

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA Sezione Fallimentare

fallimento: [REDACTED] - R.F. 8254 - Sent. N. 27 del 15.02.2002

Giudice Delegato: dott. Ernesto D'AMICO

Curatore Fallimentare: Avv. Dario FINARDI

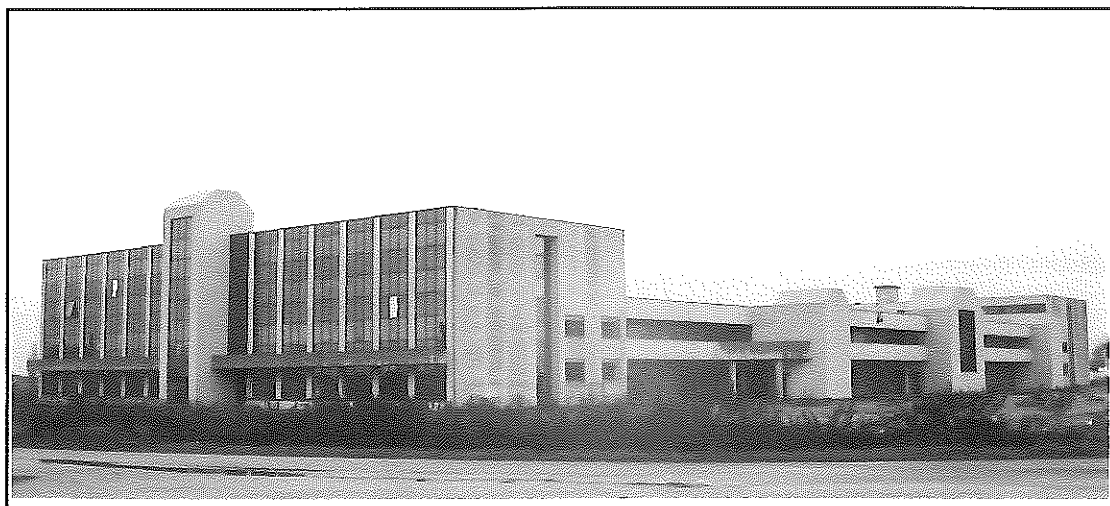
oggetto:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DELL'INSEDIAMENTO INTEGRATO - A DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE, ALBERGHIERA e di SERVIZI - DA ULTIMARE, denominato

CENTRO SORDELLO

sito in GOITO (MN), lungo la strada statale n. 236 "Goitese" MN-BS, con accesso da via Colombo.

RELAZIONE DEL C.T.U.



il C.T.U.

Verona, 31 gennaio 2003

INDICE

1. PREMESSA.....	1
2. CONTENUTI DEL QUESITO	1
3. BREVI CENNI SULLA VICENDA URBANISTICO/EDILIZIA DEL “CENTRO SORDELLO”.....	2
- <i>La lottizzazione</i>	<i>2</i>
- <i>Le concessioni edilizie.....</i>	<i>3</i>
- <i>Gli immobili autorizzati.....</i>	<i>4</i>
- <i>Le destinazioni d’uso.....</i>	<i>5</i>
- <i>Le vicende urbanistiche del Comune di Goito.</i>	<i>6</i>
4. IL “CENTRO SORDELLO” OGGI: LO STATO DI DIRITTO.....	6
- <i>Situazione ipo-catastale.....</i>	<i>6</i>
- <i>Titolarità degli immobili.....</i>	<i>7</i>
- <i>Situazione CONDOMINIALE.....</i>	<i>8</i>
- <i>Situazione URBANISTICA ed EDILIZIA attuale.....</i>	<i>10</i>
- <i>Autorizzazioni commerciali.....</i>	<i>10</i>
- <i>Rapporti con l’Amministrazione Comunale di Goito.....</i>	<i>11</i>
5. IL “CENTRO SORDELLO” OGGI: GLI IMMOBILI.....	11
- <i>Le parti comuni: Aree scoperte e parcheggi.....</i>	<i>11</i>
- <i>Il blocco COMMERCIALE</i>	<i>12</i>
- <i>I blocchi DIREZIONALE e ALBERGHIERO.....</i>	<i>14</i>
- <i>Il piano sotterraneo LUDICO-MAGAZZINO.....</i>	<i>15</i>
6. STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI.....	16
- <i>Metodo di stima adottato.....</i>	<i>16</i>
- <i>Costo delle opere necessarie per l’ultimazione dei lavori.....</i>	<i>17</i>
- <i>Valore unitario (€/mq) di mercato dei vari blocchi funzionali.....</i>	<i>18</i>
- <i>Individuazione e consistenza delle unità immobiliari da considerare nel fallimento.....</i>	<i>19</i>
- <i>Superficie reale e superficie virtuale e/o millesimi.....</i>	<i>19</i>
- <i>Valore di mercato degli immobili del fallimento.....</i>	<i>19</i>
7. CONCLUSIONI.....	20
8. ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	21

- 2) Indicare gli eventuali intestatari degli immobili secondo i RR.II. ed il Catasto, nonché i titolari dei crediti garantiti da ipoteche eventualmente iscritte.
- 3) Indicare i dati relativi alle concessioni edilizie.
- 4) Nell'eventualità che gli immobili non risultino ancora accatastati, procedere all'operazione necessarie per l'accatastamento.

3. Brevi cenni sulla vicenda urbanistico/edilizia del "CENTRO SORDELLO".

L'immobile in oggetto è una grossa costruzione (*Foto dal n. 1 al n. 10*) ubicata nel Comune di Goito, in provincia di Mantova, lungo la statale goitese che da Goito conduce a Brescia, ed è accessibile da via C. Colombo, strada perpendicolare alla statale. (*alleg. 22: plan. generale*).

L'insediamento, costituente un centro polifunzionale denominato "Centro Sordello", risulta essere in fase di realizzazione avanzata e secondo le concessioni edilizie rilasciate dal comune di Goito, prevede una destinazione urbanistica prevalentemente commerciale, nonché una destinazione direzionale, una alberghiera ed un'altra definita ludico-magazzino.

Per meglio comprendere lo sviluppo della vicenda è necessario ripercorrere sinteticamente alcuni importanti passaggi:

- La lottizzazione

In data 23/12/93 veniva stipulata Convenzione di Piano di Lottizzazione fra il Comune di Goito e la società [REDACTED] rappresentata dal Sig. [REDACTED] ed altri per la lottizzazione di un area in Comune di Goito per una superficie territoriale complessiva di mq. 49.060 (lotto 1 mq 6.300 e lotto 2 mq 42.760). L'area oggetto della Convenzione fa parte di un precedente Piano di Lottizzazione approvato con delibera de C.C. n. 64 del 29/05/86 e Convenzionata con atto del notaio dotto Bagnoli del 23 gennaio 1987 al n. 40580 rep. La Convenzione prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per una futura edificazione con destinazione commerciale, direzionale, industriale e alberghiero. La Convenzione ha una durata di 10 anni; (*alleg. 2*).

Facendo riferimento alla "Tav. n. 2: Planimetria Generale" dell'ultima variante alla concessione edilizia rilasciata (*alleg. 47*) la lottizzazione dell'area prevede tra l'altro i seguenti standard:

- Un'area di mq 3.680 "a destinazione pubblica", da cedere al comune di Goito, o in alternativa, da monetizzare. Nell'accatastamento originario del complesso edilizio in oggetto (*alleg. 09*) questa superficie è contraddistinta dal **mappale n. 157** del foglio 25 e individua appunto una "area urbana" di mq 3.680.
- Un'area di mq 1.226 "a verde pubblico". Nell'accatastamento originario del complesso edilizio in oggetto (*alleg. 09*) sono previste altre due "aree urbane" contraddistinte dai mappale **n. 158** e **n. 159** del foglio 25, di superficie rispettivamente mq 250 e mq 976, per complessivi mq 1.226.
- Un'area di mq 4.276 "a parcheggio pubblico. Nell'accatastamento originario del complesso edilizio in oggetto (*alleg. 09*) questa superficie è contraddistinta dal **mappale n. 160** del foglio 25 e individua una "area urbana" di mq 3.646; sembrerebbe quindi che tale porzione sia da integrare.

In data 14/04/94 è stata rilasciata alla Società [REDACTED] Concessione Edilizia n. 94/0064 per le opere di urbanizzazione in conformità al progetto a firma dell'ing. M. Bertolini (*alleg. 3*).

- **Le concessioni edilizie**

L'area su cui è sorto il "Centro **SORDELLO**" era classificata nell'allora vigente P.R.G. come "zona **D2. Produttiva con piano esecutivo adottato ed approvato**" come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato a suo tempo dal Comune di Goito (*alleg. 4*). La costruzione del complesso immobiliare è stata accompagnata dal rilascio di numerosi documenti autorizzativi. Tra questi quelli più significativi sono stati:

- *Concessione Edilizia n. 95/001 in data 02/01/95 rilasciata alla Società [REDACTED] per lavori di un insediamento integrato a destinazione commerciale, direzionale, alberghiera, ricreativa e di servizi in conformità al progetto a firma dell'ing. M. Bertolini.*
- *Concessione Edilizia n. 98/021 in data 20/02/98 rilasciata in variante alla citata Concessione Edilizia n. 95/001; (*alleg. 5*)*
- *Proroga per 12 mesi del termine per l'ultimazione dei lavori previsto dalla concessione Edilizia 95/001, con scadenza a tutto il 20/02/2002 e concessa in data 20/02/2001 (*alleg. 6*).*

Questi provvedimenti autorizzativi sono oggi tutti scaduti e non risultano essere attivi altri provvedimenti edilizio da parte del Comune di Goito.

- **Gli immobili autorizzati**

L'intero complesso è simmetrico rispetto all'asse centrale (nord- sud) e presenta finiture esterne in cemento a vista, facciate continue in vetro con struttura portante in metallo e vetrate non ancora (*Foto dal n. 1 al n. 10*).

L'intero immobile, dal punto di vista funzionale ed architettonico, può essere diviso in 4 blocchi che vengono indicati con le lettere A, B, C, D nella "Tav. n. 1: Planimetria Generale" dell'ultima variante alla concessione edilizia rilasciata (*alleg. 47*). Tale impostazione è stata mantenuta anche nell'elaborazione grafica (*alleg. 22: plan. generale*). I blocchi individuati sono i seguenti:

- Un blocco centrale posteriore, contraddistinto dalla lettera A.
- Un blocco centrale anteriore, prospiciente la strada Goitese, contraddistinto dalle lettere B e C.
- Due blocchi laterali anteriori, prospiciente la strada Goitese, contraddistinti dalle lettere D ed E.

Il **blocco E** (lato est - zona uffici) (*Foto n. 7- 8*) e il **blocco D** (lato ovest - zona albergo) (*Foto n. 5-6*), sono entrambe strutturate su quattro piani fuori terra, e per quanto riguarda gli accessi ed i collegamenti sia orizzontali che verticali risultano completamente autonomi dalla zona centrale B-C, che costituisce la porzione commerciale del complesso immobiliare.

I **blocchi B e C** sono articolati su 2 piani e dovrebbero costituire il futuro "Centro Commerciale" propriamente detto, e sono posti sulla parte anteriore dell'immobile, quella prospiciente il piazzale e la strada principale (*Foto n. 1-2-3-4*).

Il **blocco A** invece, posto sul retro dell'immobile, sarebbe quello destinato ad ospitare: a) al piano terra l'ipermercato alimentare (*Foto n. 9-10*) b) la zona ludico-magazzino al piano sotterraneo. (*Foto da n. 72 a 82*)

Le strutture portanti in elevazione sono costituite generalmente da elementi prefabbricati in c.a. o in c.a.p. (*Foto dal n. 42 al n. 47*).

I tamponamenti esterni sono stati realizzati con pannelli prefabbricati in c.a.v. o con superfici vetrate.

La copertura della parte a destinazione commerciale è in elementi prefabbricati in c.a.p. con interposti lucernari per l'illuminazione dei locali. (*Foto n. 33-34-35*).

- **Le destinazioni d'uso.**

Il **blocco A** (lato est - zona uffici) (*Foto n. 7- 8*) costituisce il "*blocco Direzionale*" e si sviluppa su 4 piani fuori terra. L'autorizzazione prevede la costruzione di uffici-esposizione per mq 1.040,55 su ognuno dei 4 piani in cui si articola, per complessivi mq 4.162 autorizzati.

Analogamente il **blocco B** (lato ovest - zona albergo) (*Foto n. 5-6*), che costituisce il "*blocco Alberghiero*" si sviluppa su 4 piani fuori terra ed anche per essa l'autorizzazione prevede la costruzione di un ristorante per mq 1.040,55 al piano terra e di un albergo su ognuno dei 3 piani rimanenti in cui si articola, per complessivi mq 4.162 autorizzati..

Come anticipato, entrambi i blocchi sono strutturati su quattro piani fuori terra, e per quanto riguarda gli accessi ed i collegamenti, sia orizzontali che verticali, risultano completamente autonomi dalle altre zone.

La parte centrale dell'immobile - **zone A e B-C**, costituisce la porzione commerciale del complesso immobiliare. Essa è suddivisa nel **blocco B-C**, articolato su 2 piani e che dovrebbe costituire il futuro "*Centro Commerciale*" propriamente detto, posto sulla parte anteriore dell'immobile, quella prospiciente il piazzale e la strada principale (*Foto n. 1-2-3-4*). L'autorizzazione rilasciata dal comune di Goito prevede al **piano terra** una prima zona di negozi per mq 2002,77 ed una seconda zona di altri mq 2.000,00 per "esposizione-negozi"; al **piano primo** sono previste una ulteriore zona di negozi per mq 1.876,55 una seconda zona di altri mq 2.000,00 per "attività ricreative-negozi". In totale le superfici autorizzate per il "*Centro commerciale*" propriamente detto si estendono per complessivi mq 7.879,32.

Il **blocco A**, **piano terra**, invece sarebbe quello destinato ad ospitare l'ipermercato alimentare (*Foto dal n. 1 al n. 10*) posto sul retro dell'immobile. La concessione edilizia prevedeva per questa destinazione una superficie complessiva di mq 4.752,18.

La **blocco A** si estende anche al **piano sotterraneo** (*Foto n. 72-73-76*) dove si sviluppa per complessivi mq 4.827,705 autorizzati dalla concessione edilizia rilasciata, e per esso è prevista una destinazione d'uso *ludico-magazzino*. Lo scantinato è posizionato proprio sotto la zona dell'ipermercato alimentare, è completamente interrato ed è accessibile tramite due rampe, (*Foto n. 74-75*) delimitate da muri in cemento, posizionate sul lato sud e sul lato ovest dello stesso, con finitura superficiale a lisca di pesce.

- **Le vicende urbanistiche del Comune di Goito.**

Recentemente il Comune di Goito, con delibera del C.C. n. 2 del 07.02.2002 ha approvato una Variante generale al P.R.G., pubblicata sul B.U.R. Lombardia del 30.10.2002. In essa tuttavia l'area su cui sorge il "Centro SORDELLO" è stata classificata ZONA ZTC1(*alleg. 7*), cioè *...tessuto prevalentemente commerciale, terziario e direzionale...* e pertanto rimangono valide tutte le destinazioni d'uso previste dalla precedente concessione edilizia, compreso l'insediamento di Centri Commerciali. Tuttavia, pur rimando la destinazione d'uso compatibile con quella precedente, il Comune di Goito ha dovuto prevedere, nelle "Norme Tecniche di Attuazione" del PRG (*alleg. 8*) nuovi e più onerosi standard urbanistici, a seguito di una disposizione nel frattempo emanata dalla Regione Lombardia avente per oggetto "*... nuove norme per la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e private...*".

4. Il "Centro SORDELLO" oggi: LO STATO DI DIRITTO

- **Situazione ipo-catastale**

Come ricordato in altra parte della relazione, il "Centro SORDELLO" è sorto su un'area in Comune di Goito di superficie territoriale complessiva di mq. 49.060 lottizzata a seguito di Convenzione di Piano di Lottizzazione fra il Comune di Goito e la società Aquilone S.r.l.

La Convenzione prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per una futura edificazione di immobili a destinazione commerciale, direzionale, industriale e alberghiero.

Facendo riferimento alla elaborazione grafica (*alleg. 22: plan. generale*) ricavata dall'elaborato planimetrico allegato all'accatamento originario del complesso edilizio (*alleg. 09*), si nota che l'area dell'intervento è stata suddivisa in varie porzioni, corrispondenti ai mappali n. 74-157-158-159-160. Di questi, i mappali nn. 157-158-159-160 rappresentano "aree urbane" individuate ai fini urbanistici, in ottemperanza alle prescrizioni del piano di lottizzazione (confronta il paragrafo "Lottizzazione" del cap. 3 della presente relazione), mentre il m.n. 74 individua il "Centro SORDELLO" propriamente detto.

Come ricordato, per l'intero complesso edilizio è già stata presentata la "Dichiarazione di fabbricato Urbano" di cui alla ricevuta in data 07.06.1997, prot. B01793/97 (*alleg. 09*). Dalla denuncia di accatamento si rileva che il mappale n. 74, corrispondente agli edifici facenti parte del "Centro Sordello" ed alle sue aree

di pertinenza, è stato frazionato in n. 20 unità immobiliari, dal sub. 1 al sub. 20, (comprendenti anche i due scivoli – sub. 19 e 20 – che conducono al piano sotterraneo) + 4 u.i. corrispondenti a beni comuni non censibili (subb. 21-22-23-24). Ovviamente nessuna u.i. è stata classata, essendo tutte " in corso di costruzione"; e anzi occorre osservare che la citata "**Dichiarazione di fabbricato Urbano**" va ritenuta alquanto insolita facendo riferimento ad unità immobiliari prive di "planimetrie" e che ancora oggi non sono materialmente individuate né individuabili. A questa prima "**Dichiarazione di fabbricato Urbano**" sono seguiti più frazionamenti e/o variazioni, l'ultimo dei quali è stato depositato in data 05.03.2001 prot. 37741 (**alleg. 10**). In esso alle u.i. dichiarate è stata addirittura associata la corrispondente superficie catastale pur facendo riferimento sempre ad unità immobiliari non materialmente definite e prive di "planimetria. Quest'ultima variazione catastale è accompagnata da un elaborato planimetrico, che individua tutte le unità immobiliari in cui attualmente è suddiviso l'immobile (**alleg. 10**).

In data 31.07.2002, con visura presso il competente "Ufficio del Territorio", è stata acquisito l'elenco delle unità immobiliari relative al m.n. 74 del foglio 25, cioè del "Centro Sordello" (**alleg. 11**) dal quale è stato possibile risalire ai subalterni ancora esistenti e quelli che nel corso delle molteplici variazioni sono stati soppressi.

Quest'ultimo documento, confrontato con gli immobili elencati nella Nota di trascrizione della sentenza di fallimento, trascrizione avvenuta in data 17.05.2002, (**alleg. 14**), ha permesso di evidenziare tutti quei subalterni che, pur facendo parte del complesso edilizio "Centro SORDELLO", tuttavia non risultano soggetti a trascrizione pregiudizievole per effetto della sentenza di fallimento.

In realtà gli immobili sottoposti a trascrizione sono stati solo quelli rilevati a seguito di visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Castiglione delle Stiviere (MN) ricercando gli immobili intestati alla [REDACTED] alla data 24.04.2002, (**alleg. 13**).

Pertanto, per conoscere lo stato di titolarità di tutte le unità immobiliari – anche quelle non comprese nella trascrizione della sentenza di fallimento - è stato eseguita visura presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Castiglione delle Stiviere (MN) ricercando tutte le formalità contro la ditta [REDACTED] relative al Centro Sordello in questione (**alleg. 12**).

- **Titolarità degli immobili**

Tale ricerca ha portato alla conclusione che 3 sono motivi per cui alcuni subalterni del mappale n. 74 non sono compresi nella citata nota di trascrizione:

- Si tratta di unità immobiliari soppresse a seguito di variazioni catastali o frazionamenti.
- Si tratta di BCNC (beni comuni non censibili)
- Si tratta di immobili venduti.

Quest'ultimo caso, che interessa maggiormente, riguarda solo subalterni del M.N. 74, e cioè i seguenti immobili

- **sub. 2 e 7**, venduti in data 04.09.1997 a: [REDACTED] spa con atto del notaio F. Rossi di Castiglion delle Stiviere (MN) (*alleg. 15*)
- **sub. 305 e 316**, venduti in data 10.12.1998 a: [REDACTED] srl con atto del notaio F. Rossi di Castiglion delle Stiviere (MN) (*alleg. 16*) - Successivamente il sub. 305 è stato frazionato e sono stati originati gli attuali **subb. 335 e 336**
- **sub. 312 e 313**, venduti in data 16.04.1999 a: [REDACTED] spa con atto del notaio F. Rossi di Castiglion delle Stiviere (MN) (*alleg. 17*). Tali immobili saranno poi utilizzati dalla ditta [REDACTED]
- **sub. 318**, venduto in data 16.04.1999 a: [REDACTED] spa con atto del notaio F. Rossi di Castiglion delle Stiviere (MN) (*alleg. 18*).
- **sub. 319**, venduto in data 16.04.1999 a: [REDACTED] snc, con atto del notaio F. Rossi di Castiglion delle Stiviere (MN) (*alleg. 19*).
- **sub. 320 e 334**, venduti in data 25.05.1999 a: [REDACTED] con atto del notaio F. Rossi di Castiglion delle Stiviere (MN) (*alleg. 20*).

Per avere un quadro sintetico ed esauriente dello stato della suddivisione in subalterni del complesso edilizio, è stata predisposta la "Tabella n. 1" (*alleg. 30*). In essa sono elencati tutti i subalterni, i frazionamenti che quelli originari hanno subito, quelli soppressi, la destinazione d'uso, gli attuali intestatari etc.

Per una esatta individuazione degli immobili oggetto di compravendita si rimanda agli elaborati grafici allegati, nei quali sono evidenziate le u.i. vendute e quelle che invece sono state oggetto di trascrizione della sentenza di fallimento; in particolare per il **piano terra** si veda la tavola *alleg. n. 23*, per il **piano primo** la tavola *alleg. n. 24*, mentre per i **piani secondo e terzo** si veda la tavola *alleg. n. 25*. Maggiori ragguagli inoltre si hanno da una attenta valutazione della citata visura eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Castiglion delle Stiviere (MN) (*alleg. 12*).

- **Situazione CONDOMINIALE.**

Tutti i citati atti di compravendita fanno riferimento ad un "Regolamento condominiale" (*alleg. 21*) per la disciplina delle parti comuni, a cui sono allegati le usuali "Tabelle millesimali" di proprietà e d'uso, di cui si dà sintetica esposizione nella "Tabella n. 2" (*alleg. 31*). Questo regolamento è stato predisposto al momento della stipula dell'atto di compravendita con i [REDACTED] cioè con il primo

atto. Ciò assume un particolare rilievo in quanto anche la già citata "**Dichiarazione di fabbricato Urbano**" in data 07.06.1997 avvenne in vista di questa vendita; pertanto il "Regolamento" fa riferimento proprio alle u.i. individuate da questa prima "**Dichiarazione di fabbricato Urbano**"; tuttavia dopo sono state predisposte numerose variazioni catastali, che hanno stravolto completamente la subalternazione dell'immobile "**Tabella n. 1**" (**alleg. 30**) mentre il "Regolamento" - a cui continuano ancora a fare riferimento gli atti delle successive vendite - è rimasto invariato.

Si sono pertanto venute a creare situazioni piuttosto complicate, perché singoli subalterni sono stati successivamente frazionati in più u.i., ma addirittura alcuni (come ad esempio gli ex subb. 16 e 18, facenti parte del blocco direzionale) non solo sono stati frazionati, ma in essi sono state individuate anche delle nuove "**parti comuni**"... di competenza però dei soli subalterni creati.

Questa situazione va in qualche maniera accomodata. Ciò è necessario in quanto occorre poter quantificare - ai fini della stima del valore commerciale delle u.i. del complesso edilizio - la quota millesimale delle varie u.i., per attribuire loro la quota parte della spesa "**comune**", cioè quella che sarà necessaria per tutti gli adempimenti di carattere "**comune**" che serviranno per il completamento dei lavori e che saranno più avanti esposti.

Ciò è quanto è stato fatto con la "**Tabella n. 3**" (**alleg. 33**) relativa al blocco direzionale, e con la "**Tabella n. 4**" (**alleg. 34**) relativamente al blocco commerciale. In particolare per il "**blocco direzionale**" si è fatto riferimento alle rispettive superfici vendibili, a causa della presenza delle "**nuove parti comuni**" originate dai frazionamenti, mentre per il "**blocco commerciale**", non essendoci tale situazione, si è semplicemente ripartita la caratura millesimale dell'u.i. in proporzione alle rispettive superfici. Per la redazione di queste tabelle si è fatto riferimento alle superfici direttamente individuate nelle tabelle del "Regolamento" quando esistevano; altrimenti esse sono state direttamente rilevate dagli elaborati planimetrici catastali disponibili (**alleg. 10**) poiché, come già ricordato, le u.i. a cui si fa riferimento - anche nel Regolamento - in realtà sono solo "virtuali", cioè non esistono materialmente.

Le rilevazioni delle superficie che interessano ai fini della presente perizia sono riportate in appositi elaborati grafici redatti per questo scopo: per il **piano terra** si veda la tavola **alleg. n. 27**, per il **piano primo** la tavola **alleg. n. 28**, mentre per i **piani secondo e terzo** si veda la tavola **alleg. n. 29**.

- **Situazione URBANISTICA ed EDILIZIA attuale.**

Le Concessioni edilizie, come già ricordato e come confermato dall'Ufficio Tecnico sono tutte scadute e pertanto per proseguire con i lavori dovrà essere presentato un nuovo progetto, il quale seguirà il normale iter burocratico per avere alla fine una nuova Concessione Edilizia.

Richiedere oggi una nuova Concessione edilizia comporta tuttavia alcuni problemi, di cui qui si dà sintetica esposizione:

- **Sono cambiati gli standards urbanistici**, come già ricordato al capito 3. E sono di gran lunga più onerosi, come riportato nelle "Norme tecniche di attuazione" (*alleg. 10*). Tuttavia, come confermato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale geom. Mario Grespan, quest'onere scatterebbe solo nell'ipotesi di richieste di concessione edilizie che comportino grosse trasformazioni rispetto a quanto precedentemente autorizzato (ad esempio ampliamenti, cambi di destinazione d'uso, etc.).
- **Essendo in presenza di più intestatari**, ci si chiede: possono questi presentare singole richieste di completamento dei lavori, oppure occorre acquisire un'unica autorizzazione ? E in quest'ultimo caso chi dovrebbe richiederla?
- E chi deve completare le opere di urbanizzazione? Chi sarà l'interlocutore del Comune per la convenzione sottoscritta ? (*alleg. 02*).

- **Autorizzazioni commerciali.**

Come più volte emerso dalle pagine di questa relazione, nel "Centro SORDELLO" dovrebbe sorgere un centro commerciale, di cui una parte è costituita da un ipermercato alimentare di superficie complessiva di mq 4.752,18. Per l'esercizio di questa attività commerciale, era già stata acquisita - presso la Regione Lombardia, competente per territorio perché trattasi di grande distribuzione - la necessaria autorizzazione commerciale.

Tuttavia, a seguito delle vicende giudiziarie che poi hanno portato al fallimento di [REDACTED] questo supermercato alimentare non è stato in grado di ultimare i lavori relativi alla propria porzione immobiliare e non potendo avere l'agibilità dei locali non ha potuto neppure iniziare l'attività; per cui l'autorizzazione commerciale è ritornata nelle mani della Regione Lombardia.

Il competente ufficio della Regione Lombardia, l'Unità organizzativa del Commercio, sentito in proposito, per bocca del dirigente dott. Mario Caldarini ha comunicato che è possibile richiedere una nuova autorizzazione commerciale, ma che tuttavia la nuova richiesta seguirà l'iter procedurale ex novo, senza godere di alcun titolo

preferenziale per il fatto di essere stata precedentemente autorizzazione e ora revocata.

- **Rapporti con l'Amministrazione Comunale di Goito.**

Il sottoscritto, in merito a questa vicenda, ha ritenuto utile sentire il pensiero dell'Amministrazione comunale di Goito. In data 14.12.2002 infatti presso il Municipio di Goito si è tenuta una riunione alla quale hanno partecipato il Sindaco di Goito dott. Pietro Marcazzan, il Vicesindaco ed Assessore alle Attività produttive Glauco Scardocci, il Segretario comunale dott. Giuseppe Vaccaro, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico geom. Mario Grespan, il Responsabile dell'Ufficio Attività Produttive Mauro Gaudi.

Dalla riunione è emersa forte e unanime la volontà dell'Amministrazione comunale di fare quanto è in suo potere per risolvere questa annosa vicenda, che la vede doppiamente coinvolta: primo per l'offesa che il gigantesco complesso edilizio incompiuto arreca al territorio; secondo perché in base alla più volte citata convenzione, all'Amministrazione comunale deve essere ceduta un'area di mq 3.680 "a destinazione pubblica, ma ancora in possesso di [REDACTED] e oggi compresa fra i beni immobili colpiti dal fallimento (*alleg. 02* - m.n. 157). La buona disposizione è confermata anche dal fatto che, al momento di redigere il nuovo P.R.G. per tale zona, l'Amministrazione ha voluto mantenere la stessa destinazione d'uso precedente, ciò che consentirà di completare agevolmente i lavori.

5. Il "Centro SORDELLO" oggi: GLI IMMOBILI.

Con appositi sopralluoghi, personalmente eseguiti, sono state rilevate le strutture da periziare, delle quali inoltre si da estesa ed esauriente documentazione fotografica.

- **Le parti comuni: Aree scoperte e parcheggi.**

(Foto da n. 21 a 33) - La zona circostante il complesso edilizio e di pertinenza dello stesso, è delimitata da recinzioni di varia natura: a sud la recinzione è costituita da paletti con rete elettrosaldata provvisoria, mentre sul lato verso la statale la recinzione è costituita da un muretto con paletti a rete metallica.

Il piazzale esterno comprendente l'ampio parcheggio (*foto n. 21-22-23-24*), è coostituito da un'ampia zona asfaltata, priva dello strato d'usura e delimitata, in corrispondenza del fabbricato, da un marciapiede con profilo in cemento. (*foto n. 25*). Il marciapiede si presenta senza finitura superficiale, con la presenza di pozzetti e tubazioni di collegamento per gli impianti esterni.

Tutta la zona asfaltata è predisposta per la piantumazione, essendo stati posti in opera tubi circolari in cemento di diametro cm. 80., con bordo costituito da profili in cemento a sagoma circolare. *(foto n. 26)*. Sempre in questa parte asfaltata, è stata predisposta la rete di illuminazione, costituita da cavidotti formati da tubi corrugati in pvc, pozzetti di derivazione e da tubi in cemento predisposti per il posizionamento dei lampioni: ma non ci sono i cavi elettrici nei cavidotti *(foto n. 27)*. Inoltre, è stata realizzata la rete di smaltimento delle acque meteoriche con caditoie e relativi chiusini in ghisa *(foto n. 21)*.

Sia sul lato dove è situato il blocco alberghiero *(foto n. 32-33)*, sia sul retro *(foto n. 31)* come pure verso la zona del portone di accesso all'area *(foto n. 29-30)* vi sono aree nelle quali è presenti solo il ghiaione di sottofondo; tuttavia si possono rilevare caditoie e chiusini in ghisa, cioè opere per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Vi è inoltre una vasta zona *(foto n. 28)* completamente da sistemare e che dovrebbe corrispondere alla porzione che deve essere ceduta al comune di Goito.

- Il blocco COMMERCIALE .

(Foto da n. 42 a 71) - La zona commerciale che interessa ai fini di perizia è quella posizionata nella parte centrale del complesso, sul lato anteriore, verso il piazzale-parcheggio. *(foto n. 1-2)* Essa risulta accessibile sia dal lato nord (ingressi principali) *(foto n. 3-4)* sia dal lato sud. E' strutturata su due piani fuori terra, collegati fra loro da due vani scala, *(foto n. 2)* localizzati sul lato verso nord del complesso, da due rampe mobili interne collocate in una galleria aperta, *(foto n. 50-51-51)* e, inoltre, da due scale di sicurezza esterne in acciaio *(foto n. 15-16-17)* e ulteriori due scale metalliche nel blocco centrale sul fronte principale. *(foto n. 66-67-68)*. Tra queste ultime due scale è stato ricavato un vano su due livelli *(foto n. 18-19-20)* con la predisposizione del posizionamento di una scala a chiocciola.

La struttura portante è costituita da pilastri prefabbricati in c.a.v., travi di piano e di soffittatura e solai tutti prefabbricati in c.a.p. *(foto n. 42-43-44)*

La copertura di questa zona è costituita da un tetto piano con solaio in prefabbricato in c.a.p., supportante lucernari a sezione triangolare *(foto n. 33-34-35-46-48)*, di cui una piccola parte apribili, e avente finitura superficiale costituita da guaina impermeabilizzante, posta in leggera pendenza per convogliare le acque meteoriche su scarichi già in opera. Il tetto è incorniciato lungo tutto il perimetro, da un parapetto di gronda in cemento con scossalina in lamiera preverniciata, di colore testa di moro. *(foto n. 36-36)*

La facciata principale verso nord presenta, al piano terra, vetrate continue interrotte da elementi in cemento a vista ospitanti i vani scala laterali e il blocco centrale, *(foto*

n. 3-4) dove sono collocate le due scale di sicurezza, mentre al piano primo presenta un ballatoio con parapetto in cemento e internamente, racchiuso da vetrate come il piano terra. . (foto n. 49) Le vetrate, tutte montate, sono complete di vetro-camera e di serramenti dello spessore di circa 5,5 cm. I montanti che sorreggono le vetrate. sono profilati di alluminio 10x4 cm. I serramenti delle vetrate del piano terra hanno una larghezza di m. 2,85 e un'altezza di m. 3,05; sopra il serramento c'è un sopraluce di 0,55 m. e sopra quest'ultimo un pannello di lamiera alto m. 0,85.

Le vetrate perimetrali del piano primo sono complete di vetro-camera e di serramenti dello spessore di circa cm. 5,5. I montanti, che sorreggono le vetrate, sono in alluminio. Sopra il serramento è presente sia un pannello cieco in lamiera che un controsoffitto nella zona-ballatoio. (foto n. 93-94-95).

Si rileva che su tutto il fabbricato mancano i portoni e portoncini di ingresso, tratti di vetrata ed alcuni serramenti (foto n. 1-3-5-6- 7).

I collegamenti tra i due piani sono in parte dotati di porte tagliafuoco (foto n. 129-132)

FINITURE DEL PIANO TERRA

Tutta la zona interna è al grezzo ed il pavimento è attualmente in battuto di cemento, se si esclude un'ampia parte centrale che risulta senza pavimento e costituita da solo ghiaione di sottofondo. . (foto n. 42-43-44)

Si rilevano, in molti punti del fabbricato, tubazioni di vario genere e di vario diametro . (foto n. 57-58-59) di colore nero, arancione, rosso per scarichi acque bianche, acque nere e allacciamenti vari. Una parte di tali tubazioni non risulta allacciata alle relative colonne di raccolta o scarico.

Si rileva in opera la predisposizione per i seguenti impianti:

- canaline porta cavi elettrici sulle murature con scatole di derivazione, e canaline porta cavi a soffitto, senza cavi elettrici; . (foto n. 63-64-65)
- impianto di adduzione dell'acqua per l'impianto sprinkler (solo tubazioni) . (foto n. 60-61-62)
- impianto antincendio con tubazioni e cassette porta lancia incassate;
- canalizzazioni degli impianti di trattamento dell'aria, terminanti nelle zone dei servizi . (foto n. 70-71).

Le canalizzazioni dell'aria, a sezione variabile, sono poste a soffitto e vanno da un vano proprio, posto vicino ad un locale adibito a servizi igienici del pubblico, verso le pareti esterne della zona commerciale. L'impianto dovrà essere completato con le tubazioni di adduzione ai macchinari di trattamento dell'aria e con i diffusori.

Nella parte centrale sono posizionate le rampe mobili già precedentemente menzionate.

In questa zona commerciale si trovano due blocchi di servizi igienici per il pubblico: *(foto n. 53-54-55-56)*. Il primo blocco, sulla sinistra, è costituito da un bagno per disabili e da un locale, probabilmente destinato a due wc, tutto ancora al grezzo. Il secondo blocco, sulla destra, in adiacenza al locale montacarichi, è costituito da sei wc ancora al grezzo, dotati di cassetta da incasso, tubazioni di scarico e di tubazioni predisposte per i lavabi; all'ingresso dei bagni si trova l'attacco per un boyler.

E' predisposto l'impianto elettrico e si rilevano in opera alcuni cavi elettrici.

Inoltre, vicino ai servizi, posti sulla destra rispetto al fronte principale, è ubicato un vano montacarichi provvisto di porte di chiusura. Non è stato possibile verificare la presenza del montacarichi in quanto le porte erano bloccate. *(foto n. 69)*

FINITURE DEL PIANO PRIMO

Tutta la zona interna è al grezzo ed il pavimento è attualmente in battuto di cemento, tirato ad elicottero e tagliato a riquadri per la formazione dei giunti di dilatazione. *(foto n. 46-47-48)*

Analogamente a quanto rilevato al piano terra, anche qui sono predisposti i seguenti impianti:

- canaline porta cavi elettrici sulle murature con scatole di derivazione, e canaline porta cavi a
- impianto di adduzione dell'acqua per l'impianto sprinkler (solo tubazioni).
- impianto antincendio con tubazioni e cassette di alloggio per le manichette antincendio.
- canalizzazioni degli impianti di trattamento dell'aria, terminanti nelle zone dei servizi, a sezione variabile.

Le canalizzazioni dell'aria sono a sezione variabile come quelle del piano terra. L'impianto dovrà essere completato con le tubazioni di adduzione ai macchinari di trattamento dell'aria.

Si rilevano, in molti punti del fabbricato, tubazioni di vario genere e di vario diametro di colore nero, arancione, rosso per scarichi acque bianche, nere e allacciamenti vari. Una parte di tali tubazioni non risulta allacciata alle relative colonne di raccolta o scarico.

Le tubazioni presentano innesti a "T" ed "Y" ancora da collegare e alcune di queste presentano riduzioni a formazione di sfiati.

Sulle murature perimetrali cieche sono presenti tubazioni montanti dell'impianto elettrico che salgono dal piano terra, con relative scatole di derivazione.

- I blocchi DIREZIONALE e ALBERGHIERO.

(Foto da n. 84 a 100) - Sono due blocchi disposti ai lati della zona commerciale centrale, e si sviluppano su 4 piani fuori terra. Sono perfettamente simmetrici ed anche

il loro stato di avanzamento dei lavori è analogo. La loro struttura portante è costituita da pilastri prefabbricati in c.a.v., travi di piano e di soffittatura e solai tutti prefabbricati in c.a.p., anche del tetto.

La pianta è regolare e misura circa ml 50x120, per una superficie in pianta di ca mq 1.000. La larghezza di ml 20,00 è divisa in due campate da una serie di pilastri centrali.

Lungo la facciata principale (*foto n. 5-7-8*) il tamponamento esterno è costituito da una "facciata strutturale" costituita a parte in vetro e alluminio analoghe a quelle del blocco commerciale. (*foto n. 83-84-94-95*).

Ciascun blocco inoltre è dotato di 2 vani scale secondari di sicurezza, posti al centro delle testate dei blocchi (*foto n. 92-93-100*), mentre al centro della facciata principale vi è il vanoscale principale, nel quale è stata ricavata la canna per l'ascensore. Tuttavia nel blocco alberghiero vi è un secondo vano ascensore posto al centro del lato opposto al primo.

Come evidenziato dalle foto, entrambi i blocchi sono allo stato grezzo, cioè sono state edificate le sole strutture ed i tamponamenti, nonché la copertura. Tuttavia la copertura, anche se recentissima, si trova già in un precario stato di manutenzione, soprattutto quella del blocco direzionale (*foto n. 38-39-41*), che presenta un grave stato di incuria.

Nei due blocchi non vi sono impianti, né pavimenti, né ascensori, né rivestimenti.

- **Il piano sotterraneo LUDICO-MAGAZZINO.**

(*Foto da n. 72 a 82*) - La zona ludico-magazzino è completamente interrata ed è accessibile tramite due rampe, delimitate da muri in cemento, posizionate sul lato sud e sul lato ovest dello stesso, con finitura superficiale a lisca di pesce (*foto n. 74-75*).

La struttura portante è costituita da muri perimetrali in c.a., pilastri prefabbricati in c.a. v. con plinti a bicchiere a vista, travi principali in c.a.p. di sagoma trapezoidale, tegoli di solaio a "doppio T" in c.a.p. (*foto n. 73-76-77-78*).

Lungo il perimetro, sui lati est, sud ed ovest, lo scantinato è provvisto di cavedio di ventilazione (*foto n. 72*) della larghezza di ml. 2,15, dotato di griglie orizzontali, tipo orso-grill.

Il pavimento è in battuto di cemento. Tutto lo scantinato si presenta con finitura al grezzo ed ha un'altezza sotto trave di circa ml. 3,00.

Inoltre, si rilevano in opera tubazioni di impianti di smaltimento di acque bianche e di acque nere (*foto n. 77-79*), nonché tubazioni dell'impianto antincendio e dell'impianto idrico.

Dell'impianto elettrico sono poste in opera solo le canaline porta cavi, appese a soffitto.

Sono predisposti gli scarichi per i servizi igienici e sui tegoli "a doppio T" costituenti il solaio di soffittatura della zona scantinato si rilevano fori per il collegamento con gli impianti dei piani superiori.

Nell'angolo interno, in corrispondenza del blocco scale che sale verso l'area esterna adiacente al blocco direzionale (lato sud) vi sono i locali tecnici che dovrebbero costituire la futura "centrale termica" per l'alloggiamento degli impianti di riscaldamento e trattamento dell'aria (*foto n. 82*). Esso contengono alcuni elementi dell'impianto di riscaldamento (*foto n. 80-81*) ma è stata posta in opera nessuna caldaia né alcun altro macchinario per il trattamento dell'aria, etc.

Nel complesso il piano sotterraneo è quello che presenta lo stato di avanzamento dei lavori più progredito e che più si avvicina a quello finale.

6. STIMA DEL VALORE di mercato degli immobili.

Al momento di passare alla quantificazione del valore di mercato degli immobili colpiti dalla sentenza di fallimento, si sono presentate alcune difficoltà da superare, e cioè:

- L'attribuzione di un valore all'area, data la atipicità degli immobili da periziare, per i quali in zona, ma anche nelle vicinanze, è difficile trovare casi analoghi.
- Il fallimento non coinvolge l'intero complesso edilizio, ma solo alcune sue porzioni, anche se maggioritarie rispetto a quelle degli altri titolari.
- Tenere nella dovuta considerazione gli oneri che, anche per le porzioni del fallimento, comunque dovranno essere imputate per il completamento delle parti comuni.

Alla luce di queste considerazioni, si è scelto il seguente

- Metodo di stima adottato.

La perizia degli immobili è stata effettuata tenendo presente i seguenti punti fermi, che hanno guidato tutto il processo estimativo:

- 1) Il **valore di mercato** degli immobili colpiti dal fallimento uscirà dal seguente processo deduttivo:
 - Il valore degli immobili è determinato dal prodotto fra il **prezzo unitario (€/mq)** di mercato attuale degli immobili, moltiplicato per la superficie commerciale delle porzioni immobiliari.
 - per gli immobili del fallimento il prezzo unitario di mercato si ottiene partendo dal prezzo a metro quadrato che immobili simili **nuovi e finiti** hanno sulla piazza di Goito. A questo prezzo unitario saranno operate tutte le deduzioni che il nostro specifico caso comporta e che sono:
 - il costo per l'ultimazione dei lavori
 - il costo per la revisione dei lavori che comunque sono stati eseguiti.
 - Una ulteriore detrazione (percentuale) connessa alla specificità di questi immobili, per il cui utilizzo serve comunque superare una serie di circostanze sfavorevoli che sono già state richiamate in altra parte della presente relazione, a proposito delle autorizzazioni edilizie e commerciali.

- 2) Il **prezzo unitario €/mq** degli immobili è diverso per le varie destinazioni d'uso previste nel progetto.
- 3) Il **prezzo unitario €/mq** di mercato di immobili simili **nuovi e finiti** sulla piazza di Goito è stato rilevato verso la fine del 2002, in una situazione di mercato, che per gli immobili di tipo commerciale/ò direzionale era piuttosto tesa al rialzo, per effetto delle detrazioni fiscali previste dalla cosiddetta "Tremonti bis". Anche gli immobili del fallimento rientrano in questa categoria. Ora però i termini di validità per le agevolazioni fiscali sono scaduti con il 31.12.2002; pertanto è prevedibile che il mercato immobiliare in questione, che in qualche modo è risultato precedentemente "drogato", subirà nel corso del presente anno 2003 una significativa contrazione. Di questo è stato tenuto conto nella stima del **prezzo unitario €/mq** di mercato di immobili simili **nuovi e finiti** sulla piazza di Goito.
- 4) Ci sono dei **lavori già iniziati** e che vanno completati. Però non sono tutti allo stesso grado di avanzamento; perciò essi sono stati così trattati:
 - **quelli già ultimati**: nessun problema di valutazione.
 - **quelli quasi completati**: per questi è stato stimato il costo di completamento sulla base del preventivo a suo tempo predisposto dal progettista.
 - **i lavori già iniziati avranno certamente bisogno di essere revisionati** e pertanto è stata prevista una spesa secondo una quota percentuale sulla base del loro valore.
 - **Impianti**: alcuni sono stati iniziati, ma di essi non è stato possibile rintracciare il progetto esecutivo. In ogni caso essi andranno ripensati e riprogettati in base alle nuove esigenze che emergeranno: comunque chi procederà al loro completamento dovrà accollarsi l'onere di una totale ricognizione e revisione (perché dovranno alla fine essere comunque certificati ai sensi di legge). Queste incombenze fanno ipotizzare che le parti finora eseguite a malapena copriranno l'onere per tali adempimenti: pertanto essi saranno considerati come **NON ESISTENTI** e per essi sarà imputata la spesa totale per la completa fornitura e posa.
- 5) Ci sono dei lavori **ancora da incominciare**. Per questi è stata fatta una stima ex-novo sulla base dei prezzi attuali.

- **Costo delle opere necessarie per l'ultimazione dei lavori.**

Sulla scorta delle linee guida precedentemente illustrate, è stato determinato il costo per l'ultimazione dei lavori. Le tabelle predisposte illustrano meglio di qualsiasi descrizione quanto determinato; tuttavia va precisato quanto segue:

- Sono state predisposte distinte quantificazioni per le seguenti tipologie di lavori:
 - **Opere di urbanizzazione** – Con la tabella Tabella 5 (*alleg. 34*) sulla scorta del preventivo predisposto a suo tempo dal progettista, è stato aggiornato il computo metrico estimativo secondo i criteri precedentemente esposti. Il costo per questi lavori di completamento è stato stimato in **€ 283.576,93=====**
 - **Centro commerciale** – Con la tabella Tabella 6 (*alleg. 35*) sulla scorta del preventivo predisposto a suo tempo dal progettista, è stato aggiornato anche il computo metrico estimativo dei lavori edilizi. Occorre tuttavia far rilevare che, come precisato nella nota a piè pagina, molte voci non sono state prese in

considerazione in questo prospetto. Esse sono state invece computate in altre tabelle, o relativi agli impianti comuni, oppure considerate nella determinazione del prezzo unitario delle varie tipologie di destinazione d'uso. Alla fine il costo per questi lavori di completamento è stato stimato in **€ 135.703,63==**

- **Opere e impianti comuni** – Con la Tabella 7 (*alleg. 36*) sono state computate le spese relativi agli impianti comuni o a tutte quelle voci che vanno ripartite in comune, come ad esempio le spese tecniche per il nuovo progetto. Esse sono state ripartite secondo i vari blocchi individuati dal regolamento condominiale e sono state considerate al momento della determinazione dei costi unitari dei lavori di ultimazione delle opere relative ai singoli blocchi funzionali (paragrafo successivo)
- **COSTI UNITARI DI COMPLETAMENTO** – Con la tabella Tabella 8 (*alleg. 37*) è stato determinata l'incidenza dei costi unitari di completamento, suddivisa per blocchi funzionali. Le nuove opere sono state valutate con riferimento ai prezziari attuale, mentre per quelle riferite alle parti comuni, è stata valutata la quota di incidenza in relazione ai millesimi attribuibili nonché alle superfici interessate. Alla fine i costi unitari di completamento sono stati stimati in:
 - o **€/mq 411,17== per il blocco direzionale**
 - o **€/mq 271,23== per il blocco commerciale**
 - o **€/mq 441,98== per il blocco alberghiero**
- Per il blocco sotterraneo ludico-magazzino, non è stata predisposta alcuna tabella, data la scarsa incidenza di opere di completamento, che comunque saranno considerate in altra tabella.

- **Valore unitario (€/mq) di mercato dei vari blocchi funzionali.**

Pervenuti ai costi unitari per l'ultimazione dei lavori, per sottrazione, secondo i criteri precedentemente esposti, si è pervenuti al **Prezzo unitario** di mercato degli immobili nello stato attuale in cui si trovano. Nel dettaglio come riportato nella Tabella 9 (*alleg. 38*) e nella Tabelle 10 (*alleg. 39*) si perviene ai seguenti **Prezzi unitari di mercato**:

- o **€/mq 463,83== per il blocco direzionale**, partendo da un valore del nuovo sul mercato di Goito pari a €/mq 1.250,00
- o **€/mq 538,87== per il blocco commerciale**, partendo da un valore del nuovo sul mercato di Goito pari a €/mq 1.350,00. Occorre rilevare che questa valutazione risente molto dell'incertezza che esiste (ed esposta in altra parte della relazione) per il destino delle autorizzazioni commerciali.
- o **€/mq 362,02== per il blocco alberghiero**, partendo da un valore del nuovo sul mercato di Goito pari a €/mq 1.150,00

- o **€/mq 330,00== per il blocco ludico-magazzino**, partendo da un valore del nuovo sul mercato di Goito pari a €/mq 550,00

- Individuazione e consistenza delle unità immobiliari da considerare nel fallimento.

Nella parte precedente della presente relazione è stato più volte ricordato che solo alcune delle unità immobiliari presenti nel "Centro Sordello" sono colpite dalla sentenza di fallimento; e solo su queste sarà effettuata la valutazione di stima. Le u.i. stimate sono quelle individuate come intestate ad [REDACTED] nella Tabella 1 (*alleg. 31*) così come derivate sulla base della ulteriore Tabella 3 (*alleg. 32*) e della Tabella 4 (*alleg. 32*).

- Superficie reale e superficie virtuale e/o millesimi.

Per quanto riguarda le valutazioni sulle superfici delle u.i. considerate, va precisato che sono state considerate solo quelle effettive, vuoto per pieno, senza tener conto della eventuale quota di superficie delle parti comuni condominiali. Le parti comuni sono considerate attraverso il seguente meccanismo: il valore di ogni u.i. discende da quello del blocco funzionale di cui fa parte attraverso la sua quota millesimale di competenza. Ad esempio, con riferimento alla Tabella 12 (*alleg. 41*), attraverso la superficie complessiva del blocco direzionale (mq 4.148,85) moltiplicata per il valore unitario pari ad €/mq 463,83, si determina il valore di mercato di tutto il blocco direzionale; il valore di mercato dell'ex sub.13, a cui la tabella si riferisce, di determina sapendo che a questo sub. sono stati attribuiti 39 millesimi rispetto ai 157 complessivi dell'intero blocco, e pertanto il suo valore di mercato sarà 39/157 del valore dell'intero blocco direzionale. Se, come in questo caso il subalterno è stato successivamente frazionato, il suo valore sarà ulteriormente suddiviso sulla base delle superfici delle u.i. derivate. Nel computo poi si tiene conto solo delle u.i. colpite dal fallimento, trascurando il valore delle altre.

- Valore di mercato degli immobili del fallimento.

Dal procedimento e dalle considerazioni prima esposte, discende il valore di mercato della varie unità immobiliari, che sono analiticamente calcolate nelle Tabelle dal n. 11 al n. 18 (*alleg. dal n. 40 al n. 47*). Nel dettaglio i valori di mercato sono i seguenti:

□ per unità immobiliari

- Blocco direzionale, P.T.: **sub. 5** - € **478.027,99** Tabella 11 (*alleg. 40*)
- Blocco direzionale, P.1.: **ex sub. 13** - € **736.605,06** Tabella 12 (*alleg. 41*)
- Blocco direzionale, P.2.: **ex sub. 16** - € **495.442,30** Tabella 13 (*alleg. 42*)
- Blocco direzionale, P.3.: **ex sub. 18** - € **232.504,16** Tabella 14 (*alleg. 43*)
- Blocco commerc. P.1.: **ex sub. 12** - € **498.945,20** Tabella 15 (*alleg. 44*)

□ per blocchi funzionali.

- Intera parte **commerciale** del fallim.: € **3.351.120,40** Tab. 16 (*alleg. 45*)
- Intera parte **alberghiera** del fallim.: € **1.609.109,25** Tab. 17 (*alleg. 46*)
- Intera parte **sotterranea** del fallim.: € **1.539.476,40** Tab. 18 (*alleg. 47*)
- Intera parte **direzionale** del fallim.: € **1.942.579,52** Tab. 19 (*alleg. 48*)

□ complessiva degli immobili del fallimento.

Dai valori esposti nei paragrafi precedenti deriva la stima del valore complessivo di mercato degli immobili colpiti dalla sentenza di fallimento della ditta [REDACTED] (*alleg. 48*) e compresi nel "Centro **SORDELLO**" sito in Goito(MN), e che ammonta a complessivi € **8.442.285,57** (euro_ottomilioniquattrocentoquarantaduemiladuecento_ottantacinquevirgolacinquantasette), corrispondenti alla cifra di **Lire 16.346.554.279** (liresedicimiliarditrecentoquarantaseimilionicinquecentoquarantaquattromiladuecentosettantanove).

7. CONCLUSIONI.

Per le risposte ai quesiti posti, il sottoscritto C.T.U. rinvia ai capitoli precedenti, soprattutto al precedente, nonché alla documentazione fotografica e grafica allegata per quanto riguarda la descrizione dei luoghi.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario. In fede

Verona, 31 gennaio 2003

(il C.T.U. dott. ing. Giorgio TORNASI)

8. ELENCO DEGLI ALLEGATI

- ALLEG. N° 01: **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**, con n. 100 foto
- ALLEG. N° 02: **CONVENZIONE** con il Comune di Goito per la lottizzazione
- ALLEG. N° 03: **CONCESS. EDILIZIA** per la lottizzazione dell'area
- ALLEG. N° 04: **CERTIFICATO DI DESTINAZIONE D'USO** dell'area lottizzata.
- ALLEG. N° 05: **ULTIMA VARIANTE** alla **CONCESS. EDILIZIA**
- ALLEG. N° 06: **PROROGA** del termine per l'ultimazione dei lavori
- ALLEG. N° 07: **VARIANTE AL P.R.G.** di Goito: **planimetria** del lotto
- ALLEG. N° 08: **VARIANTE AL P.R.G.** di Goito: **Norme tecniche attuazione.**
- ALLEG. N° 09: **ACCATASTAMENTO ORIGINARIO** dell'immobile al N.C.E.U.
- ALLEG. N° 10: **ACCATASTAMENTO ATTUALE** dell'immobile al N.C.E.U..
- ALLEG. N° 11: **VISURA CATASTALE** della **suddivisione in SUB** attuale.
- ALLEG. N° 12: **VISURA CONSERVATORIA** di Castiglion delle Stiviere: formalità contro la società [REDACTED]
- ALLEG. N° 13: **VISURA CONSERVATORIA** di Castiglion delle Stiviere: Immobili che risultano intestati ad [REDACTED]
- ALLEG. N° 14: **TRASCRIZIONE** sentenza di fallimento.
- ALLEG. N° 15: **ATTO COMPRAVENDITA** Aquilone- [REDACTED]
- ALLEG. N° 16: **ATTO COMPRAVENDITA** Aquilone- [REDACTED]
- ALLEG. N° 17: **ATTO COMPRAVENDITA** Aquilone- [REDACTED]
- ALLEG. N° 18: **ATTO COMPRAVENDITA** Aquilone- [REDACTED]
- ALLEG. N° 19: **ATTO COMPRAVENDITA** Aquilone- [REDACTED]
- ALLEG. N° 20: **ATTO COMPRAVENDITA** Aquilone- [REDACTED]
- ALLEG. N° 21: **REGOLAMENTO CONDOMINIALE e TABELLE MILLESIMALI.**

TAVOLE GRAFICHE

- ALLEG. N° 22: **PLANIMETRIA GENERALE e BLOCCHI FUNZIONALI.**
- ALLEG. N° 23: **PLANIMETRIA P.TERRA: sub.+destinaz.d'uso + intestatari.**
- ALLEG. N° 24: **PLANIMETRIA P.PRIMO: sub.+destinaz.d'uso + intestatari**
- ALLEG. N° 25: **PLANIMETRIA P. 2^A e P.3^A: sub.+destinaz.d'uso + intestatari.**
- ALLEG. N° 26: **PLANIMETRIA INTERRATO: sub.+destinaz.d'uso + intestatari.**
- ALLEG. N° 27: **PLANIMETRIA P. TERRA: superficie delle u. i. del fallimento.**
- ALLEG. N° 28: **PLANIMETRIA P. PRIMO: superficie delle u. i. del fallimento**
- ALLEG. N° 29: **PLANIMETRIA P. 2^A e P.3^A: superficie delle u. i. del fallimento.**

TABELLE ed ELABORAZIONE DATI

- ALLEG. N° 30: **TABELLA dei subb. derivati da variaz. catastali, con la destinaz. d'uso, gli intestatari e i subb. del fallimento..**
- ALLEG. N° 31: **TABELLE MILLESIMALI delle u.i. originarie.**
- ALLEG. N° 32: **BLOCCO COMMERC. millesimi delle u.i. derivate dai frazionam.**
- ALLEG. N° 33: **BLOCCO DIREZION.: millesimi delle u.i. derivate dai frazionam.**
- ALLEG. N° 34: **OPERE URBANIZZAZIONE: computo metrico estim. delle opere eseguite e di quelle mancanti per il completamento..**
- ALLEG. N° 35: **OPERE EDILI: computo metrico estim. delle opere eseguite e di quelle che servono per il completamento.**
- ALLEG. N° 36: **OPER E IMPIANTI COMUNI: costo del loro completamento.**
- ALLEG. N° 37: **COSTI UNITARI dei lavori di completamento, distinti per blocchi funzionali.**
- ALLEG. N° 38: **VALORE UNITARIO DI MERCATO: Direzione. e commerciale.**
- ALLEG. N° 39: **VALORE UNITARIO DI MERCATO: Albergo e magazzino.**
- ALLEG. N° 40: **Blocco direz.- SUB. 5: STIMA DEL VALORE DI MERCATO**
- ALLEG. N° 41: **Blocco direz.- ex SUB. 13: STIMA DEL VALORE DI MERCATO.**
- ALLEG. N° 42: **Blocco direz.- ex SUB. 16: STIMA DEL VALORE DI MERCATO.**
- ALLEG. N° 43: **Blocco direz.- ex SUB. 18: STIMA DEL VALORE DI MERCATO.**

- ALLEG. N° 44: Blocco comm- ex SUB.12: **STIMA DEL VALORE DI MERCATO.**
- ALLEG. N° 45: Blocco COMMERCIALE: **STIMA DEL VALORE DI MERCATO.**
- ALLEG. N° 46: Blocco ALBERGHIERO: **STIMA DEL VALORE DI MERCATO.**
- ALLEG. N° 47: Blocco SOTTERRANEO: **STIMA DEL VALORE DI MERCATO.**
- ALLEG. N° 48: **VALORE COMPLESSIVO** di mercato degli immobili facenti parte del fallimento AQUILONE
- ALLEG. N° 49: **PLICO** con le tavole del progetto **DELL'ULTIMA VARIANTE**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA Sezione Fallimentare

fallimento, [REDACTED] - R.F. 8254 - Sent. N. 27 del 15.02.2002

Giudice Delegato: dott. Ernesto D'AMICO

Curatore Fallimentare: Avv. Dario FINARDI

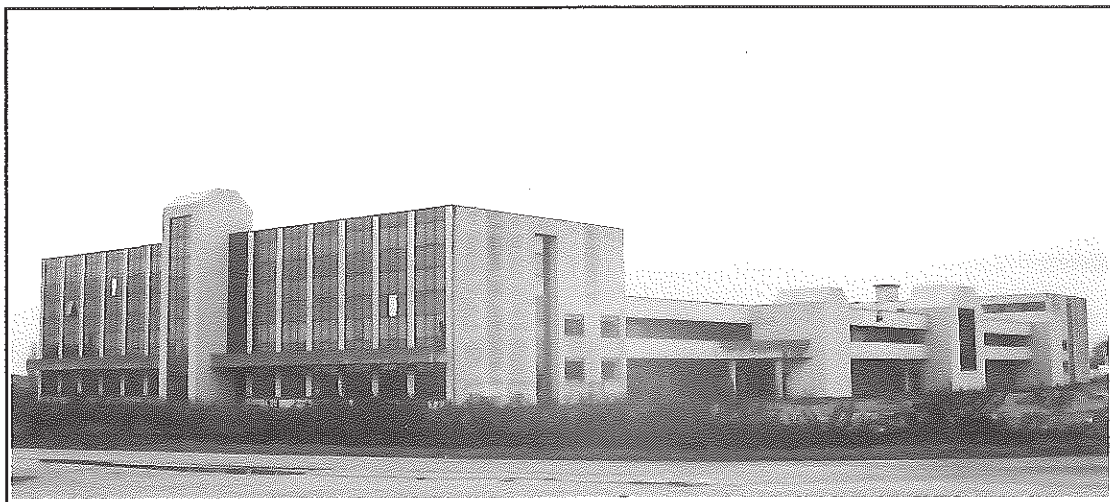
oggetto:

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DELL'INSEDIAMENTO INTEGRATO - A DESTINAZIONE COMMERCIALE, DIREZIONALE, ALBERGHIERA e di SERVIZI - DA ULTIMARE, denominato

CENTRO SORDELLO

sito in GOITO (MN), lungo la strada statale n. 236 "Goitese" MN-BS, con accesso da via Colombo.

Relazione INTEGRATIVA



il C.T.U.

G. Tornasi



Verona, 15 marzo 2004

INDICE

1.	PREMESSA.....	1
2.	CONTENUTI DEL QUESITO	1
3.	LA PRECEDENTE PERIZIA DI STIMA DEL "CENTRO SORDELLO".....	2
▪	Le destinazioni d'uso.....	3
4.	IL "CENTRO SORDELLO" OGGI: LO STATO DI DIRITTO.....	4
▪	Situazione CONDOMINIALE.....	5
5.	IL "CENTRO SORDELLO" OGGI: GLI IMMOBILI.....	5
6.	RISPOSTE AL QUESITO ATTUALE.....	5
▪	Sono possibili vendite frazionate?.....	6
▪	Valore delle porzioni di immobili vendibili separatamente.....	7
▪	Valore delle quote del [REDACTED] e della [REDACTED] [REDACTED].....	8
7.	CONCLUSIONI.....	8



- 1) " di voler autorizzare l'ing. Tornasi affinché, ad integrazione del precedente incarico, integri la perizia estimativa dei beni di proprietà del fallimento come sopra precisato.."

3. La precedente perizia di stima del "CENTRO SORDELLO".

L'immobile in oggetto è una grossa costruzione ubicata nel Comune di Goito, in provincia di Mantova, lungo la statale goitese che da Goito conduce a Brescia, ed è accessibile da via C. Colombo, strada perpendicolare alla statale.

L'insediamento, costituente un centro polifunzionale denominato "*Centro Sordello*", risulta essere in fase di realizzazione avanzata e prevede una destinazione urbanistica prevalentemente commerciale, nonché una destinazione direzionale, una alberghiera ed un'altra definita ludico-magazzino.

L'intero immobile, dal punto di vista funzionale ed architettonico, può essere diviso in 4 blocchi che, con riferimento agli elaborati grafici allegati alla precedente perizia, succintamente richiamato nella planimetria Alleg. n. 1, vengono indicati con le lettere A, B, C, D.

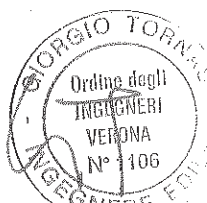
I blocchi individuati sono i seguenti:

- Un blocco centrale posteriore, contraddistinto dalla lettera A.
- Un blocco centrale anteriore, prospiciente la strada Goitese, contraddistinto dalle lettere B e C.
- Due blocchi laterali anteriori, prospiciente la strada Goitese, contraddistinti dalle lettere D ed E.

Il **blocco E** (lato est - zona uffici) e il **blocco D** (lato ovest - zona albergo) sono entrambi strutturati su quattro piani fuori terra, e per quanto riguarda gli accessi ed i collegamenti sia orizzontali che verticali risultano completamente autonomi dalla zona centrale B-C, che costituisce la porzione commerciale del complesso immobiliare.

I **blocchi B e C** sono articolati su 2 piani e dovrebbero costituire il futuro "Centro Commerciale" propriamente detto, e sono posti sulla parte anteriore dell'immobile, quella prospiciente il piazzale e la strada principale.

Il **blocco A** invece, posto sul retro dell'immobile, sarebbe quello destinato ad ospitare: a) al piano terra l'ipermercato alimentare - b) la zona ludico-magazzino al piano sotterraneo.



▪ **Le destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso dei blocchi sono risultate le seguenti:

Blocco E (lato est - zona uffici): costituisce il "*blocco Direzionale*" e si sviluppa su 4 piani fuori terra. L'autorizzazione prevede la costruzione di uffici-esposizione per mq 1.040,55 su ognuno dei 4 piani in cui si articola, per complessivi mq 4.162 autorizzati.

Blocco D (lato ovest - zona albergo): costituisce il "*blocco Alberghiero*" e si sviluppa su 4 piani fuori terra ed anche per esso l'autorizzazione prevede la costruzione di un ristorante per mq 1.040,55 al piano terra e di un albergo su ognuno dei 3 piani rimanenti in cui si articola, per complessivi mq 4.162 autorizzati.

Come anticipato, entrambi i blocchi sono strutturati su quattro piani fuori terra, e per quanto riguarda gli accessi ed i collegamenti, sia orizzontali che verticali, risultano completamente autonomi dalle altre zone.

La parte centrale dell'immobile - **zone A e B-C**, costituisce la porzione commerciale del complesso immobiliare. Essa è suddivisa nel **blocco B-C**, articolato su 2 piani e che dovrebbe costituire il futuro "*Centro Commerciale*" propriamente detto, posto sulla parte anteriore dell'immobile, quella prospiciente il piazzale e la strada principale. L'autorizzazione rilasciata dal comune di Goito prevede al **piano terra** una prima zona di negozi per mq 2002,77 ed una seconda zona di altri mq 2.000,00 per "esposizione-negozi"; al **piano primo** sono previste una ulteriore zona di negozi per mq 1.876,55 una seconda zona di altri mq 2.000,00 per "attività ricreative-negozi". In totale le superfici autorizzate per il "*Centro commerciale*" propriamente detto si estendono per complessivi mq 7.879,32.

Il **blocco A, piano terra**, invece sarebbe quello destinato ad ospitare l'ipermercato alimentare posto sul retro dell'immobile. La concessione edilizia prevedeva per questa destinazione una superficie complessiva di mq 4.752,18.

La **blocco A** si estende anche al **piano sotterraneo** dove si sviluppa per complessivi mq 4.827,705 autorizzati dalla concessione edilizia rilasciata, e per esso è prevista una destinazione d'uso *ludico-magazzino*. Lo scantinato è posizionato proprio sotto la zona dell'ipermercato alimentare, è completamente interrato ed è accessibile tramite due rampe, delimitate da muri in cemento, posizionate sul lato sud e sul lato ovest dello stesso, con finitura superficiale a lisca di pesce.



4. Il "Centro SORDELLO" oggi: LO STATO DI DIRITTO

All'interno della precedente perizia data 31.07.2002, con visura presso il competente "Ufficio del Territorio", era stato acquisito l'elenco delle unità <Centro Sordello>, dal quale è stato possibile risalire ai subalterni ancora esistenti e quelli che, nel corso delle molteplici variazioni, sono stati soppressi, evidenziando così i subalterni che, pur facendo parte del complesso edilizio "Centro SORDELLO", tuttavia non risultano soggetti a trascrizione pregiudizievole per effetto della sentenza di fallimento.

I motivi per cui alcuni subalterni del mappale n. 74 non sono compresi nella citata nota di trascrizione sono:

- che si tratta di unità immobiliari sopresse a seguito di variazioni catastali o frazionamenti.
- che si tratta di BCNC (beni comuni non censibili)
- che si tratta di immobili venduti.

Quest'ultimo caso, che interessa maggiormente, riguarda solo subalterni del M.N. 74, e cioè i seguenti immobili

- **sub. 2 e 7**, venduti in data 04.09.1997 a: [REDACTED] con atto del notaio F. Rossi di Castiglion delle Stiviere (MN)
- **sub. 305 e 316**, venduti in data 10.12.1998 a: [REDACTED] con atto del notaio F. Rossi di Castiglion delle Stiviere (MN) – Successivamente il sub. 305 è stato frazionato e sono stati originati gli attuali **subb. 335 e 336**
- **sub. 312 e 313**, venduti in data 16.04.1999 a: [REDACTED] con atto del notaio F. Rossi di Castiglion delle Stiviere (MN). Tali immobili saranno poi utilizzati dalla ditta [REDACTED].
- **sub. 318**, venduto in data 16.04.1999 a: [REDACTED] con atto del notaio F. Rossi di Castiglion delle Stiviere (MN).
- **sub. 319**, venduto in data 16.04.1999 a: [REDACTED] snc, con atto del notaio F. Rossi di Castiglion delle Stiviere (MN).
- **sub. 320 e 334**, venduti in data 25.05.1999 a: [REDACTED] con atto del notaio F. Rossi di Castiglion delle Stiviere (MN).

Nella precedente perizia, per avere un quadro sintetico ed esauriente dello stato della suddivisione in subalterni del complesso edilizio, era stata predisposta la "Tabella n. 1" (*alleg. 30*) a cui si rimanda, come pure agli elaborati grafici allegati, nei quali sono evidenziate le u.i. vendute e quelle che invece sono state oggetto di trascrizione della sentenza di fallimento.



▪ **Situazione CONDOMINIALE.**

Tutti i citati atti di compravendita fanno riferimento ad un "Regolamento condominiale" per la disciplina delle parti comuni, a cui sono allegati le usuali "Tabelle millesimali" di proprietà e d'uso.

Tuttavia dopo sono state predisposte numerose variazioni catastali, che hanno stravolto completamente la subalternazione dell'immobile mentre il "Regolamento" – a cui continuano ancora a fare riferimento gli atti delle successive vendite - è rimasto invariato.

Questa situazione è stata in qualche maniera accomodata al fine di poter quantificare – per la stima del valore commerciale delle u.i. del complesso edilizio - la quota millesimale delle varie u.i., per attribuire loro la quota parte della spesa "comune", cioè quella che sarà necessaria per tutti gli adempimenti di carattere "comune" che serviranno per il completamento dei lavori e che saranno più avanti esposti.

Ciò è quanto è stato fatto con la "Tabella n. 3" relativa al blocco direzionale, e con la "Tabella n. 4" relativamente al blocco commerciale, sempre riferite alla precedente perizia.

5. Il "Centro SORDELLO" oggi: GLI IMMOBILI.

Con appositi sopralluoghi, personalmente eseguiti, è stato rilevato lo stato di avanzamento della costruzione degli immobili e il loro stato di conservazione; ma per questi aspetti si rimanda alla perizia stessa già depositata.

6. Risposte al quesito attuale.

Occorre rilevare che la precedente perizia di valutazione non ha riguardato le porzioni immobiliari già vendute da [REDACTED], comprese fra quelle citate in premessa e acquistate dalle società "[REDACTED]" e "[REDACTED]" e per le quali si sta procedendo per farne dichiarare l'inefficacia degli atti di compravendita.

Tale esclusione è stata operata principalmente perché tali immobili non appartenevano alla ditta caduta in fallimento; tuttavia non secondario è stato anche la constatazione della complessità di valutare il valore della porzione di proprietà della società [REDACTED] da adibirsi a "supermercato alimentare", per l'avanzato grado di finiture delle opere; e per l'incertezza della sua reale destinazione d'uso finale. Infatti, a seguito delle vicende giudiziarie che poi hanno portato al fallimento di [REDACTED], il supermercato alimentare non è stato in grado di ultimare i lavori relativi alla propria porzione immobiliare e non ha potuto neppure iniziare l'attività; per cui l'autorizzazione commerciale è ritornata nelle mani della Regione Lombardia.



Il quesito posto ora dal Curatore fallimentare, nel comunicare che si sta procedendo per far dichiarare l'inefficacia degli atti di compravendita intercorsi con le società [REDACTED] e [REDACTED], rileva contestualmente l'interesse che sembra essersi manifestato per una possibile acquisizione di porzioni di immobili.

Su questi due nuovi fatti, comunicati dal Curatore fallimentare, si esplica pertanto la risposta contenuta nella presente integrazione di perizia. In sostanza i nuovi fatti presuppongono i seguenti quesiti:

- b) *se sia possibile ed economicamente vantaggioso per il fallimento procedere a vendite frazionate*
- c) *in caso di risposta affermativa, quale sia il valore da attribuirsi alle porzioni delle quali si propone la vendita*

I due quesiti presuppongono risposte articolate, così come lo sono gli immobili presi in considerazione ed in entrambi i casi occorre sempre fare riferimento ai dettagli tecnici già ampiamente esposti nella perizia iniziale e succintamente richiamati nella presente integrazione.

▪ **Sono possibili vendite frazionate ?**

La risposta è positiva per il **blocco E** (lato est - zona uffici) e il **blocco D** (lato ovest - zona albergo), in quanto si tratta di immobili che, per quanto riguarda gli accessi ed i collegamenti sia orizzontali che verticali, risultano completamente autonomi dalla zona centrale B-C, che costituisce la porzione commerciale del complesso immobiliare.

Per il **blocco E** (lato est - zona uffici) sono le unità immobiliari che inizialmente erano comprese nei subalterni sub. 5, sub. 13, sub. 16 e sub. 18.

Per il **blocco D** (lato ovest - zona albergo) è l'unità immobiliare che da sempre è identificata con il sub. 6.

Anche la dislocazione all'interno del lotto risulta favorevole ad un loro utilizzo autonomo, essendo - soprattutto il blocco uffici-direzionale - posizionato in prossimità dell'accesso al complesso edilizio.

Da ultimo ma non meno importante, vi è anche la circostanza che tali porzioni immobiliari hanno fin da subito avuto proprio questa specifica destinazione d'uso.

Tale valutazione può estendersi anche al **piano sotterraneo del blocco A**, con destinazione d'uso ludico-magazzino. Lo scantinato è posizionato proprio sotto la zona dell'ipermercato alimentare, è completamente interrato ed è accessibile tramite due rampe. In esso inoltre vi sono i locali tecnici che dovrebbero costituire la futura



“centrale termica” per l'alloggiamento degli impianti di riscaldamento e di trattamento dell'aria. Questa porzione corrisponde all'unità immobiliare che da sempre è identificata con il sub. 1.

La risposta potrebbe essere positiva anche per la parte commerciale caduta in fallimento, alla condizione che l'ipotetico acquirente fosse disponibile ad acquistarla alle condizioni economiche già esposte nella relazione generale per tale porzione e nello stato di fatto e di diritto in cui essa si trova.

Tuttavia occorre rilevare che completamente diverso sarebbe il caso in cui il fallimento rientrasse in possesso delle porzioni del [REDACTED] e dell'[REDACTED] e venisse confermata l'autorizzazione commerciale alla grande distribuzione da parte della Regione Lombardia.

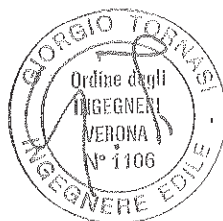
Ciò infatti ripristinerebbe l'integrità funzionale del blocco commerciale, e darebbe un significativo valore aggiunto al valore del blocco commerciale, la cui quotazione sarebbe automaticamente e significativamente rivalutata.

• **Valore delle porzioni di immobili vendibili separatamente.**

Per le porzioni di immobile di cui si è valutata positivamente la vendita frazionata sono confermate le stime già esposte nella relazione principale. Per una migliore comprensione delle porzioni da porre in vendita anche separatamente, si rimanda alla planimetria di cui all'allegato n. 2, dove sono individuate le singole porzioni in cui è disaggregato l'immobile, ponendo in evidenza quelle che sono comprese nel fallimento rispetto a quelle che sono state oggetto di vendita.

- **Blocco direzionale, P.T.:** sub. 5 - € 478.027,99
- **Blocco direzionale, P.1.:** ex sub. 13 - € 736.605,06
- **Blocco direzionale, P.2.:** ex sub. 16 - € 495.442,30
(al 2° piano sono compresi solo i subb. m.n. 308, 309, 310, 311 e 314 ancora intestati ad Aquilone, derivanti dal frazionamento dell'ex sub. 16)
- **Blocco direzionale, P.3.:** ex sub. 18 - € 232.504,16
(al 3° piano sono compresi solo i subb. m.n. 315 e 317 ancora intestati ad Aquilone, derivanti dal frazionamento dell'ex sub. 18)
- **Blocco alberghiero:** sub. 6 - € 1.609.109,25
- **Blocco sotterraneo:** sub. 1 - € 1.539.476,40

Analogamente per la porzione commerciale caduta in fallimento, con le restrizioni sopra espresse, si conferma il valore precedente determinato:



- **Blocco commerciale del fallimento** - € 3.351.120,40
(al PT è compreso solo il sub. 4, al 1° piano sono compresi i subb. m.n. 8, 9, 10, 11, 14 ancora intestati ad Aquilone, nonché i subb. m.n. 330, 331, 332 e 333, derivanti dal frazionamento dell'ex sub. 12)

▪ **Valore delle quote del [redacted] e della [redacted]**

Per le considerazioni fatte precedentemente sulla parte commerciale e sul possibile rientro nel fallimento delle porzioni del [redacted] e dell' [redacted], tale ipotesi sposterebbe completamente la valutazione del blocco commerciale, che andrebbe ricalcolato in toto, sia per ricomprendere nello stesso anche le porzioni recuperate e sia per rivalutare la massa delle unità commerciali a seguito delle ricomposta integrità.

7. Conclusioni.

Per la risposta al quesito posto, il sottoscritto C.T.U. rinvia ai capitoli precedenti, nonché agli elaborati grafici allegati, precisando che per una completa valutazione degli immobili deve farsi sempre riferimento alla perizia originaria, di cui la presente costituisce integrazione.

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami e resto a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario. In fede

Verona, 15 marzo 2004

(il C.T.U. dott. ing. **GIORGIO TORNASI**)

G. Tornasi



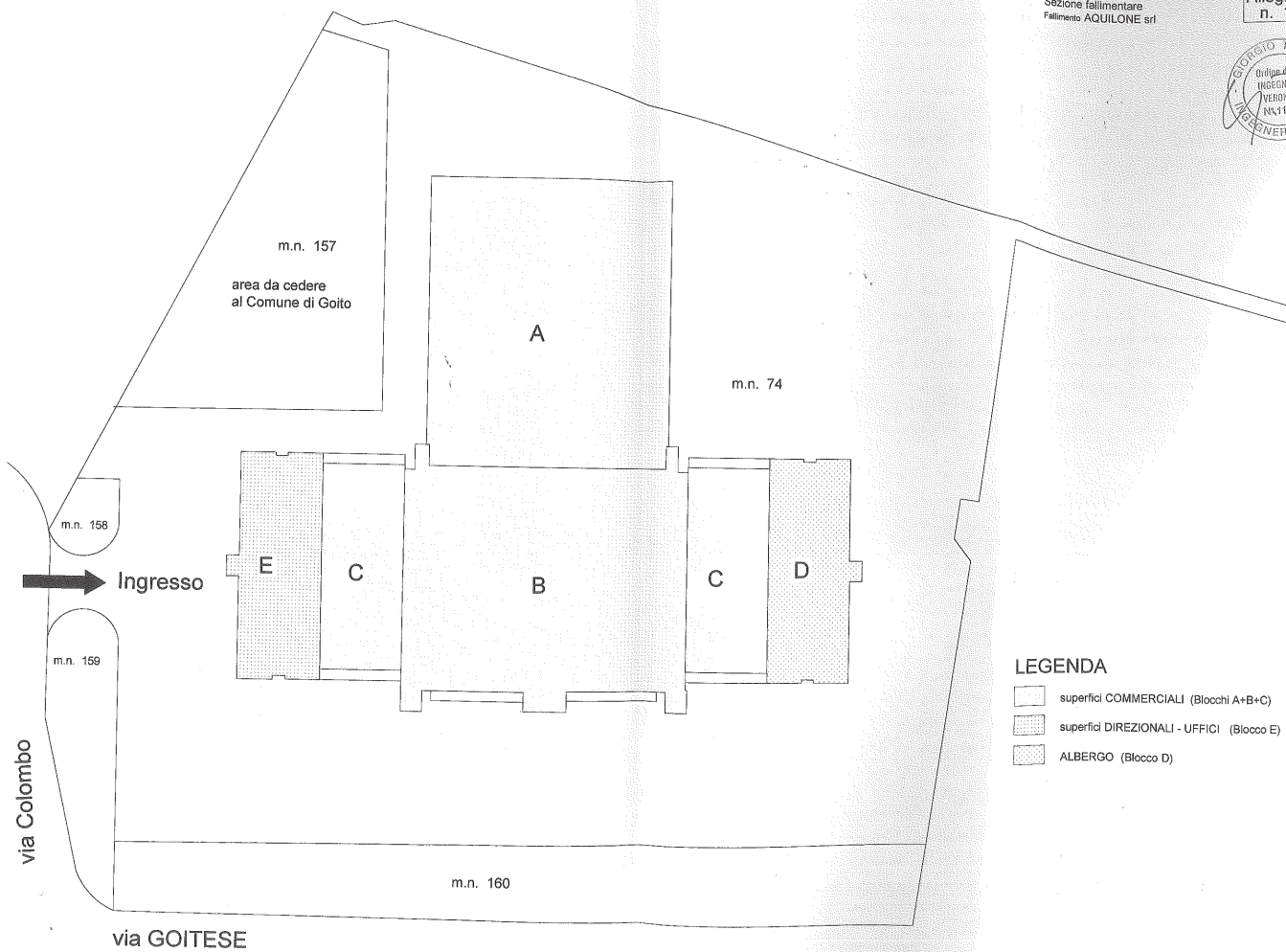
Allegati:

1. Planimetria generale e blocchi funzionali
2. Planimetria degli immobili con le u.i. del fallimento.

PLANIMETRIA GENERALE e Blocchi FUNZIONALI

PERIZIA INTEGRATIVA
TRIBUNALE CIVILE e PENALE di Verona
Sezione fallimentare
Fallimento AQUILONE srl

Allegato
n. 1



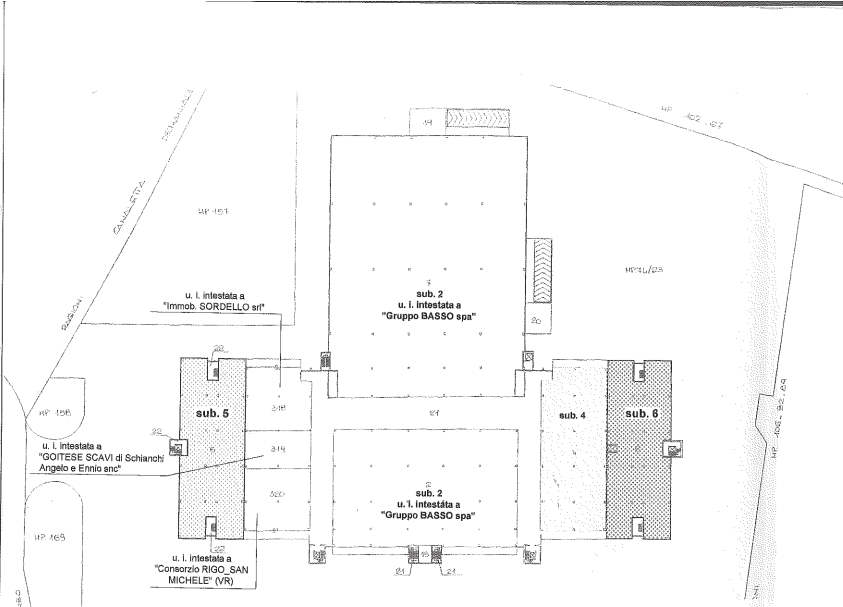
LEGENDA

- superfici COMMERCIALI (Blocchi A+B+C)
- superfici DIREZIONALI - UFFICI (Blocco E)
- ALBERGO (Blocco D)

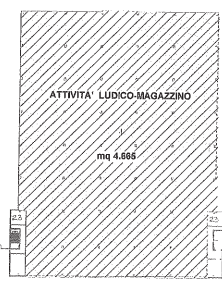


PERIZIA INTEGRATIVA
 TRIBUNALE CIVILE e PENALE di Verona
 Sezione fallimentare
 Fallimento AQUILONE srl

Allegato n. 2



Piano TERRA

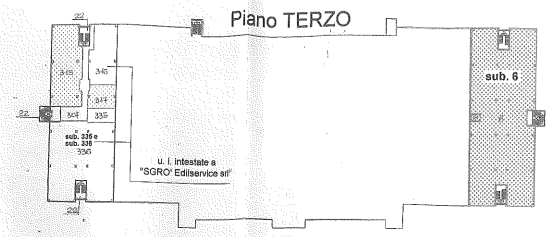


Piano SOTTERRANEO

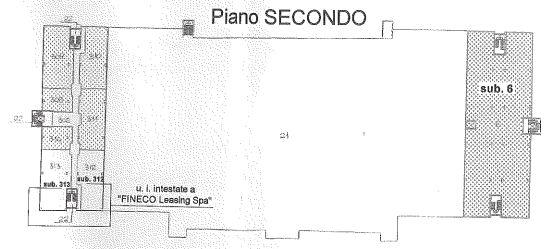
LEGENDA

PORZIONI INTESTATE AD AQUILONE SRL

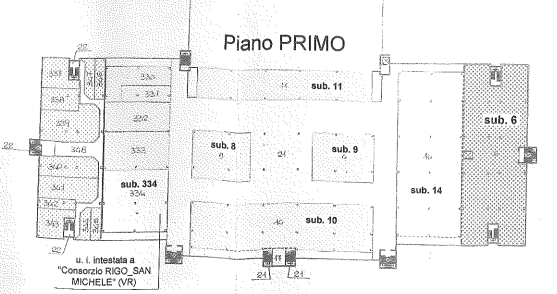
- superfici COMMERCIALI (Blocchi A+B+C)
- superfici DIREZIONALI - UFFICI (Blocco E)
- ALBERGO (Blocco D)
- Superfici che oggi NON risultano COMPRESSE nel fallimento



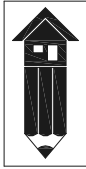
Piano TERZO



Piano SECONDO



Piano PRIMO



STUDIO TECNICO MARITATI-ADAMI-BERTI

ASSOCIAZIONE TRA PROFESSIONISTI

Servizi Tecnici Immobiliari-Mobiliari Estimativi, Infortunistica

Via Cristofoli, 50 – 37138 VERONA

Tel 045/572622 – Fax 045/578193 - P. Iva 04305230239

e-mail: studiotecnicomab@gmail.com

Geom. Alessio Maritati
Dott. Ing. Emiliano Adami
Dott. Geom. Ilenia Berti

Dott. Ing. Marco Menin
Geom. Stefano Biondetti
Dott. Arch. Daniela Storato
Geom. Marco Bustaggi

Geom. Alessio Maritati Consulente Tecnico del Tribunale di Verona

TRIBUNALE DI VERONA

Sezione Fallimentare

Fallimento n.°: 8254/2002 R.F.

Giudice Delegato: **Dott.ssa Monica ATTANASIO**

Curatore: **Avv. Dario FINARDI**

FALLIMENTO

con sede in [REDACTED] (VR), [REDACTED]

**STIMA DELL'ATTUALE PRESUMIBILE VALORE
DI MERCATO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
DENOMINATO "CENTRO SORDELLO" IN
COMUNE DI GOITO, LUNGO LA STRADA
STATALE N.° 236 "GOITENSE" MN-BS, CON
ACCESSO DSA VIA COLOMBO**

Indice della perizia

Incarico	3
Premessa	3
Sopralluogo	8
Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia.....	8
Note catastali	10
Descrizione del complesso immobiliare.....	12
Istanza del CTU al Comune di Goito per acquisizione informazioni- documenti	21
Situazione urbanistica.....	26
<i>Attuale situazione urbanistica</i>	26
<i>Precedente destinazione urbanistica all'epoca</i>	32
Autorizzazioni amministrative	37
Verifica ipotecaria	39
Vendita in lotti o frazionata.....	42
Consistenza commerciale e stima.....	43
<i>Precisazioni sulla consistenza commerciale</i>	43
<i>Precisazioni alla stima</i>	45
Riepilogo dei beni di pertinenza della procedura fallimentare.....	51



Incarico

Il Curatore fallimentare, Avv. Dario Finardi, ha incaricato lo scrivente Geom. Alessio Maritati, di provvedere a valutare i beni rientrati nella disponibilità della procedura, oltre ad un aggiornamento del valore dei beni già acquisiti, al fine di procedere ad una vendita unitaria per valorizzare il complesso edilizio e quindi analizzare la situazione amministrativa ed il probabile sviluppo dell'area.

Premessa

Si ritiene opportuno preliminarmente precisare che i beni oggetto della presente relazione sono già stati oggetto di indagine peritale e relativa valorizzazione con relazione tecnica datata 31.01.2003 da parte dell'Ing. Giorgio Tornasi. Il valore complessivo di stima indicato nella predetta perizia era di € **8.442.285,57**.

Con successiva relazione integrativa datata 15.03.2004, l'Ing. Giorgio Tornasi ha sostanzialmente riconfermato il valore complessivo di stima, prevedendo però delle valutazioni frazionate, e cioè suddivise a seconda della destinazione d'uso delle porzioni facenti parte il complesso immobiliare, come nel seguito ripreso:

- blocco direzionale PT sub 5 € 478.027,99;
- blocco direzionale P1° ex sub 13 € 736.605,06;
- blocco direzionale P2° ex sub 16ⁱ € 495.442,30;
- blocco direzionale P3° ex sub 18ⁱⁱ € 232.504,16;
- blocco alberghiero sub 6 € 1.609.109,25;
- blocco sotterraneo sub 1 € 1.539.476,40;
- blocco commerciale del fallimento € 3.351.120,40.

ⁱ Compresi solo i m.n.° 308, 309, 310, 311 e 314 intestati ad [REDACTED]

ⁱⁱ Compresi solo i m.n.° 315 e 317 intestato ad [REDACTED]

Nel corso degli anni sono già stati esperiti ben 18 esperimenti di vendita, che però sino all'attualità hanno sortito esito negativo; anche l'ultimo esperimento di vendita del 10.10.2018, avente prezzo minimo di complessivi € **1.010.000,00**, è andato deserto.

Dalla relazione tecnica di stima redatta dall'Ing. Giorgio Tornasi, emerge che alcune porzioni del complesso edilizio in esame erano escluse dalla valutazione, in quanto già venduti in precedenza ed in particolare, alla pagina 8 della relazione venivano riportate le seguenti precisazioni:

1. "sub. 2 e 7, venduti in data 04.09.1997 a: [redacted] con atto del notaio [redacted] (alleg. 15)
2. sub. 305 e 316, venduti in data 10.12.1998 a: [redacted] srl con atto del notaio [redacted] (MN) (alleg. 16) - Successivamente il sub. 305 è stato frazionato e sono stati originati gli attuali subb.335 e 336
3. sub. 312 e 313, venduti in data 16.04.1999 a: [redacted] con atto del notaio [redacted] (MN) (alleg. 17). Tali immobili saranno poi utilizzati dalla ditta [redacted].
4. sub. 318, venduto in data 16.04.1999 a: [redacted] con atto del notaio [redacted] di Castiglione delle Stiviere (MN) (alleg. 18).
5. sub. 319, venduto in data 16.04.1999 a: [redacted] con atto del notaio [redacted] (MN) (alleg. 19)..
6. sub. 320 e 334, venduti in data 25.05.1999 a: [redacted] con atto del notaio [redacted] (MN) (alleg. 20)."

Nel corso della procedura fallimentare, sono state promosse azioni revocatorie nei confronti delle società "[redacted]" e "[redacted]" per far dichiarare l'inefficacia degli atti di compravendita, di cui ai progressivi 1 e 4 dell'elenco sopra riportato, con cui le stesse società avevano acquistato importanti porzioni del complesso immobiliare in esame.

In particolare, in data 31.01.2012, la società "[redacted]", ha venduto al fallimento della società "[redacted]" l'unità immobiliare in

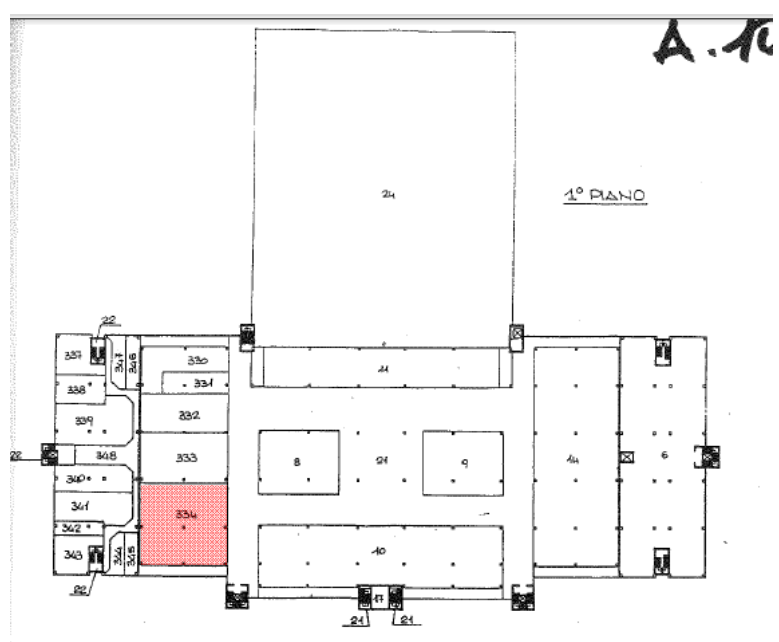
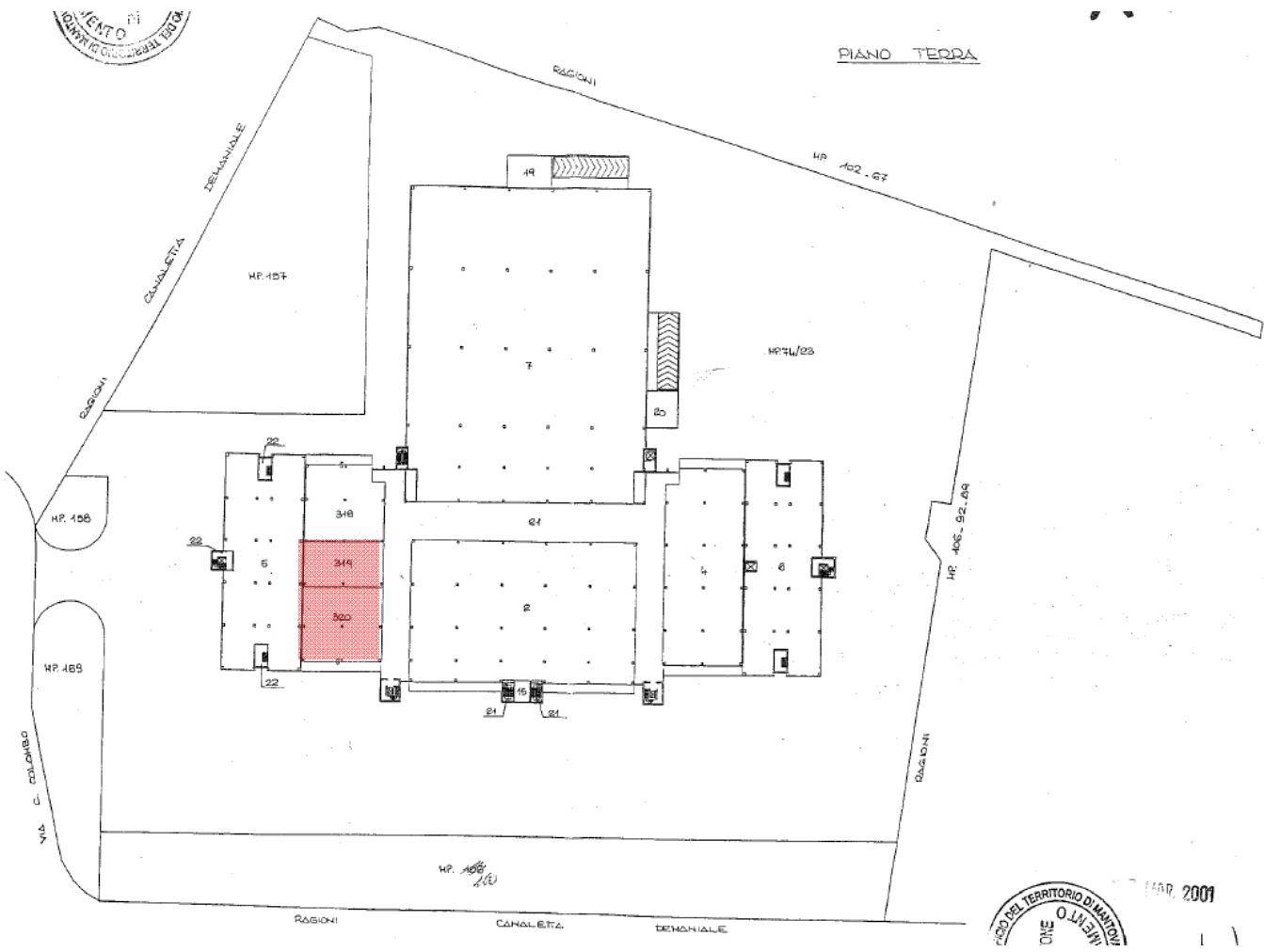
corso di costruzione censita con particella **74 sub 318** al prezzo di € 100.000,00. L'atto in oggetto è stato redatto dal Notaio [REDACTED] (rep. N.° 17737 e racc. 5498) trascritto presso l'Agenzia del Territorio servizio Servizi di Pubblicità Immobiliare in data 07.02.2012 con RG n.° 556 ed RP 392.

In data 20.06.2007, il Tribunale di Verona ha emesso Sentenza di inefficacia nei confronti del fallimento attore dell'atto di compravendita a ministero del Notaio [REDACTED], con il quale [REDACTED] "in bonis" ha trasferito alla società [REDACTED] le porzioni del complesso immobiliare denominato "*Centro Sordello*" in Comune di Goito mappale n.° 74 sub 2 e 7, oltre le parti comuni.

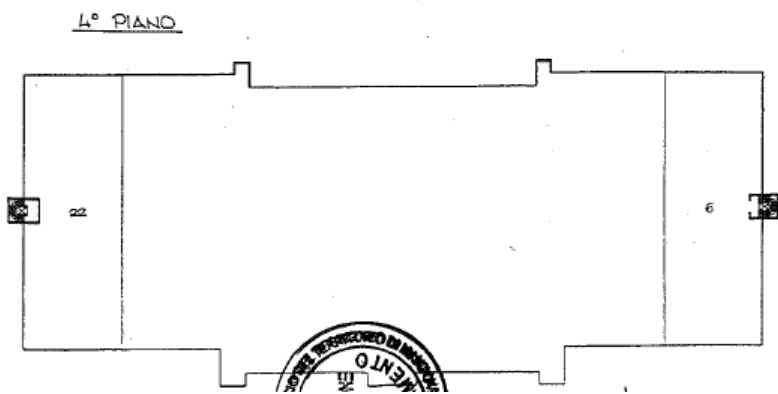
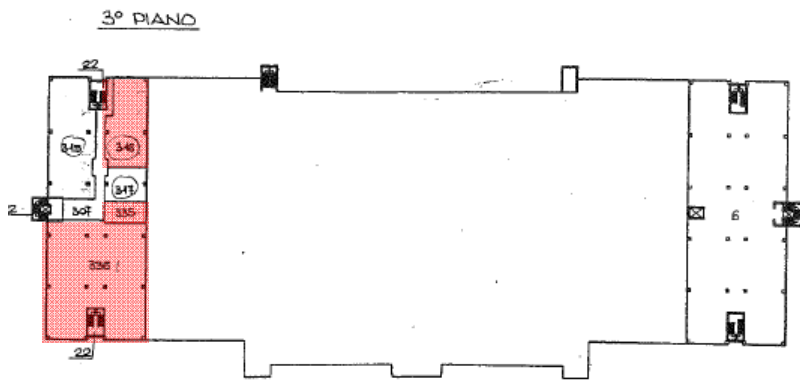
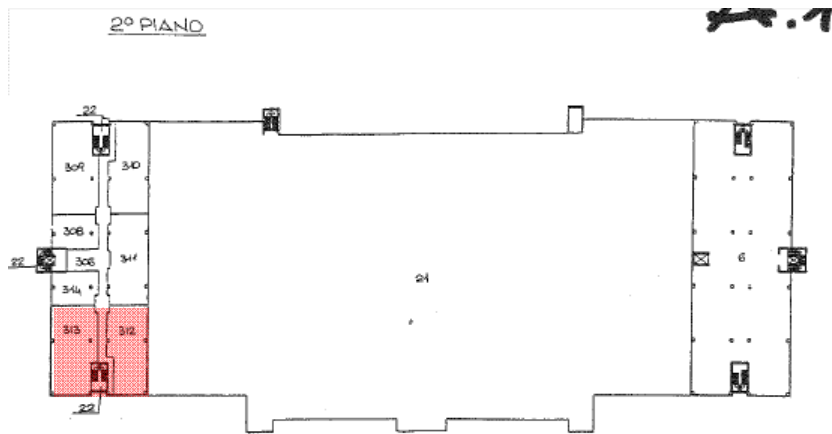
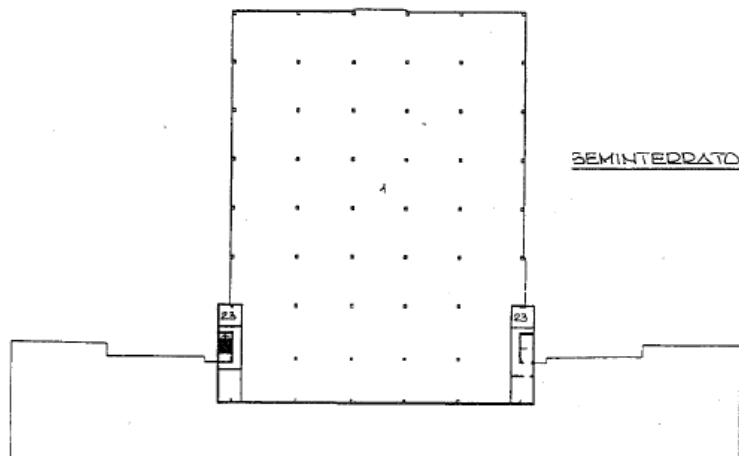
Con Sentenza n.° 6384/2018 del 5.12.2018 della Corte Suprema di Cassazione è divenuta definitiva la declatoria di inefficacia di cui sopra, per cui in data 16.05.2019 è stata trascritta l'annotazione RG n.° 2407 RP 552.

Ne deriva pertanto che nella presente relazione tecnica di stima vengano inclusi gli ulteriori immobili che sono stati acquisiti all'attivo del fallimento.

Per una migliore comprensione degli immobili di pertinenza della procedura fallimentare, e quindi oggetto della presente relazione tecnica, si ritiene opportuno riportare nel seguito l'elaborato planimetrico con indicazione con colorazione rossa degli immobili di proprietà di terzi (quindi esclusi dalla stima).



[Handwritten signature]



Sopralluogo

In data 20.06.2019 lo scrivente ha effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto della corrente relazione tecnica ubicati nel Comune di Goito, al fine di accertare la conformazione e lo stato attuale degli stessi.

Nell'occasione è stata quindi scattata la documentazione fotografica rinvenibile in allegato, che consente un più agevole riscontro visivo di quanto attualmente esistente.

Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

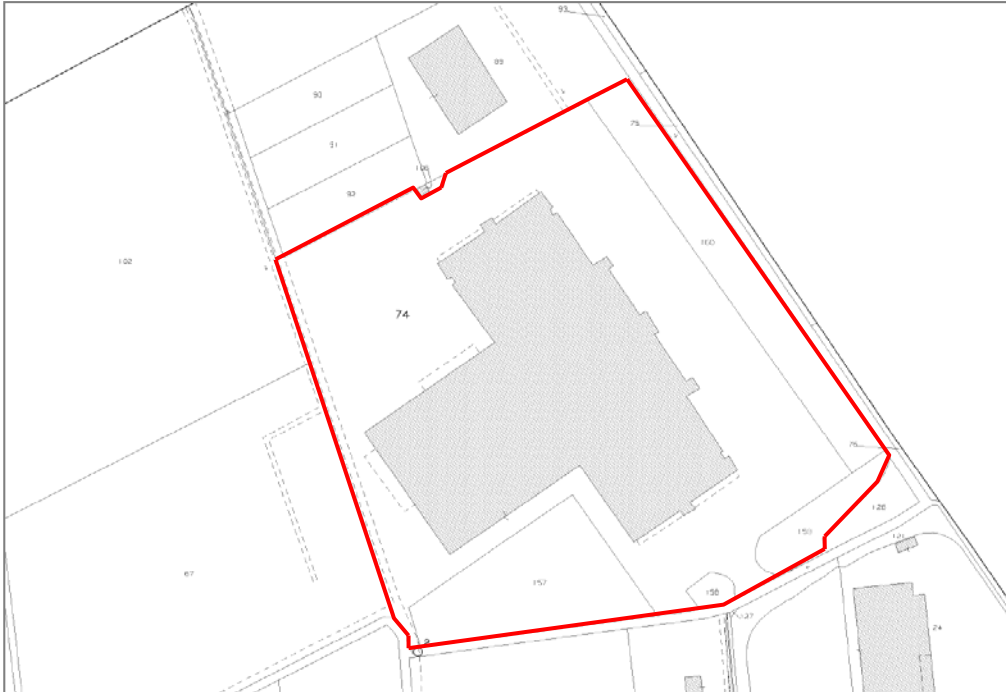
Gli immobili di pertinenza della procedura fallimentare risultano censiti all'Agenzia delle Entrate di Mantova con i seguenti estremi catastali:

Dati catastali:	Catasto Fabbricati - Comune di Goito (MN), fg. 25 part.: 74 sub 1, categoria F/3 ⁱⁱⁱ ; 74 sub 4, categoria F/3; 74 sub 5, categoria F/3; 74 sub 6, categoria F/3; 74 sub 8, categoria F/3; 74 sub 9, categoria F/3; 74 sub 10, categoria F/3; 74 sub 11, categoria F/3; 74 sub 14, categoria F/3; 74 sub 15, categoria F/3; 74 sub 17, categoria F/3; 74 sub 19, categoria F/3; 74 sub 20, categoria F/3; 74 sub 308, categoria F/3; 74 sub 309, categoria F/3; 74 sub 310, categoria F/3; 74 sub 311, categoria F/3; 74 sub 314, categoria F/3; 74 sub 315, categoria F/3; 74 sub 317, categoria F/3; 74 sub 330, categoria F/3; 74 sub 331, categoria F/3; 74 sub 332, categoria F/3;
------------------------	---

ⁱⁱⁱ Categoria catastale F/3 : "In corso di costruzione".

	<p>74 sub 333, categoria F/3; 74 sub 337, categoria F/3; 74 sub 338, categoria F/3; 74 sub 339, categoria F/3; 74 sub 340, categoria F/3; 74 sub 341, categoria F/3; 74 sub 342, categoria F/3; 74 sub 343, categoria F/3; 74 sub 344, categoria F/3; 74 sub 345, categoria F/3; 74 sub 346, categoria F/3; 74 sub 347, categoria F/3; 157, categoria F/1; 158, categoria F/1; 159, categoria F/1; 160, categoria F/1;</p>
<i>Ditte intestatarie catastali</i>	<p>[REDACTED] proprietaria per 1/1</p>
<i>Dati catastali:</i>	<p>Catasto Fabbricati - Comune di Goito (MN), fg. 25 part.: 74 sub 318, categoria F/3;</p>
<i>Ditte intestatarie catastali</i>	<p>[REDACTED] proprietaria per 1/1</p>
<i>Dati catastali:</i>	<p>Catasto Fabbricati - Comune di Goito (MN), fg. 25 part.: 74 sub 2, categoria F/3; 74 sub 7, categoria F/3;</p>
<i>Ditte intestatarie catastali</i>	<p>[REDACTED] proprietaria per 1/1</p>
<i>Dati catastali dei terreni di insidenza</i>	<p>Catasto Terreni- Comune di Goito (MN), fg. 25 part.: 74, qualità Ente Urbano, superficie mq 33.619; 157, qualità Ente Urbano, superficie mq 3.680; 158, qualità Ente Urbano, superficie mq 250; 159, qualità Ente Urbano, superficie mq 976; 160, qualità Ente Urbano, superficie mq 3.646.</p>

Per completezza, si riporta nel seguito stralcio della mappa catastale con individuazione del complesso immobiliare in esame:



Note catastali

Si ritiene doveroso precisare che allo stato non risulta ancora volturato e quindi correttamente intestate le ditte catastali delle unità immobiliari recentemente oggetto di azione di revocatoria, m.n.° 74 sub 2 e m.n.° 74 sub 7.

Si rileva inoltre che è stato richiesto l'elaborato planimetrico dal portale telematico dell'Agenzia delle Entrate che ha però riferito non esservi alcun elaborato trovato, come nel seguito ripreso:

Convenzione: **CONSIGLIO NAZIONALE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**
Codice di Richiesta: **C00604912015**

Ufficio provinciale di: MANTOVA Territorio

nessun elaborato trovato.

Elaborato Planimetrico

Comune: Sezione:

Sezione urbana: Foglio: Particella:

Si evidenzia tuttavia che allegato alla relazione di stima predisposta dal precedente CTU, Ing. Giorgio Tornasi, sono riscontrabili ben 2 elaborati planimetrici, ed in particolare:

1. primo accostamento con elaborato planimetrico (allegato 9) con accettazione del 07.06.1997 n.° B01793;
2. secondo elaborato planimetrico (allegato 10) datato 5.03.2001.

Si evidenzia inoltre che trattandosi di unità immobiliari in "*corso di costruzione*" (F/3) non sono dotate di planimetria catastale per cui le diverse porzioni di unità immobiliari sono desumibili unicamente dall'elaborato planimetrico del 2001.

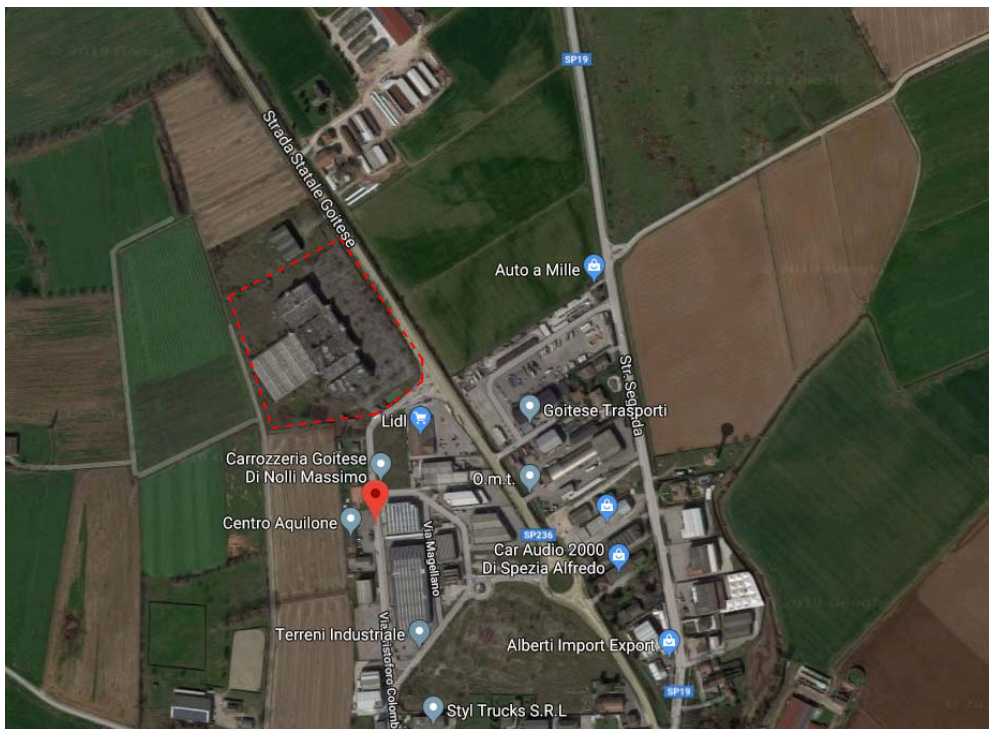
Trattandosi di elaborato planimetrico regolarmente depositato presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Territorio di Mantova), lo scrivente estimatore farà pertanto riferimento all'elaborato planimetrico del 2001.

Per completezza, si ritiene inoltre doveroso evidenziare che non risulta accatastata la cabina elettrica posta ad ovest dell'accesso carraio dell'area, attendibilmente insistente sul m.n.° 74.

Si evidenzia altresì che da indagini catastali storiche è emerso un errore di intestazione per tardiva volturazione (avvenuta in data 28.03.1997) in merito al terreno m.n.° 128 di mq 527, oggetto di frazionamento del m.n.° 74 in data 17.04.1993. Attualmente il m.n.° 128 risulta catastalmente intestato al signor ██████████, seppure il m.n.° 74 di mq 17.090 (comprensivo quindi anche del m.n.° 128) sia stato acquistato dalla società ██████████ in data 16.09.1991. Ne deriva quindi che l'intestazione del m.n.° 128 risulta errata e che anche il suddetto mappale rientri di fatto nella procedura fallimentare, e che lo stesso debba essere ceduto al Comune di Goito, come meglio analizzato nei capitoli che seguono.

Descrizione del complesso immobiliare

Il complesso immobiliare oggetto della corrente relazione si trova in Comune di Goito (MN), lungo la strada statale n.° 236 "Goitese" che collega Mantova a Brescia, con accesso dalla strada pubblica Via Colombo.

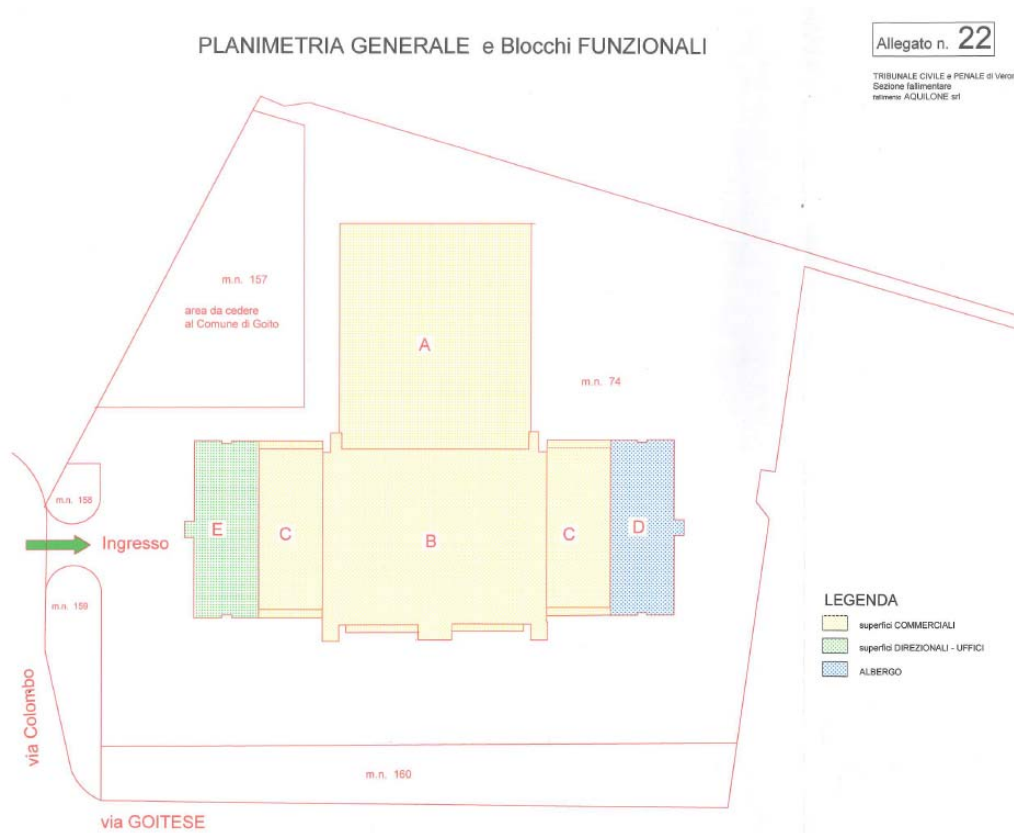


La zona, prevalentemente con destinazione industriale, si trova a nord del centro comunale di Goito, a circa 2 km di distanza.

Come desumibile dalla relazione tecnica del precedente CTU, il complesso edilizio presenta una forma in pianta a "T", che nelle tavole grafiche progettuali viene suddiviso in 5 blocchi indicati con lettere A, B, C, D ed E:

- un blocco centrale posteriore, contraddistinto dalla lettera A;
- un blocco centrale anteriore, prospiciente la strada Goitese, contraddistinto dalle lettere B e C;
- due blocchi laterali anteriori, prospiciente la strada Goitese, contraddistinti dalle lettere D ed E.

si riporta nel seguito stralcio dell'allegato n.° 22 con indicati i blocchi funzionali:



Dall'esame degli elaborati progettuali, il **blocco A**, posto sul retro dell'immobile, avrebbe dovuto essere destinato ad ospitare: al piano terra l'ipermercato alimentare; al piano sotterraneo la zona ludico-magazzino.

I **blocchi B e C** sono posti sulla parte anteriore dell'immobile, prospiciente il piazzale e la strada principale; sono articolati su 2 piani ed avrebbero dovuto costituire il “*Centro Commerciale*”.

Il **blocco E** (lato est - zona uffici) ed il **blocco D** (lato ovest - zona albergo), sono entrambi strutturati su quattro piani fuori terra, e per quanto riguarda gli accessi ed i collegamenti sia orizzontali che verticali risultano completamente autonomi dalla zona centrale B-C, che avrebbero dovuto costituire la porzione direzionale del complesso immobiliare.

Le strutture portanti in elevazione sono costituite generalmente da elementi prefabbricati in c.a. o in c.a.p.; i tamponamenti esterni sono stati realizzati con pannelli prefabbricati in c.a.v. o con superfici vetrate, in particolare dei blocchi **E** e **D**.

La copertura della parte a destinazione commerciale è in elementi prefabbricati in c.a.p. con interposti lucernari per l'illuminazione dei locali.

Si evidenzia che lo stato di completamento del complesso è il medesimo rispetto allo stato accertato dal precedente estimatore, tuttavia si ritiene doveroso evidenziare che il significativo tempo trascorso ha deteriorato in modo significativo il complesso immobiliare.

Facciata Est



Facciata Ovest



Facciata nord



Le impermeabilizzazioni delle coperture (guaine ardesiate), sono state riscontrate ammalorate ed in particolare sollevate e distaccate, come pure i pannelli coibentanti, per cui la struttura (solai e pareti verticali in c.a.) manifestano evidenziati segni di percolazioni d'acqua. Si rileva altresì che sono presenti evidenti segni di persistenti ristagni d'acqua e depositi di detriti.

Copertura



Copertura



Segni di ristagni d'acqua



Deposito detriti



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'f' or 'h', located in the bottom right corner of the page.

Segni di percolazione d'acqua



Sono peraltro presenti evidenti segni di atti vandalici, quali rottura dei vetri, realizzazioni di *murales* alle pareti e rottura di alcune partizioni in cartongesso (piano terra), nonchè si segnala la presenza di un furgone riverso su un fianco, in parte demolito, posto nell'area commerciale del piano terra.

Rottura di vetri

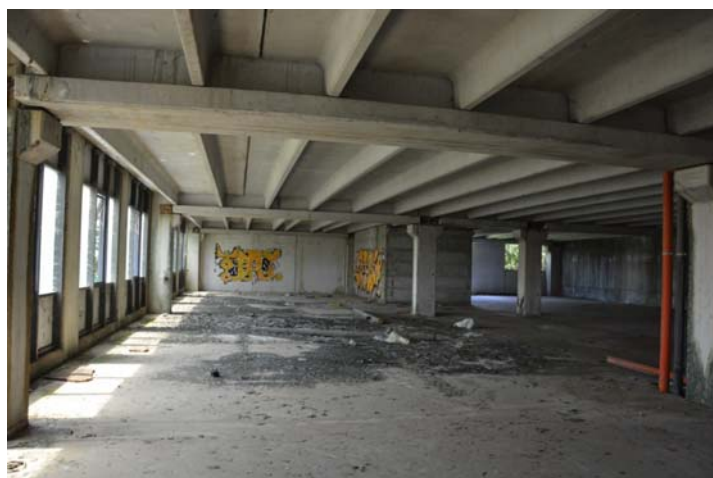


A handwritten signature or mark in black ink, consisting of a stylized 'f' followed by a small dot.

Rottura di vetri



Murales



A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'f' or 'h', located in the bottom right corner of the page.

Rottura cartongesso



Furgone



Il complesso risulta inoltre facilmente accessibile in quanto la preesistente recinzione di cantiere risulta a tratti mancante e/o danneggiata.

Recinzione di cantiere



Quanto all'area esterna del complesso si evidenzia la preponderante presenza di rigogliosa vegetazione spontanea, nonché la rimozione dei chiusini dei pozzetti dei sottoservizi.

Pozzetti privi di chiusini



Si evidenzia infine che non è stato possibile accedere al piano interrato in quanto lo stesso è attualmente allagato.

Piano interrato allagato



A handwritten signature or mark in black ink, consisting of a vertical line with a small hook at the top and a horizontal line at the bottom, resembling a stylized 'f' or 'h'.

Istanza del CTU al Comune di Goito per acquisizione informazioni-documenti

Vista la specificità dell'immobile in esame, il notevole prolungarsi delle vicende giudiziarie e le intervenute modifiche urbanistiche succedutesi nel corso della controversa vicenda, lo scrivente estimatore ha ritenuto opportuno effettuare un primo colloquio in data 20.06.2019 con il Responsabile dell'Ufficio, [REDACTED], con il quale sono stati affrontati i temi salienti sotto l'aspetto urbanistico- edilizio del complesso edilizio oggetto di procedura. In particolare, è stata esaminata la situazione autorizzativa, attualmente decaduta, sotto l'aspetto della convenzione edilizia con l'amministrazione, nonché dei titoli abilitativi all'edificazione; è stata discussa la destinazione urbanistica, attualmente variata, e l'eventuale possibilità di richiederne una modifica; è stata accennata l'eventuale possibilità di recupero di oneri già versati all'amministrazione, previa verifica da parte dell'ufficio dell'attuale situazione debitoria - creditoria dell'intervenuto edilizio. È stato inoltre affrontato il tema degli obblighi infrastrutturali e delle opere di urbanizzazione (già realizzate, se collaudate, da realizzarsi), nonchè sono stati analizzati gli aspetti normativi relativamente alla struttura realizzata, oltre un ventennio fa. Vista l'importanza delle tematiche, che peraltro risultano di fondamentale importanza sia per la determinazione del presumibile valore di mercato del complesso e sia per l'eventuale futuro acquirente-aggiudicatario, si è convenuto con il Responsabile Dell'Ufficio Tecnico di effettuare una apposita istanza scritta per l'acquisizione della documentazione necessaria e per la ricerca, anche storica di archivio, degli aspetti concernenti la struttura realizzata e l'aspetto creditorio-debitorio degli oneri.

In data **21.06.2019** è stata pertanto trasmessa l'istanza nel seguito riportata:

"Lo scrivente Geom. Alessio Maritati, rende noto di essere stato incaricato dalla procedura fallimento [REDACTED] n.° 8254/2002 del Tribunale di Verona, con incarico di verificare lo stato del complesso edilizio, verificare l'attuale situazione urbanistica - edilizia, in raffronto alla convenzione stipulata con l'amministrazione comunale e successivi titoli amministrativi, al fine di rappresentare nei futuri esperimenti di vendita l'attuale destinazione urbanistica del complesso e le problematiche connesse con la vendita, di cui debbano essere edotti i potenziali acquirenti/aggiudicatari dell'immobile oggetto della procedura fallimentare.

Effettuate le necessari verifiche preliminari, ed anche a seguito dei colloqui intervenuti, si formula rispettosa istanza di:

- A. Conoscenza di eventuali modifiche alla convenzione edilizia che dovranno essere concordate con il futuro acquirente/aggiudicatario in relazione agli attuali indirizzi dell'amministrazione comunale, e precisamente se sia prevedibile la possibilità di destinazione produttiva dell'intero complesso, ovvero debba essere ipotizzata una alternativa destinazione direzionale.*
- B. Verifica dello stato di credito -debito inerente gli oneri urbanistici, con precisazione di quali oneri possano essere considerati come già predisposti in occasione della redazione della stesura della nuova convenzione;*
- C. Considerando che la procedura fallimentare non è in possesso dell'intera pratica edilizia, si formula cortese istanza che sia messa a disposizione quantomeno la relazione tecnica delle strutture, al fine di permettere la verifica dei dati strutturali degli edifici e quindi della esigenza di eventuali interventi occorrenti per l'adeguamento delle strutture esistenti alle vigenti normative, anche antisismiche, nonchè verifica dell'esistenza di eventuali collaudi statici già eseguiti;*
- D. Verifica dell'effettuazione di eventuali procedure di accertamento da parte dell'amministrazione (ufficio tecnico e/o della polizia municipale) delle opere di urbanizzazione già realizzate, nonchè verifica di eventuali collaudi delle stesse;*

- E. Indicazione di eventuali obblighi infrastrutturali a carico del futuro eventuale acquirente-aggiudicatario, oltre a quelli già indicati nella scheda dello strumento urbanistico ZTE 566, in considerazione che detta scheda prevedeva una tempistica massima di anni 2 dalla stesura della stessa scheda;*
- F. Eventuali ulteriori informazioni/documentazioni ritenute utili per una compiuta conoscenza della pratica edilizia che consenta la vendita del complesso ed il suo completamento in tempi ragionevoli.*

Trattandosi di incarico giudiziale, è indispensabile che le risposte pervengano in forma scritta; necessita inoltre l'espletamento con la massima celerità, comunque compatibile con i tempi tecnici di ricerca ed acquisizione della documentazione giacente presso gli Vs. Uffici."

In data **24.06.2019** è quindi pervenuta comunicazione di protocollo n.° **10838** dell'istanza sopra ripresa.

In data **26.09.2019**, è stata messa a disposizione presso l'Ufficio Tecnico Comunale la documentazione di cui al punto C dell'istanza, che è stata quindi esaminata ed estratto copia di quella ritenuta necessaria. Nell'occasione sono quindi stati riaffrontati verbalmente i quesiti già posti.

Solo in data **12.10.2019**, dopo ulteriori solleciti, è quindi pervenuto riscontro scritto con **prot. N.° 16688**, che si riporta pedissequamente nel seguito:

"A riscontro istanza di cui all'oggetto, a precisazione ed integrazione degli incontri avuti presso l'Ufficio Tecnico di Goito, nonché della documentazione già consegnata, sono a specificare quanto segue:

1. in relazione al punto A dell'istanza:

- La vigente pianificazione urbanistica prevede che il completamento dell'insediamento esistente avvenga attraverso preliminare pianificazione attuativa i cui obiettivi sono espressi nella scheda ZTE 566 interna al fascicolo

PR.B.3 "Quaderno delle zone di trasformazione ad alta specificità" documento del Piano delle Regole e visionabile al seguente indirizzo:

<https://www.comune.goito.mn.it/it-it/servizi/abitare-c/piano-di-governo-territoriale-pgt-410-191-1-c79bc8253f4c0652bf0363dc79b44fdc?1708091677>

La pianificazione attuativa prevede necessariamente nuova convenzione urbanistica a disciplina degli obiettivi rappresentati nella suddetta scheda.

Circa la destinazione d'uso si specifica che la destinazione prevista dal vigente PRGC è "Tessuto prevalentemente commerciale, terziario e direzionale". La scheda ZTE 566 esplicita chiaramente che ad oggi è decaduta la previsione urbanistica che attribuiva all'area la classificazione di Grande Superficie di Vendita (GSV). Ad oggi, quindi, il completamento dell'insediamento può avvenire nel rispetto della destinazione commerciale, terziaria e direzionale ma senza le caratteristiche della Grande Superficie di Vendita.

Circa la possibilità di modifica dell'attuale destinazione d'uso ("Tessuto prevalentemente commerciale, terziario e direzionale") che potrebbe riferirsi, quali uniche alternative all'attuale, alle sole destinazioni residenziali e produttiva manifatturiera, si ritiene che l'obiettivo di "completare l'intervento in stretta correlazione funzionale e sintonia con l'area limitrofa" sia obiettivo ad oggi ed in futuro attuale, in quanto necessariamente da perseguire in forza delle preesistenze esistenti nell'area limitrofa. In ragione di ciò si ritiene di poter escludere destinazioni di natura residenziale e/o produttiva manifatturiera in quanto incoerenti con il tessuto limitrofo esistente.

Circa la possibilità di ripristinare la previsione di insediamento di Grande Struttura di Vendita, la stessa potrà essere valutata dall'Ente solo previa necessaria verifica delle condizioni infrastrutturali previste dalla normativa specifica reperibile al seguente indirizzo:

<https://www.regione.lombardia.it/wps/portal/istituzionale/HP/DettaglioServizio/servizi-e-informazioni/Imprese/Imprese-commerciali/Commercio-al-dettaglio-in-sede-fissa/disposizioni-grandi-strutture-vendita>

2. In relazione al punto B dell'istanza:

Le obbligazioni in materia di contributi concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) riferite all'attuale consistenza e destinazione urbanistica originaria dell'immobile (commerciale direzionale) risultano completamente assolte.

La convenzione originaria, in riferimento alle aree standard, prevedeva parziale

cessione e parziale monetizzazione. **La monetizzazione risulta assolta.** Rimane da assolvere l'obbligazione relativa alla cessione di aree standard. Si allega in proposito prospetto grafico riassuntivo delle obbligazioni.



La convenzione originaria prevedeva, altresì, la cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria (porzione della struttura viaria di accesso dalla statale Goitese), nonché il pagamento di €. 86.264,02 (così determinati al gennaio 1991) quale partecipazione in quota parte alle spese per la rete fognaria realizzata dal Comune di Goito. Tali obbligazioni non risultano ad oggi assolte.

3. In relazione al punto C dell'istanza:

La documentazione richiesta e reperita agli atti è stata fornita.

4. In relazione al punto D dell'istanza:

Non sono stati reperiti agli atti dell'Ente documenti inerenti verifiche e/o collaudi delle opere di urbanizzazione convenzionate.

5. In relazione al punto E dell'istanza:

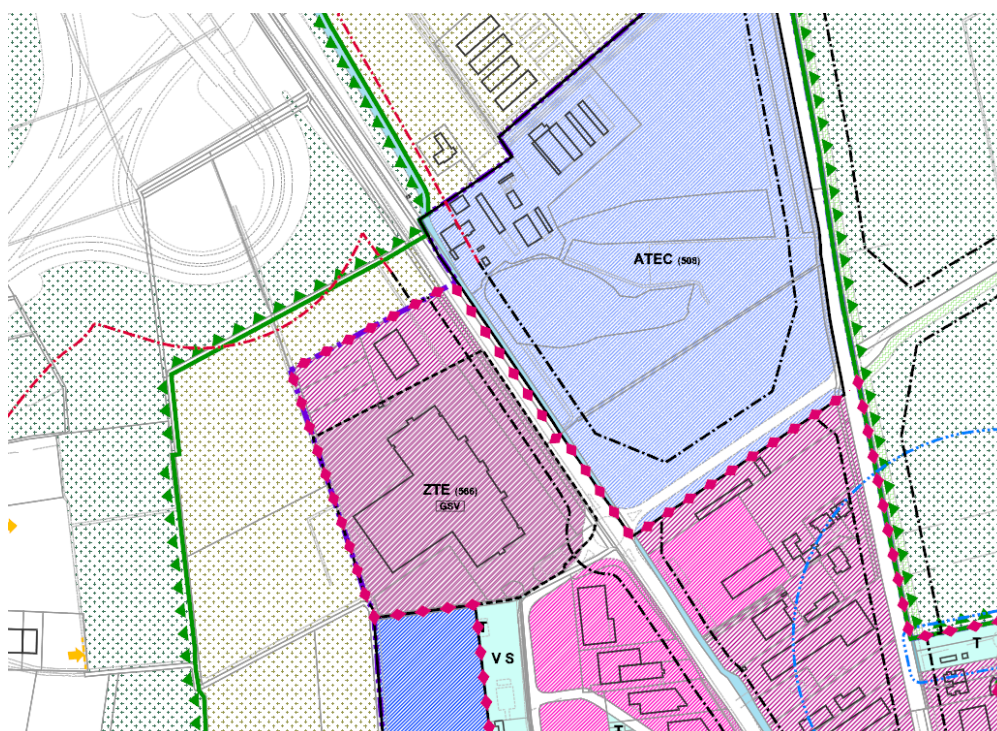
Si ritiene che gli obblighi infrastrutturali a carico del futuro eventuale acquirente aggiudicatario siano quelli indicati nella citata scheda ZTE 566 in quanto riferiti ad obiettivi infrastrutturali tuttora attuali in relazione alla destinazione urbanistica dell'area e alle considerazioni espresse in proposito al punto 1). Oltre a tali obbligazioni si ritiene rimangano attuali gli impegni assunti nella convenzione urbanistica originaria e non ancora perfezionati."

Situazione urbanistica

Attuale situazione urbanistica


Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Goito (MN) è il Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato con delibera del CC n.° 28 del 08/08/2013 ed approvato con CC n.° 43 del 09.12.2013, Variante 01/2013 del Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

Si riporta nel seguito stralcio della tavola B.1.1 Carta della zonizzazione del territorio comunale - Nord, del Piano delle Regole:

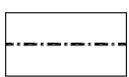


 **ZTE (in)** TESSUTO PREVALENTEMENTE ECONOMICO A FORTE SPECIFICITÀ (ZTE5)

ATTIVITÀ COMMERCIALI

 **GSV** ATTIVITÀ COMMERCIALI - GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ESISTENTI e/o INSERITE NELLA PRECEDENTE PIANIFICAZIONE URBANISTICA

FASCE DI RISPETTO E SALVAGUARDIA

 DELIMITAZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE E DELLA FASCIA DI SALVAGUARDIA DIRETTA DELLE INFRASTRUTTURE DI PROGETTO PER LA MOBILITÀ

 DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO AI SENSI DEL D.Lgs. 285/92 e s.m.l.



L'area in esame è disciplinata dall'**art. 64 del vigente Piano delle Regole** che si riporta nel seguito:

"Fanno parte del tessuto prevalentemente economico a forte specificità le aree appositamente individuate negli elaborati grafici, libere o parzialmente edificate da completare mediante intervento diretto in conformità ed in attuazione degli strumenti esecutivi originari approvati e parzialmente attuati."

Detto articolo prevede quali destinazioni **prevalenti**:

- U2a- Terziario/attività commerciali e assimilate:
 - ESV: esercizi di vicinato (superficie ≤ 250 mq);
 - MSV: medie strutture di vendita di 1°, 2° e 3° livello, con superficie di vendita compresa tra 250 mq sino a 2.500 mq;
- U3a - Produttivo: Attività artigianali, di produzione o di servizio, o di magazzino purchè ambientalmente compatibili e non inquinanti (ai sensi di Legge) e prive di materiali pericolosi;
- U3b - Produttivo: Attività produttive a carattere artigianale;
- U3c - Produttivo: Attività produttive a carattere industriale (piccola o media industria);
- U3d - Produttivo: Attività finalizzate allo stoccaggio di merci anche ingombranti ed alla eventuale commercializzazione all'ingrosso di merci ingombranti;
- U3e - Produttivo: Attività produttive e commerciali finalizzate alla vendita di carburanti ed alla realizzazione di strutture per l'assistenza ai veicoli;

Risultano invece specificatamente **escluse** le destinazioni nel seguito indicate:

- U1a - Residenziali;
- GSV: Grandi strutture di vendita con superfici di vendita maggiore di 2.500 mq;



- U3f - Produttivo: Attività ed impianti, eventuali, per la raccolta, il deposito, la trasformazione ed il riutilizzo della varie matrici dei rifiuti differenziati finalizzati al recupero;
- U4 - Agricola;
- U5c- Di Interesse Pubblico: attrezzature religiose;
- U5d - Di Interesse Pubblico: aree cimiteriali.

Quanto alle "*modalità attuative*" viene precisato:

Le aree della presente zona sono prevalentemente destinate all'insediamento di attività produttive (piccola e media industria) e artigianali, le cui lavorazioni non producono inquinamento, attività direzionali e attrezzature per il commercio ai sensi del D. Lgs. n.114/98 e della L.R. del 02.02.2010 n. 6 e successivi provvedimenti attuativi, attività di servizio, attività ricreative e ricettive.

Per le aree già convenzionate i tipi di intervento sono tutti quelli relativi al patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova costruzione in conformità ai Piani Attuativi vigenti;

Per le aree non convenzionate gli interventi attuabili sono subordinati a pianificazione esecutiva di iniziativa privata o pubblica in conformità alle schede allegate nell'elaborato specifico "PR.B.3.Quaderno delle zone di trasformazione a forte specificità - Individuazione e criteri di attuazione" parte integrante delle presenti norme.

Quanto alle "*Norme puntuali*" nell'art. 64 del Piano delle Regole viene precisato:

"I Piani esecutivi potranno essere modificati secondo le procedure di legge su iniziativa dei privati interessati o della Amministrazione Comunale, purché non siano aumentati gli indici urbanistici.

I Piani Attuativi previsti nel precedente strumento urbanistico per i quali sia già stata approvata la proposta di piano, nonché quelli per cui sia stata stipulata la relativa convenzione urbanistica e per i quali non si sia ancora adempiuto ai relativi obblighi o siano scaduti i termini di legge, e comunque per tutti i piani attuativi vigenti, possono continuare ad applicarsi le norme e le disposizioni stabilite con l'atto di approvazione e/o nella relativa convenzione fino alla definitiva chiusura degli stessi. È comunque ammessa la predisposizione di una variante al piano attuativo per assumere i disposti del presente P.G.T. con riferimento alle norme generali per gli ambiti di trasformazione.

Per ogni lotto o unità produttiva è altresì ammessa la realizzazione di alloggi pertinenziali del personale di custodia e del proprietario/titolare dell'unità produttiva per non più di due alloggi con il limite massimo di 300 mq di Slp. Le abitazioni dovranno essere realizzate contemporaneamente o successivamente all'insediamento produttivo.

Nel caso di attività direzionali, ricreative e commerciali, dovranno essere individuati gli standard in conformità all'art. 28 ed al D. Lgs. n. 114/98, L.R. 06/2010, Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale e del vigente Piano dei Servizi.

Nel caso di individuazione all'interno di lotti di pertinenza, per garantire un utilizzo pubblico dei parcheggi, dovrà essere stipulata una servitù di uso pubblico da trascrivere presso i pubblici registri immobiliari.

All'interno delle aree soggette ad intervento preventivo, dovranno essere individuati servizi per attrezzature funzionali, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzatura viaria in conformità alle Normative vigenti e in ragione almeno del 30% della Slp nel caso di destinazione produttiva.

Le parti dell'unità edilizia destinate ad attività terziarie e alla residenza non devono subire alterazioni nocive del proprio stato ambientale da attività produttive. È fatto obbligo di ricorrere ad adeguati isolamenti e alla indipendenza delle fondazioni e delle strutture fra i corpi di fabbrica diversamente destinati.

Le attività esistenti nella presente zona possono permanere o essere oggetto dei suesposti interventi nel rispetto degli stessi indici, purché si tratti di attività non moleste, dannose o inquinanti. In caso di cambi di destinazione per tali insediamenti, la nuova utilizzazione deve essere preventivamente autorizzata dal Dirigente, previo parere dell'ARPA, che ne verificherà la congruenza con le norme urbanistiche di zona, nonché con le disposizioni vigenti in materia ambientale.

I Piani Attuativi dovranno presentare uno studio di compatibilità ambientale ed un progetto di sistemazione a verde che preveda, tra l'altro barriere verdi con funzione schermante costituite da almeno duplice filare di alberi di specie autoctone che saranno posti sui lati del lotto prospicienti zone agricole o zone abitate. L'area che ospita i filari arborei potrà essere computata nel novero della prescritta superficie scoperta e dell'area per servizi qualitativi qualora le essenze arboree siano quelle indicate dal CNR e abbiano una circonferenza maggiore di 42 cm."

L'ambito ove si trovano gli immobili risulta schedato ancora con PGT 2011 Var. 00/11, e specificatamente disciplinato urbanisticamente nel "Quaderno delle zone di trasformazione a forte specificità - Individuazione e criteri di attuazione" come nel seguito ripreso:

CARATTERISTICHE DELL'AMBITO

Denominazione:	SORDELLO	Localizzazione:	GOITO	Quota di ristrutturazione urbana:	Quota Base		
Funzione:	Tessuto prevalentemente economico a forte specificità (ZTE5)						
Zonizzazione del PRG vigente:	Tessuto prevalentemente commerciale, terziario e direzionale (ZTC)						
Descrizione:	<p>La zona è prospiciente alla ex S.S.236 "Goitese" all'uscita di Goito, in direzione Brescia, al margine Nord-Ovest della zona economica di Goito. Esso si identifica con un intervento iniziato da alcuni anni denominato "Sordello", attualmente caratterizzato da un imponente edificio in stato di totale degrado e abbandono in quanto bloccato dalle vicende finanziarie e legali della proprietà. Le questioni legali, peraltro, hanno ulteriormente complicato l'evidente stato di grave degrado materico e percettivo dell'immobile. L'intervento è stato iniziato, e mai terminato, per l'insediamento di un centro commerciale di cui era stata rilasciata regolare autorizzazione (GSV) ma mai attivata per le problematiche sopra esposte. La zona era inserita nel P.R.G.C. vigente in zone ZTC2, l'intervento non è mai stato concluso e le procedure mai terminate. L'Amministrazione ha sollecitato la definizione di una soluzione al fine di risolvere lo stato di degrado in essere.</p> <p>Obiettivo generale della pianificazione L'Amministrazione ha l'obiettivo che l'intervento venga completato ed attivato in tempi brevi al fine di ricucire il tessuto commerciale di Goito, qualificare l'intera area e risolvere il grave stato di abbandono e degrado esistente. Pertanto la finalità è quella di completare ed attivare il Centro Commerciale previsto entro un periodo massimo di <u>due</u> anni. Decaduto il termine sopradetto l'Amministrazione classifica automaticamente l'area come zona produttiva o esclusivamente direzionale annullando d'ufficio l'attuale previsione urbanistica che attribuisce all'area la classificazione di grande superficie di vendita (GSV). L'intervento, in caso di compimento, dovrà mettere a disposizione le superfici per la realizzazione della relativa rotatoria che sono inserite quali aree in perequazione.</p>						
PEREQUAZIONE:				<input checked="" type="checkbox"/>	SI	<input type="checkbox"/>	NO
ID Area	Superficie (mq)		Commento				
	EDIFICAZIONE	SERVIZI URBANI					
1	43.550						
2		340	Area da cedere per la realizzazione della rotatoria su ex S.S.236				
Superficie territoriale dell'ambito:					43.890 mq		

MITIGAZIONI E COMPENSAZIONI

- l'intervento dovrà prevedere non meno del 20% dell'approvvigionamento energetico necessario all'insediamento derivante da fonti rinnovabili;
- l'intervento dovrà garantire che almeno la metà della superficie scoperta posta in trasformazione rimanga permeabile;
- la trasformazione dovrà prevedere la realizzazione di impianti di raccolta delle acque meteoriche che rallentino il deflusso delle acque e che possano prevedere il riutilizzo delle stesse.

OBIETTIVI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

- per la realizzazione della rotatoria sulla ex S.S.236 "Goitese" dovrà essere ceduta gratuitamente al comune l'area;
- realizzazione dei parcheggi privati di uso pubblico con relativa riqualificazione infrastrutturale per garantire un elevato standard qualitativo;
- GSV - Individuazione urbanistica ancora valida solo per due anni dalla data di pubblicazione dell'approvazione definitiva del P.G.T. sul B.U.R.L., data entro cui attivare P.I.I. per attuazione del centro commerciale. Decaduto il termine sopradetto l'area ritorna con destinazione produttiva o esclusivamente direzionale a discrezione dell'Amministrazione Comunale;
- intervento mirato alla definizione di una elevata qualità distributiva, edilizia e architettonica;
- ricerca di qualificazione della fascia verde di bordo al fine di ottenere un'interazione ambientale con l'area agricola;
- ricerca di un elevato valore qualitativo dal punto di vista paesistico, percettivo-ambientale e architettonico dell'intervento;
- intervento di recupero urbanistico e risanamento igienico-ambientale;
- intervento finalizzato alla riqualificazione urbana e ambientale dell'area degradata oltretutto al completamento del tessuto commerciale;
- intervento da attuare in stretta correlazione funzionale e sintonia con l'area limitrofa, ponendo particolare attenzione al sistema infrastrutturale, mediante la presentazione di un elaborato unitario atto a dimostrare l'integrazione tra i vari Piani Attuativi;
- intervento attuativo che dovrà costituire un progetto urbanisticamente compiuto in tutte le componenti territoriali commerciali e ambientali: urbanizzazioni, servizi di carattere urbano, mitigazioni e compensazioni, etc;
- l'intervento è subordinato alla presentazione dello studio di inserimento paesistico da assoggettare al parere ambientale della Commissione Paesaggio del Comune;
- l'intervento di riqualificazione del complesso commerciale incompleto e abbandonato definirà le caratteristiche dell'intervento per raggiungere gli obiettivi anche tramite ristrutturazione urbanistica che preveda il recupero e la riqualificazione del volume esistente valorizzando gli elementi architettonici esistenti e introducendo nuovi elementi innovativi dal punto di vista tipologico e materico oltre alla chiara riqualificazione delle aree esterne;
- la viabilità di accesso rappresentata nello schema esemplificativo della zona è vincolante;
- l'accesso alla zona dovrà essere concordato con il "Settore Viabilità del Comune". A tal fine si dovrà redigere in fase di progettazione un apposito studio di impatto viabilistico;
- allo scopo di perseguire la riduzione dell'esposizione della popolazione e degli edifici al rischio sismico e geotecnico, andranno rispettate quelle norme del Piano relative agli approfondimenti, da effettuarsi nelle successive fasi di attuazione, anche in relazione all'importanza dell'opera da realizzare;
- riqualificazione del sistema viario di distribuzione urbana;
- riqualificazione e razionalizzazione del sistema a rete dei servizi urbani;
- monetizzazione degli standard secondo i valori vigenti delle tabelle indicate inderogabilmente dal Comune;
- valorizzazione della variazione morfologica di bordo mediante l'inserimento di una fascia a verde privato;
- realizzazione di un'adeguata schermatura arborea nella zona posta in fregio alla strada;
- in fase di progettazione e attuazione, si dovranno rispettare le norme relative all'inquinamento acustico.

Dalla lettura della scheda urbanistica, si evince quindi che il complesso edilizio non può essere ulteriormente adibito a GSV, cioè a Grandi Strutture di Vendita con superficie di vendita delle attività commerciali superiori a 2500 mq. Detta schedatura infatti risale all'anno 2011, per cui sono già abbondantemente decorsi i due anni previsti dopo i quali l'Amministrazione avrebbe classificato automaticamente l'area come zona produttiva o esclusivamente direzionale annullando d'ufficio la previsione urbanistica che attribuiva all'area la classificazione di grande superficie di vendita (GSV).

Attualmente, seppure espressamente richiesto con l'istanza inoltrata dallo scrivente al Comune di Goito ancora in data 21.06.2019, l'Amministrazione non ha fatto sapere quale sia l'indirizzo prescelto e quindi se produttivo o direzionale.

Si segnala inoltre che sia dall'esame della tavola B.1.1 del Piano delle Regole che dalla scheda del Quaderno di trasformazione, è prevista la realizzazione di rotonda per l'immissione sulla strada ex statale "Goitese", ed in particolare nella scheda ZTE 566 è indicata la dicitura "aree da cedere gratuitamente al Comune per realizzazione da parte dell'ATEC 507 della rotonda".



[Handwritten signature]

Il futuro acquirente del complesso immobiliare dovrà quindi interagire con l'amministrazione comunale redigendo delle proposte progettuali, in conformità al vigente strumento urbanistico ed in conformità alle disposizioni di cui all'art. 64 del Piano delle Regole e quindi sottoporre all'amministrazione Comunale delle previsioni anche urbanistiche e quindi definire con la stessa amministrazione l'idonea forma per disciplinare l'area in esame, attendibilmente a mezzo di nuova convenzione urbanistica.

Per completezza di informazione, si ribadisce inoltre la possibilità di presentazione di una richiesta di variazione urbanistica semplificata a mezzo di sportello SUAP, con la quale verranno quindi valutati gli standards delle richiesta variazione i profili igienico-sanitari , la matrice ambientale e non paesaggistica, nonché il bacino di affluenza e l'impatto viabilistico etc (come peraltro indicato anche al punto 1 nella risposta all'istanza).

Precedente destinazione urbanistica all'epoca

Si ribadisce, come desumibile alle pagine 2 e seguenti della relazione del 31.01.2003 dell'Ing. Tornasi, che l'area era già stata oggetto di Convenzione di piano di Lottizzazione nel 1987 per l'ex "*Lottizzazione [redacted]*", e successiva nuova Convenzione di Piano di "*Lottizzazione Sordello*" datata 23.12.1993 della durata di anni 10.

Detta convenzione risulta quindi decaduta.

Con quest'ultima convenzione edilizia erano state definite le obbligazioni a carico dei lottizzanti, quali in particolare:

- 1. opere di urbanizzazione primaria:** da eseguirsi direttamente a cura e spese dei lottizzanti entro il termine massimo di anni 10. A lavori ultimati le opere avrebbero dovuto essere oggetto di collaudo tecnico e consegnate al Comune che sarebbe diventato

proprietario insieme con le aree su cui dette opere insistono. In particolare le opere sono così indicate in convenzione:

- a) pagamento del 50% del costo di costruzione della rete fognaria per acque nere sostenute dal Comune per il tratto passante per Piano di Lottizzazione;
- b) viabilità veicolare e pedonale;
- c) erogazione acqua potabile;
- d) erogazione forza motrice;
- e) illuminazione pubblica;
- f) comunicazioni telefoniche;
- g) erogazione gas;
- h) smaltimento acque bianche e nere;
- i) parcheggi adiacenti ai lotti ai sensi dell'art. 37.2 delle NTA del PRG.

2. Urbanizzazione secondaria: cessione di aree per complessivi mq 9.812, come nel seguito indicato:

- a) area non attrezzata da destinarsi a verde pubblico per mq 1.226;
- b) area per parcheggi pubblici per mq 4.906 complessivi (di cui mq 630 del 1 lotto non pertinenza della procedura e 4.276 mq del lotto 2, di pertinenza della procedura);
- c) area a destinazione pubblica per mq 3.680;

3. Fidejussione del 17.12.1993 della Fondiaria Assicurazioni Spa-Agenzia di Castiglione delle Stiviere, a garanzia degli impegni assunti per un importo di £ 200.000.000.

Si ritiene inoltre doveroso evidenziare che nella convenzione edilizia era inoltre previsto: *"la strada che, partendo dall'innesto nella costruenda strada di lottizzazione collegante la strada Goitese con la provinciale per Vasto e fino al raggiungere l'area indicata nel*

comparto lotto 2 (come indicato in giallo nell'allegato estratto planimetrico), resta di proprietà dei lottizzanti ma verrà gravata di servitù di pubblico passaggio con oneri manutentivi a carico del proprietario."

Quanto a quest'ultima precisazione si ritiene doveroso evidenziare che gli immobili oggetto di convenzione del 23.12.1993, risultavano i seguenti, fg. 25:

- M.n.° 89 di mq 6.300 (di cui al lotto 2, di proprietà di terzi);
- M.n.° 73 di mq 25.608 (di cui al lotto 1, di proprietà [redacted] Srl);
- M.n.° 74 di mq 17.090 (di cui al lotto 1, di proprietà [redacted] Srl).

Si evidenzia che alla data della stipula della convenzione (23.12.1993) il m.n.° 74 era di mq 17.090, come sopra indicato, e che successivamente in data 17.04.1993 è stato frazionato divenendo di mq 16.563 in quanto è stato generato il m.n.° 128 di mq 527. Attualmente il m.n.° 128 risulta catastalmente intestato al signor [redacted], seppure il m.n.° 74 di mq 17.090 (comprensivo quindi anche del m.n.° 128) sia stato acquistato in data 16.09.1991. Ne deriva quindi che l'intestazione del m.n.° 128 risulta errata e che anche il suddetto mappale rientri nella procedura fallimentare e che lo stesso debba essere ceduto al Comune di Goito.

La richiamata strada di lottizzazione risulta attualmente essere la strada pubblica Via Colombo, catastalmente individuata da un corso d'acqua, dal m.n.° 128 erroneamente intestato ad [redacted] nonchè i m.n.° 121, 122 già intestati al Comune di Goito più altri.



Da MN verso BS



da BS verso MN

Si ritiene inoltre doveroso evidenziare che tra gli elaborati grafici delle opere di urbanizzazione non è presente alcuna strada di lottizzazione.

In data 14.04.1994 era stata rilasciata alla società [REDACTED] la concessione edilizia n.° 94/0064 per le opere di urbanizzazione in conformità al progetto dell'[REDACTED].

Lo scrivente ha provveduto ad acquisire le tavole grafiche n.° 1, 2, 3 e 5 della predetta autorizzazione al fine di individuare le opere di urbanizzazione progettate ed autorizzate.

Come evidenziato nel capitolo "*descrizione degli immobili*", l'area esterna del complesso presenta una rigogliosa vegetazione spontanea che non consente una puntuale ricognizione delle opere già eseguite, nonché è stata riscontrata la rimozione dei chiusini dei pozzetti dei sottoservizi. Parrebbe quindi che le opere di urbanizzazione primaria siano state eseguite.

Tuttavia, si evidenzia che a seguito di specifica richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Goito, è stato riferito che le opere di urbanizzazione previste dalla Convenzione Edilizia del 23.12.1993 (rep. N.° 9948 racc. n.° 1376 del Notaio [REDACTED]) **non sono mai state oggetto di formale cessione** all'amministrazione Comunale, che **non risultano essere stato oggetto di collaudo** e nemmeno oggetto di

procedure di accertamento da parte dell'amministrazione (non risultano essere mai stati effettuati dei verbali di sopralluogo da parte dell'ufficio tecnico e/o della polizia municipale).

In merito alle opere di urbanizzazione secondaria, per le quali si prevedeva la cessione di aree al Comune di Goito, si precisa che oltre ad essere state individuate catastalmente le predette aree da cedere, ed in particolare:

- M.n.° 157 di mq 3.680 per area a destinazione pubblica;
- M.n.° 158 di mq 250, M.n.° 159 di mq 976, per complessivi mq 1.226 per area non attrezzata da destinarsi a verde pubblico;
- M.n.° 160 di mq 3.646 per parcheggio pubblico, quindi da integrarsi con ulteriori mq 630 per raggiungere lo standard di mq 4.276.

Si ribadisce in ogni caso che dette aree, sotto le quale peraltro sarebbero state realizzate anche le opere di urbanizzazione primaria (sottoservizi), non sono state oggetto di collaudo e cessione al Comune di Goito, per cui il futuro acquirente dovrà ridefinire con l'amministrazione tutti gli standard urbanistici anche in funzione/relazione della futura effettiva destinazione dell'area.

In particolare, il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Goito ha inoltre palesato la dubbia futura acquisizione da parte dell'Ente Comunale delle aree già individuate in quanto poste all'interno di una proprietà privata sulla quale si dovrebbero costituire delle servitù di passaggio anche per le semplici operazioni di manutenzione delle porzioni pubbliche da parte del Comune.

Per quanto riguarda infine la **polizza fideiussoria**, il Comune di Goito, ha solo verbalmente riferito che sarebbe stata effettuata la messa in mora del lottizzante per escussione della fidejussione, ma che non è mai stata riscossa ed attualmente è decaduta. Per detti motivi,

l'amministrazione non ha mai provveduto alla conclusione delle opere di urbanizzazione dell'area in esame. Si evidenzia peraltro che in merito a detto aspetto non sono state fornite ulteriori informazioni.

Si ritiene in ogni caso opportuno ribadire che, anche a seconda della futura effettiva destinazione d'uso del complesso edilizio, dovranno essere ridefiniti tutti gli standards urbanistici e quindi in concerto con l'amministrazione comunale ridefinire le opere di urbanizzazione già realizzate ritenute idonee per la cessione allo stesso Ente e quali invece dovranno essere oggetto di rifacimento.

Autorizzazioni amministrative

Come desumibile anche dalla relazione tecnica dell'Ing. Giorgio Tornasi del 31.01.2003, pagina 3, gli immobili sopra descritti sono stati edificati previo il rilascio dei seguenti titoli amministrativi:

- Concessione Edilizia n. 95/001 in data 02/01/95 rilasciata alla Società ██████████ per lavori di un insediamento integrato a destinazione commerciale, direzionale, alberghiera, ricreativa e di servizi in conformità al progetto a firma ██████████ ██████████,
- Concessione Edilizia n. 98/021 in data 20/02/98 rilasciata in variante alla citata Concessione Edilizia n. 95/001;
- Proroga per 12 mesi del termine per l'ultimazione dei lavori previsto dalla concessione Edilizia 95/001, con scadenza a tutto il 20/02/2002 e concessa in data 20/02/2001.

Tutti i titoli rilasciati sono decaduti per cui per il completamento degli immobili risulta necessaria la presentazione di idonee pratiche edilizie, previa la definizione della destinazione urbanistica.

Secondo quanto riferito dal responsabile tecnico del Comune di Goito, le obbligazioni derivanti dalle autorizzazioni edilizie sono state tutte

assolte ed in particolare tutti gli oneri (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) sono stati già pagati per cui il volume realizzato risulta regolarmente autorizzato.

Per quanto riguarda le **strutture edificate** è stato possibile accertare che le stesse sono state tutte oggetto di **collaudo statico**.

In particolare, sono stati acquisiti i seguenti certificati di collaudo statico:

1. Certificato di collaudo statico a firma dell' [redacted] depositato presso il Genio Civile di Mantova in data 8.10.1998 con prot. N.° 44966, per denuncia opere in c.a. n.° **44966**:
 - a) del 24.04.1995: relativa a platea di fondazione con graticcio di travi incrociate sotto i pilastri e con muro paraterra circostante, scarichi di fondazione corpo C;
 - b) integrazione in data 13.07.1995: relativa alle strutture prefabbricate del Corpo C;
 - c) integrazione in data 31.07.1997: ancoraggio travi T3, scarichi di fondazione corpi A e B;
 - d) integrazione in data 10.08.1998: relativa a fondazioni, strutture verticali, sbalzi e tetto prefabbricato della cabina elettrica di trasformazione;
2. Certificato di collaudo statico a firma dell' [redacted] depositato presso il Genio Civile di Mantova in data 8.10.1998 con prot. N.° 16369, per denuncia opere in c.a. n.° **46369**:
 - e) del 01.02.1996: relativa a travi e tegoli del corpo B;
 - f) integrazione in data 19.05.1997: relativa
 - g) integrazione in data 31.07.1997: relativa mensole in acciaio;
 - h) integrazione in data 15.12.1997: relativa a trave T4 e 1° solaio del corpo B.

Verifica ipotecaria

Dall'ispezione presso a Conservatoria dei RR II di Castiglione delle Stiviere (MN), è stato possibile rilevare le seguenti iscrizioni:

1. Iscrizione per concessione a garanzia di Mutuo del 29.06.1995 redatto dal Notaio [REDACTED] (rep. N.° 13243) per la somma capitale di £ 7.000.000.000 e complessivo di £ 17.000.000.000 a favore di [REDACTED] (CF 00390840239), gravante gli immobili in Comune di Goito, NCT fg. 25, m.n.° 74, 76, 73 della superficie complessiva di mq 42.471. Detta ipoteca è stata iscritta in data 15.07.1995 RG 2505 RP 363. Gli immobili indicati, sono i terreni sui quali successivamente è stato edificato il complesso per cui tutte le unità immobiliari sopra edificate risultano gravate dalla presente formalità. Si evidenzia che la nota precisa che la durata dell'iscrizione sarebbe stata comunque superiore ai 18 mesi, e che l'effettiva durata sarebbe stata indicata negli atti di quietanza ed annotata a margine. Tuttavia si evidenzia che non è stata riscontrata alcuna annotazione relativa la formalità.
2. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29.09.1997, redatto dal [REDACTED] (rep. N.° 18376) per la somma capitale di £ 15.000.000.000 e complessiva di £ 37.500.000.000 a favore di [REDACTED] [REDACTED] della durata di anni 10, gravante gli immobili in Comune di Goito, NCEU fg. 25, m.n.° 74 sub 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 20, Detta ipoteca è stata iscritta in data 01.10.1997 RG 3357 RP 626;
3. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29.09.1997, redatto dal [REDACTED] (rep. N.° 18376) per la somma capitale di £ 15.000.000.000 e

complessiva di £ 37.500.000.000 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] della durata di anni
10, gravante gli immobili in Comune di Goito, NCEU fg. 25,
m.n.° 74 sub 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 17, 19, 20, Detta
ipoteca è stata iscritta in data 01.10.1997 RG 3357 RP 626.

L'ipoteca è stata oggetto di rinnovazione con trascrizione con
nota di iscrizione del 04.07.2017, RG 3013 RP 447, a favore di
[REDACTED] per l'importo di € 19.367.133,72,
gravante gli immobili m.n.° 74 sub 1, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14,
15, 17, 19, 20.

4. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
condizionato del 05.10.1998, redatto dal Notaio [REDACTED]
[REDACTED] (rep. N.° 43735) per la somma capitale di £
8.000.000.000 e complessiva di £ 20.000.000.000 a favore di
[REDACTED]
contro [REDACTED] in qualità di terzo datore di ipoteca, della
durata di anni 12, gravante gli immobili in Comune di Goito,
NCEU fg. 25, m.n.° 74 sub 2, 7. Detta ipoteca è stata iscritta in
data 19.10.1998 RG 3433 RP 754.

Per detta ipoteca è stato effettuato annotamento per erogazione
parziale della somma di £ 6.500.000.000, pari cioè ad €
3.356.969,84 e contestuale determinazione dell'inizio
dell'ammortamento. La nota è datata 27.10.2000 trascritta il
16.11.2000 con RG 5505 ed RP 801. Non risultano ulteriori o
diverse annotazioni e/o rinnovi iscritti per la formalità in esame.
Si evidenzia che gli immobili gravati dall'ipoteca, seppure
attualmente facenti parte della massa immobiliare del
fallimento, risultano catastalmente ancora intestati alla società
[REDACTED]

5. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona del 31.05.2001 (rep. N.° 2212) per la somma capitale di £ 212.475.000 e complessiva di £ 286.076.340 a favore di [REDACTED] gravante gli immobili in Comune di Goito, NCEU fg. 25, m.n.° 74 sub 308, 309, 310, 311, 314, 315, 317, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333. Detta ipoteca è stata iscritta in data 03.07.2001 RG 3617 RP 637. Si evidenzia che le particelle m.n.° 74 sub 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, attualmente sono invece censite con i sub. 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347.
6. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Verona del 31.07.2001 (rep. N.° 2121) per la somma capitale di £ 354.532.000 e complessiva di £ 430.000.000 a favore di [REDACTED], gravante gli immobili in Comune di Goito, NCEU fg. 25, m.n.° 74 sub 308, 309, 310, 311, 314, 315, 317, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333. Detta ipoteca è stata iscritta in data 06.08.2001 RG 4380 RP 815. Si evidenzia che le particelle m.n.° 74 sub 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, attualmente sono invece censite con i sub. 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347.



Vendita in lotti o frazionata

Si ritiene opportuno ribadire preliminarmente la particolarità della natura dei beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare, che sono infatti costituiti da porzioni/unità immobiliari *"in corso di costruzione"* facenti parte un complesso edilizio non completato che era stato progettato per la realizzazione di un centro commerciale con destinazioni miste (commerciale, terziari, alberghiera).

Le unità immobili di pertinenza della procedura fallimentare, seppure costituiscano gran parte del complesso edilizio, non costituiscono l'intero dello stesso; infatti risultano attualmente di proprietà di terzi alcune porzioni di immobile, come meglio indicato nel capitolo *"premessa"* (pagine 3-7).

Si ribadisce altresì che le unità immobiliari non risultano fisicamente individuabili sul posto in quanto il complesso edilizio è costruito dalle solo strutture, non sono presenti partizioni verticali.

Le diverse porzioni di immobili sono individuate solo catastalmente con elaborato planimetrico del 05.03.2001; tutte le unità immobiliari sono prive di planimetrie catastale.

Tutti i titoli abilitativi del complesso edilizio risultano ad oggi decaduti, nel corso degli anni sono inoltre intervenute variazioni urbanistiche per le quali non risultano attualmente definibili in modo univoco ed incontrovertibile il futuro sviluppo e completamento edilizio ed urbanistico, che dovrà pertanto essere oggetto di nuova progettazione, richiesta di valutazione da parte dell'amministrazione comunale e quindi definizione del nuovo iter urbanistico -edilizio,e come meglio esaminato nei capitoli che precedono.

Tutte le specificità sopra analizzate fanno ritenere opportuna e potenzialmente concretizzabile la sola vendita in blocco delle unità immobiliari di pertinenza della procedura fallimentare.



Consistenza commerciale e stima

Si ritiene altresì doveroso ribadire preliminarmente che alcune porzioni di immobile sono di proprietà di terzi, come meglio indicato nel capitolo "*Premessa*".

È altresì doveroso ricordare che gli immobili sono privi delle partizioni interne per cui le unità immobili censite con diversi subalterni, peraltro prive di planimetria catastale, e quindi individuabili sono con elaborato planimetrico, le cui effettive superfici sono desumibili solo graficamente dalle tavole progettuali.

Si evidenzia altresì che alcune porzioni degli immobili saranno comuni e pertinenziali a tutte le unità, altre invece sono di pertinenza esclusiva a specifici beni.

Precisazioni sulla consistenza commerciale

Si riporta nel seguito tabella riepilogativa degli immobili oggetto di procedura fallimentare con indicato gli estremi catastali delle unità immobiliari, la precedente destinazione d'uso (quella derivante dagli elaborati grafici progettuali autorizzati), il piano di ubicazione, la superficie reale, nonché i millesimi di proprietà generale e/o i millesimi ripartiti per destinazione d'uso, ed infine la superficie complessiva comprensiva cioè anche dei beni comuni anche ad unità di proprietà di terzi, ragguagliata ai millesimi di pertinenza della procedura fallimentare.

Si ritiene doveroso evidenziare che le superficie reali nel seguito indicate sono state riprese dagli elaborati predisposti dal precedente CTU Ing. Tornasi, ed in particolare dagli allegati n.° 31, 32 e 33, nonché i millesimi di generali e/o ripartiti per destinazione riportati nei medesimi allegati.



ex Blocco E direzionale						
<i>individuazione catastale</i>	<i>precedente ambito/ destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>	<i>superficie reale (Mq)</i>	<i>millesimi direzionale (millesimi generali 157)</i>	<i>superficie complessiva con le superfici dei beni comuni ponderata con i millesimi di pertinenza della procedura</i>	
m.n.° 74 sub 5	direzionale	terra	1.041,53	248,41	3.085,30	
m.n.° 74 sub 337	direzionale	primo	79,00	248,41		
m.n.° 74 sub 338	direzionale	primo	79,00			
m.n.° 74 sub 339	direzionale	primo	179,00			
m.n.° 74 sub 340	direzionale	primo	114,00			
m.n.° 74 sub 341	direzionale	primo	118,00			
m.n.° 74 sub 342	direzionale	primo	39,00			
m.n.° 74 sub 343	direzionale	primo	79,00			
m.n.° 74 sub 344	direzionale	primo	32,00			
m.n.° 74 sub 345	direzionale	primo	32,00			
m.n.° 74 sub 346	direzionale	primo	39,00			
m.n.° 74 sub 347	direzionale	primo	39,00			
m.n.° 74 sub 348	corridoio BCNC	primo	200,00			
m.n.° 74 sub 308	direzionale	secondo	67,00			18,63
m.n.° 74 sub 309	direzionale	secondo	170,00			47,26
m.n.° 74 sub 310	direzionale	secondo	147,00	40,87		
m.n.° 74 sub 311	direzionale	secondo	150,00	41,70		
m.n.° 74 sub 314	direzionale	secondo	67,00	18,63		
m.n.° 74 sub 306	corridoio BCNC	secondo	135,00	167,08		
m.n.° 74 sub 315	direzionale	terzo	237,00	62,57		
m.n.° 74 sub 317	direzionale	terzo	60,00	15,84		
m.n.° 74 sub 307	corridoio BCNC	terzo	87,00	78,41		
ex Blocco D alberghiero						
<i>individuazione catastale</i>	<i>precedente ambito/ destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>	<i>superficie reale (Mq)</i>	<i>millesimi generali</i>	<i>superficie complessiva con le superfici dei beni comuni ponderata con i millesimi di pertinenza della procedura</i>	
m.n.° 74 sub 6	alberghiero	terra, 1°	4.432,51	157,00	4.432,51	
ex Blocchi A-B-C magazzino						
<i>individuazione catastale</i>	<i>precedente ambito/ destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>	<i>superficie reale (Mq)</i>	<i>millesimi generali</i>	<i>superficie complessiva con le superfici dei beni comuni ponderata con i millesimi di pertinenza della procedura</i>	
m.n.° 74 sub 1	deposito	interrato	4.665,08	99,50	4.665,08	

ex Blocchi A-B-C commerciale					
<i>individuazione catastale</i>	<i>precedente ambito/ destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>	<i>superficie reale (Mq)</i>	<i>millesimi commerciali (millesimi generali 586,50)</i>	<i>superficie complessiva con le superfici dei beni comuni ponderata con i millesimi di pertinenza della procedura</i>
m.n.° 74 sub 2	commerciale	terra	1.500,00	143,59	13.665,24
m.n.° 74 sub 4	commerciale	terra	1.000,00	75,21	
m.n.° 74 sub 7	commerciale	terra	4.526,08	325,64	
m.n.° 74 sub 318	commerciale	terra	362,00	27,22	
m.n.° 74 sub 15	commerciale/ ufficio	terra	22,21	-	
m.n.° 74 sub 8	commerciale	primo	267,18	25,64	
m.n.° 74 sub 9	commerciale	primo	267,18	25,64	
m.n.° 74 sub 10	commerciale	primo	791,94	80,34	
m.n.° 74 sub 11	commerciale	primo	499,63	48,72	
m.n.° 74 sub 14	commerciale	primo	1.000,00	100,00	
m.n.° 74 sub 17	commerciale	primo	22,35	-	
m.n.° 74 sub 330	commerciale	primo	142,00	14,21	
m.n.° 74 sub 331	commerciale	primo	74,00	7,40	
m.n.° 74 sub 332	commerciale	primo	174,00	17,40	
m.n.° 74 sub 333	commerciale	primo	232,00	23,20	
m.n.° 74 sub 21 (superfici percorsi interni/galleria: PT mq 1.216 P1° 1.830)	percorsi interni/galleria	terra e primo	3.046,00	914,21	
TOTALI SUPERFICI OGGETTO DI PROCEDURA FALLIMENTARE (MQ)					

Precisazioni alla stima

Si rileva che le diverse distinzioni delle destinazione d'uso delle porzioni di immobili siano allo stato poco significative in quanto tutte le previsioni progettuali di cui ai precedenti titoli amministrativi sono attualmente decadute e dovranno essere oggetto di riprogettazione e ripresentazione di nuovo piano, con nuova convenzione urbanistica, definizione della futura destinazione urbanistico-edilizia del complesso immobiliare in concerto con l'amministrazione Comunale.

Lo scrivente ritiene infatti opportuno valutare il compendio con un unico valore unitario indifferenziato in considerazione della indefinita effettiva destinazione del complesso immobiliare.

Sono quindi stati esaminati i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, secondo le ultime pubblicazioni (2° semestre 2018) relativi alla zona in esame per le diverse destinazioni (produttiva, terziaria, commerciale):



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: GOITO

Fascia/zona: Periferica/ESTERNA AL CENTRO STORICO E MARSILETTI

Codice zona: D2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni finici	Normale	300	400	L	0	0	



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: GOITO

Fascia/zona: Periferica/ESTERNA AL CENTRO STORICO E MARSILETTI

Codice zona: D2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	650	950	L	3,4	4,5	N



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: MANTOVA

Comune: GOITO

Fascia/zona: Periferica/ESTERNA AL CENTRO STORICO E MARSILETTI

Codice zona: D2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	800	1100	L	8	12	N

Si è quindi proceduto ad esaminare il valore medio per ciascuna destinazione urbanistica, nonché il più probabile valore di stima della zona; in particolare, si ritiene che immobili produttivi possano avere valori di mercato anche superiori alla media, mentre per quanto

riguarda gli uffici ed i negozi, in considerazione della zona non addossata al centro cittadino e quindi l'assenza di zona di passaggio e servizi, gli stessi abbiamo sicuramente valori inferiori alla media.

È stata quindi determinata l'incidenza delle opere per il completamento degli immobili a seconda della diversa destinazione, con consultazione dei prezziari DEI, ed è stato determinato il costo unitario delle opere per il completamento delle opere, quindi, per differenza è stato determinato il teorico valore unitario nello stato attuale e cioè di fabbricato non completato:

<i>destinazione d'uso</i>	<i>valore minimo</i>	<i>valore massimo</i>	<i>valore medio</i>	<i>presumibile valore di stima in zona</i>	<i>incidenza opere a finire</i>	<i>costo unitario delle opere a finire</i>	<i>valore stato attuale</i>	<i>valore unitario medio</i>
capannoni, produttivi	€ 300,00	€ 400,00	€ 350,00	€ 370,00	40%	€ 148,00	€ 222,00	€ 310,67
uffici	€ 650,00	€ 950,00	€ 800,00	€ 700,00	50%	€ 350,00	€ 350,00	
negozi/ ipermercato	€ 800,00	€ 1.100,00	€ 950,00	€ 800,00	55%	€ 440,00	€ 360,00	

La media matematica risultante dalla predetta elaborazione risulterebbe quindi pari a circa € 310,00/mq.

Si evidenzia tuttavia che per tipologia costruttiva delle strutture esistenti si ritiene che solo la porzione di fabbricato posta sul retro (ex blocco A, possa essere convertito con una destinazione produttiva per cui l'incidenza delle superfici detraibili ad attività produttiva debba essere bilanciata riducendo la forbice tra i valori dei fabbricati produttivi ed i fabbricati terziari e commerciali.

Lo scrivente estimatore ritiene che nel caso in esame un valore unitario medio delle strutture esistenti possa essere determinato nella misura di € 325,00/mq.

Il valore teorico del complesso edificato di pertinenza delle procedura fallimentare, risulterebbe quindi pari a circa € **8.400.000,00**, come nel seguito ripreso:

<i>superficie complessiva di pertinenza delle procedura fallimentare</i>	<i>valore unitario €/mq</i>	<i>valore teorico</i>
25.848,12	€ 325,00	€ 8.400.640,33

Il valore sopra indicato non tiene però conto delle specificità degli immobili che sono già state esaminate nei precedenti capitoli; ed in particolare:

1. Spese tecniche: dovranno essere affrontate delle considerevoli spese tecniche di riprogettazione e rappresentazione di piano attuativo, con predisposizione di nuova convenzione edilizia, definizione urbanistica, rimodulazione delle diverse destinazioni del fabbricato, rideterminazione degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione, rappresentazione di tutte le pratiche edilizie atte alla nuova definizione urbanistica e rappresentazione di nuove pratiche edilizie per il completamento delle opere, preve necessarie verifiche tecniche anche strutturali di quanto esistente. Si ritiene che detta voce di costo possa incidere in misura non inferiore al **15%** del valore degli immobili;
2. Revisione opere già eseguite: le opere esistenti dovranno essere oggetto di verifica e riadattamento alle vigenti normative in materia strutturale anche con specifico riferimento alla normativa antisismica. Tutte le opere sinora realizzate dovranno essere oggetto di risanamento, dovranno quindi essere rimosse le esistenti impermeabilizzazioni ardesiate e le esistenti

coibentazioni delle coperture, dovranno essere verificate le impermeabilizzazioni del piano interrato (risultato allagato in occasione del sopralluogo) con smaltimento delle stesse e risanamento delle strutture. Tutte le opere di urbanizzazione sinora realizzate dovranno essere oggetto di puntuale verifica, eventuale ripristino o rifacimento integrale e conseguente collaudo finale. Si evidenzia che nella precedente relazione dell'Ing. Tornasi, detta variabile era stata indicata nella misura del 10%, tuttavia, visto il tempo ora trascorso dal 2002 sino ad oggi, si ritiene che detta voce di costo possa incidere in misura non inferiore al **35%** del valore degli immobili. A supporto delle predetta incidenza di costo, si evidenzia che le opere di urbanizzazione di un complesso edilizio simile corrisponde a circa il 15% del valore delle opere, per cui nel caso le opere di urbanizzazione esistenti non risultassero idonee detta voce di costo risulterà significativamente gravoso.

3. Coefficiente di rischio: nella precedente relazione dell'Ing. Tornasi, era stata indicata un percentuale differenziata a seconda delle destinazione degli immobili (20% direzionale ed alberghiero, 30% commerciale). Lo scrivente estimatore ritiene di applicare un unico coefficiente indifferenziato, anche perché non sono note le destinazioni future, pari al **18%**;
4. Spese generali: si ritiene che debbano essere doverosamente considerate anche le spese generali, di intermediazione, amministrative, gestionali ed aziendali, che l'operazione immobiliare richiede. Si ritiene che detta voce di costo possa incidere in misura non inferiore al **6%** del valore degli immobili;



5. Oneri finanziari: vanno altresì considerati gli oneri finanziari che necessitano per accesso al credito. Immobilizzo capitale per il tempo necessario dell'intera operazione, spese di mutuo ed interessi passivi. Si ritiene che detta voce di costo possa incidere in misura non inferiore al **9%** del valore degli immobili;

Secondo quanto sopra esposto ne deriverebbero pertanto i seguenti ulteriori costi:

valore teorico immobili		€ 8.400.000,00
<i>voci di spesa</i>	<i>incidenza di costo</i>	<i>costo (arrotondato)</i>
spese tecniche e di riprogettazione/ riconvenzione	15%	€ 1.250.000,00
revisione opere già eseguite	35%	€ 2.950.000,00
coefficiente di rischio	18%	€ 1.500.000,00
Spese generali intermediazione, amministrative, gestionali, aziendali etc	6%	€ 500.000,00
Oneri finanziari, accesso al credito, immobilizzo capitale spese mutuo, interessi passivi su mutuo	9%	€ 750.000,00
<i>totali costi</i>	<i>83%</i>	<i>€ 6.950.000,00</i>
valore depurato dei costi totali		€ 1.450.000,00

Lo scrivente estimatore, tenute in debita considerazione tutte le variabili sopra esaminate, ritiene che il reale **valore dei beni immobili** di pertinenza della procedura fallimentare corrisponda ad

€ 1.450.000,00.

Riepilogo dei beni di pertinenza della procedura fallimentare

Per completezza e migliore chiarezza, si riporta nel seguito l'elenco dei beni di pertinenza della procedura fallimentare che dovranno quindi essere oggetto di vendita al prezzo complessivo stimato, pari ad

€ 1.450.000,00:

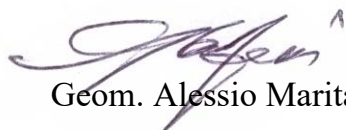
BENI IN PIENA ED ESCLUSIVA PROPRIETA'		
ex Blocco E direzionale		
<i>individuazione catastale (catasto fabbricati, Comune di Goito (MN), fg. 25)</i>	<i>precedente ambito/ destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>
m.n.° 74 sub 5	direzionale	terra
m.n.° 74 sub 337	direzionale	primo
m.n.° 74 sub 338	direzionale	primo
m.n.° 74 sub 339	direzionale	primo
m.n.° 74 sub 340	direzionale	primo
m.n.° 74 sub 341	direzionale	primo
m.n.° 74 sub 342	direzionale	primo
m.n.° 74 sub 343	direzionale	primo
m.n.° 74 sub 344	direzionale	primo
m.n.° 74 sub 345	direzionale	primo
m.n.° 74 sub 346	direzionale	primo
m.n.° 74 sub 347	direzionale	primo
m.n.° 74 sub 308	direzionale	secondo
m.n.° 74 sub 309	direzionale	secondo
m.n.° 74 sub 310	direzionale	secondo
m.n.° 74 sub 311	direzionale	secondo
m.n.° 74 sub 314	direzionale	secondo
m.n.° 74 sub 315	direzionale	terzo
m.n.° 74 sub 317	direzionale	terzo
ex Blocco D alberghiero		
<i>individuazione catastale (catasto fabbricati, Comune di Goito (MN), fg. 25)</i>	<i>precedente ambito/ destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>
m.n.° 74 sub 6	alberghiero	terra, 1°, 2° e 3°
ex Blocchi A-B-C magazzino		
<i>individuazione catastale (catasto fabbricati, Comune di Goito (MN), fg. 25)</i>	<i>precedente ambito/ destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>
m.n.° 74 sub 1	deposito	interrato
m.n.° 74 sub 19	scivolo	interrato
m.n.° 74 sub 20	scivolo	interrato

ex Blocchi A-B-C commerciale		
<i>individuazione catastale (catasto fabbricati, Comune di Goito (MN), fg. 25)</i>	<i>precedente ambito/ destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>
m.n.° 74 sub 2	commerciale	terra
m.n.° 74 sub 4	commerciale	terra
m.n.° 74 sub 7	commerciale	terra
m.n.° 74 sub 318	commerciale	terra
m.n.° 74 sub 15	commerciale/ufficio	terra
m.n.° 74 sub 8	commerciale	primo
m.n.° 74 sub 9	commerciale	primo
m.n.° 74 sub 10	commerciale	primo
m.n.° 74 sub 11	commerciale	primo
m.n.° 74 sub 14	commerciale	primo
m.n.° 74 sub 17	commerciale	primo
m.n.° 74 sub 330	commerciale	primo
m.n.° 74 sub 331	commerciale	primo
m.n.° 74 sub 332	commerciale	primo
m.n.° 74 sub 333	commerciale	primo
AREE ESTERNE		
<i>individuazione catastale (catasto fabbricati, Comune di Goito (MN), fg. 25)</i>	<i>precedente ambito/ destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>
m.n.° 157	area urbana	terra
m.n.° 158	area urbana	terra
m.n.° 159	area urbana	terra
m.n.° 160	area urbana	terra
<i>individuazione catastale (catasto terreni, Comune di Goito (MN), fg. 25)</i>	<i>precedente ambito/ destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>
m.n.° 128	terreno censito al catasto terreni, di fatto ricompreso in parte di incrocio stradale (sup. catastale mq 527) da cedere al Comune di Goito	terra

BENI COMUNI A TERZI		
<i>individuazione catastale (catasto fabbricati, Comune di Goito (MN), fg. 25)</i>	<i>precedente ambito/ destinazione d'uso</i>	<i>piano</i>
m.n.° 74 sub 306	corridoio BCNC	secondo
m.n.° 74 sub 307	corridoio BCNC	terzo
m.n.° 74 sub 348	corridoio BCNC	primo
m.n.° 74 sub 21 (superfici percorsi interni/galleria: PT mq 1.216 P1° mq 1.830)	BCNC percorsi interni/galleria	terra e primo
m.n.° 74 sub 23	BCNC cortile e vano scala comune a tutti i sub	terra

Il sottoscritto perito estimatore, nel dichiarare di aver redatto la presente relazione nel pieno rispetto di etica professionale, ritiene di aver espletato il suo compito tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività.

Il perito estimatore



Geom. Alessio Maritati

Verona li 15.10.2019

Allegati:

- documentazione catastale (visure, mappe);
- documentazione amministrativa relativa alle opere di urbanizzazione;
- certificati di collaudo statico delle strutture;
- istanza inoltrata al Comune di Goito;
- riscontro del Comune di Goito all'istanza;
- ispezione Conservatoria RRII.

