

TRIBUNALE DI PARMA

\*\*\*

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

(R.G. N.123/2025 L.G.)

\*\*\*

PERIZIA ESTIMATIVA INERENTE COMPENDIO IMMOBILIARE AD USO  
INDUSTRIALE, SITE IN BORGO VIRGILIO (MN), VIA MANTOVA N.3432

\*\*\*

**1. PREMESSA**

Il sottoscritto, Ing. Emiliano Prevoli iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Parma al n°2053 Sezione A, ha redatto la presente perizia estimativa per la Liquidazione Giudiziale di del Tribunale di Parma (R.G. n. 123/2025 sez. L.G.), a seguito dell'incarico ricevuto dal Curatore Dott.ssa Laura Tavani, dei sopralluoghi effettuati sugli immobili, dalle ricerche svolte presso il Catasto, presso l'archivio urbanistico del Comune di Borgo Virgilio (MN) e presso la Conservatoria.

La presente perizia estimativa ipotizza per l'immobile valutato: l'assenza di problemi o anomalie di tipo geologico, chimico, idraulico ed ecologico ambientale; la regolarità delle strutture portanti e degli impianti tecnologici; il soddisfacimento delle normative in termini di acustica, di risparmio energetico riferito al periodo di costruzione, di prevenzione incendi, di requisiti igienico sanitari anche legati alla somministrazioni di alimenti, di sicurezza, di superamento delle barriere architettoniche e di rispetto dei confini così come appare dalla documentazione progettuale.

Si precisa inoltre che la perizia estimativa esclude tutti gli arredi e le attrezzature autonome rispetto all'immobile (ad esclusione dei carroponte) e tutte le merci presenti nel capannone. Non sono arredi, bensì pareti divisorie fisse, le strutture modulari che definiscono il layout degli uffici.

\*\*\*

## 2. DESCRIZIONE

La presente perizia ha per oggetto la valutazione di un edificio ad uso produttivo composto da tre unità immobiliari:

- Capannone industriale di grandi dimensioni, attualmente ad uso magazzino, ma accatastato come D/7 – *“Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni”*.

In palazzina accostata sul lato ovest trovano posto gli uffici al piano rialzato e spogliatoi, mansa e ripostigli al piano terra.

- Appartamento del custode al piano primo della palazzina.
- Autorimessa del custode al piano terra.

Il prospetto est del fabbricato del capannone si affaccia sull'area cortiliva di pertinenza.

Gli immobili sorgono lungo la statale SS62, via Mantova al n.3432 in località Pioppelle di Borgoforte facente parte del Comune di Borgo Virgilio, in un quartiere industriale a circa otto chilometri da Mantova.

Il capannone si presenta con il prospetto Nord Ovest quasi parallelo alla statale e separato da questa da una via secondaria che serve i lotti del quartiere industriale. Addossata a questa facciata sorge la palazzina, divisa in due blocchi a livelli sfalsati, che ospita al piano terra e rialzato gli spogliatoi e gli uffici, al piano primo l'appartamento del custode.

Accostata sulla facciata Nord Est, angolo Nord trova posto la cabina elettrica.

Il prospetto Sud Est si apre sull'ampia area cortiliva, nell'angolo Sud troviamo una tettoia, chiusa su tre lati e usata come locale caricabatteria e la piccola costruzione che ospita la centrale termica del magazzino.

L'edificio confina a Nord Ovest con Via Giovanni Verga, a Nord Est con via Giovanni Verga, a Sud Est con i mappali 378 e 383 dello stesso foglio, a Sud Ovest con via Antonio Fogazzaro.

Il grande capannone industriale fu costruito a metà degli anni 70 come magazzino e deposito di materiali ferrosi; è costituito da un grande corpo di fabbrica di forma rettangolare di dimensioni 130,92m x 61,22m ha struttura formata da 4 pilastrate longitudinali di 18 pilastri in conglomerato cementizio armato prefabbricati, e sovrastanti travi in c.a. su cui poggia la copertura in tegoloni a doppio T in c.a.p. intervallati da lucernai, le tamponature esterne sono in pannelli prefabbricati in

c.a. per una altezza di circa 4,00m e da pannelli tipo Ondulux e in fibrocemento per l'altezza rimanente. Il pavimento è in lastre in c.a. con trattamento antiusura. Si presenta suddiviso longitudinalmente in due parti una, a ovest, composta da due navate e l'altra composta da una campata a est.

La palazzina uffici è in struttura mista con fondazioni in c.a., solai in laterocemento e struttura in elevazione in parte in c.a. gettato in opera e in parte in muratura portante.

Si presenta divisa in due corpi e livelli interni sfalsati: il primo corpo, più alto ospita al piano terra/seminterrato gli spogliatoi del personale, la sala ristoro e un ripostiglio, al piano terra la centrale termica, l'autorimessa e l'ingresso al vano scale che porta alla abitazione; al piano prima si trova l'alloggio del custode cui si accede da vano scale ad uso esclusivo, arrivati al piano ci si trova in un corridoio che attraversa l'edificio centralmente distribuendo a destra e a sinistra i locali. In fondo a destra trova posto la cucina dotata di balcone, verso sinistra troviamo poi il vano soggiorno a seguire una camera a destra e una a sinistra, poi il bagno ed altre due camere, in fondo al corridoio un ripostiglio.

Il secondo corpo, aggettante rispetto al primo, formato da un solo piano, rialzato, ospita gli uffici e due servizi igienici. Vi si accede dall'area cortiliva con due scale, poste una a destra e una a sinistra del fabbricato. Gli uffici sono disimpegnati da un corridoio centrale che lo collega direttamente al capannone attraverso una scaletta metallica.

Lungo il perimetro nord del fabbricato principale sorge la cabina elettrica.

Nell'angolo sud est del fabbricato trova posto una tettoia aggettante chiusa su tre lati e, dietro ad essa, la centrale termica del fabbricato.

\*\*\*

### 3. RIFERIMENTI CATASTALI

Al catasto fabbricati del Comune di Borgo Virgilio, è stata reperita la documentazione riguardante le planimetrie catastali delle unità immobiliari. Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Virgilio (MN) con i seguenti dati:

- Sezione **Borgoforte**, Foglio **3**, Particella **133**, Subalterno **302**, Categoria **D/7**, Rendita Euro **40.295,00**, indirizzo via Mantova n. 3432, Piano T, intestato a

Diritto di proprietà

per 1/1;

- Sezione **Borgoforte**, Foglio **3**, Particella **133**, Subalterno **303**, Categoria **A/3**, Classe **2**, Consistenza **8 vani**, Superficie catastale Totale **189m<sup>2</sup>**, totale escluse aree scoperte **187m<sup>2</sup>**, Rendita **Euro 256,16**, indirizzo via Mantova n. 3432, Piano 1, intestato a

Diritto di

proprietà per 1/1;

- Sezione **Borgoforte**, Foglio **3**, Particella **133**, Subalterno **304**, Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **24m<sup>2</sup>**, Superficie catastale Totale **30m<sup>2</sup>**, Rendita **Euro 54,54**, indirizzo via Mantova n. 3432, Piano T, intestato a

Diritto di proprietà per 1/1;

I dati catastali trovano perfetta corrispondenza nel Catasto Terreni di Borgo Virgilio dove, la **particella 133** è censita come **ente urbano di 20.090 m<sup>2</sup>**.

#### → Regolarità Catastale

Le planimetrie catastali riguardanti l'immobile non risultano conformi allo stato attuale dei luoghi.

In particolare:

La planimetria catastale del Capannone, registrata con protocollo 000112785 del 17/07/2002, non risulta aggiornata alla ultima pratica edilizia presentata DIA n.62/2001 del 31/07/2001, né è conforme allo stato dei luoghi.

La planimetria degli spogliatoi e degli uffici, pur conforme alla pratica edilizia, non risulta conforme allo stato dei luoghi.

Per quanto riguarda la planimetria dell'appartamento e dell'autorimessa anche esse non sono conformi allo stato dei luoghi, ma aderiscono perfettamente alla variante del progetto originario, Concessione Edilizia n. 19 del 18/04/1975.

\*\*\*

## 4. PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'edificio è stato costruito all'interno della zona industriale Pioppele, località Romanore un tempo parte del Comune di Borgoforte ed ora unita nel comune di Borgo Virgilio, provincia di Mantova.

Perizia di Stima

Immobili siti in Borgo Virgilio (MN), via Mantova n.3432.

Inizialmente la proprietà era della \_\_\_\_\_ che li fece costruire, in seguito la proprietà è passata alla \_\_\_\_\_ gli immobili furono poi ceduti a una società immobiliare chiamata \_\_\_\_\_ attualmente gli immobili sono di proprietà della " \_\_\_\_\_ con sede in PARMA (PR).

\*\*\*

## 5. RIFERIMENTI EDILIZI

Il compendio immobiliare è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

→ Proprietaria degli immobili la società

- Concessione Edilizia n.53 del 19 luglio del 1974;
- Variante alla C.E. n.53, Concessione Edilizia n. 73/1976 del 20 luglio 1976;
- Denuncia delle opere in c.a. Genio Civile di Mantova n. 7210/R prot. del 19/09/1974 e n. 6168/R del 12/09/1975 (variante della palazzina).
- Collaudo del 10 ottobre 1975.
- Agibilità abitazione rilasciata in data 20/02/1981;
- Agibilità del Capannone rilasciata in data 29/01/1981.

Alla data del 11 maggio 1984 la proprietà dell'immobile passa da

\_\_\_\_\_ atto notarile registrato a Mantova in data 29/05/1984

ak n. 2325.

→ Proprietaria la \_\_\_\_\_ pratica per la costruzione della centrale termica:

- Concessione edilizia 114/87 del 19 novembre 1987;
- Concessione edilizia 84/88 del 25 agosto 1988 variante alla pratica precedente;
- Collaudo del 18 aprile 1988;
- Agibilità della centrale termica rilasciata in data 29 novembre 1991.

→ Proprietaria la \_\_\_\_\_ \ costruzione di tettoia a struttura metallica per 20 posti auto, non presente in loco:

- Concessione edilizia n.120/88 del 15 novembre 1988.

→ Proprietaria la \_\_\_\_\_ richiesta apertura di ingresso pedonale nella recinzione:

- Concessione edilizia n.26/89 del 08 febbraio 1989.

→ Proprietaria la costruzione della cabina elettrica:

- Concessione edilizia n.30/92 del 21 maggio 1992.

Passaggio di proprietà dalla e successivamente alla

→ Proprietaria la ditta manutenzione straordinaria per compartimentazione del magazzino, realizzazione di uscite di sicurezza e separazione del locale destinato a caricabatterie:

- Denuncia di Inizio Attività n.61/2001 prot. 5602 del 31 luglio 2001.

→ Regolarità Urbanistica

Si è presa visione di tutte le pratiche depositate presso il Comune di Borgo Virgilio ed effettuato attento sopralluogo in sito per controllare lo stato dell'immobile, con riprese con videocamera a 360 gradi e scansione laser degli immobili per verificare le reali dimensioni dell'immobile.

Si sono riscontrate differenze tra quanto rilevato e quanto emerso dall'accesso agli atti depositati presso il comune di Borgo Virgilio. Si evidenzia in particolare le seguenti difformità:

- Concessioni edilizie che hanno dato origine all'immobile: Rispetto alla pratica iniziale ed alla sua variante, si riscontrano in particolare differenze dimensionali e distributivi nella palazzina uffici/alloggio del custode. Le differenze potrebbero essere sanate come tolleranze costruttive come da art. 34-ter;
- Diversa distribuzione negli uffici effettuata in epoca non nota;
- Concessione edilizia per la costruzione della centrale termica e sua variante; manca il camino, nella pratica del 2001 è indicato come ripostiglio senza che vi sia pratica per cambio di destinazione d'uso.
- La tettoia per i posti auto (C.E. 120/88) non è presente;
- La centrale elettrica presenta distribuzione diversa da quella autorizzata;
- DIA 61/2001, le aperture di progetto sono presenti, ma la compartimentazione del capannone è stata fatta isolando la terza campata longitudinale e non ortogonalmente dividendo il capannone parallelamente al lato corto come da progetto.

In questa pratica le cabine elettriche risultano conformi allo stato dei luoghi.

\*\*\*

## 6. RIFERIMENTI URBANISTICI

Nel PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di Borgo Virgilio, l'area su cui è sito il capannone, è individuato come "Ambiti delle attività economiche", regolamentato dall'Art. 33 – "Ambiti delle attività economiche prevalentemente produttive – (P01)".

\*\*\*

## 7. GRAVAMI

Nel ventennio antecedente la data di apertura della liquidazione giudiziale, il compendio immobiliare risulta interessato dai seguenti gravami (iscrizione e/o trascrizioni pregiudizievoli, le cui note sono riprodotte in allegato):

- ISCRIZIONE del 03/08/1999 - Registro Particolare 2070 Registro Generale 9470  
Pubblico ufficiale DALLA TANA ARTURO Repertorio 76399 del 27/07/1999  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2280 del 25/11/2002 (RESTRIZIONE DI BENI)
- TRASCRIZIONE del 09/01/2006 - Registro Particolare 248 Registro Generale 372  
Pubblico ufficiale DALLA TANA ARTURO Repertorio 97566/25165 del 23/12/2005  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 09/01/2006 - Registro Particolare 93 Registro Generale 373  
Pubblico ufficiale DALLA TANA ARTURO Repertorio 97568/25166 del 23/12/2005  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n. 2866 del 28/10/2009 (RIMODULAZIONE DEL DEBITO)
  2. Iscrizione n. 3333 del 15/12/2025
- ISCRIZIONE del 03/12/2013 - Registro Particolare 1461 Registro Generale 11681

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 827 del 07/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1252 del 07/07/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

- TRASCRIZIONE del 26/02/2015 - Registro Particolare 1301 Registro Generale 1770

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 75 del 14/01/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- ISCRIZIONE del 09/02/2017 - Registro Particolare 212 Registro Generale 1500

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 1428 del 22/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 09/02/2017 - Registro Particolare 213 Registro Generale 1501

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 1425 del 22/07/2016

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 15/12/2025 - Registro Particolare 3333 Registro Generale 16907

Pubblico ufficiale DALLA TANA ARTURO Repertorio 97568/25166 del 23/12/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 93 del 2006

- TRASCRIZIONE del 27/01/2026 - Registro Particolare 618 Registro Generale 875

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PARMA Repertorio 123/2025 del 03/12/2025

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

\*\*\*

## 8. STATO LOCATIVO

L'immobile risulta attualmente locato alla

il

contratto di locazione ha scadenza il 02 Giugno 2027.

\*\*\*

## 9. CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie lorda degli immobili è così divisa:

DESTINAZIONE D'USO	MISURE m		AREA mq
<b>CAPANNONE INDUSTRIALE</b>			
Capannone	130,92	61,22	8.014,92
locale ricarica	7,5	17,02	127,65
centrale termica	7,04	7,94	55,90
cabina elettrica	14,9	4,8	71,52
<b>TOTALE</b>			<b>8.269,99</b>
<b>PALAZZINA UFFICI</b>			
Piano Terra-Spogliatoi e mensa			130,93
Piano Rialzato - Uffici			162,55
<b>TOTALE</b>			<b>293,48</b>
<b>ALLOGGIO CUSTODE</b>			
Piano Terra Garage			27,63
Piano primo - alloggio			176,30

\*\*\*

## 10. STIMA DEL VALORE DI COMPRAVENDITA

Per poter redigere questa perizia è stata svolta una indagine di mercato nella zona di ubicazione dell'immobile, trovando alcuni annunci di locali ad uso industriale posti in vendita, di epoca costruttiva più recente e in buono stato di manutenzione. Ho inoltre esaminato i valori di riferimento forniti dai Valori OMI della Agenzia delle Entrate per avere riferimenti sui valori di transazioni realmente effettuate.

La zona dove sorgono gli immobili è inquadrata nella zona OMI: Provincia di Mantova, Comune Borgo Virgilio, Zona Suburbana/Borgoforte e Romanore, codice E1: le quotazioni si riferiscono al primo semestre del 2025:

- Capannoni industriali, stato conservativo normale oscilla tra un minimo di 200 €/mq a un massimo di 300 €/mq;
- Immobili residenziali, stato conservativo Normale, Abitazioni di tipo economico va da 400 €/mq a 650 €/mq;

- Autorimesse da 400 €/mq e 600 €/mq.

Nella valutazione si è poi considerato il fatto che la costruzione del capannone e della palazzina uffici/casa del custode risale alla metà degli anni 70 e si trovano nello stato originario. Non è stato possibile verificare il funzionamento di tutti gli impianti presenti né reperire le certificazioni degli stessi.

La localizzazione del capannone lo pone su una strada statale, in buona posizione, con un lotto di terreno abbastanza ampio, con area cortiliva e residuale capacità edificatoria.

Dato lo stato e la vetustà degli immobili si è preso il valore più basso dell'intervallo per quanto riguarda il capannone e i suoi accessori, così come per la casa del custode.

Si ritiene altresì necessario applicare all'intero cespite un decurtamento, quantificabile sommariamente nel -20% per tener conto: delle difformità catastali ed urbanistiche sopradescritte, nonché dell'assenza di garanzia per vizi occulti.

Descrizione	calcolo		Stima
	mq	€/mq	€
Capannone industriale	8.269,99	250,00	2.067.497,50 €
Uffici e spogliatoi	293,48	300,00	88.044,00 €
Abitazione	176,30	400,00	70.520,00 €
Autorimessa	27,63	400,00	11.052,00 €
Terreno	3.286,60	250*20%	164.330,00 €
TOTALE			2.401.443,50 €
DECURTAMENTO DEL 25%			- 600.360,88 €
TOTALE			1.801.082,63 €

Si propone quindi una valutazione a corpo pari a, arrotondando, **Euro 1.800.000,00** (UNMILIONEOTTOCENTOMILA/00 Euro) oltre a I.V.A. di legge.

## 11. ALLEGATI

- a) Documentazione fotografica: Esterni;
- b) Documentazione fotografica: Interni;
- c) Documentazione catastale;
- d) Documentazione urbanistica;
- e) Documentazione ipotecaria;
- f) contratto di locazione.

### FIRME

Langhirano (PR), 03/03/2026

IL TECNICO

Ingegnere  
EMILIANO PREVOLI  
01.04.2026 17:58:10 GMT+02:00



Dott. Ing. Emiliano Prevoli

