



TRIBUNALE DI MILANO
Sezione II^a civile Fallimentare
Concordato preventivo n. 68/2020
NC Construction srl in Liquidazione

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Annamaria Antonelli
Giudice Delegato alla procedura: Dott. Luca Gianì

1

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DEL GEOM. L. GUASTI
SUI BENI IMMOBILI
DELLA SOCIETÀ NC CONSTRUCTION SRL IN LIQUIDAZIONE
N° 68/2020 Ruolo Pre-C.P.
SITI NEL COMUNE DI CENTO (FE)
VIA FRATELLI CAIROLI N° 6



INDICE

PREMESSA

Mandato	pag. 3
Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 3
Sopralluogo e documentazione consultata e acquisita	pag. 6

RELAZIONE TECNICA

1. Identificazione catastale	pag. 18
2. Stato di possesso del bene	pag. 29
3. Inquadramento territoriale e analisi urbanistica	pag. 20
4. Descrizione dell'immobile	pag. 23
5. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile	pag. 32
6. Le spese sostenute nell'opera di ammodernamento	pag. 34
7. Regolarità urbanistica	pag. 34
8. Regolarità edilizia	pag. 36
9. Esistenza della Dichiarazione di Agibilità e Attestato di Certificazione Energetica	pag. 45
10. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri non cancellabili dalla procedura	pag. 45
11. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri cancellabili dalla procedura	pag. 46
12. Osservazioni di carattere generale	pag. 46

CONCLUSIONI	pag. 52
-------------	---------

ALLEGATI	pag. 53
----------	---------

PREMESSA**Mandato**

Con lettera di incarico del 15 maggio 2021 il Commissario Giudiziale, Dott.ssa Annamaria Antonelli, conferiva mandato al sottoscritto di redigere una Relazione integrativa alla perizia del geom. Luigi Guasti redatta il 7 marzo 2021 e integrata il 17 marzo 2021 sui beni immobili di proprietà della NC Construction srl in Liquidazione, oggetto di Concordato Preventivo, beni situati in Cento (Ferrara) in via Fratelli Cairoli 6 e consistenti in: un capannone ad uso industriale comprensivo di accessori diretti quali uffici, servizi igienici, depositi, archivi, spogliatoi con servizi igienici connessi, dell'area di pertinenza, di una tettoia adiacente al fabbricato e di un impianto di sollevamento delle merci a ponte, posto all'interno del capannone nel locale officina. La Società ha sede in Milano, via A. T. Trivulzio n° 1, con sede operativa in Cento (Ferrara), n° REA Mi 1918427, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano, Monza Brianza Lodi n° 06826900968. La Relazione si è resa necessaria per stilare un documento da allegare agli Atti di vendita dell'immobile che contenesse tutte le indicazioni prescritte dal Tribunale di Milano.

Il sottoscritto arch. Claudio Mario Lamonica, iscritto all'ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti della Provincia di Milano al n° 9.813, con studio professionale in Milano in via C. Gluck civico 2, confermava l'accettazione dell'incarico propostogli con e-mail del giorno 11 maggio 2021, attenendosi alle raccomandazioni generali e all'art. 173 bis del Codice di Procedura Civile, in merito ai contenuti della perizia di stima.

Svolgimento delle operazioni peritali

Ricevuto l'incarico lo scrivente, coadiuvato dall'arch. Antonella Misurelli, iscritta all'Ordine degli architetti della Provincia di Milano, con numero d'ordine 13.385, dava immediatamente corso alle operazioni peritali, raccogliendo il materiale documentale a disposizione, leggendone i contenuti, predisponendo un elenco completo della documentazione ancora da acquisire, segnalando al Curatore le principali incongruenze e relazionandolo sulle azioni da svolgersi a breve; contestualmente provvedeva a inoltrare agli Uffici Tecnici

Comunali di Cento formali richieste sia per l'acquisizione del Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato, sia per accedere agli Atti depositati presso l'Archivio storico, relativi alle pratiche edilizie e urbanistiche utili a verificare la regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile e l'eventuale esistenza di vincoli conformativi (sovraordinati alle scelte di pianificazione territoriale e urbanistica). Più specificatamente: ho presentato richiesta di accesso ai documenti amministrativi relativi alle pratiche edilizie (art. 22 e seguenti Legge 241/90 – D.P.R. 352/92 – Regolamento comunale del diritto all'informazione e di accesso ai documenti amministrativi e alle informazioni – Deliberazione C.C. n° 80 del 15 giugno 1994) il 31 maggio 2021 e Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica il 4 giugno 2021.

Nella valutazione degli elementi a disposizione, lo scrivente evidenziava la mancanza di documentazione tecnica e probatoria circa la liceità del costruito, informandone formalmente il Commissario Giudiziale; nell'attesa di ricevere la documentazione mancante da parte della società, prontamente sollecitata dal Commissario Giudiziale alla consegna di quanto richiesto, il sottoscritto proseguiva le operazioni accedendo alla Banca dati dell'Agenzia del Territorio recuperando i documenti di riferimento utili.

In data 15 ottobre 2021 il sottoscritto, per la ricostruzione della vicenda edilizia, alla presenza di un tecnico comunale, accedeva alla consultazione delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di indagine depositate presso l'archivio storico del Comune di Cento posto in via Falzoni Gallerani 16 e, dopo averle visionate, ne otteneva copia integrale su supporto informatico. Altra documentazione procedurale era stata inviata via e-mail nei giorni precedenti dalla sig.ra _____ dello Sportello Unico Edilizia – SUE, impiegata facente parte dell'ufficio tecnico che si occupa dell'evasione delle richieste di Accesso agli Atti di cui all'art. 22 della L. 241/1990.

Sempre il 15 ottobre 2021, alla presenza della sig.ra _____

_____ in qualità di Liquidatore, ho provveduto a svolgere un sopralluogo *in situ* per accertarmi dell'effettiva consistenza e delle specifiche caratteristiche edilizie dell'immobile oggetto di analisi; munito di idonea strumentazione di misura e fotografica, ho effettuato un sopralluogo per i rilievi tecnici e per la verifica che quanto depositato fosse conforme allo stato dei luoghi, compiendo una dettagliata battuta fotografica degli esterni, degli interni e del comparto industriale nel quale è compreso l'immobile oggetto di

studio. La [redacted] ha poi provveduto a mostrarmi quanto era a sua disposizione, prevalentemente fascicoli inerenti l'esecuzione delle opere di ammodernamento dell'immobile, spesso non originali e parziali, dandomi cortesemente copia dei documenti che ritenevo utili. Nel merito, affermava che quanto contenuto nei fascicoli era tutto quello che era a sua disposizione, affermazione ribadita anche nelle e-mail che si sono poi via via succedute. Di fronte al fatto che i fascicoli riferiti ad ogni singolo argomento - impianti, opere edili, certificati, libretti di centrale piuttosto che carteggi riferiti al carroponete - non erano presenti o vi erano solo documenti disgiunti dall'intera pratica, mi sono ripromesso di fare un elenco più dettagliato e di avanzare una richiesta più particolareggiata in una fase successiva, dopo aver ordinato e catalogato quanto fin lì recuperato.

Successivamente, durante la riorganizzazione di tutti gli incartamenti disponibili, con richiesta diretta al Liquidatore, [redacted] ho esplicitato ulteriori elenchi di documenti/certificati/libretti da reperire, tutti carteggi necessari a ricostruire sia la consistenza del bene che la liceità di quanto eseguito e indispensabili a espletare l'incarico.

Nei mesi precedenti avevo avuto contatti col geom. Luigi Guasti, tecnico di fiducia della [redacted] nel suo ruolo di Liquidatore, che aveva redatto per la società NC Construction srl in Liquidazione la perizia di stima valida, a loro giudizio, alla composizione del Concordato (vedi in 09_Perizie di stima_02_Studio Guasti). Considerato che il geom. Guasti, ancor prima che fossi in possesso della documentazione depositata presso gli archivi comunali, aveva manifestato la sua disponibilità a offrirmi assistenza, durante la redazione del presente documento ho ritenuto opportuno richiedere anche a lui se fosse in grado di verificare e reperire presso gli archivi della società quanto la [redacted] non era stata in grado di fornirmi.

Coerentemente alla necessità di ottenere tutti i documenti idonei a completare il quadro conoscitivo dell'immobile, soprattutto in ragione dell'assenza dei fascicoli relativi ad ogni specifico argomento tecnico (opere edili, antincendio, dichiarazioni di conformità, realizzazione del carroponete, etc.), ho ritenuto altrettanto opportuno cercare di mettermi in contatto anche con tutti quei professionisti che erano stati coinvolti a partire dal 2013, anno di acquisto del bene da parte di NC Construction srl, fino ad oggi.

I ripetuti tentativi di interpello sono stati perseguiti sia per via telefonica, che con e-mail ordinarie, che con PEC. Tutte le comunicazioni avvenute per posta elettronica sono state condivise col Commissario Giudiziale, dott.ssa Antonelli, e sono qui allegate.

Alla data 30.12.2021 lo scrivente dichiarava concluse le operazioni di ricerca della documentazione, riportando di seguito un elenco particolareggiato della documentazione acquisita e consultata e della documentazione non acquisita.

Sopralluogo e documentazione consultata e acquisita

Il sopralluogo ha permesso di vagliare l'effettiva consistenza dei beni, la sua contestualizzazione nel territorio e le condizioni di manutenzione di ogni singolo componente.

Le modalità attinenti l'acquisizione della documentazione utile alla redazione della RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA ALLA PERIZIA DEL GEOM. L. GUASTI SUI BENI IMMOBILI DELLA SOCIETÀ NC CONSTRUCTION SRL IN LIQUIDAZIONE, spesso riassunta in: Relazione tecnica, sono state indirizzate verso più campi d'indagine, in sintesi:

- mediante richiesta di accesso agli Atti di fabbrica, presentata il 31 maggio 2021 all'ufficio tecnico SUE (Sportello Unico Edilizia) del Comune di Cento (FE); tale documentazione ci è stata parzialmente restituita via e-mail dalla sig.ra La funzionaria ci ha inviato i seguenti fascicoli: la CILA n. 452/2013 prot. 23457 del 28/05/2013, consegnata unitamente ai disegni, tutta in formato pdf (11 ottobre 2021); diversamente, della SCIA n. 801/2013 prot. 36389 del 21/08/2013 ci sono stati forniti file esclusivamente in formato p7m (13 ottobre 2021); la SCIA 2014/386 prot. 3323 del 24/01/2014 è pervenuta unitamente ai disegni, tutta in formato pdf (13 ottobre 2021); la SCIA 2015/0617 prot. 40649 del 20/08/2015 è pervenuta unitamente ai disegni, tutta in formato pdf (13 ottobre 2021); della pratica CCEA/124 prot. 41912, sempre in formato pdf, abbiamo solo la richiesta presentata il 31 agosto (13 ottobre 2021), non ci è stata restituita copia della conformità edilizia e agibilità prot. 37472 del 19 settembre 2015. A fronte della

consegna incompleta di tutto il suddetto materiale abbiamo chiesto chiarimenti. Le richieste inerenti la documentazione mancante sono state presentate via e-mail il 14 ottobre e risollecitate l'8 novembre 2021; nonostante la garanzia della in risposta alla e-mail del 14 ottobre, a tali richieste non è mai seguita alcuna risposta.

- Ai fini di un corretto inquadramento urbanistico contestuale alla redazione della presente relazione il 4 giugno 2021 è stata presentata la richiesta di Certificato di Destinazione urbanistica (art. 30 del D.P.R. 380/2001 e art. 12 della L.R. n. 23/2004) presso lo sportello Unico per l'Edilizia e Sportello Unico per le Attività Produttive. L'ufficio tecnico del Comune di Cento ci ha restituito con e-mail il 16 giugno 2021 il suddetto Certificato redatto e sottoscritto dal Dirigente del Settore VII, arch. Beatrice Contri.
- Con l'accesso e la verifica di quanto depositato presso l'archivio storico dell'ufficio tecnico del Comune di Cento (FE), sito in viale Falzoni Gallerani 16, svolto il 15 ottobre 2021, al termine del quale abbiamo acquisito tutta la documentazione in archivio su supporto informatico.
- Nel sopralluogo avvenuto il 15 ottobre 2021 presso il capannone di via F.lli Cairoli 6 in Cento (FE) si è verificata la consistenza del bene e le sue effettive condizioni manutentive, oltre a procedere con l'acquisizione diretta della documentazione a disposizione della Liquidatrice,
- A fronte della disamina del materiale direttamente recepito *in situ*, consegnatomi dalla sig.ra _____ e/o di quello fornitomi dalla dott.sa Annamaria Antonelli al momento dell'incarico, prevalentemente inerente la ristrutturazione e gli adeguamenti del capannone, per la maggior parte incompleto e mai sufficiente a ultimare il quadro cognitivo, ho avanzato via e-mail altre richieste esplicite e circostanziate sia di documentazione specifica, che di chiarimenti alla sig.ra _____ Domande declinate con riferimento specifico a lettere d'incarico delle diverse lavorazioni piuttosto che alle perizie precedentemente redatte (vedi in: 09_Perizie di stima), richiedendo copia del libretto del

carroponte e informazioni su chi lo abbia realizzato e collaudato, copia del libretto di manutenzione dell'impianto di riscaldamento, copia del progetto inerente l'impianto antincendio, contratti con le diverse imprese che hanno svolto i lavori di manutenzione edilizia e impiantistica. Chiedendo anche i riferimenti del geom. Fabio Pareschi, che ha presentato i Titoli Edilizi, svolto la Direzione Lavori e presentato la dichiarazione di conformità del capannone a partire dal maggio 2013 al settembre 2015 e altri elementi tecnici mai sufficientemente circostanziati. Ciò al fine di valutare appieno la liceità di quanto realizzato, comprensivo di tutte le migliorie conseguite, per stabilire con sufficiente cognizione la qualità del bene in quanto tale, del carroponte e di tutti quegli elementi di finitura o impiantistici che valorizzano il complesso edilizio. Tali richieste di precisazione sono state inviate il 16 ottobre 2021, il 5, l'8 e il 24 novembre 2021.

- Collateralmente, il 25 novembre, abbiamo inviato sempre via e-mail le medesime richieste di documentazione, che già avevamo avanzato alla sig.ra _____ al geom. Luigi Guasti, attuale tecnico di riferimento della NC Construction srl e redattore dell'ultima perizia di stima redatta per conto della NC Construction srl.

Il tecnico è stato molto collaborativo e il 26 novembre ha risposto inviando tutta la documentazione che è riuscito a rintracciare presso gli archivi della NC Construction srl, con riferimento al carroponte, al parere relativo al piano di lavoro per la bonifica della copertura in Eternit emesso dall'Azienda USL di Ferrara, all'elaborato tecnico inerente la Gestione delle emergenze con la Valutazione del rischio incendio aggiornato al 26 settembre 2016 e alla dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del luglio 2015. A tale proposito va specificato che il geom. Guasti, già durante il mio sopralluogo al capannone – 15 ottobre 2021 – aveva fatto pervenire alla sig.ra _____ sia la copia dell'ultimo catasto in aggiornamento, che aveva presentato il 17 marzo 2021 e che era stato registrato presso l'Ufficio Provinciale di Ferrara il giorno successivo, e sia tutto il procedimento conclusivo riferito alla SCIA del 21 agosto 2013 e alla variante del 21

gennaio 2014, compresa la Relazione tecnica di asseverazione della richiesta di CCEA. Tale materiale era stato reperito dal geom. Guasti presso l'ufficio tecnico del Comune di Cento, nei mesi precedenti al mio incarico.

- Tengo a precisare che i tecnici incaricati sono tenuti a tenere in archivio la documentazione attinente un incarico per un lasso di tempo di almeno dieci anni. La giurisprudenza specifica che il rapporto tra Committente e Professionista è qualificabile quale obbligazione contrattuale e, pertanto, i diritti derivanti godono di un termine ordinario di prescrizione di 10 anni.
- Per avere un quadro più dettagliato abbiamo quindi inviato anche richieste esplicite e circostanziate via e-mail al geom. [redacted] tecnico di riferimento della NC-Construction srl negli anni dal 2013 al 2015, anni nei quali sono state svolte le principali opere di ristrutturazione, che hanno modificato parte del fabbricato originario e tese a riqualificare l'immobile nel suo complesso. Tali opere, confermate dalla documentazione riferita agli Atti di fabbrica presentati a partire dal 2013 fino al 2015, configurano l'attuale stato dei luoghi. Al fine di avere una maggiore cognizione delle opere edili effettivamente svolte abbiamo contattato il geom. [redacted] ancora professionalmente attivo e con studio in Cento (Fe) in via Marcello Provenzali 12 sia con PEC che a un secondo indirizzo di posta ordinaria. Col geom. [redacted] si è instaurato un cordiale rapporto di collaborazione e infatti ci ha fornito tutto il materiale a sua disposizione attinente le procedure da lui eseguite.
- Considerato che i tecnici che hanno affiancato il geom. Pareschi erano diversi, abbiamo provveduto a contattare anche il dott. [redacted] rappresentante della [redacted] che si era occupato della redazione della Valutazione del rischio incendio e l'ing. [redacted] quale progettista e direttore lavori degli impianti meccanici. Per avere contezza del carroponete, opera non contingente le opere edili di ristrutturazione, ci siamo messi in

*Studio
Lamonica*



contatto anche con l'ing. _____ autore della Relazione di calcolo per il sostegno di un carroponete da collocarsi dentro il capannone.

- Infine, mediante richiesta presso la Conservatoria di Ferrara, oggi pubblicità immobiliare, si sono verificati gli Atti di Acquisto, Vendite, Successioni, Donazioni, Ipotecche, Pignoramenti, Cancellazioni, Restrizioni di Beni ecc., volontarie o giudiziali, fatte su una persona fisica o ditta.
- Poi, mediante richiesta presso la Conservatoria di Ferrara l'elenco delle formalità, rilasciato sempre dalla Conservatoria di Ferrara.

Segue l'elenco dei principali documenti che completano e coadiuvano la Relazione Tecnica.

- Autore*
- ▶ Documentazione catastale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ferrara - Servizio di Pubblicità Immobiliare – costituita da visure storiche per immobile, planimetria piano terreno e piano primo, Elaborato planimetrico e Estratto di mappa del Foglio 47 mappale 158 sub. 2; aggiornate al maggio 2021. A completamento si uniscono il Modello Unico Informatico presentato dal geom. Gianluca Guasti e la ricevuta dell'avvenuta Denuncia di Variazione avvenuta il 18 marzo 2021 (vedi in 03_Raccolta documenti, 32_Catasto marzo 2021);
 - ▶ Atto di compravendita n° Repertorio 86.483 del 01.7.2013 a rogito del Notaio Giuseppe Giorgi di Cento (Ferrara), trascritto alla Conservatoria di Ferrara in data 08.07.2013, part. n° 6994, Registrato a Cento (Ferrara) il 08/07/2013 al n° 948 serie 1T (vedi in 03_Raccolta documenti, 21_Atto compravendita luglio 2013);
 - ▶ Documentazione urbanistico-edilizia - vedi in "03_Raccolta documenti" - acquisita presso gli Uffici Tecnici del Comune di Cento (Ferrara):
 - Certificato di Destinazione Urbanistica n° 65 rif. Doc. Prot. 32.505 del 4 giugno 2021 con allegato lo stralcio di PRG vigente e Norme Tecniche di Attuazione aggiornato al novembre 2021;
 - Documentazione ed elaborati grafici significativi relativi alla Concessione Edilizia Prot. n° 3.006/73 che autorizza la costruzione del capannone industriale;
 - Dichiarazione di agibilità prot. n° 3.006 del 14 settembre 1978, Pratica Edilizia n° 129/73;
 - Concessione edilizia prot. n° 5.698 del 23 ottobre 1987, P.E. n° 295 per ampliamento di fabbricato e costruzione di locale ad uso ufficio;
 - Variante in corso d'opera n° 3.665 del 3 luglio 1980, Pratica Edilizia n° 210;

- Relazione di asseveramento art. 26/47 del 7 marzo 1995 n° 017 per: sistemazione interna del locale esposizione, di porte e finestre nel locale ufficio, modifica della scala interna che collega il piano Terreno col 1° piano;
- Autorizzazione e agibilità prot. n° 14.582 del 5 gennaio 1996, riferimenti Pratiche Edilizie n° 295 del 1987 e n° 210 del 1990;
- Permesso di costruire in sanatoria prot. n° 43.549 del 14 dicembre 2004, Pratica Edilizia n° 986. Provvedimento prot. n° 24.383 del 21 giugno 2005;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 3.193 del 21 gennaio 2005, Pratica Edilizia n° 151. Provvedimento prot. n° 14.236 del 8 aprile 2005;
- Conformità edilizia prot. n° 26.172 del 30 giugno 2005, Pratica Edilizia n° 523 del 12 luglio 2005;
- Comunicazione di intervento di manutenzione straordinaria (CIA tardiva) prot. n° 23.457 del 28 maggio 2013, opere interne: rimozione sopbalco in legno/ferro e di tramezzature interne;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n° 36.389 e prot. n° 36.392 del 21 agosto 2013 per ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso artigianale, geom. per conto di NC Construction srl;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 15 dicembre 2013, P.E. n. 386, geom. per conto di NC Construction srl. Variante in corso d'opera alla ristrutturazione. Prot. n° 3.323 del 24 gennaio 2014;
- Seconda Variante in corso d'opera alla ristrutturazione di cui alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 15 dicembre 2013, Pratica Edilizia n° 386, data di riferimento 18 agosto 2015, prot. n° 40.649 del 20 agosto 2015;
- Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità (CCEA art. 23 LR 15/2013), data di riferimento 28 agosto 2015, dichiarazione che i lavori sono stati completati il 28 agosto 2015.

▶ Dichiarazioni di conformità alla regola d'arte degli impianti realizzati nel contesto degli Atti edilizi presentati fra il 2013 e il 2015, vedi in "04_Certificazione Impianti". Tali dichiarazioni sono riferite alla installazione della caldaia, della canna fumaria e degli impianti termosanitari (gennaio 2014, agli impianti elettrici (giugno 2015, e alla automazione del cancello scorrevole (giugno 2015,

Oltre alla dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico, redatta da abbiamo una dichiarazione del tecnico Vancini indirizzata all'INAIL – Dipartimento Territoriale ex ISPESIL di Bologna con oggetto: Denuncia di impianto termico ad acqua calda. Dall'analisi dei vari documenti

abbiamo una dissociazione fra chi sembrerebbe aver svolto i lavori,
e chi ha redatto la conformità dell'impianto,

Tutte gli incartamenti tecnici connessi alla realizzazione dell'impianto idraulico ci sono stati forniti direttamente dall'ing. segue a pag. 16 l'elenco completo della documentazione fornitaci.

Diversamente, la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico è accompagnata da relativa Relazione Tecnica ed esplicito riferimento al progetto redatto dall'ing. Unitamente

abbiamo l'asseverazione di conformità delle opere progettate dell'ing. compilata nell'agosto 2015. Del lavoro svolto dall'ing. abbiamo numerosi documenti: Relazione

generale, Relazione Quadri impianti, un allegato grafico quale progetto esecutivo sottoscritto sia dal progettista che dalla committenza, una relazione sulla valutazione dei rischi dovuti al fulmine.

La dichiarazione redatta da in merito all'esecuzione dell'automazione del cancello scorrevole, è dotata di relazione con tipologia dei materiali utilizzati, lo schema dell'impianto realizzato, una descrizione aggiuntiva e copia dei certificati Requisiti Tecnico-Professionali.

- ▶ Attestato di Certificazione energetica a cura dell'arch. rilasciato il 6 luglio 2020 e valida fino al 6 luglio 2030 (vedi in 03_Raccolta documenti, 30_APE luglio 2020).
- ▶ Ispezione Ipotecaria in Conservatoria. Ispezione ipotecaria n. T293920 del 27/12/2021. Immobile in Comune di Cento (FE), via F.lli Cairoli 6, catasto fabbricati, foglio 47, mapp.le 158, sub. 2 esperita presso Direzione Provinciale di FERRARA, Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare. (vedi in 10_Documenti Conservatoria_Ispezione Ipotecaria in Conservatoria).
- ▶ Elenco formalità in Conservatoria. Ispezione ipotecaria – Elenco delle formalità n. T295372 del 27/12/2021. Immobile in Comune di Cento (FE), via F.lli Cairoli 6, catasto fabbricati, foglio 47, mapp.le 158. (vedi in 10_Documenti Conservatoria_Elenco formalità in Conservatoria).
- ▶ Ispezione nazionale in Conservatoria. Ispezione ipotecaria n. T297592 del 27/12/2021. (vedi in 10_Documenti Conservatoria_Ispezione nazionale in Conservatoria).

È importante precisare che, a esclusione della documentazione riferita agli Atti di fabbrica, reperita direttamente presso il Comune di Cento (Fe), non è stato possibile rintracciare la maggior parte degli incartamenti attinenti le opere di riqualificazione del capannone o perché mancanti nell'archivio della NC Construction srl o perché comunque incompleti, probabilmente anche fuori posto. Nulla di illegittimo se non una tipica sottovalutazione dell'importanza di archiviare correttamente tutta la documentazione riferita alla realizzazione delle opere edilizie. Degli Atti di fabbrica originari non risulta nulla nei loro archivi, ma così pure nemmeno delle ultime procedure compilate e completate dal tra il 2013 e il 2015 su incarico diretto della NC Construction srl. Alle numerose e specifiche richieste inviate via e-mail e

successive al sopralluogo sono giunte risposte incomplete o esplicite dichiarazioni che tutto ciò che era a loro disposizione mi era già stato consegnato *brevi manu* o spedito via e-mail. È però utile aggiungere che il geom. Guasti, si è in un secondo tempo impegnato a coadiuvare la sig.ra [redacted] nelle ricerche, recuperando ulteriore documentazione (vedi in 07_Documentazione restituita da Guasti novembre 2021) che è stata unita alle diverse sezioni riguardanti la disamina di tutti gli aspetti del complesso edilizio.

In ogni caso va precisato che:

- ▶ alla dichiarazione di conformità "installazione caldaia e canna fumaria e impianto idrotermosanitario" redatta dal responsabile tecnico [redacted] il 10 gennaio 2014 non sono allegati altri documenti specifici, che sono invece obbligatori nella redazione della dichiarazione di conformità. Mancano il progetto, la relazione con le tipologie dei materiali utilizzati e lo schema dell'impianto realizzato. E questo è assolutamente inadeguato perché la dichiarazione potrebbe essere riferita a qualsiasi installazione, non essendo circostanziata. In ogni caso non abbiamo né copia del Libretto di manutenzione della caldaia, né copia del Libretto di manutenzione dell'impianto di riscaldamento industriale a soffitto.

Fra i documenti inviatici via e-mail dal geom. Guasti troviamo sia i Rapporti di controllo di efficienza energetica tipo 1 (gruppi termici) della caldaia dal 2016 al 20 luglio 2021, nel quale sono specificati il n° di matricola e il modello della caldaia e sia i Rapporti di controllo di efficienza energetica tipo 2 (gruppi frigo) del condizionatore dal 2016 al 20 luglio 2021. In quella trasmissione sono stati uniti anche dei risultati connessi alle verifiche periodiche, ma in nessuna delle 4 pagine è segnato a quale impianto ci si riferisca e non è riportato alcun numero di matricola che identifichi l'oggetto della verifica.

La fattura inerente l'acquisto di una caldaia Baltur da parte della NC Construction srl avvenuta nel dicembre 2013 è circostanziata: nel documento sono specificati sia il modello, Supergenio MC 115, sia il relativo numero di matricola, BLT 000009276219. Nella fattura sono precisati i riferimenti all'ordine fatto dalla NC Construction srl il 4 dicembre 2013.

Parimenti, facendo riferimento ai Rapporti di controllo di efficienza energetica tipo 2 (gruppi frigo) del condizionatore, abbiamo anche la fattura dell'impianto di raffrescamento che è stato comprato nel luglio 2016. Nella fattura è specificato che è stato fornito e installato un nuovo refrigeratore ad acqua marca Baltur, modello BCHS 130P. Modello e Marca sono riportati anche nel Rapporto di controllo di efficienza energetica tipo 2 dal quale recuperiamo anche il numero di matricola: WAY0000053.

Nell'elenco delle fatture inerenti le diverse opere di riqualificazione avvenute fra il 2013 e il 2015 c'è una fattura redatta da un'un'impresa termoidraulica, la [redacted] ma non chiarisce in base a quali prestazioni è esposta.

L'ingegnere _____ risulta essere il progettista incaricato dell'impianto meccanico a servizio degli uffici e del laboratorio solo per deduzione dato che non abbiamo alcuna lettera d'incarico riferita all'ing. _____ nel quale vengano specificate le competenze affidategli. Abbiamo solo una fattura emessa nell'aprile 2013.

- L'impianto di sollevamento merci: durante il mio sopralluogo del 15 ottobre presso l'immobile di via F.lli Cairoli 6 in Cento mi è stato detto che il carroponete (vedi 02_Allegati fotografici 74, 75, 82, 83, 84, 87, 94, 142, 152 e 173) compreso all'interno del capannone è tutt'ora funzionante. Ho chiesto la documentazione di riferimento alla sig.ra _____ la quale mi ha successivamente inviato un documento compilato dall'ing. _____ il 30 novembre 2019, che necessariamente si configura a complemento dei documenti riferiti alla realizzazione del carroponete. Nella Relazione di Calcolo si fa riferimento alla "... *realizzazione di una struttura metallica per carroponete da realizzare a Cento in via Cairoli (Fe)*". Successivamente, il geom. Guasti mi ha inviato due diversi allegati: una "Dichiarazione di conformità Carroponete Demag", con n° di fabbrica 510362.01, redatto dalla _____ attinente il prodotto fornito come da contratto il 19 luglio 2000, ma con nessuna indicazione del cliente finale, e una "Dichiarazione liberatoria" delle vie di corsa adibite al sostegno di carroponete gru monotrave Demag, motorizzato, appoggiato, matricola 510362, anno 2000, redatto nel marzo 2000. Quest'ultima dichiarazione certificava che la struttura in acciaio è idonea a sopportare le azioni trasmesse dall'uso del carroponete. Questi ultimi due documenti fanno riferimento ad un macchinario realizzato nel 2000 e a delle vie di corsa anch'esse realizzate nel 2000 per conto di una ditta con sede a _____ la _____

Al fine di avere un quadro più preciso, il 16 dicembre 2019 ho telefonato all'ing. _____ il quale mi ha dichiarato che il suo incarico era inerente alla sola compilazione della Relazione di Calcolo, che il montaggio della struttura era stato eseguito dalla NC Construction srl in proprio e che il macchinario attinente la movimentazione delle merci era stato acquistato di seconda mano. Di conseguenza, subito dopo, ho ritenuto opportuno telefonare anche alla _____

_____ da loro mi è stato confermato che tutte le macchine vengono consegnate con adeguato manuale d'uso/libretto di macchina.

La normativa di riferimento dei carroponeti è contenuta nel D.Lgs. 81/2008, che stabilisce l'obbligo della verifica periodica degli apparecchi di sollevamento per il datore di lavoro. Fra gli svariati apparecchi di sollevamento troviamo anche i dispositivi di tipo fisso, quali le gru a ponte. Le verifiche periodiche delle attrezzature di lavoro sono finalizzate ad accertare la conformità alle modalità di installazione previste dal fabbricante e riportate nelle istruzioni per l'uso; lo stato di

manutenzione e conservazione dell'apparecchio; il mantenimento delle condizioni di sicurezza previste dal produttore; l'efficienza dei dispositivi di sicurezza e controllo.

E' bene precisare che ai sensi dell'art. 71 comma 11 del D.Lgs 81/2008 l'obbligo di denuncia e di verifica periodica riguarda tutte le attrezzature di lavoro elencate nell'Allegato VII del decreto sopracitato. In particolare sono soggetti ai suddetti obblighi gli apparecchi di sollevamento non azionati a mano e di portata superiore a 200 kg, come il carro ponte. Le verifiche di controllo stabiliscono un esame dopo ogni montaggio in un nuovo cantiere o in un nuovo impianto e dei controlli periodici sulle attrezzature per il sollevamento soggette a usura, con una frequenza stabilita dai fabbricanti o dalle norme della buona tecnica.

Ho scritto ancora alla sig.ra [redacted] mettendo in nota anche il geom. Guasti, specificando che la normativa nazionale di riferimento prescrive per le macchine da lavoro "... che le gru e gli altri apparecchi di sollevamento debbano essere sottoposti a interventi di controllo iniziali, periodici e straordinari, per accertarne lo stato di funzionamento e di conservazione ai fini della sicurezza dei lavoratori e che debbano essere effettuati da personale competente (tecnico o ingegnere esperto)", di conseguenza chiedo copia sia del libretto/manuale di manutenzione che dei relativi verbali. Al geom. Guasti ho espressamente scritto: "Mi chiedo, dato che anche lei ha svolto una disamina completa dell'immobile, se per caso fosse in possesso di informazioni specifiche al riguardo o, magari del libretto stesso." Le risposte sono allegate.

In ogni caso non mi sono stati consegnati i documenti riferiti alla macchina - con n° di matricola, anno di costruzione, portata massima, marcatura CE, etc.

- ▶ Impianto antincendio: il geom. Guasti mi ha fatto pervenire nella sua e-mail del 26 novembre 2021 un elaborato tecnico riferito al posizionamento degli estintori, alle vie di fuga e alla segnaletica. Tale documento è stato redatto dal dott. [redacted] ed è denominato Planimetria di gestione delle emergenze, Tav. n° 1, Versione 1 del 28/01/2014 ed è riferita al piano terreno. La tavola descrive uno stato dei luoghi parzialmente dissimile a quello odierno, che è stato completato a fronte delle SCIA redatte e presentate dal geom. [redacted] tra il 2013 e il 2015 (vedi in "01_Raccolta documenti", 26_SUAP agosto 2015 completa).

Abbiamo anche un documento, sempre redatto dalla [redacted] denominato "Valutazione del rischio incendio" (redatto ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e DPR 151/2011) eseguito a fronte di un rilevamento effettuato il 28/01/2014 con aggiornamento del 26/9/2016, sottoscritto da più figure: il sig.

[redacted] quale datore di lavoro, il medico competente dott. [redacted] il Rappresentante dei lavoratori per la sicurezza sig.ra [redacted] e il dr. [redacted] - quale consulente esterno e il sig. [redacted] quale addetto alle misure di prevenzione incendi e gestione delle emergenze.

Con e-mail del 14 dicembre 2021 ho anticipato una richiesta di chiarimenti al dott. Veronesi. Il 17 dicembre 2021, nel corso di una telefonata col [redacted] mi è stato spiegato che i rapporti con la [redacted] si sono esauriti nel dicembre del 2016, che se le dinamiche produttive non sono cambiate il documento redatto nel 2014 e aggiornato nel settembre 2016 è ancora valido e che anche la tavola non necessita di aggiornamenti. Ha poi aggiunto che manca la tavola riferita al primo piano, dove è collocata la caldaia, perché inferiore ai 115 kW. Infatti per le caldaie comprese fra i 35 i 115 kW bisogna rispettare le prescrizioni antincendio presenti nella norma DM 12 aprile 1996 ma l'attività non è soggetta al Certificato di Prevenzione Incendi. Da una disamina della "Valutazione del rischio incendio" ha visto che a pag. 24 risultava essere stato recuperato il libretto di caldaia che prima non si trovava. L'unica nota è che sarebbe dovuto subentrare un altro responsabile del servizio di prevenzione e protezione dopo la rescissione dell'incarico con

- ▶ Durante la disamina dei documenti a disposizione, la figura dell'ing. [redacted] si era configurata quale tecnico incaricato nella progettazione degli impianti meccanici a servizio degli uffici e del laboratorio durante i lavori di riqualificazione svolti dal 2013 al 2015, sotto l'egida del geom. [redacted].

Al fine di avere contezza anche dell'aspetto impiantistico ho recuperato presso l'Ordine degli ingegneri l'indirizzo PEC dell'ing. [redacted] e il 17 dicembre ho provveduto a inviargli una dettagliata richiesta di contatto. L'ing. [redacted] ha risposto il 20 dicembre e, dopo un successivo contatto telefonico, si è reso disponibile a consegnarci copia del lavoro effettuato per NC Construction srl nel contesto dei lavori svolti tra il 2013 e il 2015. Infine, il 23 dicembre, ha provveduto a inviarci tutto il materiale che aveva elaborato per i lavori di riqualificazione del complesso edilizio della NC Construction srl posto in via F.lli Cairoli 6 in Cento (FE), opere svolte in attuazione della SCIA presentata dal geom. [redacted] prot. n° 36.389 il 21 agosto 2013. Nella fattispecie lui risulta: Progettista degli impianti termici; Progettista dell'impianto termico; Progettista dell'isolamento termico; Direttore dei lavori dell'impianto termico; Direttore dei lavori dell'isolamento termico. Gli allegati consegnatici sono: Relazione Tecnica L. 10/1991 inerente la sostituzione della copertura in amianto e del progetto dell'impianto termico; Relazione di calcolo dell'impianto termico; Progetto esecutivo degli impianti meccanici, tav. 01 Impianti aerulici, tav. 02 Impianto termico e sanitario – piano terra; tav. 03 Impianto termico e sanitario – piano primo; 04 Schema funzionale impianti di riscaldamento e di refrigerazione degli uffici e degli spogliatoi. Tutti gli allegati sono con timbro dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Ferrara n° 1656 e firma.

- ▶ A causa dei numerosi impegni fuori sede del geom. [redacted] siamo riusciti a metterci in contatto diretto il 23 dicembre e, dopo avergli specificato le richieste di documentazione abbiamo concordato un nuovo appuntamento telefonico. Ci ha garantito che avrebbe provveduto alla ricerca di tutto quanto era riferito ai lavori di ristrutturazione e adeguamento del complesso produttivo con

uffici di proprietà della NC Construction srl sito in via F.lli Cairoli 6 in Cento (FE), svolti fra il 2013 e il 2015 sotto la sua direzione in attuazione della SCIA presentata il 21 agosto 2013, prot. n° 36.389. Per altro, a completamento dei lavori svolti il tecnico aveva presentato la richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità (CCEA art. 23 LR 15/2013) il 28 agosto 2015, dichiarando che i lavori erano stati completati il 28 agosto 2015.

Via via il geom. _____ ha provveduto a inviare tutto il materiale a sua disposizione, innanzitutto copia degli allegati grafici della Variante finale presentata nell'agosto 2015, tav. 01 – stato abilitato, 02 - Variante e 03 - Comparativa, tutte firmate digitalmente; lo schema allegato alla dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento redatto dal sig. _____ il parere favorevole condizionato del Servizio Sanitario Regionale Emilia Romagna sugli insediamenti produttivi; la presentazione dell'aggiornamento catastale; la Relazione Tecnica illustrativa degli aspetti igienico sanitari col frontespizio del Protocollo Generale dell'Ufficio Tecnico di Cento; la dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico alla regola dell'arte redatta da _____ la conferma della richiesta di attivazione della fornitura di gas, comprensiva dell'Attestazione di corretta esecuzione dell'impianto; l'intera pratica USL completa dei frontespizi degli allegati grafici (01_Stato attuale planimetria esterno; 02_Stato attuale piante, prospetti e sezioni; 03_Stato di progetto planimetria generale; 04_Stato di progetto piante, prospetti e sezioni; 05_Tavola comparativa piante, prospetti e sezione; 06_Schema linea fognaria; 07_Layout produttivo; 08_Adattamento alla L 13/89) tutti con timbro e firma del professionista e timbro del servizio sanitario, Distretto di Cento Azienda USL e n° di protocollo dell'Ufficio Tecnico del Comune di Cento (FE). Ogni allegato è stato ulteriormente firmato digitalmente dal geom. _____ Copia della Relazione Tecnica per la richiesta di parere igienico sanitario per l'esecuzione di opere edili, completo di timbro del Comune con n° di Protocollo Generale, anch'esso firmato digitalmente dal geom. _____ La Scheda informativa per richieste di Concessione Edilizia, Autorizzazione e per notifica di ambienti di lavoro indirizzata al Servizio Sanitario Regione Emilia Romagna Azienda Unità Sanitaria Locale Ferrara, completa di descrizione dei materiali da costruzione e delle finiture, della descrizione delle attrezzature e dei dispositivi progettati per la prevenzione dei rischi connessi al lavoro di manutenzione ordinaria e straordinaria della copertura e degli infissi verticali e orizzontali del fabbricato, etc. Documento firmato dal progettista, geom. _____ e dal legale rappresentante della NC Construction srl.

Pertanto, terminate le operazioni preliminari e la consultazione della documentazione reperita, lo scrivente redigeva il presente elaborato tecnico, includendo gli allegati ai quali si fa continuamente riferimento, in

quanto tali documenti costituiscono parte integrante della relazione stessa, che si compone dei seguenti paragrafi:

RELAZIONE TECNICA

1. Identificazione catastale
2. Stato di possesso del bene
3. Inquadramento territoriale e analisi urbanistica
4. Descrizione dell'immobile
5. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile
6. Le spese sostenute nell'opera di ammodernamento
7. Regolarità urbanistica
8. Regolarità edilizia
9. Esistenza della Dichiarazione di Agibilità e Attestato di Certificazione Energetica
10. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri non cancellabili dalla procedura
11. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri cancellabili dalla procedura
12. Osservazioni di carattere generale

CONCLUSIONI

RELAZIONE TECNICA

1. Identificazione catastale

La proprietà è costituita da un capannone industriale e dalla relativa area pertinenziale sita in via Fratelli Bandiera civico 6 in Cento (Ferrara).

Il bene oggetto di stima è censito presso il catasto del Comune come segue:

Catasto Urbano: Foglio 47 mappale 158, subalterno 2, Zona Censuaria U, categoria D/7, P.T. e 1.

Catasto Terreni: Foglio 47 mappale 158.

Per una corretta identificazione della proprietà sono riportate le coerenze in corpo da Nord in senso orario:

- Nord: mappali 371 e 123
- Est: via Daniele Manin
- Sud: via Fratelli Cairoli
- Ovest: mappale 475

I dati catastali sono stati dedotti dalle visure storiche per immobile acquisite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ferrara - Servizio di Pubblicità Immobiliare. Contestualmente presso gli stessi Uffici sono state acquisite la mappa e la planimetria catastale, sulle quali in colore rosso, è stata evidenziata la proprietà oggetto di stima (vedi in 03_Raccolta documenti, 32_Catasto marzo 2021).

 2. **Stato di possesso del bene**

L'immobile oggetto di incarico risulta per l'intera quota di proprietà della società oggetto di Concordato preventivo, la NC Construction s.r.l., a seguito di Atto di compravendita n° Repertorio 86.483 del 1 luglio 2013 a rogito del Notaio Giuseppe Giorgi di Cento (Ferrara), trascritto alla Conservatoria di Ferrara in data 8 luglio 2013, part. n° 6994, Registrato a Cento (Ferrara) il 8 luglio 2013 al n° 948 serie 1T. La parte venditrice, la _____ ha dichiarato che l'immobile è pervenuto in sua proprietà con Atto di vendita conseguente l'esercizio del diritto di opzione di contratto di locazione finanziaria, con rogito Notaio Roberta Zaniboni in Budrio (Bologna) in data 5 giugno 2013 Rep. n° 11148/6635, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna 1 in data 11 giugno 2013 al n° 9280 serie 1t, trascritto a Ferrara in data 11 giugno 2013 al part. 6056. (vedi in 03_Raccolta documenti, 21_Atto compravendita capannone alla NC Construction srl 2013).

Attualmente il bene non è nella piena disponibilità della proprietà poiché risulta occupato dal _____ in qualità di affittuario, in quanto il 7 luglio 2020 ha stipulato regolare contratto di affitto di azienda, *ante* domanda di concordato, registrato l'8 luglio 2020 presso l'Agenzia delle Entrate TP2 di Milano Serie 1T al n° 45.741 (vedi in 03_Raccolta documenti, 35_contratto affitto di affitto di azienda della NC

Construction srl al sig. _____). L'azienda affittata comprende anche l'uso del capannone. Tuttavia l'art. 5 del Contratto citato prevede espressamente che in caso in cui l'immobile venga trasferito o aggiudicato l'affittuario si impegna a rilasciare il bene nel termine massimo di novanta giorni dal ricevimento della richiesta di liberazione.

Il capannone, prima di essere acquistato dalla NC Construction s.r.l. (1 luglio 2013), era di proprietà della _____ che, si presume, non essendo citato esplicitamente nell'Atto di vendita a NC Construction, aveva acquisito l'immobile dalla _____ il 5 giugno 2013. Quest'ultima nel 2008 era appartenente al gruppo _____ Il 18 ottobre 2004 avviene il trasferimento della proprietà dell'immobile, a fronte della liquidazione coatta amministrativa della _____ alla società _____ appartenente al gruppo _____ in seguito ad asta per ipoteca giudiziale. Il 25 gennaio 1973 un lotto di terreno (ambito riferito all'immobile oggetto di perizia) compreso nel villaggio artigiano (ambito territoriale oggetto di espansione) viene alienato per la costruzione di un capannone ad uso della _____

3. Inquadramento territoriale e analisi urbanistica

Cento si trova al centro di una vasta pianura alluvionale dove nei secoli l'efficienza agricola dei territori è stata conquistata con interventi "epocali": dalle bonifiche di epoca romana, agli interventi tardomedievali e rinascimentali ancora testimoniati nei territori della Partecipanza Agraria, alla deviazione del corso del Reno, allo scavo del Cavo Napoleonico.

Il territorio comunale presenta una forma allungata in senso Nord-Sud. Esso è delimitato ad Est dal corso del fiume Reno che con le sue antiche divagazioni ha disegnato il territorio con un'orditura di dossi rilevati sul piano di campagna pressoché paralleli, intervallati da bassure.

(Estratto dal Piano Strutturale Comunale Associato, Associazione intercomunale alto ferrarese, Relazione Comune di Cento, pag. 5, maggio 2010)

Il Comune di Cento interessa la porzione posta a Sud-Ovest del territorio dell'Altoferrarese, al confine con la provincia di Bologna (Sud) e Modena (Ovest). Si caratterizza per un'elevata densità insediativa, pari a 546,88 ab/Kmq, densità assimilabile a quella dei Comuni che insistono sulla via Emilia.

Al 31 agosto 2021 sono stati registrati 35.340 abitanti, prevalentemente insediati nel capoluogo, pertanto questo la fa configurare come una città di media dimensione. Cento capoluogo sorge all'estremità Sud del territorio, incastonato tra i Comuni di Pieve di Cento ad Est, S. Giovanni in Persiceto e Crevalcore a Sud-Ovest, Finale Emilia a Nord-Ovest. Cento ha registrato un forte incremento di popolazione residente corrispondente a circa il + 21 % dal 2001 ad oggi: è infatti passata da 29.207 unità rilevate nel censimento 2001 a 34.085 abitanti nel maggio 2008 fino a raggiungere gli attuali 35.340 residenti.

Il grado di accentramento della popolazione nell'ambito del territorio comunale è coerente con la crescita dei centri abitati più strutturati e con maggiori servizi a svantaggio dei piccoli nuclei e delle case sparse.

Nel 2010 si è determinata un'Associazione Intercomunale fra diversi comuni dell'Alto Ferrarese, per l'esattezza fra sei comuni contermini con le medesime finalità di gestione del territorio e dei servizi pubblici a esso connessi; fra questi troviamo il Comune di Cento. Si tratta di uno strumento di pianificazione esteso alle diverse entità territoriali contermini, che vuole essere un momento di coordinamento fra le analoghe istanze. Il Comune di Cento si configura quale centro ordinatore dell'ambito.

Il comune di Cento è interessato principalmente dal tracciato della strada provinciale n. 66 (Ferrara-Modena). Questa arteria dipartendosi da S. Agostino si innesta nel capoluogo al Bivio Dondini, assumendo la denominazione di via Ferrarese. È su questa via che si attesta il più importante nucleo produttivo del Comune; la strada prosegue poi lungo la via Modena (circonvallazione) fino al confine comunale.

Il centese si caratterizza per una forte presenza di strutture produttive, pur in assenza di una zona industriale vera e propria. La maggiore concentrazione di attività industriali si trova infatti tutt'ora nel capoluogo lungo la via Ferrarese, ad esito di uno sviluppo iniziato nel periodo postbellico e continuato fino ai nostri giorni per successivi piccoli ampliamenti. In quest'area si concentrano le fabbriche più importanti: VM motori, Essicatoi Fava, Baltur, ecc. Si tratta tuttavia di un'area incuneata nel centro abitato e la parte di più antico insediamento presenta scarsità di spazi per parcheggio e nessuna mitigazione nei confronti dell'abitato. Il fatto inoltre di gravitare interamente sull'innesto alla S.P. 66 di collegamento tra il centro urbano di Cento e Ferrara ne accentua la criticità funzionale.

Individuazione di un ambito di "riqualificazione urbana" corrispondente alla parte della zona produttiva di via Ferrarese di più antico insediamento. In quest'ambito sono presenti stabilimenti insediati già da alcuni decenni, per i quali è ormai opportuno pensare ad una delocalizzazione in aree attrezzate idonee. È evidente che sarà un processo necessariamente lento. Si stima che nel periodo di validità del PSC e cioè da oggi al 2023, possano essere attuati interventi per circa il 20% della superficie individuata.

Sarà compito del RUE e dei POC stabilire norme di salvaguardia che frenino il consolidamento di strutture obsolete e incentivino la delocalizzazione ed il completo risanamento dell'area. I nuovi insediamenti si prevede possano essere in parte residenziali, in parte terziario-direzionali. L'ambito individuato interessa un'area di 53,5 ettari.

L'analisi dello sviluppo urbano di Cento è di tipo espansivo, il Comune, racchiuso fra le sue cinta, venne a configurarsi con la sua forma attuale attorno al 1300 con la costruzione della Rocca. La preminenza socio-economica sarà di tipo agricolo, essendo al centro di un territorio per vocazione basato sulla coltivazione della terra poi, via via, l'ambito territoriale si caratterizzerà per essere il crocevia fra quei Comuni di rango superiore come Modena e Ferrara. Nel 1909 verrà inaugurata la linea ferroviaria Cento-Ferrara, che però verrà smantellata alla fine degli anni Cinquanta. Con l'immediato dopoguerra cominceranno ad insediarsi le prime attività manifatturiere che andranno a posizionarsi prevalentemente sulla direttrice della via Ferrarese. Diversamente, l'area dove è inserito l'immobile oggetto di stima prenderà avvio a partire dagli anni Settanta. Lo sviluppo demografico non potrà che espandersi oltre le cinta murarie, essendo la città già ampiamente lottizzata e con un tessuto edilizio consolidato. Oggi la città è praticamente raddoppiata rispetto al suo originario insediamento; lungo le principali direttrici, quali via Giovannina e la via per Bologna, sono riconoscibili estesi comparti urbani di tipo residenziale, mentre tra le vie Ferrarese e Risorgimento insiste un'estesa area industriale. Sui lati di questa spina produttiva, con direzione Finale Emilia e Sant'Agostino, persistono estese porzioni di campi regolarmente coltivati con cascine e case isolate. A ridosso della via Ferrarese sono concentrate le più importanti ed estese conurbazioni industriali, mentre in prossimità della via Risorgimento troviamo quel tessuto misto, composto di edilizia residenziale di bassa qualità e di capannoni ad uso artigianale.

Il documento elaborato dal Piano Strutturale Associato – Associazione Intercomunale dell'Alto Ferrarese riconosce l'ambito industriale di Cento come una zona che necessita di una progressiva e radicale riqualificazione. *"In quest'ambito sono presenti stabilimenti insediati già da alcuni decenni, per i quali è ormai opportuno pensare ad una delocalizzazione in aree attrezzate idonee. È evidente che sarà un processo necessariamente lento."* Oltre a indicare la necessità di misure di salvaguardia che frenino il consolidamento delle strutture inadeguate, che favoriscano processi di delocalizzazione e il risanamento urbanistico del comparto per quanto attiene le nuove destinazioni d'uso il Piano individua che *"I nuovi insediamenti si prevede possano essere in parte residenziali, in parte terziario-direzionali. L'ambito individuato interessa un'area di 53,5 ettari."*

Il capannone è compreso fra la via Risorgimento e il canale di Cento, a immediato confine con l'area agricola.

4. Descrizione dell'immobile

Dell'immobile oggetto di stima identificato al foglio 47 mappale 158 non siamo in possesso di alcun rilievo topografico recente, le uniche informazioni plausibili sono la superficie catastale dell'intero ambito desunta dalla visura storica per immobile, pari a 2.669 mq e i dati metrici totali elaborati dal geom. Gianluca Guasti, 2.521 mq, specificati nella redazione dell'aggiornamento catastale presentato il 17 marzo 2021. La differenza fra le due misure è sufficientemente modesta, del 5 % circa.

Quale documento utile ad avvallare la misura di **2.669 mq** del lotto (**superficie fondiaria**) vi è però un rilievo celerimetrico realizzato nell'ottobre 1990 e presentato il 27 ottobre del 1990 presso l'ufficio tecnico erariale di Ferrara dal geom. _____ completo di "libretto delle misure e relazione tecnica", rilievo finalizzato all'inserimento in mappa del capannone. La superficie nominale dichiarata è di 2.669 mq (vedi in 03_Raccolta documenti, 05_Cartella opere 1987-1990). Non avendo alcuna ragione per dover dubitare della qualità di quel lavoro ed essendo un riferimento ben articolato, e non essendo mai stato superato da alcun

nuovo rilievo svolto con adeguata strumentazione e asseverato da un professionista abilitato si terrà perciò conto di questa misurazione quale riferimento utile della superficie del lotto.

Diversamente la superficie utile riferita a quanto edificato converge con modeste differenze sia fra quanto asseverato dal geom. [redacted] nel 2015: **845,27 mq (sup. utile) + 54,09 mq (sup. accessoria)** e quanto indicato dal geom. Guasti: 849 mq nell'aggiornamento catastale presentato nel marzo 2021. Rimane inteso che il catasto non è probante a differenza di quanto dichiarato nei titoli edilizi.

L'immobile oggetto di stima comprende: un capannone industriale realizzato a partire dal 1973 e successivamente oggetto di ampliamenti prima nel 1987 e poi nel 2004 per una **Superficie Coperta di 744 mq**; una **tettoia di 112 mq** posta in adiacenza al fabbricato, lungo il lato lungo prospiciente l'area cortilizia e un'area **pertinenziale – piazzale + giardino** – che somma a **1.685 mq**.

L'impianto tipologico del capannone è a pianta trapezoidale libero su tre lati mentre il quarto lato è posto sulla linea di confine con il mappale 475 (vedi in 01_Raccolta documenti: 32_Catasto marzo 2021, 05_Estratto di mappa; vedi in 02_Allegati Fotografici: 02_Inquadramento territoriale – l'ambito oggetto di perizia), ed è con ingresso diretto all'area carico e scarico delle merci e alla zona uffici da via Fratelli Cairoli (vedi in 02_Allegati fotografici, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 e 44). Le misure complessive del fabbricato sono: 40.00 mt (lato lungo verso la corte interna); 1759 mt (lato corto verso la via F.lli Cairoli) e 18.60 mt (lato corto verso la campagna).

Sul fronte che prospetta sulla via Cairoli sono collocati l'ingresso pedonale agli uffici e l'ingresso carrabile al capannone, si delineano anche le finestre che illuminano la *reception* e il locale accettazione merci/mensa, due finestre che illuminano l'archivio al primo piano e altre due finestre soprastanti l'accesso carrabile che illuminano il percorso carrabile interno al capannone. Completano il quadro altri elementi contraddistinguibili: due griglie e la canna di esalazione della caldaia (vedi in 02_Allegati fotografici, 29, 30 e 33).

Sul lato prospiciente il mappale inedito, guardando l'edificio da via Cairoli sulla sinistra, riferito al mappale 457, sono evidenti 5 blocchi di vetrocemento che fanno arrivare luce alla *reception* e a due uffici adiacenti (vedi 02_Allegati fotografici 10, 11 e 14).

Sul lato lungo, parallelo alla via D. Manin, che prospetta sull'area pertinenziale, sono riconoscibili tre ampie finestre protette da inferriate che permettono l'illuminazione sia del locale spogliatoi che del locale officina/assemblaggio (vedi 02_Allegati fotografici 89, 92 e 119); sulla parete esterna è riconoscibile l'estesa tettoia, che si distende lungo tutto il lato lungo. Sotto la tettoia vi è una fitta rastrelliera in ferro per l'incasellamento di materiali (vedi 02_Allegati fotografici 29, 34 e 40).

Sul lato posteriore, con distacco sul campo ad uso agricolo meglio identificato col mappale 123 e sulla pertinenza del mappale 371, troviamo altri due portoni carrabili di ampie dimensioni, due finestre a livello del piano terreno con inferriate (in una precedente sistemazione degli spazi interni corrispondevano alle finestre dei servizi igienici oggi lì non più esistenti) e due finestre sopra il portone carrabile contiguo alla copertura a botte (vedi 02_Allegati fotografici 36, 37 e 38).

L'edificio nel suo complesso è intonacato e completato con una pitturazione uniforme di colore grigio chiaro. Il corpo di fabbrica principale è stato realizzato negli anni Settanta con regolare Licenza Edilizia (Licenza di Costruzione del 20 aprile 1973, prot. n° 3.006) presentata dalla _____ si sviluppa con copertura a volta in latero cemento gettato in opera con travetti e tiranti. Sulla copertura sono presenti due linee di finestre per l'illuminazione zenitale, alcune apribili. Le strutture verticali sono anch'esse in calcestruzzo armato e presumibilmente con tamponamenti in laterizio (non sono stati eseguiti saggi distruttivi e nella documentazione a disposizione non emergono informazioni salienti). In questo edificio si svolgono le principali attività inerenti il processo produttivo, lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali; è dotato di due ampi portoni di accesso carrabile contrapposti fra loro e posizionati nei lati corti del fabbricato; l'altezza al colmo è di circa 8.50 mt, alla base dell'arco di circa 5.50 mt, la lunghezza di 40.00 mt, la larghezza di 12.00 mt. Al suo interno, nella parte immediatamente a ridosso del fronte che prospetta sulla via F.lli Cairoli, sulla destra guardando da via Cairoli, troviamo un locale accettazione merci/mensa e lo spogliatoio coi servizi igienici dedicati. Una scala in ferro conduce al disopra dell'ambito accettazione/spogliatoi dove sono collocati uno spazio ad uso deposito con parapetto e il locale centrale termica debitamente disimpegno e chiuso da muratura (vedi 02_Allegati fotografici 86, 93, 95, 96).

Il percorso carraio interno al capannone divide l'ambito accettazione/spogliatoi dalla zona uffici, posta nella parte immediatamente a ridosso del fronte che prospetta sulla via F.lli Cairoli, guardando da via Cairoli sulla sinistra (vedi 02_Allegati fotografici 92, 95, 96 e 102).

L'ampliamento realizzato nel 1987 (Concessione Edilizia del 23 ottobre 1987, prot. n° 5.698, Pratica Edilizia n° 295) comprende sia una parte del capannone ad uso deposito e sia la zona amministrativa con *reception*, uffici, un locale archivio e i servizi igienici divisi fra uomini e donne (vedi 02_Allegati fotografici 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 e 77). Anche sopra la zona uffici sono stati ricavati due ambiti a deposito, uno chiuso ed uno parzialmente aperto sull'area produttiva.

La seconda parte del capannone – in ampliamento del precedente fabbricato – è stata realizzata a metà del 1987 con Concessione Edilizia presentata sempre dalla

L'ampliamento si è sviluppato in adiacenza al confine col mappale 475 e alla domanda di Concessione è unita la dichiarazione di benessere del confinante. Essendo il lotto trapezoidale, le dimensioni dell'ampliamento sono discontinue, di 40.00 mt sul lato lungo, di 5.00 mt sul lato corto afferente alla via Cairoli e di mt 6.00 circa sul lato corto opposto, l'altezza del corpo di fabbrica si allinea al filo più basso del corpo esistente, circa 6.00 mt. Gli elementi costruttivi sono sostanzialmente gli stessi: cambia il disegno della copertura che non è più a botte ma è piana con inclinazione verso il muro di confine, matericamente sembra composta di travetti e tavelloni. Originariamente il nuovo spazio era destinato a mostra/esposizione e a ufficio/archivio con la realizzazione di un soppalco sugli ambiti appena descritti e un altro spazio a tutta altezza destinato a deposito.

La pavimentazione attuale è in *grés* nell'ambito a uso uffici, nei locali spogliatoi e accettazione merci/mensa e in resina nella zona produttiva. L'illuminazione e l'aerazione del capannone è garantita da ampie finestre poste sulle murature laterali e da lucernari in vetroresina in copertura, in linea, sia nella parte in ampliamento che in quella con volta a botte. Nella porzione retrostante dell'ampliamento, lato corto, in quella che viene definita zona deposito, è stata realizzata una terza porta di accesso carrabile ma di dimensioni più ampie.

Va specificato che la procedura relativa all'ampliamento si è trascinata per diversi anni, fino al 1996, essendo connessi alla vicenda edilizia anche lavori interni. La procedura si concluderà col Certificato di Agibilità rilasciato il 5 gennaio 1996 inerente "l'agibilità per l'ampliamento di fabbricato e costruzione di locali ad uso ufficio".

A completamento va segnalato che nel 2004 la _____ – la società che occupava il capannone – ha presentato domanda di sanatoria (P.U. n° 998/2004 del 14 dicembre 2004) perché in fase di Richiesta di Conformità dell'immobile l'ampliamento concessionato nel 1996 risultava di superficie leggermente maggiore a quanto dichiarato nel 1987 e inoltre erano state riconosciute altre difformità relative alla modifica delle partizioni interne, di aperture verso l'esterno e alla realizzazione della pensilina che prospetta sulla pertinenza sul lato lungo dell'edificio, anch'essa priva del relativo Atto di fabbrica. Lo Sportello Unico per l'Edilizia ha rilasciato regolare permesso in sanatoria (art. 36, D.P.R. 06.06.2001 n° 380) in data 21 giugno 2005, prot. n° 24.383, Pratica Edilizia n° 986/2004.

La società _____ nuova proprietaria del complesso, il 29 maggio 2013 presenta una comunicazione per interventi di manutenzione straordinaria (CIA tardiva) prot. n° 0023457, P.U. n° 812/2013 per la rimozione di un soppalco in legno e ferro e di tramezze interne, titolo edilizio in sanatoria, in quanto le opere edili erano già state eseguite.

Il 21 agosto 2013 la NC Construction srl presenta una SCIA prot. n° 36.389 e prot. n° 36.392 per opere edilizie, con lo scopo di adeguare l'edificio alle nuove esigenze produttive della proprietà, che svolge attività di lavorazione di carpenteria metallica e costruzione di attrezzature speciali. Prende così avvio un esteso processo di ristrutturazione dell'edificio. Collegate a questa SCIA seguiranno due Varianti: la prima il 24 gennaio 2014, con prot. n° 3.323, in quanto in corso d'opera agli interventi progettati si sono rivelate necessarie delle variazioni di destinazione e di superficie di alcuni locali; la seconda il 31 agosto 2015, prot. n° 41.912. La conclusione di questo complesso iter prende fine nel 2015, quando il tecnico incaricato presenta un'asseverazione a sua firma il 28 agosto 2015, prot. n° 41.912: SCEA 2015 n. 124.

Il 18 marzo 2021 il geom. Gianluca Guasti ha presentato presso l'Agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Ferrara, Comune di Cento, una dichiarazione di variazione/aggiornamento per diversa distribuzione degli

spazi interni. L'aggiornamento del geom. Guasti restituisce l'esatto stato dei luoghi realizzato con la Variante alla SCIA del 2013, protocollata il 18 agosto 2015 e asseverata il 28 agosto 2015, per altro dettagliatamente descritto nelle relazioni che accompagnano l'asseverazione. L'aggiornamento sembrerebbe sostituire la scheda presentata il 22 settembre 2016 a cura del geom

L'accesso al parcheggio per gli autoveicoli e gli automezzi e agli uffici interni al capannone avviene attraverso un ampio cancello carraio. L'area adibita al carico e scarico merci è completamente recintata, è in parte asfaltata e in parte a verde con malto erboso incolto; nei pressi dell'ingresso, a ridosso della recinzione ci sono alcuni alberi; la recinzione, costituita da rete metallica in acciaio plastificato e paletti in metallo verniciato senza opere in calcestruzzo, per un'altezza di 2.00 mt circa, è stata regolarmente autorizzata nel 1990.

Il cancello carraio dell'area di carico e scarico è di tipo a scorrere, dotato di impianto di automazione e di citofono; l'ingresso alla zona uffici è composto da una doppia vetrata (1.50 x 2.45 cadauna) con al centro la porta a battente (0.85 x 2.00) dotata di sovraluca; il telaio è in alluminio verniciato di colore marrone, si tratta di vetro singolo antisfondamento (vedi 02_Allegati fotografici 44 e 49); diversamente tutte e tre gli accessi carrabili al capannone sono del tipo a battente ripiegabili su sé stessi (vedi 02_Allegati fotografici 38, 39 e 43). Sia l'impennata d'ingresso alla zona amministrativa, che i portoni degli accessi carrabili, che alcune finestre sono state sostituite a seguito degli estesi lavori di manutenzione ordinaria eseguiti nel 2013.

I serramenti dei locali uffici sono scorrevoli con doppio vetro satinato in alluminio, non è chiaro a cosa servano visto che dietro c'è un muro in vetrocemento. Infatti, l'ing. _____ aveva redatto il progetto degli impianti comprensivo di VMC (Ventilazione Meccanica Controllata), vedi tav. 01 Impianti aerulici. La finestra del locale spogliatoio è a battente in alluminio con doppio vetro. I serramenti del locale archivio al primo piano sono stati sostituiti con serramenti in alluminio e vetro con cristalli singoli in parte fissi in parte apribili, dotati all'interno di sistemi di oscuramento regolabile tipo veneziana (vedi 02_Allegati fotografici 137, 138 e 139), a seguito dei lavori di manutenzione ordinaria nel 2013.

I lavori del 2013 hanno riguardato anche la sostituzione della copertura originaria in amianto con un nuovo sistema in alluminio naturale, che non ha comportato modifiche nell'altezza esistente né nel profilo della facciata, né sono stati modificati i rapporti aeroilluminanti dei lucernari.

Lo spazio interno del capannone è diviso in più ripartizioni. Due ambiti separati fra loro da un setto in C.A., senza porta divisoria, che corrisponde al muro di confine del capannone originario (1973) sono a tutta altezza e sono destinati alla lavorazione e al deposito delle merci. Un altro comparto (sulla destra entrando dal passo carraio prospiciente la via Cairoli) è invece a doppia altezza: al piano terreno, in un locale unico, è collocata l'accettazione delle merci, uno spazio ristoro e l'ambito infermeria; in adiacenza c'è il locale spogliatoio completo di servizi igienici e doccia; al primo piano, abbiamo uno spazio aperto con parapetto in laterizio alto 1.20 mt deputato a deposito, subito dopo troviamo la centrale termica (disimpegnata e chiusa su tutti e quattro i lati). L'altro spazio, anch'esso a doppia altezza, con ingresso principale dall'ingresso pedonale fronteggiante sulla via Cairoli e con due accessi diretti all'area produttiva, al piano terreno è destinato alle attività gestionali, a uffici, a archivio e ai servizi igienici. Al primo piano di questo comparto troviamo ancora due archivi e un ampio deposito aperto sull'area produttiva e delimitato da un parapetto in laterizio alto 1.20 mt.

Il primo piano sopra l'area amministrativa è raggiungibile da una scala in ferro con pedate in legno collocata nell'ambito *reception* (vedi 02_Allegati fotografici 46, 47, 131, 132, 133 e 135); l'altro è raggiungibile dall'interno del capannone, nel locale officina meccanica, con una scala di tipo industriale in ferro a rampa singola dotata di corrimano a ridosso del locale spogliatoio (vedi 02_Allegati fotografici 96 e 101).

Le pavimentazioni della zona produttiva sono state completate con finitura in resina. Le pavimentazioni dell'intero ambito amministrativo, quelle del locale accettazione delle merci/spazio ristoro/ambito infermeria, dello spogliatoio e dei servizi igienici riferiti allo spogliatoio, sono tutte in piastrelle di ceramica o di grès porcellanato. Il taglio e il colore delle piastrelle differisce a seconda dei locali, anche se non c'è un ordine tipologico o una logica compositiva specifica (vedi 06_Fatture opere di ristrutturazione capannone_Pavimentazioni e Rivestimenti).

La suddivisione dei ripostigli nella zona uffici è stata realizzata con pannelli prefabbricati Isopan (vedi 02_Allegati fotografici 186, 187 e 188).

Le porte che dalla zona uffici immettono nel locale produzione (officina meccanica e/o officina assemblaggio) sono porte antincendio, come pure quelle che immettono nella zona spogliatoio e nel locale ristoro/infermeria. Le porte degli uffici sono di buona fattura.

L'impianto elettrico è sottotraccia per gli ambiti amministrativo, locale accettazione delle merci/spazio ristoro/ambito infermeria, spogliatoio e servizi igienici riferiti allo spogliatoio. Per la zona produzione e per gli spazi soppalcati è sempre in canaline a vista. Tutti gli ambiti sono adeguatamente illuminati da sistemi di luce artificiale.

La parte amministrativa, tutta collocata al piano terreno, è articolata in diversi ambienti. Superata la porta d'ingresso a vetri (vedi 02_Allegati fotografici 44 e 49) si accede ad un ambito *reception* (vedi 02_Allegati fotografici 47 e 48), dal locale si può accedere mediante scala al piano superiore che ospita un ambito archivio (vedi 02_Allegati fotografici 132, 133 e 134), o, superata una porta che immette in un corridoio (vedi 02_Allegati fotografici 50 e 52), si possono raggiungere gli uffici, la sala riunioni, i ripostigli, il locale archivio/server e i servizi igienici suddivisi in maschi e femmine (vedi 02_Allegati fotografici 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76 e 77). Tali ambiti hanno differenti metrature per una superficie utile complessiva di circa mq 98 ed un'altezza interna di mt 2.80.

Le superfici utili, sommariamente verificate nel sopralluogo, sono le seguenti:

reception: 26.50 mq ca

ufficio A: 16.00 mq ca

ripostiglio ufficio A: 3.50 mq ca

ripostiglio indipendente: 7.00 mq ca

ufficio B/sala riunioni: 20.50 mq ca

ufficio tecnico/progettazione: 26.00 mq ca

disimpegno/area ristoro: 7.20 mq ca

archivio/sala server: 15.40 mq ca

area servizi igienici, suddivisi per sesso, ampiamente disimpegnati: 15.00 mq ca (sup. complessiva)

accettazione merci/locale ristoro/angolo infermeria: mq 18.30 ca

locale spogliatoio: mq 12.40 ca

servizi igienici annessi al locale spogliatoio: mq 8.00 ca

archivio 1 (finestrato): mq 26.50 ca

archivio 2 (finestre zenitali): mq 48.20 ca

deposito a soppalco sopra la zona uffici: mq 79.20 ca.

deposito a soppalco sopra i locali accettazione merci/locale ristoro/angolo infermeria: mq 23.20 ca.

centrale termica comprensiva di zona filtro: mq 16.50 ca.

L'impianto di riscaldamento della zona a deposito utilizza un sistema industriale installato a soffitto (vedi 02_Allegati fotografici 102, 106, 152, 160, 161, 162, 180, 181, 182, 183, 184 e 185). Durante il sopralluogo non era in funzione. In ragione di ciò è difficoltoso stabilire l'effettiva operatività dell'impianto.

Inoltre né il locatario né il proprietario sono in possesso del libretto di manutenzione dell'impianto, per cui non è possibile accertare se siano state effettuate periodicamente le verifiche previste dalla normativa vigente.

Diversamente l'impianto di riscaldamento a *fancoil* della zona uffici risulta alimentato da una caldaia murale destinata al riscaldamento e alla produzione di acqua calda idrico-sanitaria acquistata dalla NC Construction srl nel 2013. La caldaia della ditta Baltur modello Supergenio MC 115 è di tipo a camera stagna, accessoriata di orologio programmatore e con regolare scarico dei fumi. Siamo in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte, come pure delle verifiche previste dalle prescrizioni della normativa vigente che sono state regolarmente eseguite (vedi 04_Certificazioni Impianti e 06_Fatture opere di ristrutturazione capannone).

Infine il capannone è dotato di un sistema di sollevamento delle merci a ponte scorrevole, ovvero di un argano che si muove su appositi binari di scorrimento montati su una struttura portante costituita da due

travi in lamiera elettrosaldata, rigidamente collegate tra di loro da testate. L'impianto di sollevamento è del tipo gru a ponte monotrave a cassone con carrello, equipaggiato di bozzello a gancio e dotato di paranco elettrico per il sollevamento dei carichi e del motore elettrico per il suo spostamento. Dell'impianto abbiamo solo alcuni riferimenti sporadici, non ci è mai stato consegnato il libretto sul quale debbono essere riportati i dati tecnici della macchina: numero di immatricolazione, casa costruttrice, n° di fabbrica, portata massima, anno di costruzione.

Ciò detto, poiché non si è in grado di stabilire una stima del valore dell'impianto, ritengo che questo non debba incidere sulla valutazione complessiva del capannone.

5. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Per proseguire con la valutazione del bene, sulla base di un unico parametro unitario di riferimento, è necessario preliminarmente rendere omogenee le consistenze con diverse caratteristiche e funzioni e ricondurle ad una consistenza complessiva, quale quella commerciale.

Per superficie commerciale si è adottata la definizione contenuta nel "Manuale di istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicato dall'Agenzia del Territorio, che per i capannoni è rappresentata da:

- Superficie principale
- Superficie degli accessori diretti (uffici e locali a disposizione del personale e depositi)
- Area scoperta (carico e scarico merci e aree esterne di pertinenza)

Al quale si deve aggiungere la Superficie edificatoria residua che ha un valore in sé in quanto potenzialità.

La misurazione della superficie principale e della superficie degli accessori diretti, corrisponde alla superficie ottenuta misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con altra proprietà immobiliare). La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). Pertanto la superficie commerciale

del capannone industriale oggetto di stima, comprensiva della zona uffici e degli ambiti ad uso archivio e deposito, è di **899,36 mq**.

Per la definizione della superficie commerciale delle restanti aree esterne di pertinenza del fabbricato industriale si è fatto esplicito riferimento alla consistenza catastale degli stessi.

Sintesi delle superfici:

- Superficie fondiaria di cui al C.T. del Foglio 47 Mappale 158: 2.669,00 mq
- Superficie edificata di cui al C.T. del Foglio 47 Mappale 158 asseverata con relazione tecnica allegata alla 2° variante 18/05/2015: 899,36 mq
- Superficie U asseverata mq 845,27
- Superficie coperta, impronta sul terreno dell'edificato asseverata con disegno firmato digitalmente allegato alla 2° variante 18/05/2015: 723,80 mq
- Superficie del terreno libero/inedificato di cui al C.T. Foglio 47 Mappale 158: 1.945,20 mq

Le superfici accessorie (uffici, depositi e aree esterne), sono state ponderate rispetto alla superficie principale in modo da restituire un unico parametro omogeneo attraverso l'uso di coefficienti di virtualizzazione tratti dal manuale di istruzione dell'Agenzia del Territorio.

PIANO	SUPERFICIE	MQ.	COEF. VIRT.	SUPERFICIE COMMERCIALE
Terra/primo	Sup. principale – capannone, uffici, spogliatoi comprensivi di servizi igienici, depositi e archivi	899,36	1	899
esterno	Area carico e scarico merci e aree di pertinenza	1.945,20	0.10	195
TOTALE				1.094

Pertanto la superficie commerciale complessiva dell'immobile oggetto di stima risulta essere di **1.094 mq**, arrotondata per eccesso secondo il D.P.R. 138/98. Non riteniamo che la realizzazione della tettoia piuttosto

che della rastrelliera possano determinare alcuna variazione di valore particolarmente significativo. Si tratta di elementi a corollario di qualsiasi complesso produttivo, che non modificano il valore o le caratteristiche intrinseche di un complesso produttivo. È piuttosto da tenere in debita considerazione la superficie ancora potenzialmente edificabile: sup. fondiaria 2.669 mq; Indice di utilizzazione fondiario mq/mq 0,60; sup. U massima mq 1.601,40; sup. U attuale 845,27 mq. Superficie residua edificatoria: **756,13 mq.**

6. Le spese sostenute nell'opera di ammodernamento

A fronte dell'elenco "fatture migliorie Capannone" Doc. 4, inviato dal Commissario Giudiziale (vedi in 06_ Fatture opere di ristrutturazione capannone) si è provveduto ad una verifica puntuale di tutte le fatture che sono state consegnate dal Concordato. Tali documenti contabili sono stati controllati uno per uno e divisi per argomento: Antincendio, Caldaia, Impianto elettrico, etc. verificando la congruità del bene o della prestazione con le opere svolte all'interno del capannone. Si ritengono tali costi assimilabili alle opere di ammodernamento, anche se il consuntivo risulta sbagliato di 10 euro; pertanto la cifra totale è pari a euro

██████████ e non a euro ██████████

34

7. Regolarità urbanistica

La Regolarità urbanistica è stata verificata.

Dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica n° 65 Rif. Doc. Prot. 32505 del 04/06/2021, rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica, Ambiente, Paesaggio e P.A.E.S. del Comune di Cento (Fe), arch. Beatrice Contri, il 16 giugno 2021, emerge che il complesso edilizio comprensivo di pertinenza, meglio identificato all'ex Agenzia del Territorio, oggi Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ferrara - Servizi catastali, al Comune di Cento, al foglio 47, mappale 158, sub 2, ricade in zona D1 – zona industriale artigianale di completamento (zona omogenea D), normato dall'art. 60 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione.

L'area in oggetto non ricade in ambito vincolato ai sensi della Legge 21/11/2000 n° 353 "Legge Quadro in materia di incendi boschivi" e che su quest'area non esistono "procedimenti di bonifica di siti contaminati", ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. 03/04/2006 n° 152. Sempre dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica, dei vincoli ricognitivi, conformativi ed urbanistici, risulta che le aree oggetto di perizia non sono soggette a vincoli derivanti dalla Legge 1497/39 (tutela dei beni paesaggistici ed ambientali), Legge 1089/39 (tutela del patrimonio storico ed artistico), D.lgs 490/99 (T.U. in materia di beni culturali ed ambientali) e da altre emergenze storiche e/o ambientali individuati dal Piano regolatore Generale; inoltre non ricadono in fasce di rispetto stradale, ferroviario, aeroportuale, cimiteriale, militare, di oleodotti e gasdotti.

Per aree prevalentemente produttive consolidate e di completamento si intendono ambiti già edificati, destinati prevalentemente all'esercizio di funzioni produttive, nei quali ricadono anche aree libere che si configurano come lotti di completamento, le cui destinazioni d'uso ammissibili sono: produttiva industriale artigianale e produttiva direzionale.

L'indice edilizio ammissibile (mq/mq) è pari al 60 % (vedi in 03_Raccolta documenti, 33_Certificato di Destinazione Urbanistica giugno 2021 e 34_Piano Regolatore e Piano di ricostruzione) della Superficie fondiaria del lotto di riferimento; la superficie fondiaria reale corrisponde a quella catastale ed è di 2.669,00 mq.

La superficie edificata, che corrisponde all'attuale Utilizzazione fondiaria del lotto, è stata dedotta dalle tavole asseverate dal geom. Pareschi nella SCIA – 2° Variante in corso d'opera della SCIA presentata nel dicembre 2013, P.E. n° 386, data di riferimento 18 agosto 2015, prot. n° 40649 del 20 agosto 2015. L'allegato grafico richiamato è la tavola 02. Sulla base delle quote segnate, coerenti coi disegni allegati ai precedenti atti edilizi, la superficie di Utilizzazione edificata esistente è pari a 845,27 mq.

All'interno dell'art. 60 è specificato l'indice massimo di Utilizzazione fondiaria: U.f. = 0,60 mq/mq di S.f.

L'indice edilizio ammissibile (mq/mq) è dunque pari al 60 % della Superficie fondiaria.

Superficie dell'area 2.669,00 mq (area desunta dalla visura catastale e riferita al rilievo celerimetrico svolto dal geom. F. Soffritti).

Superficie edificatoria massima euro 2.669×0.60 (U.f.) = 1.601,40 mq.

Superficie totale edificata, comprensiva della superficie accessoria 899,36 mq circa.

Superficie edificatoria residua 756,16 mq circa.

8. Regolarità edilizia

La Regolarità edilizia è stata verificata.

Cronistoria degli Atti edilizi:

- Licenza Edilizia prot. n. 3006, pratica n. 129/1973, del 20 aprile 1973, relativa alla costruzione del fabbricato originario (nostro documento 01).
- Richiesta di dichiarazione di agibilità del 22 gennaio 1977 nel merito della costruzione licenziata il 20 aprile 1973. Pratica Edilizia n. 129/73. Rilascio Dichiarazione di agibilità prot. n. 3006 del 14 settembre 1978.
- Concessione Edilizia n. prot. 5698, pratica n. 295, del 22 ottobre 1987, per ampliamento di fabbricato e costruzione di locale ad uso ufficio.
- Variante alla Concessione Edilizia n. 295/1987 n. prot. 3665, pratica n. 210, del 22 marzo 1990, attinente la realizzazione del portone esterno, di modifiche interne e della recinzione.
- Asseverazione per opere interne art. 26 Legge 47/1985, n. prot. 5664, del 7 marzo 1995. Opere riferite a sistemazioni interne del locale mostra (oggi zona uffici), sistemazione di porte e finestre, modifica della scala interna che collega il PT col P1, costruzione di vetrata.
- Autorizzazione e agibilità prot. n. 14582 del 5 gennaio 1996, riferimenti pratiche edilizie n. 295 del 1987 e n. 210 del 1990.
- Accertamento di Conformità Permesso di costruire in Sanatoria n. prot. 43549, del 14 dicembre 2004, P.E. n. 986 (presentato dalla ditta [redacted] riferito a modifiche interne ed esterne eseguite con lieve ampliamento in sanatoria. Disegni allegati redatti dal geom.
- Denuncia di Inizio Attività prot. 3193 del 21 gennaio 2005, P.E. 151. Provvedimento prot. 14236 del 8 aprile 2005.
- Conformità edilizia n. prot. 26175, del 30 giugno 2005, P.E. 523 del 12 luglio 2005.
- Permesso di costruire in Sanatoria n. prot. 024383, pratica n. 986/2004, del 21 giugno 2005 riferito alla domanda del 14 dicembre 2004.
- Autorizzazione all'uso n. prot. 8537/2005, del 20 ottobre 2005.
- Pignoramento dell'immobile del 2002
- Il 20 luglio 2004, verbale d'asta di liquidazione della società [redacted] a favore della [redacted] facente parte del [redacted] vendita del bene.

- Il 16 dicembre 2008, con Atto Notaio dott. Angelo Busani, registrato a Milano al n. 31428, n. rep. 8295.
- Valutazione preventiva al progetto di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, prot. 10578 del 12 marzo 2009, pratica edilizia n. 140 (disegni dello studio di architettura)
- Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria (DPR 380/2001 ex art. 6, CIA tardiva) per rimozione di soppalco e di tramezze interne, Protocollo Generale 23457 del 28 maggio 2013 (la proprietà risulta la [redacted])
- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per ristrutturazione del fabbricato n. prot. 36389 e 36392 del 21 agosto 2013 per ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso artigianale, geom. [redacted] per conto di NC Construction srl.
- SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) del 15 dicembre 2013, P.E. n. 386, geom. [redacted] per conto di NC Construction srl.
- Variante in corso d'opera alla ristrutturazione. Prot. n. 3323 del 24 gennaio 2014.
- Seconda Variante in corso d'opera alla ristrutturazione, di cui alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 15 dicembre 2013, P.E. n. 386, data di riferimento 18 agosto 2015, prot. n. 40649 del 20 agosto 2015.
- Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità (CCEA art. 23 LR 15/2013) asseverazione a cura del geom. F. Pareschi, data di riferimento 28 agosto 2015, dichiarazione che i lavori sono stati completati il 28 agosto 2015. Conformità edilizia e agibilità prot. n. 37472, del 19 settembre 2015.

La cronologia degli avvenimenti che riguardano l'immobile è basata prevalentemente sulle cartelle depositate nell'archivio comunale di Cento. I documenti non sono organizzati secondo una rigida conseguenza temporale, ma rispettano il criterio di come sono archiviati in Comune, per cui è possibile che la documentazione che riguarda un avvenimento specifico sia contenuta anche in una cartella successiva. Fra le diverse cartelle riferite agli Atti edilizi sono stati inseriti quei documenti che si intersecano nella storia dell'immobile (atti di compravendita, catasti, perizie, etc.).

Cartella 01. Nel 1973 è stato presentato un progetto di edificazione di un capannone ad uso artigianale dalla impresa [redacted]. Il 13 marzo 1973 la [redacted] ha presentato la richiesta di costruire un capannone ad uso laboratorio artigianale nonché un muretto di recinzione di tutto il lotto in calcestruzzo con rete metallica, pratica edilizia n. 129/73 registrata con protocollo 3.006. La costruzione è stata ultimata il 31 dicembre 1974. L'agibilità è stata rilasciata il 18 maggio 1977 e resa vigente il 9 giugno 1977 (documento minuta con firma del Sindaco). Al fascicolo è unita un'ulteriore

dichiarazione ufficiale di rilascio del 14.09.1978 prot. n° 3006/73 Pratica Edilizia n° 129/73. La cartella contiene il disegno originario comprensivo dell'inserimento del fabbricato nel lotto di riferimento.

Cartella 02. Anche in questa cartella sono presenti documenti attinenti la Licenza edilizia e il rilascio dell'agibilità (documento ufficiale con firma del Sindaco). La tavola di riferimento è l'estratto di una carta tecnica dove sono segnati i singoli terreni con le diverse conformazioni, le quote altimetriche e i pochi edifici presenti nell'ambito. In tale contesto urbano è possibile riconoscere il posizionamento del nuovo capannone.

Cartella 03. Contiene la Relazione tecnica del geom. _____ del 1 giugno 1987 nel quale si specifica l'ampliamento del capannone ad uso artigianale e la realizzazione di locali ad uso ufficio. In allegato la nota di ricevimento della domanda di Concessione da parte del Comune di Cento del 1 settembre 1987 e la parte del documento comunale col nulla osta alla realizzazione e quella attinente la determinazione degli oneri di urbanizzazione. Bollettino di versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria di lire _____

Cartella 04. Copia della tavola presentata per l'ampliamento, controfirmata dall'ufficio tecnico del Comune di Cento, vistata dal capo ripartizione urbanistica, Conc. Edilizia n. 003665 del 3 luglio 1990. La tavola è definita Variante in corso d'opera al progetto per ampliamento capannone artigianale e costruzione di locali uso ufficio fabbricato posto in via Cairoli n. 6 – prop. _____ è firmata in originale dal Presidente della Cooperativa e dal tecnico geom. _____

Cartella 05. In questa cartella è presente una Rilevazione statistica dell'attività edilizia inerente la Concessione a edificare n. 5608 dell'ottobre 1987, rilasciata sempre alla _____ con sede in _____ inerente l'ampliamento del fabbricato esistente. Segue un Prospetto riassuntivo dei lavori eseguiti allegato alla domanda di autorizzazione di abitabilità - agibilità, pratica edilizia n. 295 anno 1987. In un prospetto dattiloscritto allegato viene specificato che si tratta di un ampliamento del capannone artigianale con costruzione di locali ad uso ufficio. Il progetto è presentato dal geom. _____. Allegato ai precedenti documenti abbiamo la copia cartacea del catasto presentato e registrato presso la Direzione Generale del Catasto di Ferrara, compilato il 26 ottobre 1990 (foglio 47, mappale 158). Nell'allegato grafico AN riconosciamo sia l'ampliamento che i locali laboratorio, deposito, ufficio, esposizione, corridoio, servizi igienici al piano terreno, mentre al piano soppalco un altro deposito, al quale si accede mediante scala interna.

Cartella 06. Il 10 gennaio 1995 l'ufficio tecnico emette un diniego di autorizzazione all'agibilità presentata il 22 novembre 1990 per l'ampliamento del fabbricato (pratica edilizia n. 295 del 1987) in quanto occorre presentare la richiesta di Concessione edilizia a completamento delle opere, con invito a regolarizzare le opere entro 90 giorni. Unitamente troviamo una nota del Dipartimento Ecologia e prevenzione – Unità Sanitaria Locale n. 30 che esprime "... *parere favorevole a condizione che la ditta realizzi gli interventi di cui alla richiesta ...*". A seguire troviamo la Relazione di Asseveramento (art. 26 Legge 47/85) presentata il 7 marzo 1995 prot. n. 5.664, n. d'ordine 17 riferita alla sistemazione interna del locale esposizione, alla

Cartella 13. Contiene: attestazione sindacale della Concessione n. 5.698 del 23 ottobre 1987; richiesta di autorizzazione alla Variante n. 295/1987 presentata il 22 marzo 1990 con prot. n. 3.665, n. P.E. 210 per l'apertura di un portone carrabile nella facciata posteriore del fabbricato, l'apertura di una porta fra due locali deposito al piano primo, la costruzione di un muretto di recinzione; parere sospensivo dell'Unità Sanitaria Locale n. 30 del 22 maggio 1990 per elaborati grafici incompleti; documento comunale Controlli del progetto – Determinazione degli oneri, parere favorevole condizionato a seguito del parere della Commissione Edilizia 27 giugno 1990 Relazione tecnica del geom. F. Soffritti del 22 marzo 1990, inerente la Variante del 22 marzo 1990; parere favorevole condizionato dell'Unità Sanitaria Locale n. 30 del 19 giugno 1990.

Cartella 14. Trascrizione del rogito per l'alienazione lotto di terreno nel villaggio artigiano per costruzione azienda artigiana alla soc. cooperativa idraulici centesi a r.l. Atto firmato il 25 gennaio 1973. Rogito n. 10874 di Rep. Registrazione 1 febbraio 1973. Nel documento è riportato che la superficie del mappale è pari a mq 2578.

Cartella 15. Domanda di Permesso in Sanatoria presentato dalla _____ di _____ a seguito di richiesta di parere di conformità, presentata il 14 dicembre 2004, P.E. 986, PG n. 43.549. Durante l'accertamento sono state riscontrate difformità per modifiche interne ed esterne, con lieve ampliamento (circa 16 mq) a ridosso della linea di confine, la realizzazione di un solaio intermedio (soppalco) che ha comportato un aumento di superficie di 455 mq, la modifica delle partizioni interne e delle aperture verso l'esterno e la realizzazione di una pensilina di circa 112 mq. L'USL di Ferrara il 30 dicembre 2004, prot. 385/04 ha espresso parere favorevole condizionato. Il Comune di Cento ha rilasciato il Permesso in sanatoria a seguito della Domanda in sanatoria presentata il 14 dicembre 2004 (P.E. n. 986/2004) dalla LOCAT s.p.a. di Bologna. Il procedimento è stato seguito e completato dal geom.

All'interno della cartella vi sono tutti i documenti elaborati dal _____ ai fini dell'ottenimento della sanatoria, fra questi è riportato il trasferimento di proprietà dell'immobile dalla _____

_____ a seguito di asta, a favore della società

appartenente al gruppo _____ Bene venduto al prezzo di euro _____

In allegato la Richiesta di permesso in sanatoria presentata il 14 dicembre 2004 n. 43.549 dal geom.

_____ e dalla _____ completa di Relazione Tecnico Illustrativa.

All'interno della Relazione il geom. _____ assevera che l'immobile è costituito da una Superficie Utile di mq 1.097,17 e da una Superficie Accessoria di mq 112,00 (tettoia esterna). La zona di P.R.G. è D1; l'indice edilizio ammissibile (mq/mq) è pari al 60 %; la superficie fondiaria reale corrisponde a quella catastale ed è di mq 2.669,00

L'utilizzatrice del bene è la _____ rappresentata dalla _____

A esclusione della tavola 4, siamo in possesso di tutte le tavole allegate alla richiesta di sanatoria con timbro in originale degli uffici comunali (1-2-3-5-6).

Unitamente, c'è l'Atto di trasferimento della proprietà dell'immobile a fronte della liquidazione coatta amministrativa della [redacted] in seguito ad asta, siglato il 18 ottobre 2004, Notaio Dott. Massimo De Mauro Paternò Castello, notaio in Ferrara iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ferrara, Rep. n. 85.243 e Raccolta n. 5.262, registrato in Ferrara il 22 settembre 2004, Trascritto in Ferrara il 23 settembre 2004. Trasferimento da [redacted] commissario liquidatore della [redacted] nominato con decreto del Ministero delle Attività Produttive in data 16 maggio 2002, a [redacted] il quale interviene al presente Atto nella sua qualità di procuratore speciale della Società [redacted]. Nell'Atto è specificato che la parte utilizzatrice è rappresentata dalla [redacted] imprenditrice, che interviene al presente Atto nella sua qualità di socio accomandatario e quindi di legale rappresentante della Società [redacted]. Prezzo di vendita euro [redacted]. Nell'Atto è specificato che la parte utilizzatrice ha chiesto alla parte acquirente di ottenerla in leasing.

Da tale documento si evince che il 18 luglio 1997 al n. 1.724 part. è stata iscritta un'ipoteca volontaria a favore della [redacted]; il 28 marzo 2002 al n. 1.090 part. è stata iscritta un'ipoteca giudiziale a favore della [redacted] il 21 febbraio 2002 al n. 2367 part. è stato redatto verbale di pignoramento; il 3 giugno 2002 al n. 6.703 part. è stato redatto verbale di pignoramento.

Nel testo si specifica che dalla perizia asseverata redatta dal geom. [redacted] risultano numerose opere difformi a quanto concesso negli anni precedenti. Tutto ciò è comunque sanabile e contestualmente viene stabilito che le domande di condono devono essere presentate entro 120 giorni dalla data dell'Atto di Trasferimento. Segue che la società utilizzatrice, la [redacted] provvederà a presentare a sue totali cure e spese la domanda di sanatoria di quanto difforme.

Il documento è completo di bolli e timbri; trattasi di documento inviato via fax dal Notaio con evidenziata in colore verde la parte riferita alla perizia del geom. [redacted] nel quale risulta che "... diverse opere risultano in difformità ed in assenza delle licenze e concessioni edilizie rilasciate, che non è stata presentata domanda di condono edilizio e che tale abuso è sanabile ...".

Cartella 16. Documento integrale del Trasferimento della proprietà dell'immobile posto in via Fratelli Cairoli 6 in Cento dalla [redacted] a seguito di asta, a favore della società [redacted] appartenente al gruppo [redacted] Repertorio n. 85.243, Raccolta n. 5.262, registrato in Ferrara il 22 settembre 2004.

Segue Atto di fusione datato 16 dicembre 2008, Repertorio n. 8.295, Raccolta n. 5.202, Studio Notarile Busani, Notaio dott. Angelo Busani, tra la [redacted] appartenente al [redacted] All'art. 1 – Dichiarazione di fusione, è specificato che le "Società [redacted] e [redacted] (...) si dichiarano fuse mediante incorporazione nella Società [redacted]



Viene inoltre specificato che ci sarà una modifica della denominazione sociale da

Cartella 17. Contiene le autorizzazioni e il Permesso in sanatoria alla Domanda di sanatoria presentata in data 14 dicembre 2004 con numero 43.549 di protocollo. Il Permesso in sanatoria è del 21 giugno 2005, prat. N. 986/2004, prot. 24.383. Allegate ci sono tutte le prescrizioni dei diversi enti (U.S.L. e Soc. HERA). Completano il quadro i frontespizi delle tavole allegate dal geom. (manca sempre tavola n. 4).

Cartella 17bis. Allegati grafici uniti alla sanatoria n. 024383_2005.

Cartella 18. La hanno presentato una richiesta di parere preventivo per la ristrutturazione del fabbricato con modifiche interne e di prospetto con cambio di destinazione d'uso, PG n. 10.578 del 12 marzo 2009. Per il parere preventivo prende corso un'istruttoria a cura dello sportello unico per l'edilizia, prat. n. 140/2009, datata 8 maggio 2009. Il progetto prevede che una parte del fabbricato verrà adibita ad uffici per l'artigianato produttivo (U15) mentre la restante parte sarà a destinazione direzionale quale sede di società di servizi. Nella seduta del 26 maggio 2009 la Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio rinvia il giudizio, in quanto richiede una soluzione più sobria.

Lo sportello Unico per le attività produttive, con P.G. n. 45.907 del 14 ottobre 2009, prende atto che la ha comunicato via e-mail "il sopravvenuto mancato interesse al proseguimento della pratica di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso".

Siamo in possesso di tutte le tavole allegate alla richiesta di trasformazione edilizia mediante ristrutturazione redatte dallo studio (1-2-3-5-6-7) completa della Relazione Illustrativa del progetto.

Cartella 18bis. Allegati grafici COFEGER 2009.

Cartella 19. La presenta il 28 maggio 2013 una Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria per la rimozione di soppalco in legno e ferro e di tramezzature interne, si tratta di CIA tardiva con pagamento da parte di NC Construction srl della sanzione pecuniaria PG n. 0023457, del 28 maggio 2013. Allegati alla Comunicazione vi sono le tavole dello stato di fatto, di progetto e la comparativa. Unitamente c'è una lettera della SUAP del Comune di Cento, prot. n. 24.302 del 3 giugno 2013, diretta allo Sportello Unico per l'Edilizia, che trasmette il fascicolo relativo alla CIA tardiva.

Cartella 20. Il 29 maggio 2013 il geom. presenta l'aggiornamento catastale, firma la signora quale procuratore della Società proprietaria del bene.

Cartella 21. Il 1 luglio 2013 il sig. , Amministratore Unico della vende alla Società NC Construction s.r.l., rappresentata dal sig. l'immobile sito in Cento in via Fratelli Cairoli 6. Il bene è entrato in possesso della il 5 giugno

2013 Rep. n. 11.148/6.635, registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Bologna l'11 giugno 2013 al n. 9.280 serie 1t, Trascritto a Ferrara in data 11 giugno 2013 al part. 6.056.

L'immobile nell'Atto di Compravendita è così descritto: *capannone ad uso industriale/artigianale con annessa corte pertinenziale in proprietà esclusiva posto in Cento (FE) via Fratelli Cairoli n. 6, di vecchia costruzione, privo di impianti idonei, con tetto in "eternit" da rifare interamente, costituito da locale ad uso deposito al piano primo, censito nel catasto dei Fabbricati del Comune di Cento al Foglio 47 mappale 158 sub. 1, categoria C/2 – classe 1 – mq 817 – R.C. euro 2.151,92. Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94) a seguito di VARIAZIONE del 30/05/2013 n. 20334.1/2013 in atti dal 30/05/2013 (protocollo n. FE0069531) DEMOLIZIONE PARZIALE – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; l'area cortiliva e di sedime è altresì distinta al Catasto Terreni del Comune di Cento al Foglio 47 mappale 158, Ente Urbano di are 26 ca. 69 Confinante con ragioni Gallerani, ragione Tinti, via Cairoli e via Manin, salvo altri." Il prezzo di vendita è d'accordo tra loro convenuto a corpo in complessivi euro*

Cartella 22. Il 21 agosto 2013 la NC Construction srl presenta una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) prot. 36.389 e prot. 36.392 per opere edilizie con lo scopo di adeguare l'edificio alle nuove esigenze produttive della proprietà, che svolge attività di lavorazione di carpenteria metallica e costruzione di attrezzature speciali. Prende così avvio un esteso processo di ristrutturazione dell'edificio.

Cartella 23. Il geom. Fausto Pareschi il 23 dicembre 2013 presenta una denuncia di variazione presso l'Agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Ferrara, Comune di Cento per diversa distribuzione degli spazi interni, prot. FE0131497. Denuncia che alleggerà all'Asseverazione del 28 agosto 2015.

Cartella 24. Il 24 gennaio 2014 la NC Construction srl presenta una SCIA in Variante (1a), prot. 3.323, alla SCIA prot. 36.389 e prot. 36.392 del 21 agosto 2013 in quanto, in corso d'opera, agli interventi progettati si sono rivelate necessarie delle variazioni di destinazione e superficie di alcuni locali.

Cartella 25. Il 31 agosto 2015 la NC Construction srl presenta una SCIA in Variante (2a), prot. 41.912, alla precedente SCIA in Variante (1a) presentata il 24 gennaio 2014, prot. 3.323, Variante alla SCIA iniziale prot. 36.389 e prot. 36.392 del 21 agosto 2013.

Cartella 26. SCEA 2015 n. 124, Prot. n. 41.912. Allegati all'Asseverazione del 28 agosto 2015, firmata digitalmente dal geom. [redacted] ci sono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e di riscaldamento degli uffici e del capannone.

Cartella 27. Il 16 settembre 2015 la Società NC Construction s.r.l. incarica il geom. [redacted] di redarre una perizia sul valore dell'immobile posto in Via Fratelli Cairoli 6 in Cento, meglio identificato al foglio 47, mappale 158. Il geom. [redacted] restituisce la Perizia Giurata di Stima il 22 settembre 2015, completa di allegati (fotografie, visura e planimetrie dell'immobile). Il valore attribuito al complesso edilizio completo di pertinenza è di euro [redacted] Tale perizia è stata commissionata dalla NC Construction s.r.l.

per "... avere un confronto con la perizia effettuata dalla banca cessionaria del mutuo, non c'è lettera d'incarico solo una richiesta verbale" (dichiarazione esplicita del Liquidatore

Cartella 28. Documentazione ricevuta attinente l'idoneità del Carroponete. Relazione di calcolo per la realizzazione di una struttura metallica per carroponete da realizzare a Cento in via Cairoli (FE), 30 novembre 2019 a cura dell'ing. "... non c'è lettera d'incarico solo una richiesta verbale"

(dichiarazione esplicita del Liquidatore sig.ra dichiarazione liberatoria delle vie di corsa adibite al sostegno di carroponete gru monotrave Demag motorizzato appoggiato, matricola 510362.01 anno 2000, dichiarazione del 13 marzo 2000; dichiarazione conformità Carroponete Demag della Mannesmann Dematic s.p.a. ai sensi della Direttiva Europea 98/37/CEE, dichiarazione del 19 luglio 2000.

Cartella 29. Nella prima metà del 2020 la Società NC Construction s.r.l. incarica il geom.

di compilare una stima di valore dell'immobile. Il 24 giugno 2020 il consegna la perizia estimativa commissionata per la ricerca del più probabile valore di mercato di cespite immobiliare. La stima è di euro La perizia è stata giurata presso la Cancelleria del Giudice di Pace di Finale Emilia il 24 giugno 2020, verbale n. 524/2020. "... non c'è lettera d'incarico solo una richiesta verbale" (dichiarazione esplicita del Liquidatore

Cartella 30. Redazione di Attestato di Prestazione Energetica a cura dell'arch.

rilasciata il 6 luglio 2020 e valido fino al 6 luglio 2030, attestato registrato con numero 01143-039376-2020.

Cartella 31. Nei primi mesi del 2021 la Società Construction s.r.l. incarica il geom. Luigi Guasti per una nuova perizia di stima sul valore del complesso edilizio. È stata redatta il 7 marzo 2021. La stima è di euro 744.800,00. La perizia è stata giurata presso la Cancelleria del giudice di pace di Bologna il 9 marzo 2021, verbale n. 1.649/2021. Il 17 marzo 2021 è stata fatta un'integrazione alla Perizia giurata del 7 marzo 2021. "... non c'è lettera d'incarico solo una richiesta verbale" (dichiarazione esplicita del Liquidatore

Cartella 32. Il 18 marzo 2021 il geom. Gianluca Guasti presenta presso l'Agenzia del territorio, Ufficio Provinciale di Ferrara, Comune di Cento una dichiarazione di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni. Il disegno corregge quanto depositato in catasto (prot. n. FE0131497 del 23/12/2013), che rispecchiava lo stato dei luoghi riferito alla CIA tardiva presentata il 28 maggio 2013. L'aggiornamento del geom. Guasti restituisce l'esatto stato dei luoghi realizzato con la Variante alla SCIA del 2013 protocollata il 18 agosto 2015 e asseverata il 28 agosto 2015, per altro dettagliatamente descritto nelle relazioni che accompagnano l'asseverazione.

Cartella 33. Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile redatto e rilasciato dal Responsabile del Servizio Urbanistica, Ambiente, Paesaggio e P.A.E.S., n. Certificato 65, rif. Prot. 32.505 del 4 giugno 2021, certificato dal Dirigente del settore VII arch. Beatrice Contri il 16 giugno 2021.

Cartella 34. PRG e Piano di Ricostruzione 2018.

Cartella 35. Contratto Maganuco.

L'incrocio delle diverse fonti ha permesso di avere una cognizione certa di quanto attiene i Titoli Edilizi e la correttezza di quanto costruito.

9. Esistenza della Dichiarazione di Agibilità e dell'Attestato di Certificazione Energetica

Quanto al Certificato di Agibilità e alla Dichiarazione del tecnico strutturista sulla regolarità delle opere in cemento armato, questi documenti sono insiti nella Licenza Edilizia n° 3006/73 del 20 aprile 1973 e nella Concessione n° 5.698, del 23 ottobre 1987, Pratica Edilizia 295. L'ultimo procedimento edilizio è riferito al 21 agosto 2013, quando è stata presentata una SCIA per opere di ristrutturazione interne, opere attinenti la riqualificazione degli spazi e le destinazioni d'uso collegate all'attività della società NC Construction srl. A questa SCIA sono seguite due varianti e le opere sono state dichiarate ultimate il 28 agosto 2015. A conclusione è stata presentata una SCEA 2015 n. 124, Prot. n. 41.912. A seguito della dichiarazione che i lavori erano stati completati è stata presentata la richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità (CCEA art. 23 LR 15/2013), tale richiesta è stata asseverata a cura del geom. F. Pareschi. La conformità edilizia e l'agibilità hanno prot. n. 37472, del 19 settembre 2015. Allegati all'Asseverazione di conformità delle opere realizzate, firmata digitalmente dal geom. ci sono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, di riscaldamento degli uffici e del capannone e all'impianto idraulico in genere.

L'immobile risulta dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto a cura dell'arch. Rosalia Cannizzaro, rilasciato il 6 luglio 2020 e valido fino al 6 luglio 2030, attestato registrato con numero 01143-039376-2020.

10. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri non cancellabili dalla procedura

Non sono presenti formalità, vincoli ed oneri non cancellabili dalla procedura.

11. Esistenza di formalità, vincoli ed oneri cancellabili dalla procedura

Dalle visure ipotecarie per immobile in atti rilasciate dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Ferrara - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Circoscrizione di Milano 2 (Allegato E) discende che oltre al Decreto di ammissione Concordato preventivo a favore della massa di creditori, Atto Giudiziario trascritto il 21.05.2021 RP 6688 RG 8952, risultano le seguenti formalità che verranno cancellate dalla procedura e che comunque non risulteranno opponibili all'acquirente:

Iscrizione del 08/07/2013 – registro particolare 1103 – registro generale 9775

Pubblico ufficiale Notaio Giorgi Giuseppe – rep.86484/20360 del 01/07/2013

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

[REDACTED]

Documenti successivi correlati:

Annotazione n.214 del 07/02/2014 (erogazione a saldo)

Annotazione n.1551 del 08/06/2017 (surrogazione art.120 quater del D.Lgs.385/1993

Surroga da parte di [REDACTED]

– Surrogazione

110020721 del 27/03/2017 – domanda di annotazione rg 9452, rp.1551 dell'8/6/2017

12. Osservazioni di carattere generale

Lo scrivente ritiene utile apporre una breve premessa circa l'andamento del mercato immobiliare degli edifici industriali nel comprensorio produttivo di Cento, ottenute sia mediante indagini conoscitive *in situ* con esperti del settore, che dalla disamina di documenti di carattere urbanistico.

È opinione comunemente condivisa che il terremoto del 2012 ha segnato una frattura definitiva rispetto al periodo precedente; per quanto non si sia evidenziato un esteso processo di decadimento del comparto industriale, col manifestarsi di estese aree industriali dismesse si è comunque registrata una contrazione del sistema produttivo nel suo complesso, al quale è corrisposta una riduzione del numero degli addetti presenti

nell'area di Cento. La popolazione residente in Cento rimane stabile, nonostante si sia registrata negli ultimi anni una leggera contrazione di abitanti, presumibilmente dovuta alla perdita dei posti di lavoro e a una crescita del tasso di disoccupazione; Cento, insieme al Comune di Ferrara, resta ancora uno dei Comuni con la maggiore concentrazione di abitanti dell'intera provincia. La sua popolazione ha un indice di vecchiaia particolarmente basso ed anzi Cento si configura come uno dei Comuni con più giovani. L'indice delle previsioni occupazionali esteso a tutti i comparti prevede una ripresa a partire dal 2022.

L'analisi dei bollettini riferiti agli edifici industriali dell'area centese, in particolare di quelli di piccola e media taglia, ha permesso di verificare che non solo non vi è stato alcun incremento di valore di tali immobili ma che il valore medio si è via via ridotto nell'ultimo decennio. Questo in un quadro in cui il numero delle compravendite è calato e le quotazioni degli affitti sono scese. Il Piano Strutturale Comunale Associato, promosso dall'Associazione Intercomunale dell'Alto Ferrarese, che raggruppa i sei comuni contermini ha perso spunto a seguito del terremoto, che ha visto le amministrazioni locali più impegnate a favorire le attività di recupero da quanto è stato danneggiato dal sisma piuttosto che a proseguire nell'ambito di una programmazione territoriale di più ampio respiro. Se a questo aggiungiamo che la pandemia tutt'ora in corso ha cominciato a deprimere l'intera economia mondiale a partire dal dicembre 2019, possiamo intendere come tale analisi possa consentire di tracciare un quadro di riferimento entro cui muoversi per interpretare con maggiore precisione le indagini di mercato e l'esame della pubblicistica immobiliare.

L'immobile oggetto di analisi e valutazioni di carattere generale è situato in una zona a prevalente vocazione produttiva, in un ambito periferico rispetto al Comune di Cento, immediatamente a ridosso di via Risorgimento, adiacente all'ambito industriale compreso tra le vie Ferrarese e Risorgimento, dove sono comprese le industrie di maggiori dimensioni. È in stato di conservazione normale, anche se sono stati rilevati degli elementi che necessiterebbero di manutenzione o di sostituzione: vetri rotti, presenza di umidità nella parete che confina con l'area ineditata adiacente, una situazione di abbandono dello spazio verde, etc. È per sua natura una costruzione molto semplice, tipica di quell'edilizia concepita per un uso prettamente produttivo/artigianale. È stato costruito in due riprese, il primo elemento – riconoscibile per la copertura a botte - circa cinquanta anni fa; il secondo, in ampliamento, tra il 1987 e il 1990. È stato oggetto

di un'estesa ristrutturazione edilizia con ammodernamento e riqualificazione di molte delle sue componenti tra il 2013 e il 2015. Alcuni elementi compresi nell'immobile utili a una maggiore funzionalità non sono al momento da tenere in considerazione o perché privi delle necessarie certificazioni, come il carroponete, o perché al momento non funzionanti, come l'estrattore.

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio relative all'ultimo semestre 2021, del Comune di Cento (FE) nella zona periferica D3 denominata zona artigianale industriale via Ferrarese, individua tre differenti tipologie di manufatti ad uso produttivo: capannoni industriali, capannoni tipici e laboratori. A nostro giudizio l'immobile oggetto di analisi è classificabile appieno nella tipologia dei capannoni tipici. A tale proposito è pertanto opportuno specificare cosa si intende con "capannone tipico", riprendendo la definizione elaborata nel glossario delle definizioni tecniche in uso nel settore economico immobiliare, edito dall'Agenzia del Territorio, direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare: *Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.* (pag. 27, sezione I: fabbricati ed aree fabbricabili)

Proseguendo, è utile tenere da conto nella disamina di carattere generale le seguenti peculiarità:

caratteristiche estrinseche: si prendono in considerazione l'accessibilità rispetto alla rete infrastrutturale, la presenza di urbanizzazioni in virtù della potenzialità d'uso dell'impianto produttivo, la situazione ambientale. Questi elementi esprimono valori generici di appetibilità commerciale, ne migliorano le funzionalità di esercizio ma non incidono direttamente sulla rendita del fabbricato.

Ciò detto l'area risulta essere normalmente dotata di urbanizzazioni primarie, salvo godere dell'immediata vicinanza dell'immobile alla strada provinciale SP 66, che permette di connettere facilmente Ferrara con Modena.

Caratteristiche ambientali: l'immobile oggetto di stima è localizzato nelle immediate vicinanze di un comparto industriale parzialmente utilizzato ma non soggetto a processi di radicale deindustrializzazione; il

processo di sottoutilizzazione è cominciato negli anni Novanta. Attualmente l'intera area versa in uno stato di avanzata stagnazione economica e la riduzione dell'industria manifatturiera è dovuta a processi di riconversione. La politica intercomunale, che associa i sei comuni contermini della zona fra cui Cento, sta operando per far sì che il governo del territorio non avvenga in maniera autonoma ma secondo una regia coordinata e di più ampio respiro (vedi Associazione Intercomunale Alto Ferrarese). Come già ampiamente descritto, l'area a ridosso della via F.lli Cairoli è oggetto di un programma, che prevede a lungo termine la riqualificazione dell'area a uso residenziale e terziario. Indubbiamente il tessuto dove è collocato il capannone è un tessuto misto, in cui hanno sede vecchi ambiti produttivi, aree inedificate, edilizia residenziale ed edifici a terziario.

In condizioni di mercato favorevole tale previsione avrebbe comportato ricadute positive sulla valutazione dell'immobile ma, considerata la situazione congiunturale economico finanziaria e la difficoltà nel richiedere finanziamenti, ritengo di poter affermare che se si dovesse dar seguito alla riqualificazione urbanistica, essa si concretizzerebbe in tempi assai dilatati, non comportando ricadute in un futuro prossimo sulla valutazione del bene in oggetto.

Caratteristiche intrinseche: analizza le condizioni proprie dell'immobile (vetustà, tipologia di struttura e copertura, altezza interna, stato di conservazione, condizioni degli impianti tecnologici). L'immobile risulta essere in uno stato di conservazione normale, nonostante sia stato realizzato in parte 50 anni fa e in parte 30 anni fa, con caratteristiche costruttive e tipologia tipiche di un capannone industriale (struttura in calcestruzzo precompresso). Elementi positivi sono: l'altezza interna, che ha consentito l'installazione di un impianto di sollevamento; il rifacimento della copertura in amianto, che è stata sostituita; il riammodernamento degli impianti di riscaldamento, elettrici e idraulici; la riqualificazione degli ambienti e delle finiture degli uffici e della pavimentazione del capannone.

L'immobile al momento della redazione di questa Perizia tecnica risulta occupato a seguito di un Contratto di affitto di azienda tutt'ora in corso. Secondo la tabella del Borsino Immobiliare in caso di compravendita il coefficiente correttivo da attribuire agli immobili locati ad uso diverso dall'abitativo senza indennità di avviamento commerciale è pari a 0.80. Ma è bene specificare che il Contratto è stato stipulato l'8 luglio 2020

TRIBUNALE DI MILANO

col marito della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], titolare dell' [REDACTED], sotto la omonima ditta, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Ferrara [REDACTED]

Atto registrato presso l'Agenzia delle Entrate TP2 Milano DP I al n° 45.741. Nel testo di tale Contratto è specificato che in caso in cui l'immobile venga trasferito o aggiudicato l'affittuario si impegna a rilasciare il bene nel termine massimo di novanta giorni dal ricevimento della richiesta di liberazione (art. 5 del Contratto di affitto di azienda).

A fronte di quanto sopra ritengo che tale situazione non potrà avere alcuna influenza.

Osservazioni sul valore della gru a ponte. Dal 21 settembre 1996 la commercializzazione di tali macchinari in Italia avviene con l'obbligo della marcatura CE in accordo a quanto disposto dal D.P.R. 459/96 (recepimento delle direttive comunitarie 89/392/CEE, 91/368/CEE, 93/44/CEE e 93/68/CEE concernenti il riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle macchine), la macchina presente nel capannone sembrerebbe essere conforme alla direttiva europea con marchiatura CE.

La normativa in materia di sicurezza ha dato indicazioni precise circa le verifiche ed i controlli a cui sottoporre le attrezzature di lavoro. Infatti il D.Lgs. 81/2008 (art. 71) prescrive che le gru e gli altri apparecchi di sollevamento debbano essere sottoposti a interventi di controllo iniziali, periodici e straordinari, per accertarne lo stato di funzionamento e di conservazione ai fini della sicurezza dei lavoratori e che debbano essere effettuati da personale competente (tecnico o ingegnere esperto).

In particolare, mentre la prima di tali verifiche deve essere effettuata dall'ISPESL, le successive, periodiche, devono essere effettuate dalle ASL; diversamente le ispezioni straordinarie devono essere eseguite a seguito di variazioni sostanziali apportate all'impianto e sono necessarie ogni volta che intervengono eventi eccezionali, che possano avere conseguenze pregiudizievoli per la sicurezza delle attrezzature di lavoro quali riparazioni, trasformazioni, incidenti, fenomeni naturali o periodi prolungati di inattività.

Inoltre, sempre secondo il D.Lgs. 81/2008 (ALLEGATO VI – Disposizioni concernenti l'uso delle attrezzature di lavoro che servono a sollevare e movimentare carichi), le funi e le catene degli impianti di sollevamento

debbono essere sottoposte a controlli trimestrali, in mancanza di specifica indicazione da parte del fabbricante.

Infine, poiché la gru è soggetta a cicli di carico, ossia a fenomeni di fatica strutturale che si manifestano con la comparsa di piccole lesioni (cricche) che nel tempo si propagano e possono portare al collasso della gru stessa, il nuovo Decreto Ministeriale 11 Aprile 2011 (che è entrato in vigore il 24 Maggio 2012) ha reso obbligatoria per le gru che superano i 20 anni di età l'indagine supplementare, cioè una verifica strutturale finalizzata ad individuare eventuali vizi, difetti o anomalie, nonché a stabilirne la vita residua, ovvero quanti cicli di vita residui rimangono alla gru rispetto alla classe stabilita dal costruttore.

Ciò premesso, in merito all'impianto di sollevamento delle merci compreso all'interno del capannone, per avere cognizione dello stato di manutenzione, è stata fatta richiesta formale alla proprietà sia della copia del libretto con l'annotazione delle verifiche trimestrali delle funi e catene, sia dei verbali delle verifiche periodiche biennali eseguite. A tali ripetute richieste non è mai seguita alcuna risposta.

In mancanza di tutto ciò non abbiamo alcuna cognizione né dello stato di manutenzione delle funi, né se l'impianto risulta adeguato ai fini della sicurezza.

Sulla base di precedenti esperienze è possibile stabilire che a fronte di questa situazione il valore di mercato dell'impianto in oggetto è pressoché nullo, ovvero assimilabile al prezzo di rottamazione del ferro.

CONCLUSIONI

Il capannone risulta conforme ai Titoli edilizi ed urbanistici. Risulta dotato delle dichiarazioni di conformità degli impianti idraulici, di riscaldamento ed elettrici inerenti le opere di ammodernamento completate nel 2015 per il quale il geom. _____ ha presentato regolare dichiarazione di asseverazione. È in uno stato di mantenimento discreto per quanto siano necessarie delle urgenti opere di manutenzione. Gli investimenti economici svolti nel contesto delle opere di riqualificazione sono parzialmente riscontrabili dallo stato dei luoghi, anche se spesso mancano i contratti con le aziende che hanno realizzato i lavori o le opere di finitura. La sua configurazione tipologica e la sua collocazione nel territorio sono da ritenersi buone.

Milano, 31.12.2021

In fede

Il perito incaricato

Arch. Claudio Mario Lamonica



Stampa circolare professionale:
CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI,
PAESAGGISTI E CONSERVATORI
LAMONICA
CLAUDIO MARIO
architetto
9813

ALLEGATI

- ▶ **01_Perizia Giurata di Stima di Unità Immobiliare Produttiva** del 7 marzo 2021 a cura del geom. Luigi Guasti iscritto al Collegio dei geometri della provincia di Bologna con n° 1916, asseverata presso il Notaio Dott.ssa Rosanna di Gesu iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Bologna, n° di repertorio 1649 il 9 marzo 2021. Perizia integrata il 17 marzo 2021
- ▶ **02_Allegati fotografici.** Rilievo fotografico del comparto industriale di cui è facente parte il capannone oggetto di perizia; dell'esterno del capannone e delle aree pertinenziali; dell'interno del capannone e delle diverse zone funzionali; dell'interno del capannone sui particolari delle diverse zone funzionali. Completo di inquadramento territoriale, viabilistico ed estratto ambito di riqualificazione urbana 2010. Totale 193 allegati fotografici.
- ▶ **03_Raccolta documenti.** Contiene 37 cartelle organizzate per argomento, riferite sia agli Atti di Fabbrica depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Cento, sia ai diversi trasferimenti di proprietà, sia alle perizie di stima succedutesi negli anni, sia agli aggiornamenti catastali che sono subentrati a fronte dei lavori svolti, all'Attestato di Prestazione energetica, al Certificato di Destinazione Urbanistica e a quant'altro è stato raccolto e visionato durante lo svolgimento della Relazione.
- ▶ **04_Certificazione impianti.** Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, Dichiarazione di conformità del cancello scorrevole, Dichiarazione conformità caldaia, canna fumaria e impianto idraulico. Dichiarazioni del tecnico F. Pareschi che le opere oggetto di contributo sono state realizzate in conformità al progetto depositato e del legale rappresentante sig. _____ per la classificazione dei luoghi di lavoro.
- ▶ **05_Perizie di stima.** Si tratta delle perizie redatte nel contesto del Concordato preventivo.
- ▶ **06_Fatture opere di ristrutturazione capannone.** Le fatture sono state suddivise per argomento.
- ▶ **07_Documenti Conservatoria di Ferrara.** Completi delle e-mail di richiesta.
- ▶ **08_Richieste specifiche e documentazione tecnica.** Richieste via e-mail a: sig.ra _____

Liquidatrice; ing. _____

progettista impianti idraulici; geom. Luigi _____

Guasti attuale referente tecnico della NC Construction srl; geom. [redacted] tecnico che ha seguito i lavori di ristrutturazione svolti fra il 2013 e il 2015; dott. [redacted] della [redacted] della [redacted] attinente le valutazioni del rischio d'incendio.

- ▶ 09_Documentazione restituita dal geom. L. Guasti novembre 2021.
- ▶ 10_Documentazione restituita dal [redacted] dicembre 2021.
- ▶ 11_Documentazione restituita da ing. [redacted] dicembre 2021.
- ▶ 12_Documentazione restituita da geom. [redacted] dicembre 2021.





TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2022 e questo giorno 22 del mese di marzo, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso 0 1 Signor CLAUDIO LAMONICA nato a SASSARI il 6/5/1959, residente in MILANO prov. (MI) in via C. GLUCK, identificato con documento CARTA D'IDENTITA' n° A14322416 rilasciato da il SINDACO il 29/8/2017 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 31/12/2021 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit^o ai sensi di legge¹ 1 componente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
dr.ssa Anna PRATICO

Il dichiarante

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.