



OGGETTO:

PERIZIA GIURATA RELATIVA ALLA VALUTAZIONE DELLE REALTA'

mappali 128 e 129 in Comune Censuario di Curtatone (MN)

di proprietà della Società _____, con sede legale in Rovereto,

Regi-

stro Imprese di Trento e Numero R.E.A. _____.

Il sottoscritto _____

regolar-

mente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al n° _____

con Studio professionale a Rovereto (TN) _____

PREMESSO

- di essere stato designato quale esperto dal Sig. _____, in qualità di Amministratore Unico della _____, ai fini di valutare le realtà di cui all'oggetto, site in Località San Silvestro - Via Vittorina Gementi, 85 a Curtatone (MN), di proprietà della predetta società;
- di aver svolto presso la Società, nonché presso i Pubblici Uffici, tutte le necessarie indagini documentali ritenute utili e necessarie per l'espletamento dell'incarico conferitogli;
- di aver preso visione della documentazione prodotta dalla Società;
- di aver eseguito i materiali accessi per visionare il bene oggetto di valutazione;
- di ritenere opportuno stimare gli immobili secondo il principio prudenziale del più probabile e immediato valore di realizzo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data di riferimento;
- di ritenere necessario, per la determinazione del valore finale delle realtà



in oggetto, considerare, oltre a quanto sopra espresso, anche il valore di aggiudicazione dell'asta giudiziaria del 28/06-2016.

Tutto ciò premesso e considerato, raccolti così tutti gli elementi utili e necessari, il sottoscritto si poneva alla stesura della sotto esposta

RELAZIONE DI STIMA

mappali 128 e 129 in Comune Censuario di Curtatone (MN)

siti in Località San Silvestro - Via Vittorina Gementi, 85 a Curtatone (MN)

UBICAZIONE IMMOBILE

Provincia di Mantova - Comune di Curtatone - località San Silvestro - Via Vittorina Gementi n. 85.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di capannone ad uso industriale entrostante un'area della superficie catastale di m² 18.100, identificato al **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Curtatone, come segue:

INTESTATI:

proprietà per 1/1.

IDENTIFICATIVI CATASTALI

Fg. 36 - mapp. 128 - p. T Cat. D/7 - RC € 19.630,53 - mapp. 129

CONFINI in senso NE-SO in un unico corpo: via Vittorina Gementi; mapp.li 6-267-312; mapp. 47; mapp. 240. Salvo come più esatti in mappa e di fatto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano delle Regole della Città di Curtatone (MN) attualmente in vigore, i mappali in oggetto ricadono in zona "**TESSUTI PER INSEDIAMENTI**

PRODUTTIVI CONNESSI ALL'AGRICOLTURA (ZTE3)", normata dall'Art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione.



DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Trattasi di capannone industriale a uso deposito per materiali, mezzi e attrezzature edili, con annessi locali adibiti a magazzini, officina, servizi igienici, locale compressori, centrale termica e locali a uso ufficio dislocati sia a piano terra che a piano primo, entrostante un'area della superficie catastale di complessivi 18.100 m², compresa l'area di sedime dei fabbricati.

Oltre allo stabilimento principale (mapp. 128), con portico annesso, sono presenti, in corpo staccato, un edificio monopiano adibito a laboratorio (mapp. 129) e la cabina elettrica in struttura prefabbricata.

Il corpo principale destinato allo stoccaggio di materiali e attrezzature edili, sorto all'inizio degli anni '70 del secolo scorso, presenta la classica struttura prefabbricata costituita da pilastri e travi in c.a., con copertura in tegoli a doppio T, con interposte fasce illuminanti, isolamento ottenuto con strato a "freddo" e guaina in elastomero; i pavimenti sono in battuto di cls liscio e i tamponamenti laterali in prismi di cls, con finestrate tipo U-Glass; l'altezza al trave è di circa 5,50 m. Negli anni seguenti (1974 -1975) il capannone è stato dotato di una zona uffici, della cabina elettrica e di una tettoia in via provvisoria, sino ad arrivare negli anni 1989-1990 all'ampliamento in lato Sud con un corpo effettuato anch'esso in struttura prefabbricata, con copertura realizzata con tegoli in c.a. opportunamente sagomati in modo da incastrarsi tra i pilastri del capannone esistente; l'altezza è di circa 4,40 m.

L'edificio industriale (mapp. 128) nel suo complesso presenta uno stato di conservazione di grado scadente, infatti si deve rilevare come lo stabile necessiti di manutenzioni straordinarie relativamente alle coperture sia del capannone principale che del magazzino, di sostituzione dei serramenti che



risultano scadenti, di adeguamento antisismico della struttura "datata" e di adeguamento e completamento degli impianti.

Il corpo staccato (mapp. 129) si presenta in condizioni scadenti, sia dal punto di vista costruttivo, presentando muratura perimetrale in prismi di cls intonacati all'esterno, solaio in travi e travetti di legno con sovrastante manto in fibrocemento tipo "eternit" e portoni d'accesso modesti anch'essi in legno, che da quello manutentivo.

CONSISTENZA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Mappali 128 e 129 – Comune Censuario Curtatone:

la superficie del lotto è pari a 18.100 m² catastali e la superficie coperta è pari a 4.128 m² (3.996 m² mappale 128 e 132 m² mappale 129); la superficie degli uffici è di 294 m² (147 m² a piano terra e 147 m² a piano primo).

STIMA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

L'immobile oggetto della presente relazione si valuta, in prima battuta, con il criterio del valore di mercato immediato, di pronto realizzo, attraverso una stima sintetico-comparativa, in base alle superfici commerciali e alle aree di pertinenza, e determinato tenendo conto del valore e dei prezzi praticati in zona nella vendita di immobili simili, dei valori di mercato della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, considerando altresì le caratteristiche dell'immobile stesso, con i pregiudizi al suo valore commerciale come sopra descritti, il vincolo a cui è destinato e la sua collocazione in zona per insediamenti produttivi connessi all'agricoltura, con i vincoli e le limitazioni previste dal Piano delle Regole.

La determinazione del valore tiene conto di quanto fin qui esposto, della



vetustà dell'immobile, dello stato di conservazione dello stesso come sopra evidenziato, nonché dei valori della banca dati di cui sopra, rimodulati in funzione dello stato di fatto degli immobili, che si ritiene di non poter considerare ricadente nella definizione di stato conservativo "normale", bensì "scadente".

Tenuto quindi conto di quanto fin qui esposto, il valore di stima dell'immobile in oggetto viene espresso attraverso i seguenti importi:

CAPANNONE INDUSTRIALE CON UFFICI

uffici	293,60 m ² x	210,00 €/m ² =	€ 61.656,00
magazzino	878,45 m ² x	130,00 €/m ² =	€ 114.197,85
capannone	2.825,10 m ² x	160,00 €/m ² =	€ 452.016,00
portico ingresso	145,20 m ² x	80,00 €/m ² =	€ 11.616,00
deposito (mapp. 129)	132,49 m ² x	60,00 €/m ² =	€ 7.949,52

TOTALE € 647.435,37

TERRENI

terreno scoperto	13.972 m ² x	25,00 €/m ² =	€ 349.299,08
------------------	-------------------------	--------------------------	--------------

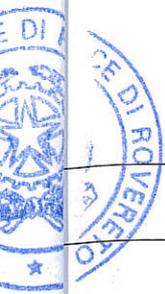
TOTALE € 349.299,08

Il valore complessivo dell'immobile stimato risulta quindi: **€ 996.734,45.**

Nell'ambito di questa valutazione peritale non è possibile però non tenere conto della significativa disponibilità di capannoni industriali nella zona, molti dei quali soggetti ad asta giudiziaria.

La stessa Viscolor infatti ha acquistato il predetto insediamento produttivo nell'asta giudiziaria del 28/06/2016 per un importo pari a € 485.000,00.

Ne consegue pertanto che nell'ottica dell'immediato realizzo, o nel caso di una procedura liquidatoria, il valore di mercato attribuito secondo criteri



commerciali venga ridotto sensibilmente da tali procedure.

Va dato doveroso rilievo al fatto che, successivamente all'acquisto, l'attuale proprietario ha valorizzato il bene provvedendo allo smaltimento di una consistente quantità di rifiuti presenti dall'attività precedente di falegnameria, eseguendo al contempo l'adeguamento normativo dell'impianto elettrico del capannone e della palazzina uffici, così come dell'impianto di riscaldamento di quest'ultima. Una ulteriore miglioria apportata va annotata nella sistemazione dei piazzali esterni a misto cementato al posto del terreno vegetale esistente.

Per questi aspetti, seppure in un'ottica prudenziale, è possibile rivalutare il valore di acquisto del 45% circa, portando di conseguenza il **valore di stima a € 703.250,00 arrotondato a complessivi € 700.000,00 (euro settecentomila).**

A corredo della presente Relazione di stima qui si allegano:

- estratto mappa;
- estratto PIANO DELLE REGOLE - con estratto Legenda;
- estratto Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- riepilogo calcoli stima;
- schema grafico per calcolo superfici;
- estratto banca dati quotazioni immobiliari Agenzia Entrate.

Confida con ciò il sottoscritto di aver bene e fedelmente risposto al quesito affidatogli.

In fede

Rovereto, 25 novembre 2020

FALLIMENTO N.10/2021



ADDENDUM PERIZIA BENI IMMOBILI FALLIMENTO SOCIETA'

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice Delegato:

Curatore Fallimentare:

Perito Estimatore

Società :

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S'.



Sommario

QUESITO DEL GIUDICE

1. PREMESSE
2. OPERAZIONI PERITALI
3. CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

BENE IMMOBILE N°1 – SEDE DI SAN SILVESTRO - COMUNE DI CURTATONE (MN)

- A. UBICAZIONE IMMOBILE
- B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- C. IDENTIFICATIVI CATASTALI
- D. SITUAZIONE URBANISTICA
- E. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
- F. CONSISTENZA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
- G. STIMA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
- H. REGOLARITA' EDILIZIA

BENE IMMOBILE N°2 – SEDE DI ROVERETO - COMUNE DI ROVERETO (TN)

- I. SITUAZIONE TAVOLARE E CATASTALE
- J. SITUAZIONE URBANISTICA
- K. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
- L. CONSISTENZA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE
- M. POSSIBILITA' EDIFICATORIE
- N. STIMA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

5. RIEPILOGO VALORI STIMATI BENI IMMOBILI
6. CONCLUSIONI
7. ALLEGATI



QUESITO DEL GIUDICE

1. l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;
2. la situazione catastale degli immobili ed in particolare:
 - se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;
 - se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;
3. una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;
4. la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;
5. la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;
6. se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate.
Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.
Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento.
Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;
7. l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



8. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.);
9. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;
11. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
12. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- Alla perizia vanno allegati 6 files, in formato zip laddove le dimensioni lo richiedano, con le seguenti denominazioni:
1. file da denominarsi "perizia";
 2. file da denominarsi "foto";
 3. file da denominarsi "documenti tavolari e catastali";
 4. file da denominarsi "documenti urbanistici";
 5. file da denominarsi "titoli" (sia di provenienza, sia limitativi del diritto di piena proprietà);
 6. file da denominarsi "perizia epurata".





1. PREMESSE

In data 27/12/2021 il sottoscritto

, libero professionista con studio in Borgo Virgilio -

, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Mantova al n.

, ed a quello degli Esperti Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova, veniva

nominato perito estimatore dalla Curatrice Fallimentare,

con l'incarico di

valutare i beni mobili, registrati e non registrati, e di revisionare la stima dei beni immobili, di proprietà della Società

, Registro delle Imprese di Trento e Numero

, avente Legale Rappresentante

nato a Rovereto (TN) il

2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto nella sua qualità di perito estimatore del compendio mobiliare ed immobiliare oggetto del Fallimento 10/2021, nell'assolvimento dell'incarico assegnato, premette:

- di aver effettuato in data 13/01/2021, alla presenza del Sig. , il 1° sopralluogo preliminare ai beni mobili ed immobili ubicati in Comune di Curtatone (MN), Via Vittorina Gementi n. 85, assumendo dallo stesso necessarie informazioni;

- di aver effettuato in data 21/01/2022, alla presenza del Sig.

e dal suo collaboratore, coadiuvato dal Geom.

, miei

collaboratori, il 2° sopralluogo, primo dell'inventario generale ai beni mobili ed immobili ubicati in Comune di Curtatone (MN), Via Vittorina Gementi n. 85, assumendo dallo stesso necessarie informazioni. Allo stesso contempo venivano eseguiti rilievi sul posto, dell'immobile oggetto di relazione peritale, al fine di poter dare risposta esatta e puntuale ai quesiti posti dell'Ill.mo Sig. Giudice;

- di aver effettuato in data 04/02/2022, alla presenza del

e dal suo collaboratore, coadiuvato dal

, miei

collaboratori, il 3° sopralluogo, secondo dell'inventario generale ai beni mobili ed immobili ubicati in Comune di Curtatone (MN), Via Vittorina Gementi n. 85, assumendo dallo stesso necessarie informazioni. Allo stesso contempo venivano eseguiti rilievi sul posto, dell'immobile oggetto di relazione peritale, al fine di poter dare risposta esatta e puntuale ai quesiti posti dell'Ill.mo Sig. Giudice;

AL TRIBUNALE DI MANTOVA

- di aver effettuato in data 18/02/2022, alla presenza del Sig.

e dal suo collaboratore, dal Cancelliere nominato dal Tribunale, coadiuvato dal Riccardo il 1° sopralluogo, primo dell'inventario generale ai beni mobili ed immobili ubicati in Comune di Rovereto (TN) Viale Giovanni Caproni n. 36, assumendo dallo stesso necessarie informazioni. Allo stesso contempo venivano eseguiti rilievi sul posto, dell'immobile oggetto di relazione peritale, al fine di poter dare risposta esatta e puntuale ai quesiti posti dell'Ill.mo Sig. Giudice;

3. CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI

La stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili di seguito descritti è stata effettuata secondo il principio di prudenzialità volto ad adottare valori unitari di mercato che portino ad una valutazione complessiva il più possibile aderente all'attuale mercato immobiliare, tutt'ora stagnante, stante il perdurare della crisi del settore. Nel determinare i valori unitari di mercato sono stati considerati, tra l'altro, i valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - fonte Agenzia delle Entrate), il valore delle aree ai fini delle imposte comunali ed i valori agricoli medi della Commissione Espropri. Sono state altresì assunte informazioni da operatori economici del settore e da stampa specializzata ed è stato adottato il metodo di stima sintetico – comparativo. La valutazione non ha trascurato l'aspetto legato alla regolarità urbanistica ed ai regimi autorizzativi che incidono direttamente sulla commercialità dei beni immobili.

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

Per l'ubicazione dei beni immobili in esame, per la loro destinazione e conformazione, per la distribuzione degli impianti tecnologici agli stessi asserviti, nonché, per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno distinguere i beni immobili come di seguito descritto.



BENE IMMOBILE N°1 – SEDE DI SAN SILVESTRO - COMUNE DI CURTATONE (MN)**A. UBICAZIONE IMMOBILE**

Provincia di Mantova - Comune di Curtatone - località San Silvestro – Via Vittorina Gementi n. 85.

B. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di capannone ad uso industriale entrostante un'area della superficie catastale di m² 18.100, identificato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Curtatone, come segue: **INTESTATI:**

) proprietà per 1/1. (Vedi All. n°1)

C. IDENTIFICATIVI CATASTALI

Fg. 36 - mapp. 128 - p. T Cat. D/7 - RC € 19.630,53 - mapp. 129

CONFINI in senso NE-SO in un unico corpo: via Vittorina Gementi; mapp.li 6

[267-312; mapp. 47; mapp. 240. Salvo come più esatti in mappa e di fatto. (Vedi All. n°1)

D. SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano delle Regole della Città di Curtatone (MN) attualmente in vigore, i mappali in oggetto ricadono in zona "TESSUTI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CONNESSI ALL'AGRICOLTURA (ZTE3)", normata dall'Art. 61 delle Norme Tecniche di Attuazione. (Vedi All. n°2)

E. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Trattasi di capannone industriale a uso deposito per materiali, mezzi e attrezzature edili, con annessi locali adibiti a magazzini, officina, servizi igienici, locale compressori, centrale termica e locali a uso ufficio dislocati sia a piano terra che a piano primo, entrostante un'area della superficie catastale di complessivi 18.100 m², compresa l'area di sedime dei fabbricati. Oltre allo stabilimento principale (mapp. 128), con portico annesso, sono presenti, in corpo staccato, un edificio mono-piano adibito a laboratorio (mapp. 129) e la cabina elettrica in struttura prefabbricata.

Il corpo principale destinato allo stoccaggio di materiali e attrezzature edili, sorto all'inizio degli anni '70 del secolo scorso, presenta la classica struttura prefabbricata costituita da pilastri e travi in c.a., con copertura in tegoli a doppio I, con interposte fasce illuminanti, isolamento ottenuto con strato a "freddo" e

MIAT DI RE

guaina in elastomero; i pavimenti sono in battuto di cls liscio e tamponamenti laterali in prismi di cls, con finestre tipo U-Glass; l'altezza al trave è di circa 5,50 m. Negli anni seguenti (1974 -1975) il capannone è stato dotato di una zona uffici, della cabina elettrica e di una tettoia in via provvisoria, sino ad arrivare negli anni 1989-1990 all'ampliamento in lato Sud con un corpo effettuato anch'esso in struttura prefabbricata, con copertura realizzata con tegoli in c.a. opportunamente sagomati in modo da incastrarsi tra i pilastri del capannone esistente; l'altezza è di circa 4,40 m. Il tutto come da relazione fotografica. (Vedi All. n°3)

L'edificio industriale (mapp. 128) nel suo complesso presenta uno stato di conservazione di grado scadente, infatti si deve rilevare come lo stabile necessita di manutenzioni straordinarie relativamente alle coperture sia del capannone principale che del magazzino, di sostituzione dei serramenti che risultano scadenti, di adeguamento antisismico della struttura "datata" e di adeguamento e completamento degli impianti.

Il corpo staccato (mapp. 129) si presenta in condizioni scadenti, sia dal punto di vista costruttivo, presentando muratura perimetrale in prismi di cl intonacati all'esterno, solaio in travi e travetti di legno con sovrastante manto in fibrocemento tipo "eternit" e portoni d'accesso modesti anch'essi in legno, che da quello manutentivo.

F. CONSISTENZA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Mappali 128 e 129 - Comune Censuario Curtatone:

La superficie del lotto è pari a 18.100 mq. catastali e la superficie coperta è pari a 4.128 mq. (3.996 mq. mappale 128 e 132 mq. mappale 129); la superficie degli uffici è di 294 mq. (147 mq. a piano terra e 147 mq. a piano primo). (Vedi All. n°1) (Vedi All. n°4)

G. STIMA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

CAPANNONE INDUSTRIALE CON UFFICI

Uffici 293,60 m² x 210,00 €/m² = € 61.656,00

Magazzino 878,45 m² x 130,00 €/m² = € 114.197 85

Capannone 2.825,10 m² x 160,00 €/m²= € 452.016,00

Portico ingresso 145,20 m² x 80,00 €/m² 0 € 11.616,00

Deposito (Mapp. 129) 132,49 m² x 60,00€/m² = €7.949 52



TOTALE € 647.435,37

TERRENI

terreno scoperto 13.972 m² x 25.00 €/m² = € 349.299,08

TOTALE € 349.299,08

Il valore complessivo dell'immobile stimato risulta quindi: € 996.734,45. Nell'ambito di questa valutazione peritale non è possibile però non tenere conto della significativa disponibilità di capannoni industriali nella zona molti dei quali soggetti ad asta giudiziaria. La stessa infatti ha acquistato il predetto insediamento produttivo nell'asta giudiziaria del 28/06/2016 per un importo pari a € 485.000,00. Ne consegue pertanto che nell'ottica dell'immediato realizzo, o nel caso di una procedura liquidatoria, il valore di mercato attribuito secondo criteri commerciali venga ridotto sensibilmente da tali procedure. Va dato doveroso rilievo al fatto che, successivamente all'acquisto, l'attuale proprietario ha valorizzato il bene provvedendo allo smaltimento di una consistente quantità di rifiuti presenti dall'attività precedente di falegnameria, eseguendo al contempo l'adeguamento normativo dell'impianto elettrico del capannone e della palazzina uffici, così come dell'impianto di riscaldamento di quest'ultima. Una ulteriore miglioria apportata va annotata nella sistemazione dei piazzali esterni a misto cementato al posto del terreno vegetale esistente. Per questi aspetti, seppure in un'ottica prudentiale, è possibile rivalutare il valore di acquisto del 45% circa, portando di conseguenza il valore di stima a € 703.250,00 arrotondato a complessivi € 700.000,00

H. REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'esecuzione di accesso agli atti eseguito in data 24/01/2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone, risultano le seguenti documentazioni di seguito riportate;

- Costruzione di edificio industriale:
 - ✓ Licenza di costruzione n° 78 in data 10/09/1971; (Vedi All. n°6)
 - ✓ Inizio lavori in data 20/09/1971;
 - ✓ Nulla osta igienico sanitario rilasciato in data 26/05/1972;
 - ✓ Dichiarazione di agibilità rilasciata in data 30/05/1972 avente Prot. n° 2215;
- Costruzione di tettoia in via provvisoria:
 - ✓ Licenza di costruzione rilasciata in data 03/04/1970 avente Prot. n° 42; (Vedi All. n°7)
- Costruzione di recinzione:
 - ✓ Licenza di costruzione rilasciata in data 16/01/1970 avente Prot. n° 5; (Vedi All. n°8)

- Ampliamento edifico industriale:
 - ✓ Concessione edilizia n° 226 rilasciata in data 05/01/1987; (Vedi All. n°8)
 - ✓ Concessione Edilizia n° 140 rilasciata in data 26/05/1989; (Vedi All. n°9)
 - ✓ Collaudo statico strutture portanti verticali/orizzontali eseguito in data 12/01/1989 avente Prot. n° 16127;
 - ✓ Collaudo statico strutture di copertura eseguito in data 24/08/1989 avente Prot. n° 2270;
 - ✓ Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di agibilità rilasciata in data 07/09/1989 avente Prot. n° 8928;
 - ✓ Parere favorevole A.S.L. n°47 rilasciato in data 16/01/1990 avente Prot. n°2621/89 di P.G. e 149/89 di P.E.;
- Variante alla C.E. n° 226 del 05/01/1986 rilasciata in data 08/03/1989 avente Prot. n° 2621. (Vedi All. n°10)
- Concessione variante alla C.E. n° 226 del 05/01/1986 avente Prot. n° 2621/89 di P.G. e 140/89 di P.E., (Vedi All. n°11)
- Licenza di costruzione rilasciata in data 28/01/1974 avente Prot. n° 577 e di P.E. n° 6, in merito a costruzione di cabina elettrica; (Vedi All. n°12)
- Concessione di opere edilizie relativa a costruzione di locale caldaia rilasciata in data 39/11/1979 avente Prot. n° 4961 di P.G. e n° 236 di P.E.; (Vedi All. n°12)

Relativamente alla regolarità edilizia dei beni immobiliari di cui sopra sono stati riprodotti i titoli edilizi, riscontriamo tre aspetti da evidenziare riportati di seguito, emersi dalle indagini effettuate presso l'immobile, e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Curtatone:

- Presenza di amianto sulla copertura relativa alla tettoia presente sul piazzale antistante l'immobile principale;
- Segnalazione di provvedimento di A.R.P.A.L. in merito a infrazione ambientale;
- Sanatoria relativa a diversa distribuzione interna, rispetto allo stato concessionato iniziale;
 - ✓ Come sopra menzionato si riscontra la presenza di copertura in lastre in amianto (fibrocemento o Eternit), che secondo la Normativa vigente ritenute vietate e nocive e quindi da smaltire il prima possibile. Quindi relativamente allo smaltimento sopra menzionato, si allega (Vedi All. n°) preventivo richiesto a Ditta specializzata del luogo, a cui è stato espressamente richiesto di formulare sua miglior offerta per l'esecuzione di tale operazione. Il costo risulta essere di € 2000,00 comprensivo di bonifica di amianto tramite

incapsulamento di tutto il materiale da rimuovere, palletizzazione delle stesse lastre e imballo delle medesime tramite fil di polietilene, con a fianco imballaggio di sfridi e cocci in appositi sacchi big-bag come prescritto dalla vigente Normativa, il trasporto e lo smaltimento presso Centri di stoccaggio autorizzati. (Vedi All. n°13)

- ✓ La segnalazione di cui sopra menzionato di riferisce alla segnalazione di privato cittadino per odori molesti. Come recita la corrispondenza d A.R.P.A.L. (Vedi All. n°12) “. Nello stesso allegato troviamo il riassunto della vicenda chiusa con verbale dello stesso Ente in maniera positiva.
- ✓ Relativamente alle difformità riscontrate nella porzione dell'edificio destinata ad uso uffici, sia al piano terra che al piano primo, si rileva una completa disposizione interna difforme rispetto alla documentazione in mio possesso, ottenuta tramite accesso agli atti presso il Comune di Curtatone, eseguito in data 24/01/2022. Da indagine documentale e confronto tra lo stato concessionato e lo stato attuale che si è presentato durante i sopralluoghi presso la Sede di Curtatone (MN) d' , la disposizione interna delle tramezzature risulta completamente difforme. Per portare soluzione a tali difformità attualmente presenti in loco, di deve obbligatoriamente presentare pratica urbanistica denominata S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria avente un costo approssimativamente di € 3.000,00/5.000,00 , con escluso sanzione amministrativa pari a € 1.000,00, e con allegata relativa pratica catastale di variazione interna pari a € 1500,00, più spese fisse di presentazione della Pratica stessa.

7.ALLEGATI

- All. 1 – Visura catastale Curtatone;
- All. 2 – Situazione urbanistica Comune di Curtatone,
- All. 3 – Relazione fotografica Curtatone;
- All. 4 – Planimetria catastale Curtatone;
- All. 5 – Licenza Costruzione n°78 del 10/09/1971;
- All. 6 - Licenza Costruzione n°42 del 03/04/1970;
- All. 7 - Licenza Costruzione n°5 del 16/01/1970;
- All. 8 – Variante al C.E. n°226 in data 08/03/1989;
- All. 9 – Concessione variante alla C.E. n°226;
- All. 10 – Licenza costruzione cabina elettrica;
- All. 11 – Preventivo smaltimento copertura amianto;
- All. 12 – Verbale A.R.P.A.L.
- All. 13 – Visura catastale Rovereto;
- All. 14 – Situazione urbanistica Rovereto;
- All. 15 Relazione fotografica Rovereto.

