivo dei beni mobili in provincia di Mantova . . . . .	52
Tabella 16: Quadro riassuntivo dei valori di stima dei beni mobili in provincia di Mantova e dei beni immobili . . . . .	53

# 1 Premessa

Il sottoscritto dott. ing. Alberto Marinelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Mantova al n. 727/A ed all'albo del Consulenti Tecnici e del Periti del Tribunale di Mantova, è stato incaricato dal Tribunale di Mantova per effettuare la stima dei beni mobili ed immobili di proprietà

Brennero 19.

Il compendio dei beni di proprietà della sopracitata società è costituito da:

- beni immobili nei comuni di Ostiglia (MN), Calto (RO) e Ficarolo (RO);
- beni mobili registrati;
- beni mobili non registrati (attrezzature, arredi, scaffalature, casse, saldatrici, carriponte e bandiere con verricello, macchinari, carrelli elevatori);
- magazzino e giacenze.

Nella presente perizia \_\_\_\_\_ in concordato verrà citata anche come \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ è un'azienda che produce da circa 50 anni coclee (cioè spirali continue o viti senza fine) in acciaio al carbonio, verniciate e non, ed in acciaio inox. Tali coclee vengono montate su tubazioni commerciali, sempre in acciaio, e costituiscono elementi importanti e molto diffusi di numerose attrezzature agricole e del settore dell'allevamento animale, in quanto rappresentano il principale mezzo per trasportare granaglie, materiale sfuso ed i prodotti delle coltivazioni agricole.

Le coclee prodotte da \_\_\_\_\_ presentano diametri esterni delle spire comprese orientativamente tra 0,10 e 1,00 m e lunghezze complessive del prodotto finito anche di 6-8 m.

La produzione dell'azienda si completa poi con i diversi accessori necessari per le varie produzioni aziendali.

Le coclee metalliche, con diametri da pochi decimetri fino a 3 m, vengono utilizzate anche nel settore del sollevamento dei liquidi (acque chiare e reflui di varia natura), come pure in quello idroelettrico per la produzione di energia da medio-piccoli salti d'acqua.

La produzione \_\_\_\_\_ non è però mai stata rivolta a questi ultimi settori.

I sopralluoghi da me effettuati nello stabilimento produttivo \_\_\_\_\_ necessari per documentare la realtà aziendale ed i beni aventi interesse economico, sono avvenuti alla presenza dei referenti aziendali, che hanno consentito l'accesso ai diversi beni del compendio nelle province di Mantova e Rovigo nella giornata del 20 marzo. In data 5 maggio 2020 è stato completato il sopralluogo in Ostiglia, mentre in data 15 luglio 2020 è stato effettuato l'inventario dei beni in Ostiglia.

L'accesso agli atti relativi agli immobili di proprietà presso il comune di Ostiglia è avvenuto il giorno 7 maggio 2020, mentre quello nei comuni di Calto e Ficarolo il giorno 26 giugno 2020.

I beni mobili presenti in provincia di Rovigo saranno oggetto di successiva perizia dopo la stesura del relativo inventario.

## 2 Beni immobili

### 2.1 Dati catastali

Gli immobili proprietà   oggetto della presente perizia di stima sono censiti catastalmente come segue:

*Comune di Ostiglia (MN)*

#### a. Catasto Terreni

- foglio 19, mappale 487, area urbana, superficie catastale 9.338 mq;
- foglio 19, mappale 161, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 220 mq, deduzione BGB D04R, reddito dominicale 2,35€, reddito agrario 1,93 €;

#### b. Catasto Fabbricati

- foglio 19, mappale 488, categoria D/1, rendita 720,00 €;
- foglio 19, mappale 489, categoria D/1, rendita 450,00 €;
- foglio 19, mappale 498, categoria D/1, rendita 33.376,00 €;
- foglio 19, mappale 118, subalterno 302, categoria D/1, rendita 53.850,00 €;

*Comune di Calto (RO)*

#### a. Catasto Terreni

- foglio 6, mappale 299, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 2.827 mq, deduzione A1-A8, reddito dominicale 31,22 €, reddito agrario 17,52 €;
- foglio 6, mappale 324, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 4.457 mq, deduzione A1-A8, reddito dominicale 49,23 €, reddito agrario 27,62 €;
- foglio 6, mappale 369, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 4.262 mq, deduzione A1-A8, reddito dominicale 47,07 €, reddito agrario 26,41 €;

#### b. Catasto Fabbricati

- foglio 6, mappale 361, subalterno 1, categoria D/1, rendita 23.322,00 €;
- foglio 6, mappale 361, subalterno 2, categoria A/10, classe 1, 11 vani, superficie catastale 362 mq, rendita 1.590,69 €.

*Comune di Ficarolo (RO)*

#### a. Catasto Terreni

- foglio 6, mappale 128, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2.340 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 19,59 €, reddito agrario 12,69 €;
- foglio 6, mappale 267, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 11.068 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 92,66 €, reddito agrario 60,02 €;
- foglio 6, mappale 271, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 3.038 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 25,43 €, reddito agrario 16,47 €;
- foglio 7, mappale 83, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 4.990 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 54,60 €, reddito agrario 29,64 €;

- foglio 7, mappale 173, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 5.846 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 63,96 €, reddito agrario 34,72 €;
- foglio 7, mappale 561, qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 10 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 0,11 €, reddito agrario 0,06 €;
- foglio 7, mappale 562, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 110 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 1,20 €, reddito agrario 0,65 €;
- foglio 7, mappale 821, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1.252 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 10,48 €, reddito agrario 6,79 €;
- foglio 7, mappale 848, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 2.510 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 27,46 €, reddito agrario 14,91 €;
- foglio 7, mappale 849, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 3.302 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 36,13 €, reddito agrario 19,61 €;
- foglio 7, mappale 906, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 4.886 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 53,46 €, reddito agrario 29,02 €;
- foglio 7, mappale 907, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 742 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 8,12 €, reddito agrario 4,41€;
- foglio 7, mappale 908, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 110.677 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 116,82 €, reddito agrario 63,41 €;
- foglio 7, mappale 909, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 475 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 5,20 €, reddito agrario 2,82 €;
- foglio 7, mappale 910, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 2.387 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 26,12 €, reddito agrario 14,18 €;
- foglio 7, mappale 911, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie catastale 178 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 1,95 €, reddito agrario 1,06 €;
- foglio 7, mappale 912, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 16.556 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 138,60 €, reddito agrario 89,78 €;
- foglio 7, mappale 913, qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 1.504 mq, deduzione A1-A10, reddito dominicale 12,59 €, reddito agrario 8,16 €

b. *Catasto Fabbricati*

- foglio 6, mappale 279, categoria D/7, rendita 15.370,00 € (area terreno 13.345 mq)

## **2.2 Storia autorizzativa**

*Comune di Ostiglia*

Sulla base delle informazioni e dei documenti reperiti con l'accesso agli atti presso il Comune di Ostiglia in data 7 maggio 2020, si riportano di seguito i principali atti edilizi relativi agli immobili d'interesse:

- Pratica edilizia n.124/1970 del 17.10.1970, prot. n. 5476, licenza rilasciata in data 22.10.1970
  - foglio 70, mappale 23: costruzione stabilimento industriale;
- pratica edilizia n.99/1973 del 12.09.1973, prot. n. 4244 - foglio 19, mappali 102-103-145-146: costruzione edificio ad uso laboratorio di confezioni, servizi, uffici ed abitazione del portinaio sulla S.S.n.12;
- pratica edilizia n.36/1974 del 31.05.1974, prot. n. 2275 - foglio 19, mappale 118: progetto costruzione di capannone da adibire a magazzino, in ampliamento di capannone industriale esistente;

- pratica edilizia n.7/88 del 15.03.1988, prot. n. 6494: ampliamento uffici e recinzione da eseguirsi nell'opificio;
- pratica edilizia n.15/88 del 22.03.1988, prot. n. 877: ristrutturazione con ampliamento e adattamento funzionale per il riutilizzo a finalità produttive;
- pratica edilizia n.63/88 del 6.07.1988, prot. n.4089, concessione rilasciata il 28.10.1988: ampliamento capannone destinato ad attività produttiva;
- pratica edilizia n.70/91 del 17.07.1991, prot. n. 3347, concessione rilasciata in data 29.11.1991: cambio di destinazione e modifiche interne;
- pratica edilizia n.49/92 del 12.12.1991, prot. n. 6171 e variante: ampliamento dell'edificio a destinazione industriale e uffici;
- Concessione edilizia in sanatoria del 5.05.1993, prat. n. 233 per l'immobile sito via Abetone Brennero Nord n. 19/E, foglio 19, mappale 118 (domanda effettuata in data 02.04.1986 - CONDONO - prot. 1846);
- pratica edilizia n.9/95 del 21.02.1995: ampliamento laboratorio;
- pratica edilizia n.76/95, esisto favorevole in data 9.11.1995: opere accessorie di laboratori;
- pratica edilizia n.44/97 del 23.05.1997: ampliamento P.E. n.18/98;
- Pratica edilizia n.18/98 del 7.04.1998: ampliamento laboratori;
- DIA n.863 del 31.01.2003 e successiva variante del 08.06.1993 - foglio 19, mappale 202: opere interne al fabbricato adibito a stabilimento industriale di confezioni e magazzino;
- DIA n.123/2009 del 12.11.2009 - foglio 12, mappale 202: adeguamento igienico sanitario dei servizi igienici;
- DIA del 22.04.2011, prot. n.0004429 - foglio 19, mappali 118-202-397-201-203: esecuzione di nuova cabina Enel e pavimentazione area parcheggi all'interno della proprietà
- SCIA N.17/2012 del 12.06.2012 - foglio 19, mappale 118: ripristino porzione di manto di copertura in fibro cemento;
- DIA N. 25/2013 del 16.10.2013, prot. 12642 - foglio 19, mappale 202, sub. 301:opere di ristrutturazione parziale di porzione di edificio ad uso ufficio;
- Dichiarazione di fine lavori prot. 14300 del 11.11.2014 - foglio 19, mappale 202 per le opere dichiarate nella DIA n. 25/2013;
- CIL n. 41/2014 del 10.09.2014, prot. n. 11028 - foglio 19, mappale 202: realizzazione di nuovo solaio interno e consolidamento sismico dell'edificio esistente;
- SCIA n.36/2015 del 30.06.2015, prot. n. 8759 - foglio 19, mappale 202: opere di sostituzione infissi e pavimentazione interna per la riqualificazione di locale da utilizzare come sala mostra;
- DIA n.18/2015 del 07.07.2015, prot. n. 9154 - foglio 19, mappali 118-498-487: ampliamento capannone artigianale;
- Dichiarazione di fine lavori del 23.05.2016, prot. n. 6899.

#### *Comune di Calto*

Dall'analisi delle informazioni e documenti reperiti con l'accesso agli atti presso il Comune di Calto in data 26/06/2020, si riportano di seguito i principali atti rilevanti per gli immobili d'interesse:

- Concessione Edilizia n.226/99 del 16/03/1999 per costruzione di nuovo insediamento produttivo con annessi uffici (mappali 286, 287, 288, 290, foglio 6), Dichiarazione di Inizio Lavori (DIA 805 del 30/03/1999), certificato di agibilità del 04/06/2002;
- Denuncia di inizio lavori (DIA 8/2001) del 02/03/2001: realizzazione recinzione per l'immobile catastalmente identificato al foglio 6, mappale 327, 334, 297;
- Concessione edilizia n.4/2002 in data 07/03/2002 per capannone industriale sito in Calto, via dell'Industria Est n.23 (foglio 6, mappale 361, sub.1): si allegano alla presente perizia la relazione tecnica, il certificato di conformità delle opere, il certificato di Agibilità del 28 novembre 2005 e la dichiarazione attestante l'avvenuta esecuzione delle opere nel rispetto della L.13/89 (eliminazione delle barriere architettoniche);
- Denuncia di inizio lavori (DIA 23/2002) del 02/05/2002: realizzazione di un piazzale industriale ricadente sui mappali 297, 299, 324 del foglio 6;
- Denuncia di inizio lavori (DIA 56/2002) del 16/12/2002: demolizione del muro perimetrale fra capannone esistente e il nuovo, variazione di destinazione d'uso da zona deposito a zona lavorazione, costruzione di due locali da utilizzare per il posizionamento dei quadri elettrici (mappali 369, 361, 334, 299, 324 del foglio 6);
- Denuncia di inizio lavori (DIA 43/2011) del 20/04/2012: realizzazione di box bombole nel capannone sito in via dell'Industria Est n.23 (foglio 6, mappale 361, sub.1).

#### *Comune di Ficarolo*

Dall'analisi delle informazioni e documenti reperiti con l'accesso agli atti presso il Comune di Ficarolo, si riportano di seguito i principali atti rilevanti per gli immobili d'interesse:

- concessione edilizia n. 02C/015 del 25/10/2002 per nuova costruzione di capannone produttivo con annessa palazzina uffici (foglio 6, mappale 210-128, foglio 7, mappale 14.
- Denuncia di Inizio Attività (DIA 03D/015) del 26/06/2003: opere interne e varianti alle concessioni edilizie (foglio 6, mappale 279).
- Agibilità del 23/10/2003 per laboratorio con annessa palazzina situato in località Ficarolo, via Eridania 2471 (foglio 6, mappale 279).

## **2.3 Documentazione urbanistica**

#### *Comune di Ostiglia*

Il Comune di Ostiglia ha adottato e approvato definitivamente il Piano di Governo del Territorio con deliberazione di C.C. n. 41 del 30.07.2019.

Dalla consultazione dei documenti di pianificazione urbanistica e dal Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato E) risulta che:

- da "Tavola PDR.01a - azionamento" del Piano delle Regole, i terreni in esame appartengono alla zona D2 - zone ad uso esclusivamente produttivo per le quali le prescrizioni sono indicate nell'art. 25 del Piano delle Regole;
- da "Tavola PDR02 - Carta della sensibilità piano paesistico comunale" del Piano delle Regole, i terreni in esame appartengono alla zona a bassa sensibilità per la quale le prescrizioni sono indicate all'art. 32 del Piano Paesistico Comunale;
- da "Tavola DDP.04 - Carta dei vincoli" del Documento di Piano, il mappale 498 rientra tra le aziende insalubri di 1a classe.



- da “Tavola 8 - Carta di fattibilità per le azioni di piano” dello Studio Geologico approvato con D.C.C. n.4 del 05.05.2010 del PGT, i terreni in esame rientrano nella classe 2a - Fattibilità con modeste limitazioni, aree limo-argillose con limitata capacità portante.



Figura 1: Ostiglia - Estratto Tavola PDR.01 - Piano delle Regole

*Comune di Calto*

Dal Certificato di Destinazione urbanistica e dalla tavola 1n.131b - *Zonizzazione territorio comunale P.G.R. Variante* i terreni in esame sono situati in zona D2 - produttiva di espansione per la quale le prescrizioni sono contenute nell'art. 22 delle N.T.A. Tale zona produttiva rientra nell'Ambito 2 del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato con Delibera C.C. n. 49 del 29/12/1998 e collaudato con Delibera C.C. n. 13 del 30/05/2002. Per tale Ambito vige la prescrizione del lotto minimo di 25.000 mq, motivo per il quale eventuali frazionamenti non possono condurre a estensioni residue di dimensioni inferiori a quelle prescritte.

*Comune di Ficarolo*

I terreni in esame, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e nella tavola n.11 - *Intero territorio comunale - Zonizzazione - vincoli e tutele*, hanno la seguente destinazione:

- zona produttiva di completamento D1: foglio 6, mappali 128, 279 e foglio 7, mappali 821, 912, 913;
- Zona produttiva di completamento D1 con parte di viabilità esistente in fascia di rispetto: foglio 6, mappali 267 e 271;
- Zona di espansione D2: foglio 7, mappali 83, 173, 561, 562, 848, 906, 908, 909;
- Zona di espansione D2 con parte in viabilità esistente fascia di rispetto: foglio 7, mappali 849, 907, 910, 911.

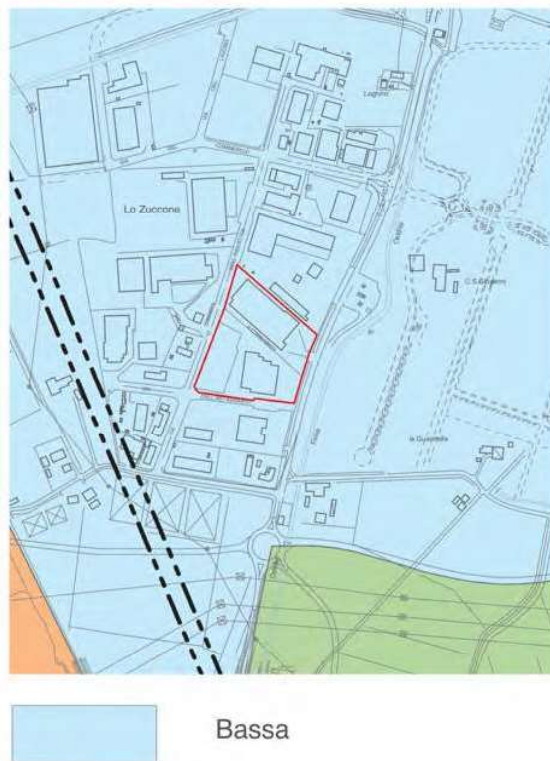


Figura 2: Ostiglia - Estratto Tavola PDR.02 - Piano delle Regole

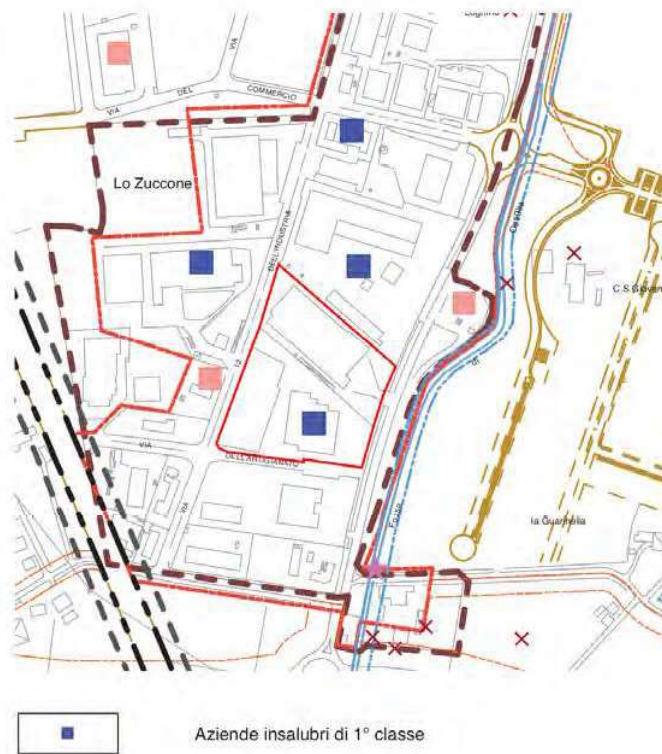
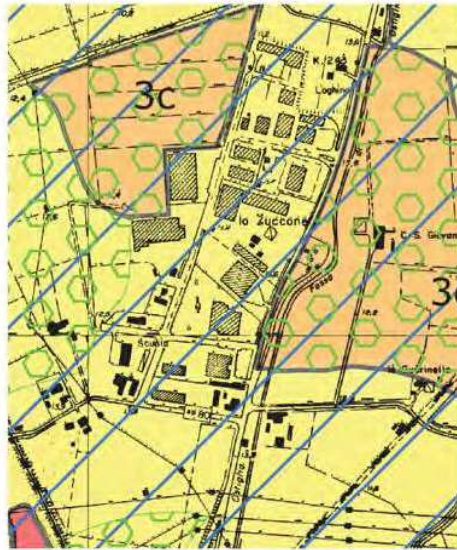


Figura 3: Ostiglia - Estratto Tavola DDP.04 - Piano delle Regole



FATTIBILITÀ GEOLOGICA (riferimento alle Norme geologiche di Piano)  
Per gli Ambiti di trasformazione del P.G.T. si vedano anche le relative schede

- CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni
  - 2a: Aree limo-argillose con limitata capacità portante
  - 2b: Aree con possibile presenza di falde sospese

Figura 4: Ostiglia - Estratto Tavola n.8

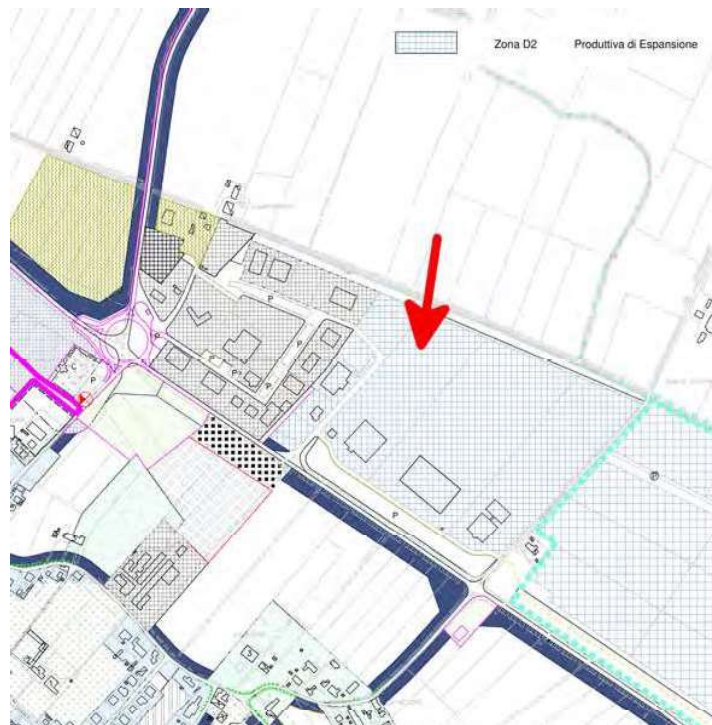


Figura 5: Calto - Estratto Tavola n.131b - Zonizzazione territorio comunale P.G.R. Variante

Si riporta l'estratto della tavola del Piano degli Interventi esaminata (Figura 6).

Nei piani urbanistici citati sono riportati gli indici urbanistici validi per le diverse località.

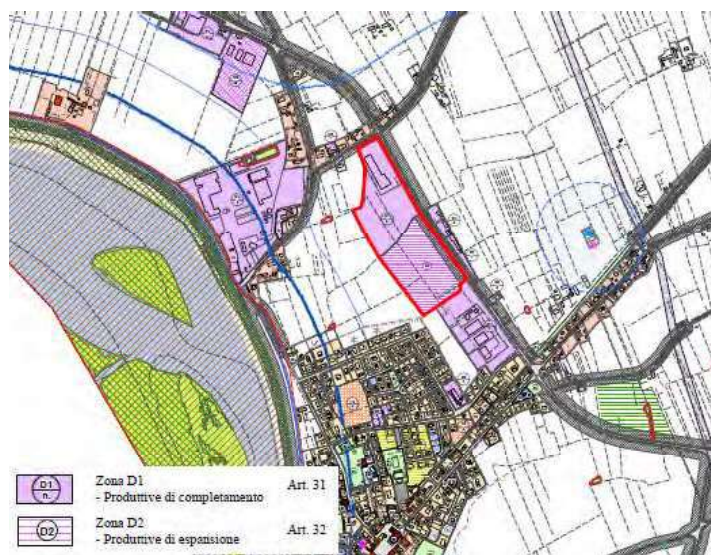


Figura 6: Ficarolo - Estratto Tavola n.11 - Zonizzazione territorio comunale - zonizzazione -vincoli e tutele

## 2.4 Caratteristiche del compendio immobiliare

### 2.4.1 Ostiglia, via Abetone Brennero Nord, n.19/E, via dell'Industria e via dell'Artigianato n. 4

Gli immobili in esame sono situati a Nord del centro storico del Comune di Ostiglia in una zona dedicata ad attività artigianali/industriali e comprendono due capannoni artigianali (A e B) realizzati su un'area di 35.220 mq di superficie fondiaria (tenendo conto di tutti i mappali in esame) e due cabine elettriche (Figura 10).

Le planimetrie di cui in Figura 7, in Figura 8 e in in Figura 9 riportano l'indicazione dei diversi locali utilizzata per la localizzazione dei beni mobili cui si fa riferimento negli allegati.

Il capannone A comprende lo stabilimento industriale di più antica costruzione con accesso da via dell'Artigianato, catastalmente identificato al foglio 19, mappale 498, con superficie coperta di circa 4.126 mq, costituito da edificio prefabbricato, risalente al 1970 circa, in conglomerato cementizio armato, monopiano ad eccezione di una piccola porzione di 370 mq su due livelli ed al grezzo, in normale stato di conservazione e con impianti in funzione fino al febbraio 2020.

L'edificio è costituito da una zona uffici e da una zona adibita a magazzino.

L'ingresso principale è posizionato sul lato Est, mentre quello sul lato Sud permette l'accesso alla zona con spogliatoi e servizi igienici; sul lato Est e Sud sono presenti quattro uffici, un servizio igienico con antibagno, la sala riunioni, un bagno, la sala mostre, la reception, il corridoio di distribuzione, due uffici, l'accettazione con ingresso, altri 4 uffici, bagni, zona ristoro e locale controllo qualità.

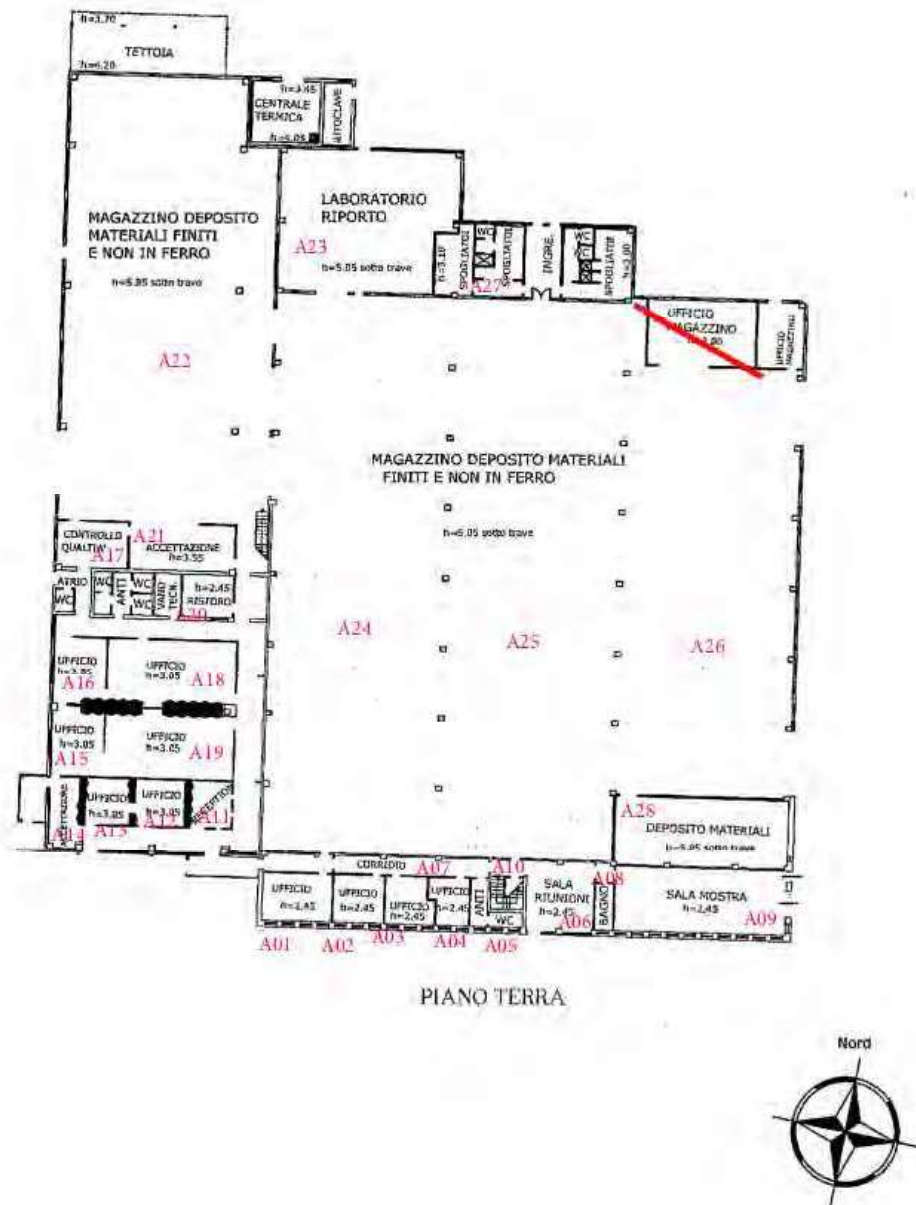
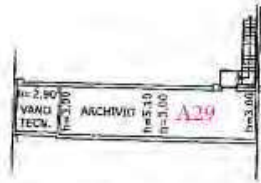
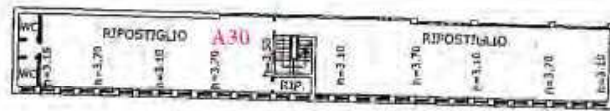


Figura 7: Ostiglia - Capannone A - Planimetria con indicazione locali



PRIMO PIANO



PRIMO PIANO



Figura 8: Ostiglia - Capannone A - Planimetria con indicazione locali piano primo

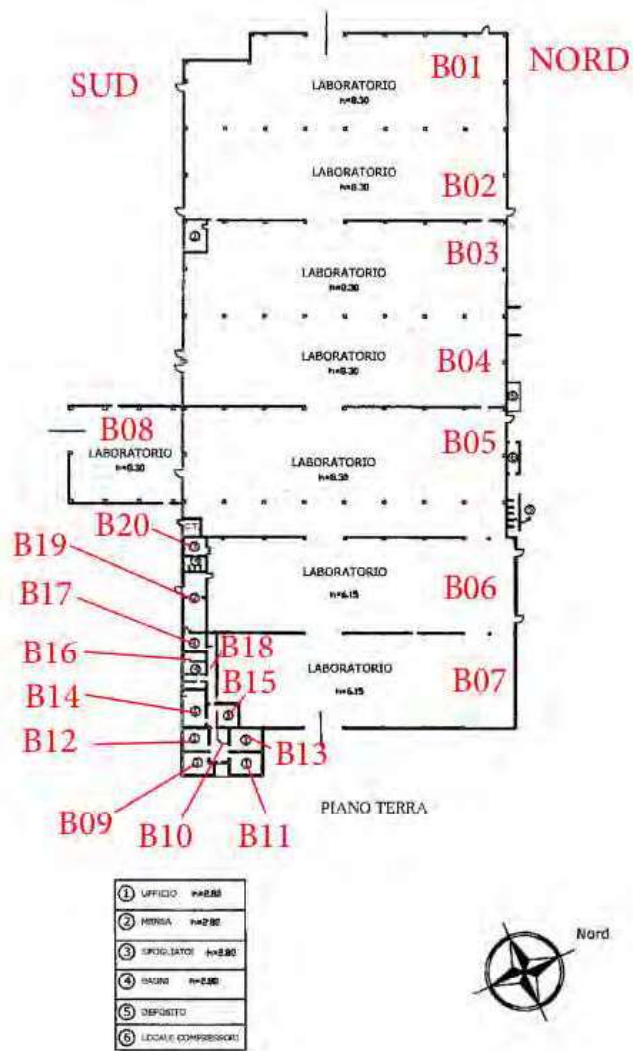


Figura 9: Ostiglia - Capannone B - Planimetria con indicazione locali

Al primo piano sono presenti due piccole porzioni per totale 370 mq con accessi distinti dalle scale, una non completata ed inutilizzata, mentre l'altra utilizzata come ripostiglio e archivio. Dal punto di vista strutturale, l'edificio è costituito da plinti in c.a. isolati, pilastri prefabbricati in c.a., travi in c.a.p. prefabbricati, pannelli verticali di tamponamento in parte in graniglia di sasso lavato e in parte sagomati, con copertura realizzata mediante travi a doppia pendenza e pannelli nervati con lucernari e shed. Il magazzino è illuminato da finestre rettangolari con telaio in alluminio con apertura elettrificata. La pavimentazione è in battuto di cemento. Il magazzino è dotato di ventilatori con riscaldamento e nell'area di lavorazione sono presenti il sistema di distribuzione di aria compressa e l'impianto di aspirazione ed evacuazione dei fumi di saldatura.

I serramenti degli uffici sono in alluminio con vetrocamera; le porte interne hanno le ante in parte in vetro, in parte tamburate e cieche.

All'interno dell'area uffici si riscontrano pareti in cartongesso, in parte trasparenti, utilizzate per separare i locali. I pavimenti sono in gres. Il soffitto è in parte in controsoffitto ad elementi quadri con illuminazione ad incasso e in parte intonacato e tinteggiato.

Per quanto riguarda gli impianti, gli uffici sono dotati di impianto di riscaldamento e condizionamento estivo e d'impianto d'allarme. I servizi igienici sono dotati di acqua sanitaria sia calda che fredda. L'area esterna è dotata di impianto di illuminazione con videosorveglianza agli ingressi con apertura automatizzata dei cancelli.

Il capannone B con accesso da Strada Abetone Brennero, catastalmente identificato al foglio 19, mappale 118, sub. 302, con superficie coperta di circa 7.596 mq, è costituito da edificio prefabbricato, risalente per la prima parte al 1980 circa e successivamente ampliato, in conglomerato cementizio armato e monopiano, in normale stato di conservazione e con impianti in funzione fino al febbraio 2020, carriponte compresi. Lo stabilimento è costituito da una parte in cui sono situati gli uffici, i servizi igienici, gli spogliatoi, la mensa, un ripostiglio e da una parte destinata all'officina. Dal punto di vista strutturale, l'edificio è costituito da plinti in c.a. isolati, pilastri prefabbricati in c.a., travi in c.a.p. prefabbricati, pannelli verticali di tamponamento in parte in graniglia di sasso lavato e in parte sagomati, con copertura realizzata mediante travi a doppia pendenza e pannelli nervati con lucernari e shed.

I pannelli di copertura sono in parte in lastre di fibrocemento contenente amianto, oggetto nel passato di interventi di inertizzazione.

I locali dell'officina sono illuminati da finestre a nastro, alcune con elementi apribili a rotazione orizzontale, poste nella parte alta delle pareti. Gli ingressi alla struttura sono costituiti da portoni metallici scorrevoli e telo sezionale automatizzato.

La pavimentazione è in battuto di cemento. Solo il locale laboratorio/officina, appendice del corpo principale, è dotato di riscaldamento con ventil-convettori e caldaia murale a gas.

E' presente inoltre un sistema di distribuzione di aria compressa e di ossi-acetilene per il taglio e la saldatura dei metalli, oltre all'impianto di aspirazione ed evacuazione fumi di saldatura.

Gli uffici sono caratterizzati da serramenti esterni in alluminio con vetrocamera, da pareti intonacate al civile e tinteggiate e da pavimentazione in gres.

Dal punto di vista impiantistico, gli uffici sono provvisti di impianto di riscaldamento con ventil-convettori e caldaia a gas, di condizionamento estivo e di impianti di allarme.

L'area esterna è delimitata da recinzione realizzata in parte con pannelli cementizi prefabbricati e in parte con rete metallica su muretto cementizio. La pavimentazione esterna è realizzata con battuto cementizio levigato.

Nell'allegati H, I e J sono riportate tutte le fotografie scattate durante il sopralluogo.





Figura 10: Capannone A e B - Ostiglia



Figura 11: Capannone A - Ingresso

### 2.4.2 Calto, via Dell'Industria Est n.23

Gli immobili situati in Calto, a nord-est rispetto al centro abitato, comprendono un capannone industriale, con palazzina uffici ed area cortiliva in parte pavimentata, il tutto con accesso da Strada Provinciale Eridania e via dell'Industria, catastralmente identificati al foglio 6, mappale 361, sub. 1 (capannone) e sub. 2 (uffici) e mappali 299, 324 e 369 (terreni edificabili oggi incolti), con superficie coperta di circa 5.548 mq e superficie fondiaria complessiva pari a 28.808 mq. La vendita frazionata dei circa 11.546 mq di superficie non edificata non può avvenire a causa del vincolo urbanistico imposto relativamente alla superficie minima dei lotti. La palazzina uffici, di circa 371 mq di SLP, è localizzata in un separato edificio a due livelli realizzato con struttura portante in c.c.a. e tamponamenti laterizi in buono stato di conservazione.

Il capannone industriale, costituito da edificio prefabbricato a 6 campate con appendice per zona spogliatoi e servizi, risalente per la prima parte al 1999 circa e successivamente ampliato, in conglomerato cementizio armato e monopiano, si presenta in buono stato di conservazione e con impianti in funzione, carriponte compresi.



Figura 13: Calto - Immobili di proprietà

Nell'edificio direzionale al piano terra si trovano l'ingresso con il corridoio di distribuzione, la sala riunioni, tre uffici, un ufficio di piccole dimensioni di transito per la pesa esterna e l'archivio, mentre al piano primo, al quale si accede mediante scala interna in granito con corrimano in legno, sono presenti un'ampia sala riunioni, un corridoio di distribuzione, due locali uffici, l'antibagno e i servizi igienici.

Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera e con schermatura a tenda a veneziana interna, davanzali in granito ed inferriate in acciaio zincato per le finestre poste al piano terra.

I pavimenti sia negli uffici che nei bagni sono stati realizzati con mattonelle in gres lucido bianco. Alcuni uffici sono caratterizzati da pareti attrezzate cieche o vetrate oppure con mobili contenitori a tutta altezza.

Dal punto di vista impiantistico, gli uffici sono dotati di impianto di riscaldamento invernale e condizionamento estivo con termoconvettori, impianto di allarme e di illuminazione.

La centrale termica è in un locale avente un accesso indipendente dall'esterno.

Nello stabilimento industriale sono presenti lucernari con elementi traslucidi, infissi a nastro in metallo con elementi traslucidi, portoni scorrevoli con struttura in metallo e tamponamento di pannelli multistrato.

La pavimentazione dell'officina è in battuto di cemento del tipo industriale liscio.

L'area esterna di fronte agli uffici è verde non alberata, mentre l'area attorno all'edificio produttivo è ghiaia e carrabile.

L'accesso avviene da strada pubblica mediante accesso carrabile e pedonale.

Nell'allegato K sono riportate tutte le fotografie scattate durante il sopralluogo.

I terreni posti nella parte retrostante lo stabilimento sono incolti e nemmeno utilizzati per il deposito di materiali.

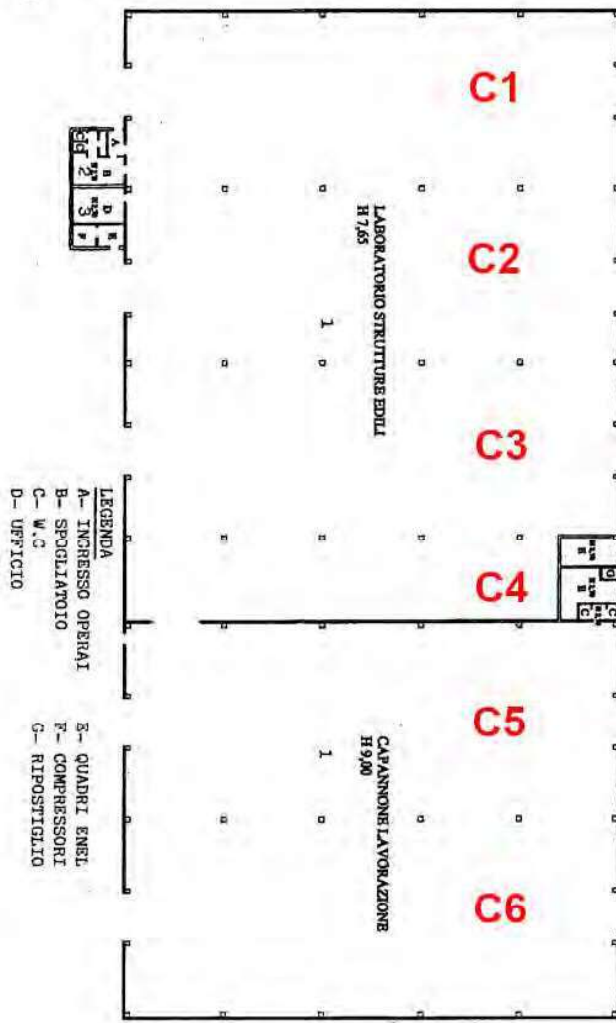


Figura 14: Calto - Capannone C - Planimetria con indicazione locali



Figura 15: Calto - Esterno stabilimento



Figura 16: Calto - Esterno stabilimento



Figura 17: Calto - Esterno edificio direzionale



Figura 18: Calto - Esterno edificio direzionale

impiantistico, l'edificio è dotato di impianto di riscaldamento, condizionamento estivo, illuminazione, acqua sanitaria sia calda che fredda.

E' presente l'impianto di allarme, l'impianto di illuminazione, l'impianto di estinzione incendi con idranti e vasca accumulo acqua.

Nel capannone, di forma rettangolare, la copertura è piana con travi a Y e controsoffitto interno, tamponamento con pannelli prefabbricati orizzontali in cemento liscio e finestratura a nastro. Sui fronti la finestratura a nastro è metallica con elemento traslucido, mentre i portoni di ingresso sono scorrevoli, metallici, con tamponamento in elementi multistrato. La pavimentazione è in battuto cementizio industriale liscio.

Esternamente il blocco direzionale è caratterizzato da facciata in mattoni laterizi faccia-vista e basamento in pietra naturale.

L'area esterna è delimitata sul fronte principale da basamento in conglomerato cementizio e da recinzione metallica, sul lato est con recinzione a rete con maglie metalliche, mentre i rimanenti lati sono privi di recinzione.

I punti di accesso sono dotati di cancelli metallici.

L'area esterna è ghiajata e stabilizzata per essere carrabile anche con mezzi pesanti, mentre una piccola porzione di area è tenuta a giardino.

Nell'allegato N sono riportate tutte le fotografie dell'immobile, scattate durante il sopralluogo (alcune di esse sono riportate di seguito).

L'area artigianale produttiva di completamento ha una superficie di 34.398 mq ed è catastalmente identificata al foglio 6, mappali 128, 267 e 271 ed al foglio 7, mappali 821, 912 e 913 con accesso da Strada Provinciale Eridania.

Da un punto di vista urbanistico l'area è prontamente edificabile, ricadendo in Area di Completamento D1.

Parte dei mappali 128 e 271 sono attualmente occupati dall'area cortiliva dello stabilimento esistente, come si evince dalle foto aeree riportate nella presente relazione. La superficie di 34.398 mq è già al netto delle porzioni occupate dall'area di pertinenza dello stabilimento, che dovranno essere opportunamente frazionate.

L'area artigianale produttiva di espansione ha una superficie di 36.113 mq ed è catastalmente identificata al foglio 7, mappali 83, 173, 561, 562, 848, 849, 906, 907, 908, 909, 910 e 911 con accesso da Strada Provinciale Eridania.

Da un punto di vista urbanistico l'area non è prontamente edificabile, ricadendo 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.

## **2.5 Proprietà e stato di possesso dei beni**

Gli immobili precedentemente elencati sono proprietà ' .., come risulta dalle visure catastali ed ipocatastali effettuate.

Si riporta di seguito l'elenco degli atti notarili relativi alle attuali proprietà

*Comune di Ostiglia*

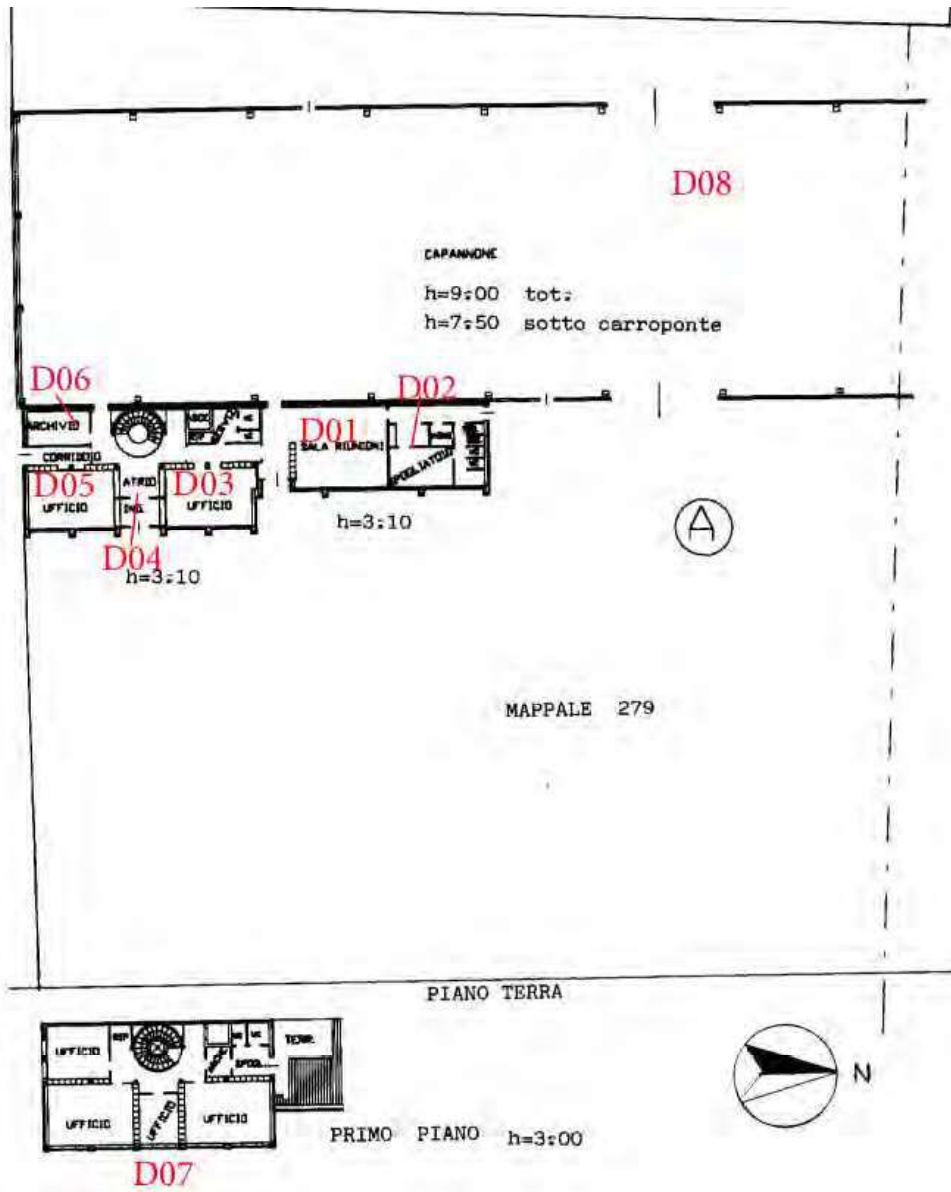


Figura 19: Ficarolo - Capannone D - Planimetria con indicazione locali





Figura 20: Ficarolo - capannone con aree edificabili



Figura 21: Ficarolo - ingresso capannone



Figura 22: Ficarolo - retro capannone



Figura 23: Ficarolo - vista laterale capannone

- Compravendita Notaio Francesco Manetto rep. 17243 del 21/11/1970 trascritto a Mantova il 10/12/1970 ai n.ri RP.6268 e RG 9229;
- Compravendita Notaio Francesco Manetto rep. 22902 del 01/03/1975 trascritto a Mantova il 27/03/1975 ai n.ri RP.1336 e RG 1753;
- Compravendita per locazione finanziaria Notaio Giancarlo Chinarelli rep. 40478 del 28/03/2003 trascritto a Mantova ai n.ri RP.3233 e RG.4958 dell'anno 2003;
- Compravendita Notaio Giancarlo Chinarelli rep. 40479 del 28/03/2003 trascritto a Mantova ai n.ri RP.3234 e RG. 4959 dell'anno 2003;
- Atto d'acquisto dell'utilizzatore della locazione finanziaria notaio Federico Tortora rep. 24308 del 14/04/2011 trascritto a Mantova il 29/04/2011 ai n.ri RP.3102 e RG.5301.

#### *Comune di Calto*

Gli immobili in Calto sono pervenuti a \_\_\_\_\_ mediante l'atto di compravendita Notaio Federico Tortora rep. 34545 del 26/04/2017, trascritto a Rovigo il 05/05/2017 ai n.ri RP.2110 e RG. 3223.

#### *Comune di Ficarolo*

Si riportano di seguito gli atti di compravendita relativi agli immobili appartenenti al lotto D:

- Compravendita Notaio Giancarlo Chinarelli rep. 39334 del 30/01/2002 trascritto a Rovigo il 20/02/2002 ai n.ri RP.1076 e RG.1658;
- compravendita Notaio Giancarlo Chinarelli rep. 39335 del 30/01/2002 trascritto a Rovigo il 30/02/2002 ai n.ri RP.1077 e RG.1659;
- compravendita Notaio Giancarlo Chinarelli rep. 40021 del 25/10/2002 trascritto a Rovigo il 30/10/2002 ai n.ri RP.6363 e RG. 9921;
- compravendita notaio Federico Tortora rep. 19983 del 27/12/2007 trascritto a Rovigo il 18/01/2008 ai n.ri RP.359 e RG. 639;
- atto di riacquisto del locatore rep. 25322 notaio Federico Tortora del 16/11/2011 trascritto a Rovigo in data 07/12/2011 ai n.ri RP.6897 e RG. 10927.

## **2.6 Stato ed occupazione dei beni**

Gli immobili in Ostiglia risultano attualmente utilizzati dalla stessa

Gli immobili in Calto sono attualmente condotti dalla ditta AGCO S.p.A. a seguito di contratto d'affitto del ramo di azienda (atto notaio Bertolucci di Mantova rel. 84493 del 27/06/2020) avente durata pari ad 1 anno.

Il capannone e l'area cortiva pertinenziale di Ficarolo sono attualmente in uso alla proprietà.

I rimanenti terreni edificabili in Ficarolo, per una superficie complessiva pari a circa 7 ettari 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. Il contratto è stato sottoscritto il 24 settembre 2019, registrato in data 30/09/2019 al n. 003416 serie 1T, con validità dal giorno 11 novembre 2019 fino al 10 novembre 2022.

Il canone di affitto è pari a 9.000 € per l'intera durata del contratto.

## **2.7 Difformità edilizie e attestati di prestazione energetica**

Sulla base dell'accesso agli atti, non risultano sostanziali difformità. Si segnalano non correttamente accatastata ed autorizzata la tettoia compressori di Ficarolo e la distribuzione interna di tramezzature in una piccola porzione del capannone A di Ostiglia.

Si tratta di piccole difformità, sanabili con oneri di cui si tiene conto nelle stime degli immobili.

Risultano disponibili gli attestati di prestazione energetica per gli immobili di Ficarolo e di Calto allegato F, ma non per quelli di Ostiglia.

## **2.8 Esistenza di formalità, vincoli e oneri**

L'elenco delle formalità, con relative note, ottenuto dalle ispezioni ipotecarie effettuate, viene riportato in allegato D, dove si riportano le ipoteche e le servitù iscritte sui beni immobili di proprietà.

Ai fini tecnici, si ricordano in particolare:

- servitù di passaggio e posa cavi interrati a favore di Enel spa per quanto riguarda i fabbricati di Ostiglia, trascritta il 22.8.2013, RP 6184,
- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto il 5.6.2006, RP 3567, relativo ai terreni edificabili in Ficarolo, in particolare relativamente agli obblighi di esproprio di parte del mappale 267 del foglio 6 e di parte dei mappali 912 e 913 del foglio 7 per la realizzazione di strada prevista nel Piano Particolareggiato di Area Produttiva in fregio alla nuova Strada Regionale n. 6 approvato con atto della Giunta Comunale n. 78 del 15.10.2004 e n. 85 del 29.11.2004, di cui si è tenuto conto nella valorizzazione delle aree edificabili.

## **2.9 Procedure espropriative per pubblica utilità**

Non risultano in corso procedure espropriative per pubblica utilità, con eccezione di quanto previsto nell'atto d'obbligo di cui al punto precedente.

## **2.10 Stima dei beni**

### **2.10.1 Analisi dell'andamento del mercato immobiliare - settore non residenziale**

Si riportano di seguito alcune informazioni utili relative al settore immobiliare non residenziale e al mercato fondiario.

Dalla consultazione del "Rapporto Immobiliare 2020 sugli immobili non residenziali" elaborato dall'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, si evince che il mercato immobiliare non residenziale risulta complessivamente in espansione. In termini di stock immobiliare, i negozi rappresentano la tipologia edilizia con il numero di unità più elevato e rappresenta oltre un quarto dello stock non residenziale. Analogamente i negozi presentano il numero più elevato di volume di scambio.

Per quanto riguarda invece la tipologia immobiliare D/1 (produttivo), a cui appartengono gli immobili in esame, la variazione percentuale delle NTN (Numero Transazioni Normalizzate) tra il 2018 e il 2019 mostra valori negativi per il Nord Ovest e per il Nord Est dell'Italia rispettivamente pari a -2,4% e -2,6% (negozi, uffici e laboratori invece presentano valori positivi) (Tabella 1), con valori ancor superiori per gli immobili di maggiore dimensione. Segmentando l'analisi tra comuni capoluogo e non capoluogo, si nota una sostanziale stabilità in entrambi i mercati con un trend, rispetto all'anno precedente, a favore dei comuni non capoluogo. Inoltre sono state notate differenze tra classi di rendita: la variazione annua NTN risulta positiva per il Nord Ovest per gli immobili aventi una rendita tra 100€ e 500€, mentre per il Nord Est si ha una variazione positiva anche per rendite fino a 5000€ (Tabella 2)

Var. % NTN 2017/18	uffici	negozi e laboratori	produttivo
Nord Ovest	1,5%	7,7%	-2,4%
Nord Est	10,0%	8,2%	-2,6%
Centro	7,1%	9,0%	3,5%
Sud	-2,3%	3,9%	-0,8%
Isole	12,7%	-0,7%	36,4%
ITALIA	4,8%	6,5%	0,0%

Tabella 1: Variazione percentuale del NTN 2018/2019 tipologie non residenziali

Area	fino a 100 €	da 100 € fino a 500 €	da 500 € fino a 5.000 €	da 5.000 € fino a 10.000 €	oltre 10.000 €	NTN 2019
Nord Ovest	-3,1%	6,8%	-5,4%	-4,7%	2,1%	-2,4%
Nord Est	-5,0%	11,0%	0,7%	-10,3%	-5,8%	-2,6%
Centro	12,0%	22,3%	-5,4%	7,3%	2,0%	3,5%
Sud	-7,3%	-2,4%	5,2%	-2,8%	-5,3%	-0,8%
Isole	186,3%	11,9%	37,7%	-0,9%	-5,2%	36,4%
Italia	4,8%	9,2%	-1,1%	-4,4%	-1,5%	0,0%

Tabella 2: Variazione annua NTN per classi di rendita e per area geografica - produttivo

Relativamente ai valori di mercato, i dati a livello nazionale e per area territoriale, mostrano, senza eccezioni, un calo generalizzato dei valori: nel caso del settore produttivo la quotazione media risulta pari a 510€ per il Nord Ovest e 459€ per il Nord Est con una variazione percentuale tra il 2018 e il 2019 pari rispettivamente a -1,4% e -1,3%, come indicato nella Tabella 3. Nella Tabella 5 sono riportate le quotazioni per regione: sia in Lombardia che in Veneto si ha una diminuzione della quotazione rispetto all'anno precedente.

## 2.10.2 Analisi dell'andamento del mercato fondiario

Dalla consultazione del documento redatto da **Crea** (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria) "Andamento del mercato fondiario e degli affitti in Italia nel 2018" i valori fondiari a livello medio nazionale registrano un leggero aumento (+0,2%) con incrementi più robusti in Piemonte, Lombardia e Toscana, mentre per le regioni Umbria, Campania, Basilicata e Veneto si registra una diminuzione (-1%). Appaiono in particolare crescita

Area	Quotazione media Uffici 2019 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2018/19	Quotazione media Negozi 2019 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2018/19	Quotazione media Produttivo 2019 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2018/19
Nord Ovest	1.503	2,1%	1.628	0,2%	510	-1,4%
Nord Est	1.343	-1,0%	1.599	-1,2%	459	-1,3%
Centro	1.552	-2,9%	1.711	-2,7%	527	-2,2%
Sud	1.100	-1,4%	1.344	-0,7%	408	-1,0%
Isole	1.059	-1,3%	1.252	-1,2%	423	-1,2%
<b>ITALIA</b>	<b>1.356</b>	<b>-0,7%</b>	<b>1.523</b>	<b>-1,1%</b>	<b>477</b>	<b>-1,4%</b>

Tabella 3: Quotazione media 2019 nazionale per area geografica per le tipologie non residenziali

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2019 (€/m <sup>2</sup> )	Var % quotazione 2018/2019	Indice territoriale
Nord Ovest	Liguria	732	-1,2%	153,5
	Lombardia	558	-1,6%	117,0
	Piemonte	362	-1,5%	75,8
	Valle d'Aosta	681	0,0%	142,7
<b>Nord Ovest</b>		<b>510</b>	<b>-1,3%</b>	<b>107,0</b>
Nord Est	Emilia-Romagna	477	-2,1%	100,0
	Friuli-Venezia Giulia	296	-0,2%	62,1
	Veneto	472	-0,8%	99,0
<b>Nord Est</b>		<b>459</b>	<b>-1,2%</b>	<b>96,3</b>
Centro	Lazio	639	-1,9%	133,9
	Marche	357	-5,4%	74,9
	Toscana	589	-1,4%	123,5
	Umbria	410	-1,6%	86,0
<b>Centro</b>		<b>527</b>	<b>-2,2%</b>	<b>110,5</b>
Sud	Abruzzo	345	-5,7%	72,4
	Basilicata	324	0,2%	67,8
	Calabria	373	0,3%	78,2
	Campania	514	-0,3%	107,9
	Molise	351	0,1%	73,7
	Puglia	389	-0,2%	81,6
<b>Sud</b>		<b>408</b>	<b>-0,9%</b>	<b>85,6</b>
Isole	Sardegna	505	-0,4%	105,8
	Sicilia	375	-0,9%	78,5
<b>Isole</b>		<b>423</b>	<b>-1,1%</b>	<b>88,7</b>
<b>Media nazionale</b>		<b>477</b>	<b>-1,4%</b>	<b>100,0</b>

Tabella 4: Quotazione media, variazione annua e indice territoriale per area geografica e per regione - produttivo

i prezzi per terreni adatti a colture di pregio - in primis la vite - dove il successo commerciale crea in molti casi un forte aumento della domanda con conseguente rialzo dei valori fondiari. Gli operatori del settore non si aspettano grandi cambiamenti in futuro e le quotazioni tenderanno a rimanere stabili.

Il mercato degli affitti presenta invece un dinamismo superiore rispetto alle compravendite, soprattutto nelle regioni settentrionali e per i terreni interessati alla coltivazione di colture di alto pregio.

Per quanto riguarda, invece, le aree edificabili, si hanno esempi di cessioni di aree di grosse dimensioni in zone distanti circa 30 Km da quelle in esame, che mostrano come l'interesse degli operatori sia principalmente legato ad aree idonee per la logistica, privilegiando la vicinanza alle principali vie di comunicazione ed eventualmente la presenza di raccordi ferroviari.

I prezzi di vendite realizzate di lotti edificabili ed urbanizzati idonei alla logistica in prossimità di reti autostradali varia tra i 50 e gli 80 €/mq. Nel caso in esame l'area edificabile di Ficarolo dista circa 15 Km dal casello autostradale di Occhiobello sulla autostrada A13 Bologna-Padova, quindi sufficientemente prossima per stimolare l'interesse di operatori professionali del settore. Il valore di stima assegnato alle aree edificabili di Ficarolo tiene conto dello stato attuale dei terreni, della necessità di promuovere per alcune aree un nuovo piano di lottizzazione mentre per altre non risulta necessario, della posizione dell'area rispetto alle vie di comunicazione, della necessità di realizzare opere d'urbanizzazione con incidenza percentuale decrescente in funzione della crescente dimensione del lotto.

	Zona Altimetrica					Totale	In % sul 2018
	Montagna interna	Montagna litoranea	Collina interna	Collina litoranea	Pianura		
Nord-ovest	5,8	17,6	25,3	99,4	33,3	26,3	0,7
Nord-est	38,3	-	44,9	31,1	44,3	42,9	-0,1
Centro	9,2	24,2	14,9	16,8	22,5	14,9	0,4
Meridione	6,5	9,8	12,2	17,0	17,9	13,0	0,0
Isole	5,8	7,2	7,6	8,9	14,4	8,6	0,5
Totale	13,6	8,9	15,8	14,8	31,6	20,4	0,2
In % sul 2018	0,5	0,2	0,3	0,1	0,1	0,2	

Tabella 5: Evoluzione dei valori fondiari medi (migliaia di euro per ettaro, 2018)

### 2.10.3 Scopo e criteri di stima

La determinazione del valore di stima degli immobili in esame può essere effettuata mediante tre approcci:

- l'approccio di mercato, che ha come elemento principale il valore medio delle contrattazioni per la tipologia immobiliare e la zona in esame;
- l'approccio finanziario basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa per la definizione del tasso di rendimento interno dell'investimento immobiliare;
- l'approccio finanziario basato sul valore di capitalizzazione.

L'approccio di mercato è di assoluto rilievo nel caso di compravendita di immobili e può essere determinato mediante differenti metodologie:

- la metodologia diretta, Market Approach Comparison, è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico - economiche;
- le metodologie indirette, basate sulla ricerca indiretta del valore del mercato, si esplicano attraverso procedimenti analitici che prendono spunto dalla conoscenza dei valori di costo, di riproduzione deprezzato, di trasformazione e di capitalizzazione.

#### **2.10.4 Quantificazione della superficie commerciale**

Per la determinazione del valore commerciale di un immobile è fondamentale la conoscenza della superficie commerciale, parametro di mercato oggettivo il cui calcolo avviene nel rispetto delle indicazioni contenute nel D.P.R.23 marzo 1998, n.138 e nel “Manuale della Banca Dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”. La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo: di ornamento (terrazze, balconi, giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti).

La misurazione delle superfici avviene come riportato di seguito:

##### *a) vani principali e accessori diretti*

Il calcolo avviene mediante la misurazione della superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali, che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

##### *b) pertinenze esclusive di ornamento*

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno. Per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell’appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà.

##### *c) pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare*

La superficie delle cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune o di altra destinazione o proprietà.

Una volta effettuata la misurazione è necessario valutare la superficie omogeneizzata ottenuta applicando dei coefficienti di merito alle varie superfici delle pertinenze, le quali possono essere esclusive di ornamento o esclusive accessorie a servizio.

#### **2.10.5 Valori unitari di stima**

Da quanto sopra riportato, si può comprendere come la scelta e l’utilizzo di una metodologia al posto di un’altra incida fortemente sul valore stimato, in un mercato caratterizzato dalla scarsa liquidità del bene trattato, dalla mancanza di un mercato efficiente come quello azionario e dagli alti costi di transazione che non consigliano compravendite veloci e ripetute.



Nel caso in esame è stato preso in esame l'approccio di mercato diretto, basata sulla ricerca di informazioni di compravendite realmente avvenute. Data però l'assenza di un numero elevato di reali contrattazioni e la presenza, invece, di un maggior numero di compravendite effettuate in seguito a procedure competitive forzate, la stima del valore dei beni immobili viene sostanzialmente effettuata con riferimento ai valori medi registrati di mercato, corretti per tener conto della specificità dei singoli immobili.

### **Valori unitari medi di stima**

I valori medi di stima riportati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (secondo semestre 2019) sono di seguito elencati:

- a) Comune di Ostiglia tra 250 e 350 €/mq per i capannoni tipici (zona centrale);
- b) Comune di Calto: tra 370 e 470 €/mq per i laboratori (zona centrale);
- c) Comune di Ficarolo: tra 360 e 520 €/mq per capannoni industriali, tra 330 e 465€/mq per capannoni tipici e tra 315 e 420 €/mq per i laboratori (zona extra urbana).

Tenendo conto dello stato di conservazione degli immobili, della loro vetustà, degli impianti presenti, della presenza di fenomeni di degrado (infiltrazioni, calcestruzzo esplosivo, armature corrose, etc.) e della posizione e stato di avanzamento delle procedure urbanistiche per quanto riguardo le aree edificabili, i valori unitari di stima adottati sono i seguenti:

- a.1) capannoni A e B in comune di Ostiglia: 250 €/mq;
- a.2) uffici all'interno del capannone A in Ostiglia: 300 €/mq;
- a.3) uffici all'interno del capannone B in Ostiglia: 250 €/mq;
- a.4) locali espositivi nel capannone A in Ostiglia: 150 €/mq;
- a.5) terreno edificabile con servitù a favore di Enel in comune di Ostiglia: 20 €/mq;
- a.6) area cortiliva in comune di Ostiglia: 15 €/mq;
- b.1) capannone in comune di Calto: 300 €/mq;
- b.2) uffici in separata palazzina in Calto: 400 €/mq;
- b.3) terreno edificabile ed area cortiliva in Calto a servizio del capannone: 15 €/mq;
- c.1) capannone in comune di Ficarolo: 300 €/mq;
- c.2) uffici in comune di Ficarolo: 450 €/mq;
- c.3) area cortiliva a servizio del capannone in comune di Ficarolo: 15 €/mq;
- c.4) terreno prontamente edificabile in zona produttiva di completamento in Ficarolo: 20 €/mq;
- c.5) terreno edificabile in zona di espansione in Ficarolo con pianificazione attuativa da presentare e approvare: 15 €/mq.

### **2.10.6 Suddivisione del compendio immobiliare in lotti di vendita e loro valore di stima**

La stima degli immobili in esame è stata effettuata suddividendo il compendio in esame nei seguenti lotti di vendita:

- a) Lotto 1 - Comune di Ostiglia: capannone A comprensivo di impianti fissi, zona uffici con nuovo frazionamento area cortiliva (foglio 19, mappale 498 e porzioni di mappale 487);

- b) Lotto 2 - Comune di Ostiglia: capannone B comprensivo di impianti fissi, carriponte, zona uffici con nuovo frazionamento area cortiliva e cabine elettriche (foglio 19, mappale 118, sub. 302, porzione di mappali 498 e 487. mappali 488 e 489). Il lotto 2 sarà gravato da servitù di passaggio e posa di cavi interrati dalle cabine elettriche verso il Lotto 1 e Lotto 3 da iscrivere al momento della cessione dei beni;
- c) Lotto 3 - Comune di Ostiglia: parte dell'area edificabile catastalmente identificata al mappale 487, foglio 19;
- d) Lotto 4 - Comune di Calto: capannone C comprensivo di impianti fissi e carriponte, palazzina uffici, terreni edificabili inclusi in zona produttiva di espansione D2, catastalmente identificati al foglio 6, mappali 299, 324 e 369.
- e) Lotto 5 - Comune di Ficarolo: capannone D comprensivo di impianti fissi, carriponte, palazzina uffici e area cortiliva (foglio 6, mappale 279), comprensiva anche di parte dei mappali 271 e 128;
- f) Lotto 6 - Comune di Ficarolo: terreno edificabile in zona produttiva di completamento D1 (mappali 128, 271, 267 del foglio 6 e mappali 821, 912, 913 del foglio 7);
- g) Lotto 7 - Comune di Ficarolo: terreno edificabile in zona produttiva di espansione D2 (mappali 821, 912, 913 del foglio 7).

Tutte le necessarie operazioni di frazionamento catastale necessarie per i lotti situati nei comuni di Ostiglia e di Ficarolo 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 esposti nel seguito sono arrotondati alla decina di migliaia di euro.

### ***Lotto 1 - Comune di Ostiglia***

Il lotto 1 comprende il capannone industriale sito in comune di Ostiglia, con accesso da via dell'Artigianato, catastalmente identificato al foglio 19, mappale 498, con superficie coperta di circa 4.126 mq. L'edificio prefabbricato, risalente al 1970 circa, è in conglomerato cementizio armato, monopiano, ad eccezione di una piccola porzione di 370 mq realizzata su due livelli ed al grezzo, in normale stato di conservazione e con impianti in funzione fino al febbraio 2020. Il lotto di vendita, con superficie fondiaria complessiva pari a 11.923 mq, comprende anche la porzione di 1.390 mq del mappale 487 (porzione di terreno a distanza di 10 m dal confine attuale del mappale 498 - parte A) e viene privato di una superficie pari a 230 mq (area in prossimità della attuale tettoia - parte C), al fine di garantire al capannone B un accesso da tutti i lati.

Si ritiene, pertanto, necessario un frazionamento catastale in modo da ottenere un lotto indipendente in un cui siano rispettate le distanze minime dai confini e dagli altri immobili e il rapporto di copertura previsto da P.G.T. per le aree in zona D2.

Nella Figura 24 è riportato il frazionamento proposto ed utilizzato per calcolare le superfici oggetto di stima.

Il lotto 1 godrà di servitù d'uso delle cabine elettriche (mapp. 488 e 489) accorpate al Lotto 2, essendo tali cabine al servizio dei capannoni di entrambi i lotti 1 e 2.

Una parte degli attuali parcheggi sono situati sul mappale 118; pertanto nel lotto 1 sono ricompresi sono la parte degli stalli realizzati nel mappale 498. Sarà pertanto necessario realizzare da parte dei futuri acquirenti una barriera amovibile delimitatrice.

Il valore di stima del lotto 1 comprende, oltre agli immobili ed ai terreni, anche gli impianti

fissi e tiene conto degli oneri che si dovranno sostenere per le eventuali pratiche catastali ed amministrative.

Il valore di stima del lotto 1 risulta pari a 1.210.000 €, come riportato in Tabella 6.

Descrizione	Superficie [mq]	Coeff. di merito	Sup. virtuale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore di stima [€]
A - Capannone	3.298	1	3.298	250,00 €	824.500,00 €
A - Uffici	759	1	759	300,00 €	227.700,00 €
A - Tettoia	69	0,35	24	250,00 €	6.037,50 €
A - Locali piano primo	293	1	293	150,00 €	43.950,00 €
A - Locali piano primo	77	1	77	150,00 €	11.550,00 €
A - Area cortiva pavimentata	7.797	1	7.797	15,00 €	116.955,00 €
Oneri					- 20.000,00 €
<b>Totale lotto di vendita 1</b>					<b>1.210.000,00 €</b>

Tabella 6: Valore di stima lotto 1 - Ostiglia

### ***Lotto 2 - Comune di Ostiglia***

Il Lotto 2 comprende il capannone industriale sito in comune di Ostiglia, codice B, con accesso da Strada Abetone Brennero, catastalmente identificato al foglio 19, mappale 118, sub. 302, con superficie coperta di circa 7.596 mq. L'edificio prefabbricato, risalente per la prima parte al 1980 circa e successivamente ampliato, è stato realizzato in conglomerato cementizio armato e monopiano, in normale stato di conservazione e con impianti in funzione fino al febbraio 2020, carriponte compresi. Il lotto di vendita, con superficie fondiaria complessiva pari a 15.637 mq, comprendente anche i mappali 488 e 489 (cabine elettriche) e porzione di circa 830 mq dei mappali 487 e 498, al fine di garantire ai capannoni un accesso da tutti i lati. Si ritiene pertanto necessario un frazionamento catastale per creare un lotto indipendente, che rispetti le distanze minime dai confini e dagli edifici come indicato negli strumenti urbanistici.

Tra la tettoia del capannone del lotto 1 e il capannone B la distanza minima attuale è di 14 m e pertanto la distanza tra il capannone e il confine previsto risulta pari a 7m (Figura 24).

Il lotto 2 comprende una parte del parcheggio situato a sud-ovest rispetto al capannone, attualmente a servizio dei capannoni A e B.

Il valore di stima del lotto 2 comprende, oltre agli immobili e i terreni, anche gli impianti fissi e i carriponti presenti all'interno dello stabilimento e tiene conto degli eventuali oneri che si dovranno sostenere per pratiche catastali ed amministrative.

Il valore di stima del Lotto 2 risulta pertanto pari a 2.070.000€, come riportato in dettaglio in Tabella 7.

### ***Lotto 3 - Comune di Ostiglia***

Il lotto 3 comprende il terreno edificabile catastalmente identificato al foglio 19, mappale 487, confinante a nord con il mappale 118, ragioni d est con il mappale 498, ragioni f  
 118, a sud ed ad est con via dell' Artigianato.

Per la stima del lotto 3 è stata considerata un'area ridotta rispetto a quella catastale pari a 9.338 mq, poichè sono state sottratte le aree cedute ai lotti 1 e 2, come descritto precedentemente. In tal modo questo lotto risulta indipendente dai lotti confinanti e pertanto più appetibile per un insediamento artigianale/produttivo (Figura 24).

L'area edificabile è caratterizzata da un rapporto di copertura massimo del 50%.

Considerando un valore unitario per il terreno edificabile pari a 20€/mq e una superficie pari a 7.348 mq, il valore di stima del Lotto di vendita 3 risulta pari a 140.000€, come riportato in dettaglio in Tabella 8.

Descrizione	Superficie [mq]	Coeff. di merito	Sup. virtuale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore di stima [€]
B - Capannone	7.261	1	7.261	250,00 €	1.815.250,00 €
B - Uffici e servizi	335	1	335	250,00 €	83.750,00 €
B - Area cortiva pavimentata (map.118)	8.041	1	8.041	15,00 €	120.615,00 €
Carriponte presenti nel capannone lotto B					74.000,00 €
Cabina Enel (mapp.488)	29				- €
Cabina Enel (mapp.489)	18				- €
Reliquato stradale (map. 161)	220				- €
Oneri					- 15.000,00 €
<b>Totale lotto di vendita 2</b>					<b>2.070.000,00 €</b>

Tabella 7: Valore di stima lotto 2 - Ostiglia

I lotti 1, 2 e 3 potranno essere posti in vendita congiuntamente o separatamente, in relazione alle esigenze della procedura.

Descrizione	Superficie [mq]	Coeff. di merito	Sup. virtuale [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore di stima [€]
Area edificabile (map.487)	7.348	1	7.348	20,00 €	146.960,00 €
<b>Totale lotto di vendita 3</b>					<b>146.960,00 €</b>

Tabella 8: Valore di stima lotto 3 - Ostiglia

#### ***Lotto 4 - Comune di Calto***

Il lotto di vendita 4 comprende un capannone industriale, con palazzina uffici ed area cortiliva in parte pavimentata, in comune di Calto, con accesso da Strada Provinciale Eridania e via dell'Industria, catastalmente identificati al foglio 6, mappale 361, sub. 1 (capannone) e sub. 2 (uffici) e mappali 299, 324 e 369 (terreni edificabili oggi incolti), con superficie coperta di circa 5.548 mq e superficie fondiaria complessiva pari a 28.808 mq.

La vendita frazionata dei circa 11.546 mq di superficie non edificata non può avvenire a causa del vincolo urbanistico imposto relativamente alla superficie minima, pari a 25.000 mq, dei lotti appartenenti all'ambito n.2 (PdL di iniziativa privata approvato con Delibera C.C. n.49 del 29/12/1998 e da atto di collaudo con Delibera C.C. n. 13 del 30/05/2002).

La palazzina uffici, di circa 371 mq di SLP, è localizzata in un separato edificio a due livelli realizzato con struttura portante in c.c.a. e tamponamenti laterizi in buono stato di conservazione. Il capannone industriale, costituito da edificio prefabbricato a 6 campate, risalente per la prima parte al 1999 circa e successivamente ampliato, in conglomerato cementizio armato e monopiano, si presenta in buono stato di conservazione e con impianti in funzione, carriponte compresi.

Il valore di stima per il capannone, comprensivo di carroporti, impianti fissi e area cortiliva, risulta pari a 1.970.000€, mentre per i terreni il valore è pari a 170.000€. Il valore di stima complessivo del lotto di vendita 4 risulta pertanto pari a 2.140.000 €.

Si riporta il dettaglio in Tabella 9.



Figura 24: Estratto mappa catastale con indicazione dei lotti di vendita in Comune di Ostiglia

Descrizione	Superficie [mq]	Coeff.	Sup. virtuale	Valore unitario [€/mq]	Valore di stima [€]
Produttivo	5355	1	5355	300,00 €	1.606.500,00 €
Uffici	371	1	371	400,00 €	148.400,00 €
Area cortiva (map. 361)	11352	1	11352	15	170.280,00 €
Carriponte					50.000,00 €
<b>TOTALE PARZIALE IMMOBILE</b>					<b>1.970.000,00 €</b>
Area edificabile (map. 299, 324,369)	11546	1	11546	15	173.190,00 €
<b>TOTALE PARZIALE TERRENI</b>					<b>170.000,00 €</b>
<b>TOTALE LOTTO DI VENDITA 4</b>					<b>2.140.000,00 €</b>

Tabella 9: Valore di stima lotto 4 - Calto

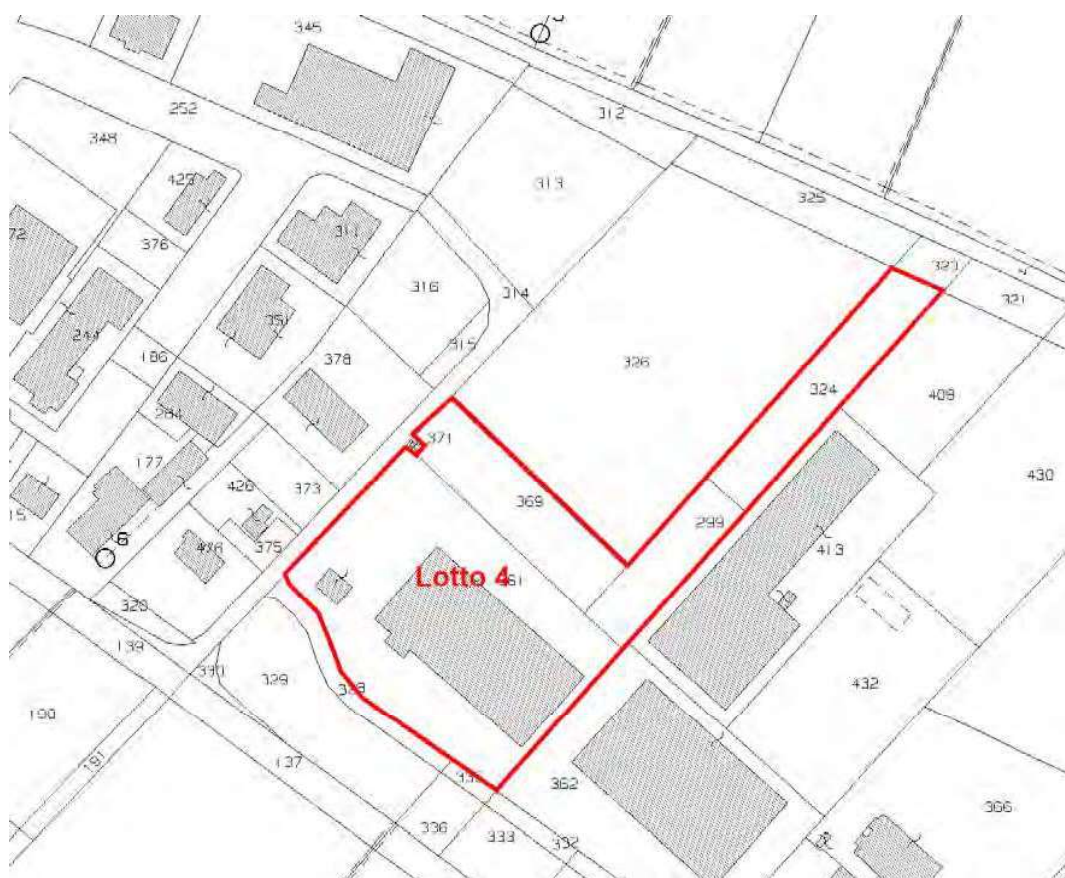


Figura 25: Estratto mappa catastale con indicazione del lotto di vendita in Comune di Calto

### ***Lotto 5 - Comune di Ficarolo***

Il lotto di vendita 5 comprende il capannone industriale, con palazzina uffici in blocco ad esso comunicante ed adiacente ed area cortiliva in parte pavimentata, in comune di Ficarolo, con accesso da Strada Provinciale Eridania, catastalmente identificato al foglio 6, mappale 279, con superficie coperta di circa 3.466 mq e superficie fondiaria complessiva pari a 14.705 mq.

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 all'esterno e laterizi all'interno, il tutto in ottimo stato di conservazione. Il capannone industriale, in buono stato di conservazione, è costituito da edificio prefabbricato monopiano in conglomerato cementizio armato, in buono stato di conservazione e con impianti in funzione, carriponte compresi. Tutta la struttura è stata completata nel 2003.

Dal momento che l'area cortiliva pavimentata occupa in parte i terreni confinanti, nella valutazione di questa area è stata considerata una superficie aggiuntiva data da una fascia di terreno del mappale 271 e da una fascia, di dimensioni inferiori, del mappale 128.

La superficie dell'area cortiliva considerata risulta, pertanto, pari a 11.239 mq (Figura ??).

Nella Tabella 10 sono riportati i valori di stima delle singole parti che costituiscono il lotto e gli oneri che hanno condotto al valore complessivo del lotto di vendita 5 pari a 1.380.000€.

Descrizione	Superficie [mq]	Coeff. Di merito	Sup. virtuale	Valore unitario [€/mq]	Valore [€]
Produttivo (map.279)	3.111	1	3.111	300,00 €	933.300,00 €
Uffici PT (map.279)	355	1	355	450,00 €	159.750,00 €
Uffici P1 (map.279)	241	1	241	450,00 €	108.450,00 €
Area cortiva (map.279) e parte di area del mappale 271 e 128)	11.239	1	11.239	15,00 €	168.585,00 €
Carriponte					16.000,00 €
Oneri					- 6.000,00 €
<b>Totale lotto di vendita 5</b>					<b>1.380.000,00 €</b>

Tabella 10: Valore di stima lotto 5 - Ficarolo

### ***Lotto 6 - Comune di Ficarolo***

Il lotto di vendita 6 comprende i terreni edificabili catastalmente identificati al foglio 6, mappali 128, 267 e 271 e al foglio 7, mappali 821, 912 e 913 situati in Comune di Ficarolo, di area complessiva pari a 34.398 mq con accesso da strada Provinciale Eridania.

Tali terreni dal punto di vista urbanistico sono prontamente edificabili, ricadendo in Area di Completamento D1 (Figura ??).

I terreni in esame possono risultare appetibili per un futuro acquirente vista la dimensione dell'intero lotto di circa 30.000 mq e la relativa vicinanza al casello autostradale di Occhiobello.

Il valore di stima del lotto di vendita 6 risulta pari a 680.000€, come da Tabella 11.

### ***Lotto 7 - Comune di Ficarolo***

Il lotto di vendita 7 comprende i terreni catastalmente identificati al foglio 7, mappali 83, 173, 561, 562, 848, 849, 906, 907, 908, 909, 910 e 911 in comune di Ficarolo, di area complessiva pari a 36.113 mq ed accesso da Strada Provinciale Eridania.

Dal punto di vista urbanistico, l'area non è prontamente edificabile, ricadendo in Area di Espan-

Descrizione	Superficie [mq]	Coeff. Di merito	Sup. virtuale	Valore unitario [€/mq]	Valore di stima [€]
Area edificabile - zona produttiva di completamento (map.128, 271, 267, 821, 912, 913) (escluse parti di aree appartenenti ai mappali 271 e 128)	34.398	1	34.398	20,00 €	687.960,00 €
<b>Totale lotto di vendita 6</b>					<b>680.000,00 €</b>

Tabella 11: Valore di stima lotto 6 - Ficarolo

sione D2, per la quale è necessario presentare e far approvare un specifico piano di lottizzazione con relative opere di urbanizzazione (Figura ??) e cessioni di aree previste per la realizzazione di modifiche alla viabilità pubblica. Il valore di stima complessivo del lotto risulta pari a 540.000 €, come riportato in Tabella 12.

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

Tabella 12: Valore di stima lotto 7 - Ficarolo

### 2.10.7 Quadro riassuntivo dei valori di stima dei beni immobili

Il compendio dei beni immobili di proprietà : stato suddiviso nei 7 lotti di vendita descritti precedentemente e di cui si riportano i valori di stima ottenuti. Si ritiene opportuno sottolineare che i valori unitari di stima utilizzati per il calcolo sono stati adottati tenendo conto anche delle caratteristiche costruttive degli immobili, dallo stato di conservazione, degli eventuali frazionamenti necessari per rendere i lotti di vendita indipendenti da altri, delle pratiche edilizie da presentare, della vicinanza alle principali vie di comunicazione e della presenza, o meno, delle opere d'urbanizzazione.

- a) lotto 1 - Comune di Ostiglia: capannone A con area cortiliva - 1.210.000€;
- b) lotto 2 - Comune di Ostiglia: capannone B con area cortiliva - 2.070.000€;
- c) lotto 3 - Comune di Ostiglia: area edificabile - 140.000€;
- d) lotto 4 - Comune di Calto: capannone C con palazzina uffici ed area cortiliva ed edificabile - 2.140.000€;
- e) lotto 5 - Comune di Ficarolo: capannone D con palazzina uffici ed area cortiliva- 1.380.000€;
- f) lotto 6 - Comune di Ficarolo: terreni edificabili in zona produttiva di completamento D1 - 680.000€;
- f) lotto 7 - Comune di Ficarolo: terreni edificabili in zona produttiva di espansione D2 - 540.000€.



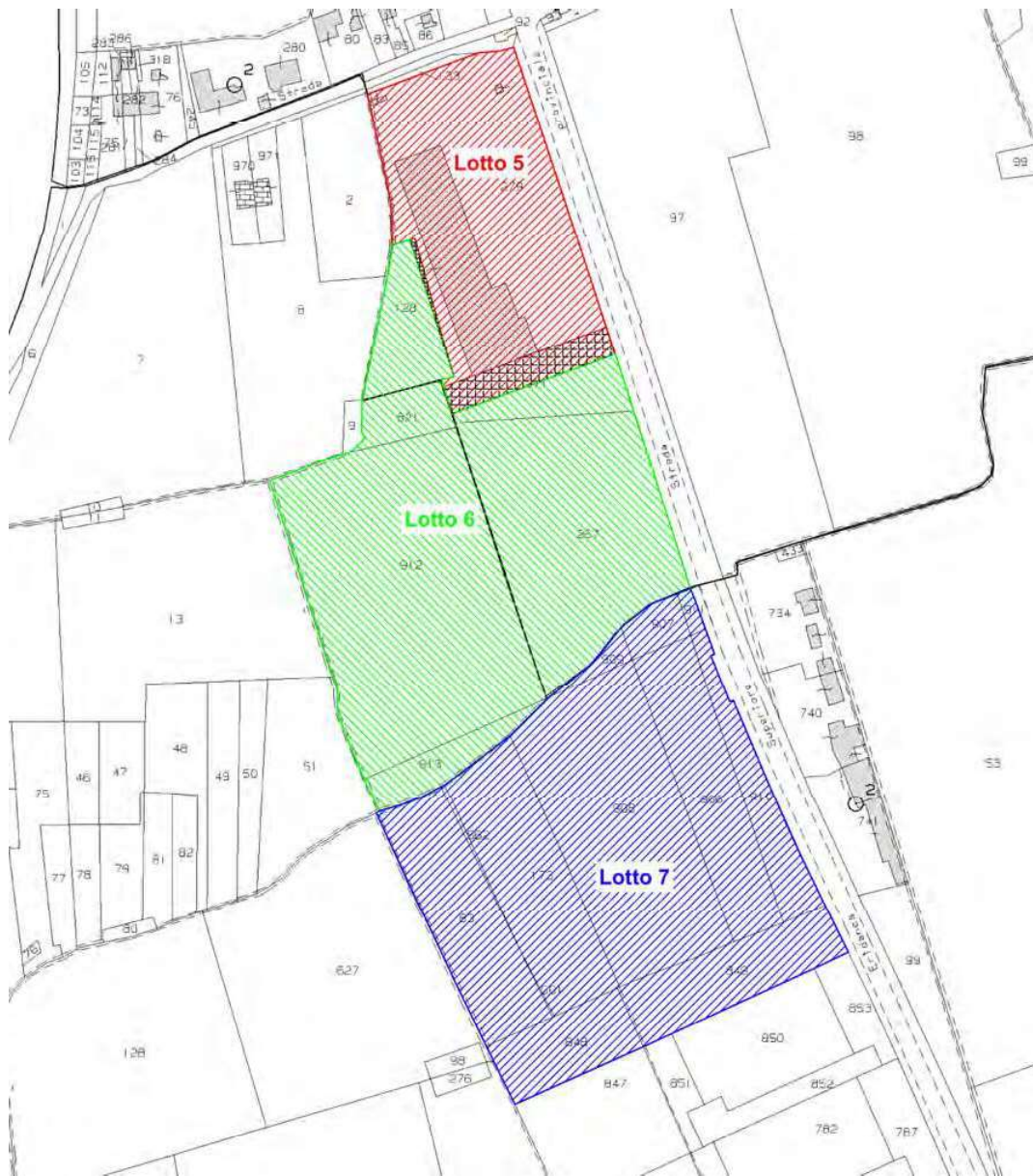


Figura 26: Estratto mappa catastale con indicazione dei lotti di vendita in Comune di Ficarolo

In conclusione il valore di stima degli immobili in comune di Ostiglia è pari a 3.420.000€, in Comune di Calto 2.140.000€ e in Comune di Ficarolo 2.600.000€, per un totale di 8.160.000 €.

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 €		
<b>TOTALE PARZIALE OSTIGLIA</b>			<b>3.420.000,00 €</b>	
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 €		
<b>TOTALE PARZIALE CALTO</b>			<b>2.140.000,00 €</b>	
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 €		
<b>TOTALE PARZIALE FICAROLO</b>			<b>2.600.000,00 €</b>	
<b>TOTALE IMMOBILI</b>				<b>8.160.000,00 €</b>

Tabella 13: Quadro riassuntivo beni immobili

### 3 Beni mobili, magazzino, beni mobili registrati

Il valore di stima dei beni mobili è stato definito tenendo in considerazione la natura del bene e la sua specificità in rapporto alle richieste del mercato, lo stato di funzionamento, di manutenzione e, nel caso di materiali ferrosi da vendersi come rottame, il loro peso.

E' stato posto pari a zero il valore di tutti i beni immateriali o non concretamente vendibili sul mercato.

I valori di stima esposti nel seguito sono arrotondati al migliaio di euro.

#### 3.1 Consistenza e valore di stima dei beni mobili

I beni mobili presenti all'interno dell'azienda sono per la maggior parte materiali connessi all'attività di costruzione di coclee. Tali coclee in acciaio a carbonio o in acciaio inox hanno diametro variabile da 10 cm ad un metro, con spessori da pochi millimetri a circa due cm.

La produzione che veniva svolta prendeva le mosse dall'acquisto della materia prima costituita da bobine in acciaio laminato piatto. L'azienda, con macchinari principalmente di propria ideazione, realizzava la piegatura dei laminati ed il loro taglio, anche con tecnologia al plasma, per realizzare le spire delle coclee da saldare poi all'albero centrale, operazione che avveniva sempre all'interno delle officine aziendali.

Oltre a ciò l'azienda realizzava, sempre attraverso la piegatura di materiali, gabbie metalliche per la distribuzione dei mangimi avicoli.

Tutte le macchine presenti all'interno dello stabilimento (presse, tiraspire, saldatrici, macchine per spirali) sono quelle utilizzate nel processo industriale e possono trovare acquirenti, al di là della vendita come rottame, tra le aziende che operano nel campo della piegatura dei metalli ed interessate a macchine industriali usate, in particolare in aree geografiche extra-UE.

Inoltre sono presenti attrezzature di varia natura, di uso più generale.

I beni mobili presenti all'interno degli stabilimenti dell'azienda sono stati suddivisi nei seguenti lotti di vendita:

- ) Lotto 8: parte dei beni mobili presenti nel capannone A in comune di Ostiglia;
- ) Lotto 9: parte dei beni mobili presenti nel capannone B in comune di Ostiglia;
- ) Lotto 10: beni mobili facenti parte del lotto A oggetto di bando d'asta con scadenza in data 22/07/2020;
- ) Lotto 11: materie prime, semilavorati e prodotti finiti presenti in magazzino;
- ) Lotto 12: veicolo registrato Mercedes Actros, targa EM012KR;
- ) Lotto 13: veicolo registrato Iveco Daily, targa EH901KS;
- ) Lotto 14: veicolo registrato Volkswagen Caddy, targa EZ648KV;
- ) Lotto 15: veicolo registrato Fiat Fiorino, targa MN582242.

I beni mobili appartenenti ai lotti 8 e 9 sono stati suddivisi nei sottogruppi riportati di seguito, descritti in dettaglio nell'Allegato R con i rispettivi valori unitari dei singoli pezzi:

- Arredi
- Attrezzature
- Macchine specifiche
- Carrelli elevatori
- Carriponte
- Casse (porta lamiera)
- Gru a bandiera
- Saldatrici
- Scaffalature
- Portabobine
- Beni di deposito
- Beni di elettronica

### **3.1.1 Lotto 10 - Lotto A asta del 22/07/2020**

Il lotto di vendita 10 comprende le macchine appartenenti al lotto A oggetto di vendita all'asta da parte della procedura.

In allegato N è riportato l'elenco dei beni appartenenti a tale lotto con i valori di stima unitari: si tratta delle principali macchine utilizzate dalla stessa e utilizzabili per attività esclusivamente legate al taglio ed alla piegatura di materiale ferroso di svariate forme e dimensioni. Il valore di stima di tali beni risulta pari a 720.000€.

### **3.1.2 Lotto 11 - Magazzino**

Il magazzino comprende materie prime, semilavorati e prodotti finiti invenduti.

Data la specificità del materiale disponibile in magazzino, la valutazione cautelativa del suo valore è stata effettuata equiparando tali materiali a rottame.

Le quantità sono state convertite in peso e poi valutate al valore del rottame, differenziando tra acciaio al carbonio ed acciaio inox.

Da un'indagine di mercato effettuata presso i rottamatori principali con sede nella provincia di Mantova con l'obiettivo di disporre di una quotazione di riferimento del materiale ferroso nella forma dei beni da rottamare più numerosi nei cespiti, nell'ipotesi che il rottamatore ritiri il materiale metallico presso i capannoni di proprietà con mezzi propri e lo trasporti a propria cura al suo centro di raccolta, si è identificato il prezzo di 0,2€/kg.

I materiali in acciaio inox sono stati valutati, invece, a 0,8€/kg.

Gli elementi metallici che non sono stati inventariati nel magazzino, quali residui di macchinari e scarti vari, a fini cautelativi, non sono stati valutati.

Il magazzino è stato suddiviso in macro gruppi: materie prime, semilavorati, prodotti finiti e materiale di consumo.

Il valore di stima, come rottame, del lotto di vendita 11 risulta pari a 372.000€, a fronte di un valore originario di acquisto dei materiali pari a 2.866.000€.

In particolare il valore di stima delle materie prime risulta pari a 164.000€, quello dei semilavorati a 66.000€, quello dei prodotti finiti e materiale di consumo a 142.000€.

### **3.1.3 Quadro riassuntivo dei valori di stima dei beni mobili**

L'insieme dei beni mobili oggetto di valutazione comprende beni mobili presenti nei capannoni di Ostiglia (arredi, attrezzature, macchinari, casse, elementi di elettronica, saldatrici, scaffalature, gru a bandiera, portabobine, carrelli elevatori), i beni registrati (quattro veicoli commerciali) ed il materiale presente in magazzino.

E' stato assegnato un valore di rilievo ai macchinari specifici per l'attività dell'azienda, spesso realizzati o modificati dalla stessa, ancora in buone condizioni di funzionamento, per il loro possibile utilizzo da parte di aziende del medesimo settore produttivo.

Si è ritenuto ragionevole creare dei lotti di vendita per i due stabilimenti presenti in Comune di Ostiglia, ad esclusione dei veicoli e dei beni del lotto A (asta 22/07/2020) che appartengono a lotti di vendita differenti.

I carriponte presenti nei capannoni concorrono alla valutazione dei lotti relativi ai beni immobili.

I beni presenti nel magazzino sono stati valutati come rottame, sia per i materiali in acciaio al carbonio, sia per quelli in acciaio inox.

I valori di stima dei singoli lotti sono i seguenti:

- ) Lotto 8: beni mobili capannone A - Ostiglia - 139.000€;
- ) Lotto 9: beni mobili capannone B - Ostiglia - 85.000€;
- ) Lotto 10: beni mobili lotto A - 720.000€;
- ) Lotto 11: beni presenti in magazzino - 372.000€;
- ) Lotto 12: veicolo Mercedes Actros, targa EM012KR - 37.000€;
- ) Lotto 13: veicolo Iveco Daily, targa EH901KS - 8.000€;
- ) Lotto 14: veicolo Volkswagen Caddy, targa EZ648KV - 6.000€;
- ) Lotto 15: veicolo Fiat Fiorino, targa MN582242 - 1.000€.

	CATEGORIA	COSTO ACQUISTO	PESO [kg]	VALORE DI STIMA [€]
<b>MATERIE PRIME</b>	FILO ARMONICO	40.934 €	17603	3.521 €
	IMBALLAGGI	81.676 €		- €
	LAMIERA	54.972 €	57146	12.386 €
	NASTRI	303.101 €	316783	87.796 €
	PIATTO	39.830 €	50135	10.312 €
	QUADRI IN BARRE	20 €	24	5 €
	TONDO PIENO	74.066 €	81817	17.395 €
	TUBO CARPENTERIA/SCORDONATO	159.097 €	145824	33.506 €
	PRODOTTI PER VERNICIATURA	1.256 €	226	- €
	POLVERI PER RIP. ANTIUSURA	13 €	0	0 €
	<b>Totale parziale materie prime</b>	<b>754.966 €</b>	<b>669.560</b>	<b>164.000 €</b>
<b>SEMILAVORATI</b>	ACCESSORI	11.194 €	4143	828,66 €
	ALBERI CON PERNI	59.539 €	31213	6.242,50 €
	ANELLI TORNITI E STAMPATI	25.466 €	8326	1.779,46 €
	BOCCOLE	96.205 €	24.781	4.970,67 €
	CHIAVETTE	302 €	79	15,81 €
	COLTELLI	2.253 €	658	131,50 €
	COMMERCIALIZZATI	3.362 €	627	125,44 €
	CUSCINETTI	31.125 €	1.468	293,63 €
	FLANGE	54.516 €	13.232	2.659,62 €
	MATERIALE IDRAULICO	4.192 €	403	80,53 €
	MINUTERIA	18.919 €	1.583	317,49 €
	PERNI	280.768 €	101.229	20.388,67 €
	SAGOME PANTOGRAFATE	164.488 €	101.833	23.623,23 €
	SQUADRETTE	23.318 €	7.504	1.527,90 €
	TUBO LAVORATO	7.309 €	15.950	3.190,00 €
	TUBO MECCANICO	624 €	913	182,52 €
	TUBOLARE QUADRO	1.173 €	1.307	261,36 €
TUBAZIONE LEGGERA	310 €	247	49,39 €	
	<b>Totale parziale semilavorati</b>	<b>785.063 €</b>	<b>315.494</b>	<b>66.000,00 €</b>
<b>PRODOTTI FINITI E MATERIALE DI CONSUMO</b>	SPIRALI A MOLLA	16.073 €	4.697	939,42 €
	SPIRALI CONTINUE	768.290 €	331.451	81.115,35 €
	SPIRALI DA PIATTO	17.248 €	6.131	1.867,27 €
	SPIRALI DA TONDO	5.910 €	2.304	460,74 €
	SPIRALI STAMPATE	153.518 €	66.920	16.815,51 €
	SPIRALI SU TUBO	293.816 €	100.627	39.896,06 €
	GENERICI	65.358 €		3,00 €
	FILO X SALDATURA	6.219 €		310,95 €
		<b>Totale parziale prodotti finiti</b>	<b>71.578 €</b>	
<b>VALORE TOTALE ACQUISTO</b>		<b>1.611.000 €</b>		
<b>VALORE DI STIMA MAGAZZINO</b>				<b>372.000 €</b>

Tabella 14: Valori di stima dei beni di magazzino

Il valore di stima complessivo dei beni mobili in provincia di Mantova, registrati e non, e dei beni del magazzino risulta pari a 1.368.000€.

Dalle presenti stime sono esclusi i beni utilizzati in base a contratti di noleggio o di leasing.

Lotto 8	Beni mobili - capannone A Ostiglia	139.000,00 €	
Lotto 9	Beni mobili - capannone B Ostiglia	85.000,00 €	
Lotto 10	Beni mobili lotto A asta 22/07/2020	720.000,00 €	
<b>TOTALE BENI MOBILI</b>		<b>944.000,00 €</b>	
Lotto 11	Magazzino (stima come rottame)	372.000,00 €	
<b>TOTALE MAGAZZINO</b>		<b>372.000,00 €</b>	
Lotto 12	MERCEDES ACTROS Targa EM012KR	37.000,00 €	
Lotto 13	IVECO DAILY targa EH901KS	8.000,00 €	
Lotto 14	WOLKSWAGEN CADDY targa EZ648KV	6.000,00 €	
Lotto 15	FIAT FIORINO targa MN582242	1.000,00 €	
<b>TOTALE VEICOLI</b>		<b>52.000,00 €</b>	
<b>TOTALE BENI MOBILI, BENI MOBILI REGISTRATI E MAGAZZINO PRESENTI IN COMUNE DI OSTIGLIA</b>			<b>1.368.000,00 €</b>

Tabella 15: Quadro riassuntivo dei beni mobili in provincia di Mantova

## 4 Conclusioni

Alla luce delle considerazioni svolte, si riportano in Tabella 16 i valori di stima dei vari lotti di vendita dei beni mobili situati in Provincia di Mantova e dei beni immobili di proprietà ' che complessivamente ammontano a 9.528.000€.

I beni mobili presenti in provincia di Rovigo saranno oggetto di successiva perizia dopo la stesura del relativo inventario.

Il presente documento si compone di 544 facciate, suddiviso in due parti distinte ciascuna con lo stesso indice generale, e fa riferimento ai seguenti allegati:

- ) Allegato A - planimetrie catastali
- ) Allegato B - mappe catastali
- ) Allegato C - visure catastali
- ) Allegato D - ispezioni ipotecarie
- ) Allegato E - certificati di destinazione urbanistica
- ) Allegato F - Attestati di prestazione energetica di Calto e Ficarolo e contratto di affitto terreni di Ficarolo
- ) Allegato G - Documentazione accesso agli atti presso i comuni di Ostiglia, Calto e Ficarolo
- ) Allegato H - Fotografie capannone A - Ostiglia
- ) Allegato I - Fotografie veicoli
- ) Allegato J - Fotografie capannone B - Ostiglia

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 €		
<b>TOTALE PARZIALE OSTIGLIA</b>			<b>3.420.000,00 €</b>	
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 €		
<b>TOTALE PARZIALE CALTO</b>			<b>2.140.000,00 €</b>	
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 €		
<b>TOTALE PARZIALE FICAROLO</b>			<b>2.600.000,00 €</b>	
<b>TOTALE IMMOBILI</b>			<b>8.160.000,00 €</b>	
Lotto 8	Beni mobili - capannone A Ostiglia	139.000,00 €		
Lotto 9	Beni mobili - capannone B Ostiglia	85.000,00 €		
Lotto 12	Beni mobili lotto A asta 22/07/2020	720.000,00 €		
<b>TOTALE BENI MOBILI</b>			<b>944.000,00 €</b>	
Lotto 13	Magazzino (stima come rottame)	372.000,00 €		
<b>TOTALE MAGAZZINO</b>			<b>372.000,00 €</b>	
Lotto 14	MERCEDES ACTROS Targa EM012KR	37.000,00 €		
Lotto 15	IVECO DAILY targa EH901KS	8.000,00 €		
Lotto 16	WOLKSWAGEN CADDY targa EZ648KV	6.000,00 €		
Lotto 17	FIAT FIORINO targa MN582242	1.000,00 €		
<b>TOTALE VEICOLI</b>			<b>52.000,00 €</b>	
<b>TOTALE BENI MOBILI, BENI MOBILI REGISTRATI E MAGAZZINO PRESENTI IN COMUNE DI OSTIGLIA</b>			<b>1.368.000,00 €</b>	
<b>TOTALE BENI IMMOBILI, BENI MOBILI, BENI MOBILI REGISTRATI E MAGAZZINO</b>			<b>9.528.000,00 €</b>	

Tabella 16: Quadro riassuntivo dei valori di stima dei beni mobili in provincia di Mantova e dei beni immobili

- ) Allegato K - Fotografie capannone C - Calto
- ) Allegato L - Fotografie capannone D - Ficarolo
- ) Allegato M - Tabelle di stima - beni mobili
- ) Allegato N - Tabella di stima dei beni rientranti nel lotto A dell'asta fissata per il 22/07/2020
- ) Allegato O - Tabelle di stima dei beni di magazzino
- ) Allegato P - Tabella di stima - beni mobili registrati
- ) Allegato Q - Documenti relativi ai beni mobili registrati
- ) Allegato R - Tabelle di stima beni mobili suddivisi per gruppi - Comune di Ostiglia

Mantova, 24 luglio 2020

Dott. Ing. Alberto Marinelli (firmato digitalmente)