

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zanini Guido Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare
110/2018 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	8
Premessa	8
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	8
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	9
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	9
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B.....	9
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C.....	9
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	10
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	10
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	10
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	10
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	11
Completezza documentazione ex art. 567	11
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	11
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	11
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	12
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	12
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	12
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	12
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	12
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	12
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	12
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	12
Titolarità	13
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	13
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	13
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	13
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	14
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	14
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	15
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	15
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	15
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	16

Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	16
Confini.....	16
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	17
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C..	17
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	17
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	17
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	17
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	18
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	18
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	18
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	18
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	18
Consistenza.....	18
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	18
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C..	19
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	20
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	20
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	21
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	21
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	22
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	23
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	23
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	24
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C..	25
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	26
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	27
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	27
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	28
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	29
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	30
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	31
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	32
Dati Catastali.....	32

Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	33
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C..	34
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	35
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	35
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	36
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	36
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	37
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	37
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	38
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	38
Stato conservativo	39
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	39
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C..	40
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	40
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	40
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	41
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	41
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	41
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	41
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	41
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	41
Parti Comuni	41
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	41
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C..	42
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	42
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	42
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	42
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	42
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	42
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	42
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	43
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	43
Servitù, censo, livello, usi civici.....	43
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	43
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C..	43
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	44

Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	44
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	44
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	44
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	44
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	44
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	44
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	44
Caratteristiche costruttive prevalenti	45
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	45
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C..	57
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	58
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	58
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	58
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	58
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	58
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	58
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	58
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	58
Stato di occupazione.....	59
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	59
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C..	59
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	60
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	60
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	60
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	61
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	62
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	62
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	62
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	64
Provenienze Ventennali.....	64
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	64
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C..	67
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	67
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	68
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	69
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	70

Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	70
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	71
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	72
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	72
Formalità pregiudizievoli.....	73
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	73
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	75
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	76
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	77
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	78
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	79
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	80
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	81
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	82
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	83
Normativa urbanistica.....	84
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	84
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	87
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	87
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	87
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	87
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	87
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	87
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	87
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	87
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	88
Regolarità edilizia.....	88
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	88
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	100
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	100
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	101
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C.....	101
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	101
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	101
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	102

Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A.....	102
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	102
Stima / Formazione lotti.....	102
Riserve e particolarità da segnalare	109
Riepilogo bando d'asta	114
Lotto Unico	114
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 110/2018 del R.G.E.	117
Lotto Unico	117
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	121
Bene N° 1 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	121
Bene N° 2 - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	122
Bene N° 3 - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	122
Bene N° 4 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B	123
Bene N° 5 - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C.....	124
Bene N° 6 - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A.....	125
Bene N° 7 - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C.....	126
Bene N° 8 - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	127
Bene N° 9 - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A.....	128
Bene N° 10 - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	129

In data 18/05/2018, il sottoscritto Geom. Zanini Guido Andrea, con studio in Via P. Mattarella, 17 - 46029 - Suzzara (MN), email guidoandreaszanini@alice.it, PEC guidoandrea.zanini@geopec.it, Tel. 380 4796918, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 21/05/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
- **Bene N° 3** - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
- **Bene N° 4** - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B
- **Bene N° 5** - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C
- **Bene N° 6** - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A
- **Bene N° 7** - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
- **Bene N° 8** - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
- **Bene N° 9** - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A
- **Bene N° 10** - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

PISCINE COPERTE E SERVIZI
(NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 312)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Vendita non soggetta ad IVA, salvo che il cedente manifesti espressamente l'opzione per l'imposizione (art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972).

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

PARTI COMUNI (ATRIO, SPOGLIATOI, SERVIZI, ECC.)
(NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 311 graffato alle 947 sub 2, 948 sub 2)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Vendita non soggetta ad IVA, salvo che il cedente manifesti espressamente l'opzione per l'imposizione
(art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972).

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

PISCINA SCOPERTA E SERVIZI
(NCEU Fg 42 Mapp 934 sub. 1 graffato alle 953 sub. 1, 954 sub. 1, 955 sub. 1, 957 sub. 1)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Vendita non soggetta ad IVA, salvo che il cedente manifesti espressamente l'opzione per l'imposizione
(art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972).

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

CENTRO ESTETICO
(NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 307)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Vendita non soggetta ad IVA, salvo che il cedente manifesti espressamente l'opzione per l'imposizione
(art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972).

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

SALONE DA PARRUCCHIERA
(NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 308)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Vendita non soggetta ad IVA, salvo che il cedente manifesti espressamente l'opzione per l'imposizione (art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972).

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

CENTRO DI MEDICINA PER LO SPORT
(NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 309)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Vendita non soggetta ad IVA, salvo che il cedente manifesti espressamente l'opzione per l'imposizione (art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972).

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

PALESTRA
(NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 310)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Vendita non soggetta ad IVA, salvo che il cedente manifesti espressamente l'opzione per l'imposizione (art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972).

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

BAR ESTIVO (Stagionale)
(NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 314)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Vendita non soggetta ad IVA, salvo che il cedente manifesti espressamente l'opzione per l'imposizione (art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972).

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

RISTORANTE
(NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 313)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Vendita non soggetta ad IVA, salvo che il cedente manifesti espressamente l'opzione per l'imposizione (art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972).

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

CABINA ELETTRICA
(NCEU Fg 42 Mapp 949)

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

Vendita non soggetta ad IVA, salvo che il cedente manifesti espressamente l'opzione per l'imposizione (art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. 633/1972).

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rileva che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa, fatto salvo quanto sotto riportato.

PRECISAZIONI ED ADEMPIMENTI PRELIMINARI RICHIESTI DAL QUESITO GIUDIZIALE

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale;
- la certificazione risulta risalire sino ad atti di acquisto originari che siano stati trascritti in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva;
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati;
- l'esperto non ha reperito il certificato aggiornato di stato civile e residenza del debitore esecutato poiché trattasi di persona giuridica e non fisica.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND
2/A, 2/B, 4/C**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS
MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

**BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND
2/A, 2/B, 4/C**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti eseguiti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti eseguiti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non eseguiti:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà per l'area 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Superficie 1/1)

CONFINI

**BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND
2/A, 2/B, 4/C**

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 313, p.lla 932 sub 314.

Da Nord in senso orario N.E.S.O., per l'intero lotto in unico corpo, al fg. 42: p.lla 1212, p.lla 1270, p.lla 1269, p.lla 1176, p.lla 1271, p.lla 1272, p.lla 1274, p.lla 1161, p.lla 1315, p.lla 1184, p.lla 1185, p.lla 1186, p.lla 1187, p.lla 1188, p.lla 1189, canale Trigolaro, p.lla 1138, p.lla 1298, p.lla 1136, p.lla 819 e più oltre Via F. Mitterrand, p.lla 1045, p.lla 1046, canale Trigolaro, p.lla 950.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS
MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C**

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 932 sub 312, p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 310, p.lla 932 sub 309, p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 307, p.lla 932 sub 308, p.lla 932 sub 309, p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 313. La cabina elettrica p.lla 948 sub 2 confina Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 947 sub 2 su due lati, p.lla 949, p.lla 947 sub 2.

Per quanto riguarda i confini dell'intero lotto in unico corpo si rimanda al bene n. 1.

**BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND
2/A, 2/B, 4/C**

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 1212, p.lla 1270, p.lla 1269, p.lla 1176, p.lla 1271, p.lla 1272, p.lla 1274, p.lla 1161, p.lla 1162, p.lla 1184, p.lla 1185, p.lla 1186, p.lla 1187, p.lla 1188, p.lla 1189, canale Trigolaro (tombinato) e più oltre p.lla 947 sub 2, p.lla 950.

Per quanto riguarda i confini dell'intero lotto in unico corpo si rimanda al bene n. 1.

**BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS
MITTERRAND 4/B**

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 308, p.lla 932 sub 311, p.lla 947 sub 2.

Per quanto riguarda i confini dell'intero lotto in unico corpo si rimanda al bene n. 1.

**BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS
MITTERRAND 4/C**

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 309, p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 307.

Per quanto riguarda i confini dell'intero lotto in unico corpo si rimanda al bene n. 1.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 310, p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 308. Il bene, suddiviso in due blocchi limitrofi, è attraversato dalla p.lla 932 sub 311.

Per quanto riguarda i confini dell'intero lotto in unico corpo si rimanda al bene n. 1.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 932 sub 311, p.lla 947 sub 2 su tre lati, p.lla 932 sub 311, p.lla 932 sub 309, p.lla 932 sub 311.

Per quanto riguarda i confini dell'intero lotto in unico corpo si rimanda al bene n. 1.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 312, p.lla 932 sub 313, p.lla 947 sub 2.

Per quanto riguarda i confini dell'intero lotto in unico corpo si rimanda al bene n. 1.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 947 sub 2, p.lla 932 sub 314, p.lla 932 sub 312, p.lla 932 sub 311, p.lla 947 sub 2.

Per quanto riguarda i confini dell'intero lotto in unico corpo si rimanda al bene n. 1.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Da Nord in senso orario N.E.S.O., al fg. 42: p.lla 948 sub 2, p.lla 947 sub 2 su tre lati.

Per quanto riguarda i confini dell'intero lotto in unico corpo si rimanda al bene n. 1.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piscine coperte e servizi	0,00 mq	1426,84 mq	1,00	1426,84 mq	0,00 m	T
Centrale filtri interrata	0,00 mq	203,90 mq	1,00	203,90 mq	0,00 m	S1
Totale superficie convenzionale:				1630,74 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1630,74 mq		

L'indicazione della superficie netta è omessa in quanto irrilevante al fine del calcolo della superficie convenzionale.

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo in caso di fabbricati, in caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Parti comuni	0,00 mq	603,65 mq	1,00	603,65 mq	0,00 m	T
Portico 1	0,00 mq	67,50 mq	0,30	20,25 mq	0,00 m	T
Portico 2	0,00 mq	19,00 mq	0,30	5,70 mq	0,00 m	T
Vasca accumulo	0,00 mq	20,00 mq	0,50	10,00 mq	0,00 m	T
Locale utente cabina elettrica	0,00 mq	14,75 mq	0,50	7,38 mq	0,00 m	T
Area pertinenziale	0,00 mq	6521,25 mq	0,02	130,43 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				777,41 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				777,41 mq		

L'indicazione della superficie netta è omessa in quanto irrilevante al fine del calcolo della superficie convenzionale.

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo in caso di fabbricati, in caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Piscina estiva	0,00 mq	974,00 mq	1,00	974,00 mq	0,00 m	T
Locale tecnico interrato	0,00 mq	84,35 mq	0,50	42,17 mq	0,00 m	S1
Servizi igienici ovest	0,00 mq	30,57 mq	0,50	15,29 mq	0,00 m	T
Chiosco	0,00 mq	13,02 mq	0,50	6,51 mq	0,00 m	T
Servizi igienici est	0,00 mq	46,27 mq	0,50	23,14 mq	0,00 m	T
Area pertinenziale attrezzata	0,00 mq	16136,98 mq	0,02	322,74 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				1383,85 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1383,85 mq		

L'indicazione della superficie netta è omessa in quanto irrilevante al fine del calcolo della superficie convenzionale.

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo in caso di fabbricati, in caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Centro estetico	0,00 mq	62,89 mq	1,00	62,89 mq	0,00 m	T

Totale superficie convenzionale:	62,89 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	62,89 mq	

L'indicazione della superficie netta è omessa in quanto irrilevante al fine del calcolo della superficie convenzionale.

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo in caso di fabbricati, in caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Salone da parrucchiera	0,00 mq	73,76 mq	1,00	73,76 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				73,76 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				73,76 mq		

L'indicazione della superficie netta è omessa in quanto irrilevante al fine del calcolo della superficie convenzionale.

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo in caso di fabbricati, in caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
---------------------	-------------------	-------------------	---------------------	---------------------------------	----------------	--------------

	Netta	Lorda		le		
Centro medico	0,00 mq	100,85 mq	1,00	100,85 mq	0,00 m	T
Servizi	0,00 mq	61,12 mq	1,00	61,12 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				161,97 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				161,97 mq		

L'indicazione della superficie netta è omessa in quanto irrilevante al fine del calcolo della superficie convenzionale.

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo in caso di fabbricati, in caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Palestra	0,00 mq	819,89 mq	1,00	819,89 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				819,89 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				819,89 mq		

L'indicazione della superficie netta è omessa in quanto irrilevante al fine del calcolo della superficie convenzionale.

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo in caso di fabbricati, in caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

**BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A,
2/B, 4/C**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenziona le	Altezza	Piano
Bar estivo	0,00 mq	31,63 mq	1,00	31,63 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,63 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,63 mq		

L'indicazione della superficie netta è omessa in quanto irrilevante al fine del calcolo della superficie convenzionale.

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo in caso di fabbricati, in caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

**BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS
MITTERRAND 6/A**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenziona le	Altezza	Piano
Ristorante	0,00 mq	382,05 mq	1,00	382,05 mq	0,00 m	T
Portico	0,00 mq	72,26 mq	0,30	21,68 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				403,73 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				403,73 mq		

L'indicazione della superficie netta è omessa in quanto irrilevante al fine del calcolo della superficie convenzionale.

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo in caso di fabbricati, in caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di

procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.
Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cabina elettrica	0,00 mq	14,75 mq	1,00	14,75 mq	0,00 m	T
Totale superficie convenzionale:				14,75 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				14,75 mq		

L'indicazione della superficie netta è omessa in quanto irrilevante al fine del calcolo della superficie convenzionale.

La consistenza del compendio pignorato è desunta da rilievo geometrico esperito in sede di sopralluogo in caso di fabbricati, in caso di aree pertinenziali o cortilive o terreni è invece desunta dalle planimetrie e/o atti reperiti presso i competenti uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate.

All'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria del bene oggetto di procedimento in forza di un atto regolarmente trascritto.

Quanto pignorato è quota indivisa (punto n. 7 del quesito giudiziale).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2005 al 16/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 1 Categoria D6 Rendita € 24.294,00 Piano S1-T
Dal 16/05/2006 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 1 Categoria D6 Rendita € 24.294,00 Piano S1-T
Dal 27/04/2017 al 12/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 1 Categoria D6 Rendita € 24.294,00

		Piano S1-T
Dal 12/10/2020 al 14/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 1 Categoria D6 Rendita € 24.294,00 Piano S1-T
Dal 14/10/2020 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 312 Categoria D6 Rendita € 20.822,06 Piano S1-T

La particella 932 del Catasto Terreni deriva dalla particella 818 (in forza di frazionamento del 08/06/2004 protocollo n. MN0051950), a sua volta ex particella 40 (in forza di frazionamento del 02/08/2001 protocollo n. 129780) che comprende le particelle 694 (ex particella 44), 763 [comprende le particelle 761 (ex particella 109) e 776 (ex particella 696 a sua volta ex particella 110) e deriva dalla particella 691 ex particella 41], 781 (ex particella 39), 783 (ex particella 128) e 785 (ex particella 168). La particella 40 è presente all'impianto meccanografico del 29/11/1975.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2005 al 16/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 17.643,00 Piano T Graffato 947, 948
Dal 16/05/2006 al 05/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 17.643,00 Piano T Graffato 947, 948
Dal 05/05/2008 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 304 Categoria D8 Rendita € 17.085,00 Piano T Graffato 947 sub 1, 948 sub 1
Dal 16/12/2008 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 304 Categoria D8 Rendita € 17.085,00 Piano T Graffato 947 sub 1, 948 sub 1
Dal 27/04/2017 al 12/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 304 Categoria D8 Rendita € 17.085,00 Piano T Graffato 947 sub 1, 948 sub 1
Dal 12/10/2020 al 14/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 304

		Categoria D8 Rendita € 17.085,00 Piano T Graffato 947 sub 1, 948 sub 1
Dal 14/10/2020 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 311 Categoria D6 Rendita € 11.233,20 Piano T Graffato 947 sub 2, 948 sub 2

La particella 932 del Catasto Terreni deriva dalla particella 818 (in forza di frazionamento del 08/06/2004 protocollo n. MN0051950), a sua volta ex particella 40 (in forza di frazionamento del 02/08/2001 protocollo n. 129780) che comprende le particelle 694 (ex particella 44), 763 [comprende le particelle 761 (ex particella 109) e 776 (ex particella 696 a sua volta ex particella 110) e deriva dalla particella 691 ex particella 41], 781 (ex particella 39), 783 (ex particella 128) e 785 (ex particella 168). La particella 40 è presente all'impianto meccanografico del 29/11/1975.

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2005 al 16/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 934 Categoria D6 Rendita € 23.976,00 Piano S1-T Graffato 951, 953, 954, 955, 957
Dal 16/05/2006 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 934 Categoria D6 Rendita € 23.976,00 Piano S1-T Graffato 951, 953, 954, 955, 957
Dal 27/04/2017 al 12/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 934 Categoria D6 Rendita € 23.976,00 Piano S1-T Graffato 951, 953, 954, 955, 957
Dal 12/10/2020 al 14/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 934 Categoria D6 Rendita € 23.976,00 Piano S1-T Graffato 951, 953, 954, 955, 957
Dal 14/10/2020 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 934, Sub. 1 Categoria D6 Rendita € 19.946,74 Piano S1-T Graffato 953 sub 1, 954 sub 1, 955 sub 1, 957 sub 1

La particella 934 del Catasto Terreni deriva dalla particella 845 (ex particella 31) (in forza di frazionamento del 08/06/2004 protocollo n. MN0051950) che comprende le particelle 849 [ex particella 796 (ex particella 26)], 855 [ex particella 803 a sua volta ex particella 495 (ex particella 31)] e 859 [ex particella 806 a sua volta ex particella 545 (ex particella 18)]. La particella 31 è presente all'impianto meccanografico del 29/11/1975.

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2005 al 16/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 1.992,00 Piano T
Dal 16/05/2006 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 1.992,00 Piano T
Dal 27/04/2017 al 12/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 1.992,00 Piano T
Dal 12/10/2020 al 14/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 1.992,00 Piano T
Dal 14/10/2020 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 307 Categoria D8 Rendita € 606,06 Piano T

La particella 932 del Catasto Terreni deriva dalla particella 818 (in forza di frazionamento del 08/06/2004 protocollo n. MN0051950), a sua volta ex particella 40 (in forza di frazionamento del 02/08/2001 protocollo n. 129780) che comprende le particelle 694 (ex particella 44), 763 [comprende le particelle 761 (ex particella 109) e 776 (ex particella 696 a sua volta ex particella 110)] e deriva dalla particella 691 ex particella 41], 781 (ex particella 39), 783 (ex particella 128) e 785 (ex particella 168). La particella 40 è presente all'impianto meccanografico del 29/11/1975.

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2005 al 16/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 1.992,00

		Piano T
Dal 16/05/2006 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 1.992,00 Piano T
Dal 27/04/2017 al 12/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 1.992,00 Piano T
Dal 12/10/2020 al 14/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 3 Categoria D8 Rendita € 1.992,00 Piano T
Dal 14/10/2020 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 308 Categoria D8 Rendita € 711,88 Piano T

La particella 932 del Catasto Terreni deriva dalla particella 818 (in forza di frazionamento del 08/06/2004 protocollo n. MN0051950), a sua volta ex particella 40 (in forza di frazionamento del 02/08/2001 protocollo n. 129780) che comprende le particelle 694 (ex particella 44), 763 [comprende le particelle 761 (ex particella 109) e 776 (ex particella 696 a sua volta ex particella 110) e deriva dalla particella 691 ex particella 41], 781 (ex particella 39), 783 (ex particella 128) e 785 (ex particella 168). La particella 40 è presente all'impianto meccanografico del 29/11/1975.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2005 al 16/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 17.643,00 Piano T Graffato 947, 948
Dal 16/05/2006 al 05/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 6 Categoria D8 Rendita € 17.643,00 Piano T Graffato 947, 948
Dal 05/05/2008 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 305 Categoria D8 Rendita € 1.485,00 Piano T
Dal 16/12/2008 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 305 Categoria D8 Rendita € 1.485,00

		Piano T
Dal 27/04/2017 al 12/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 305 Categoria D8 Rendita € 1.485,00 Piano T
Dal 12/10/2020 al 14/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 305 Categoria D8 Rendita € 1.485,00 Piano T
Dal 14/10/2020 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 309 Categoria D8 Rendita € 1.558,44 Piano T

La particella 932 del Catasto Terreni deriva dalla particella 818 (in forza di frazionamento del 08/06/2004 protocollo n. MN0051950), a sua volta ex particella 40 (in forza di frazionamento del 02/08/2001 protocollo n. 129780) che comprende le particelle 694 (ex particella 44), 763 [comprende le particelle 761 (ex particella 109) e 776 (ex particella 696 a sua volta ex particella 110) e deriva dalla particella 691 ex particella 41], 781 (ex particella 39), 783 (ex particella 128) e 785 (ex particella 168). La particella 40 è presente all'impianto meccanografico del 29/11/1975.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2005 al 16/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 2 Categoria D6 Rendita € 10.332,00 Piano T
Dal 16/05/2006 al 20/10/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 2 Categoria D6 Rendita € 10.332,00 Piano T
Dal 20/10/2006 al 18/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 303 Categoria D6 Rendita € 10.332,00 Piano T
Dal 18/10/2007 al 05/05/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 303 Categoria D6 Rendita € 10.332,00 Piano T
Dal 05/05/2008 al 16/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 306 Categoria D6 Rendita € 10.332,00 Piano T

Dal 16/12/2008 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 306 Categoria D6 Rendita € 10.332,00 Piano T
Dal 27/04/2017 al 12/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 306 Categoria D6 Rendita € 10.332,00 Piano T
Dal 12/10/2020 al 14/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 306 Categoria D6 Rendita € 10.332,00 Piano T
Dal 14/10/2020 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 310 Categoria D6 Rendita € 7.888,40 Piano T

La particella 932 del Catasto Terreni deriva dalla particella 818 (in forza di frazionamento del 08/06/2004 protocollo n. MN0051950), a sua volta ex particella 40 (in forza di frazionamento del 02/08/2001 protocollo n. 129780) che comprende le particelle 694 (ex particella 44), 763 [comprende le particelle 761 (ex particella 109) e 776 (ex particella 696 a sua volta ex particella 110)] e deriva dalla particella 691 ex particella 41], 781 (ex particella 39), 783 (ex particella 128) e 785 (ex particella 168). La particella 40 è presente all'impianto meccanografico del 29/11/1975.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2005 al 16/05/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 375,00 Piano T
Dal 16/05/2006 al 26/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 5 Categoria D8 Rendita € 375,00 Piano T
Dal 26/09/2006 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 301 Categoria D8 Rendita € 492,00 Piano T
Dal 26/09/2007 al 19/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 301 Categoria D8 Rendita € 492,00 Piano T
Dal 19/12/2008 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 301 Categoria D8

		Rendita € 492,00 Piano T
Dal 27/04/2017 al 12/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 301 Categoria D8 Rendita € 492,00 Piano T
Dal 12/10/2020 al 14/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 301 Categoria D8 Rendita € 492,00 Piano T
Dal 14/10/2020 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 314 Categoria D8 Rendita € 307,84 Piano T

La particella 932 del Catasto Terreni deriva dalla particella 818 (in forza di frazionamento del 08/06/2004 protocollo n. MN0051950), a sua volta ex particella 40 (in forza di frazionamento del 02/08/2001 protocollo n. 129780) che comprende le particelle 694 (ex particella 44), 763 [comprende le particelle 761 (ex particella 109) e 776 (ex particella 696 a sua volta ex particella 110) e deriva dalla particella 691 ex particella 41], 781 (ex particella 39), 783 (ex particella 128) e 785 (ex particella 168). La particella 40 è presente all'impianto meccanografico del 29/11/1975.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/06/2005 al 26/09/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 4 Categoria F3 Piano T
Dal 26/09/2006 al 26/09/2007	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 302 Categoria D8 Rendita € 5.529,00 Piano T
Dal 26/09/2007 al 19/12/2008	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 302 Categoria D8 Rendita € 5.529,00 Piano T
Dal 19/12/2008 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 302 Categoria D8 Rendita € 5.529,00 Piano T
Dal 27/04/2017 al 12/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 302 Categoria D8 Rendita € 5.529,00 Piano T

Dal 12/10/2020 al 14/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 302 Categoria D8 Rendita € 5.529,00 Piano T
Dal 14/10/2020 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 932, Sub. 313 Categoria D8 Rendita € 4.207,64 Piano T

La particella 932 del Catasto Terreni deriva dalla particella 818 (in forza di frazionamento del 08/06/2004 protocollo n. MN0051950), a sua volta ex particella 40 (in forza di frazionamento del 02/08/2001 protocollo n. 129780) che comprende le particelle 694 (ex particella 44), 763 [comprende le particelle 761 (ex particella 109) e 776 (ex particella 696 a sua volta ex particella 110) e deriva dalla particella 691 ex particella 41], 781 (ex particella 39), 783 (ex particella 128) e 785 (ex particella 168). La particella 40 è presente all'impianto meccanografico del 29/11/1975.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/05/2005 al 13/04/2006	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 949 Categoria D1 Rendita € 78,00 Piano T
Dal 13/04/2006 al 27/04/2017	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 949 Categoria D1 Rendita € 78,00 Piano T
Dal 27/04/2017 al 20/10/2020	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 949 Categoria D1 Rendita € 78,00 Piano T
Dal 20/10/2020 al 26/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 42, Part. 949 Categoria D1 Rendita € 78,00 Piano T

La particella 949 del Catasto Terreni deriva dalla particella 932 in forza di frazionamento del 13/05/2005 protocollo n. MN0044397; a sua volta la 932 deriva dalla ex particella 818 n forza di frazionamento del 08/06/2004 protocollo n. MN0051950. La particella 818 deriva dalla particella 40 (in forza di frazionamento del 02/08/2001 protocollo n. 129780) che comprende le particelle 694, 763, 781, 783 e 785. La particella 40 è presente all'impianto meccanografico del 29/11/1975.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categor ia	Classe	Consist enza	Superfi cie cata stale	Rendit a	Piano	Graffat o
	42	932	312		D6				20822,0 6 €	S1-T	

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

PISCINE COPERTE E SERVIZI:

Difformità grafiche nella rappresentazione del locale idromassaggio (scale d'accesso, posizionamento vasca, gradone sul retro della vasca) e dell'adiacente vano tecnico (che presenta due distinte scale d'accesso e non una sola);

Mancata rappresentazione delle finestre nei locali adiacenti: magazzino, infermeria, wc; manca la rappresentazione grafica delle numerose aperture per illuminazione a tetto;

Manca il vano tecnico invece rappresentato nello scomparto docce degli spogliatoi uomini;

Negli spogliatoi donne i due pilastri (spalle murarie negli angoli) hanno dimensioni di maggior rilievo rispetto a quanto rappresentato;

Il magazzino prodotti chimici ha diversa forma rispetto alla planimetria;

I locali "vuoto su piano interrato" e adiacente magazzino hanno diverso assetto e forma e diversa collocazione della scala alla marinara che li collega;

Errata rappresentazione della scala di accesso alla centrale filtri interrata.

PARTI COMUNI:

L'atrio con vista sulle piscine è rappresentato privo di gradoni in muratura e relativa scaletta di accesso;

Manca la rappresentazione del secondo varco di ingresso alla struttura, adiacente a quello principale, mentre non esiste il pilastro invece rappresentato a lato dell'ingresso;

Assente il banco bar al termine del boureau (corridoio);

Servizio igienico (in prossimità del vano tecnico) con pilastro d'angolo di dimensioni doppie rispetto a quelle indicate in planimetria;

Il "locale a disposizione" presenta due finestre non rinvenibili in planimetria ai lati della porta di ingresso;

Manca la presenza della vasca accumulo acqua (manufatto prefabbricato in cemento armato) posta nell'area cortiva.

PISCINA SCOPERTA E SERVIZI:

Errata campitura in mappa del corpo piscina esterna (p.lla 934 del foglio 42);

Manca rappresentazione della planimetria del chiosco-bar estivo insistente sulla p.lla 934;

Errata rappresentazione in mappa della piscina esterna p.lla 934 (la pavimentazione rialzata ha forma semicircolare e non circolare) e della scala di accesso al vano tecnico interrato, nonché del sovrastante camminamento.

CENTRO ESTETICO E SALONE DA PARRUCCHIERA:

Diversa distribuzione interna al centro estetico, ove le unità che lo compongono sono due, sono separate e hanno diversa distribuzione interna (rispetto alla planimetria catastale risulta realizzazione di nuovi locali interni e modifiche varie agli esistenti).

CENTRO DI MEDICINA PER LO SPORT:

Alcuni locali non sono più in uso alla palestra ma al centro di medicina per lo sport. Il corridoio è separato in due diversi ambienti con tramezza traslata e varco di maggiori dimensioni.

PALESTRA:

Manca la rappresentazione grafica delle numerose aperture per illuminazione a tetto presenti nella zona spogliatoi della palestra.

Locale docce uomini: nell'angolo sudorientale è presente spalla muraria (pilastro) di dimensioni doppie rispetto a quelle indicate in planimetria;

Alcuni locali non sono più in uso alla palestra ma al centro di medicina per lo sport.

BAR ESTIVO:

Mancano nella rappresentazione del bar estivo l'individuazione della porta di ingresso e la rappresentazione delle murature interne a costituire un locale di forma rettangolare (ad uso preparazione cibi).

RISTORANTE

Diversa conformazione dell'ingresso al ristorante, che manifesta altresì l'introduzione di tramezze per l'accesso ai servizi igienici per il pubblico;

Mancano in planimetria tre finestre dei servizi igienici;

Rilevato ampliamento dei servizi igienici adiacenti agli spogliatoi a discapito della cucina;

Diversa distribuzione tramezze interne alla cucina;

Presenza di finestra passavivande inserita nella muratura divisoria tra cucina e ristorante;

L'ampia portafinestra di cui è stata dotata la cucina è interessata dalla chiusura con realizzazione di controparete interna.

CABINA ELETTRICA:

Rilevate modeste difformità non degne di nota, oltre all'indirizzo del bene che è risultato incompleto.

Si è pertanto reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale di tutte le unità immobiliari.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

42	932	311		D6		11233,2 €	T	947 sub 2, 948 sub 2
----	-----	-----	--	----	--	--------------	---	----------------------------

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Si è pertanto reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale.

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categor ia	Classe	Consist enza	Superfi cie catasta le	Rendit a	Piano	Graffat o
	42	934	1		D6				19946,7 4 €	S1-T	953 sub 1, 954 sub 1

Corrispondenza catastale

NOTA: la tabella prodotta da procedure.it ammette un numero limite di caratteri e sono pertanto indicati solo parzialmente le p.lle graffate: il bene in questione è graffato alle p.lle 953 sub 1, 954 sub 1, 955 sub 1, 957 sub 1.

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Si è pertanto reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale.

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							

Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	932	307		D8				606,06 €	T	

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Si è pertanto reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale.

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	932	308		D8				711,88 €	T	

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Si è pertanto reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

	42	932	309		D8			1558,44 €	T	
--	----	-----	-----	--	----	--	--	--------------	---	--

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Si è pertanto reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	932	310		D6				7888,4 €	T	

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Si è pertanto reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato

42	932	314		D8		307,84 €	T	
----	-----	-----	--	----	--	-------------	---	--

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Si è pertanto reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	932	313		D8				4207,64 €	T	

Corrispondenza catastale

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Si è pertanto reso necessario l'aggiornamento della documentazione catastale.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	42	949			D1				78 €	T	

Sono state riscontrate in sede di sopralluogo le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

Non si è reso necessario l'aggiornamento della scheda planimetrica catastale, ma delle sole informazioni toponomastiche.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Considerando la scala di valutazione dello stato in manutentivo in ottimo, buono, mediocre o pessimo, si ritiene di attribuire la seguente valutazione complessiva ad ogni singolo bene oggetto di studio:

PISCINE COPERTE E SERVIZI: stato manutentivo mediocre;
PARTI COMUNI: stato manutentivo mediocre;
PISCINA SCOPERTA E SERVIZI: stato manutentivo mediocre;
CENTRO ESTETICO: stato manutentivo buono;
SALONE DA PARRUCCHIERA: stato manutentivo buono;
CENTRO DI MEDICINA PER LO SPORT: stato manutentivo buono;
PALESTRA: stato manutentivo buono;
BAR ESTIVO: stato manutentivo mediocre;
RISTORANTE: stato manutentivo buono;
CABINA ELETTRICA: stato manutentivo buono.

E' doveroso rilevare che il centro benessere è attivo da circa quindici anni e che taluni beni in particolare come gli spazi piscine o gli spazi ad alto livello impiantistico necessitano di costante manutenzione. Sono manifeste le presenze di criticità.

Come infatti segnala l'occupante **** Omissis **** con atto trasmesso formalmente al Custode giudiziale, i cui contenuti sono stati a suo tempo parzialmente relazionati allo scrivente in sede di sopralluogo, risultano effettuati sinora lavori a:

- Condutture aria;
- Accumulatori acqua;
- Messa in sicurezza illuminazione vasca;
- Pompe sala macchine;
- Sostituzione docce e asciugacapelli;
- Illuminazione estivo;
- Tinteggiatura palestra;
- Sostituzione lampade neon;
- Ripristino pareti spogliatoi;
- Lavori agli spogliatoi disabili.

Segnala la concessionaria i seguenti lavori da effettuare:

- Telo vasca piccola;

- Telo vasca grande;
- Telo vasche di compenso;
- Sala termica;
- Sala idrica;
- Tinteggiatura corridoi;
- Tinteggiatura piano vasca.

Durante l'ispezione erano in corso lavori di manutenzioni impiantistiche che hanno permesso di osservare che le condutture scorrono di norma interrate, sotto traccia, ma non protette da alcun cunicolo.

E' risultato altresì evidente il parziale distacco dei teli delle piscine (la scelta progettuale ha visto la finitura delle piscine con teli e non con rivestimento in piastrelle od ulteriori diverse soluzioni).

Si sono altresì osservati numerosi fenomeni di ossidazione delle parti metalliche di serramenti, maniglie, condutture e beni presenti nell'area piscine e nei locali al loro servizio.

Presenti anche diffusi episodi di deterioramento del cartongesso, di distacco di piastrelle e battiscopa, di infiltrazione di umidità dalla copertura.

E' evidente anche la necessità di ripristinare le tinteggiature esterne delle murature e la ripresa con prodotti protettivi delle travi e parti in legno a vista del complesso immobiliare.

L'ispezione della copertura ha rivelato la necessità di manutenzione alle canalette elettriche, alcune scoperte e con cavi esposti agli agenti atmosferici, e a taluni tratti di condutture esterne scatolari delle Unità di trattamento aria.

E' da tenersi conto che l'art. 8 del "Contratto di affitto di ramo d'azienda per l'affidamento della gestione del servizio di piscina coperta e scoperta, della palestra, della sala pesi e delle sale fitness" Rep. n. 73611 del 06/11/2009 notaio O. Araldi pone esplicitamente a carico della concessionaria le opere di manutenzione ordinaria e a carico della concedente le opere di manutenzione straordinaria. Si evidenzia che per l'edilizia fanno riferimento le definizioni di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, per gli impianti l'art. 2 del DM 22/01/2008 n. 37.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

E' doveroso precisare che non trattasi di struttura condominiale e che giustamente non sono pertanto costituite parti comuni in senso proprio, né tabelle millesimali di partecipazione alla proprietà comune, né altro.

Le varie unità immobiliari che costituiscono il compendio oggetto di studio, pur distinte per peculiari caratteristiche a cominciare dalla loro diversa ed autonoma destinazione d'uso, sono tutte correlate all'interno di un maggior complesso immobiliare che costituisce il Centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone.

In questo contesto è rilevabile che sono in genere servite dai medesimi impianti (idraulico, fognatura, gas, forza motrice, ecc.), derivano la forza motrice dalla stessa cabina elettrica e godono dei medesimi camminamenti interni ed esterni al maggior edificio che le ricomprende.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Risulta la presenza di servitù industriale per fabbricato adibito a cabina elettrica, derivante da:

- Deliberazione della Giunta comunale n. 130 del 14/06/2005 con oggetto "Autorizzazione della società "**** Omissis ****" alla costituzione di servitù industriale per cabina elettrica, passo carrabile ed elettrodotto a favore di Enel Distribuzione Spa, in Via F. Mitterrand in Suzzara (MN)";
- Scrittura privata di costituzione di servitù industriale per fabbricato adibito a cabina elettrica di trasformazione, servitù di passo e servitù di elettrodotto con autentica di firme a magistero del notaio dott. Daniele Molinari in data 13/05/2009, Rep. nn. 70925/15836, Registrata a Mantova in data 28/05/2009 e trascritta a Mantova il 03/06/2009 ai nn. 6774/3822.

Reca la scrittura privata di costituzione, che si produce in allegato ed alla cui consultazione si rimanda, che "la servitù di elettrodotto è costituita da linea in cavo interrato a 15 kV per una percorrenza complessiva di m 200 (duecento); la zona asservita dall'elettrodotto è larga m 1,50 (uno virgola cinquanta) per ciascun lato dell'asse della linea, ed il cavo sarà ad una profondità non inferiore a m 1,00 (uno) rispetto al piano di campagna".

In particolare la servitù risulta interessare i beni N.C.T. di Suzzara individuati al fg. 42 mapp. 819 (-non oggetto di procedura- trattasi di parcheggio pubblico compreso tra la proprietà del centro benessere in argomento e la Via F. Mitterrand) e 947 (area pertinenziale del centro benessere, per il tratto limitato alla connessione tra la cabina elettrica e il mapp. 819).

La servitù riguarda altresì l'accesso carrabile alla cabina elettrica (di nuovo sono interessati i beni NCT fg. 42 mapp. 819 -non oggetto di procedura- e 947) e le condizioni di utilizzo della cabina elettrica ("L'accesso all'interno della cabina è riservato esclusivamente al personale dell'Enel").

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (punto n. 12 del quesito).

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND
2/A, 2/B, 4/C**

Suzzara è una cittadina situata nella parte meridionale della provincia di Mantova di cui è il terzo comune più popoloso (oltre ventimila abitanti).

Sorge sulla sponda destra del fiume Po, al di sotto di una grande ansa che raccoglie le acque del fiume Oglio.

Suzzara è il principale centro agricolo-industriale dell'Oltrepò mantovano; l'industria e l'artigianato contano una imprenditoria rilevante e molto diversificata dove, oltre ad alcune grandi fabbriche, è presente un significativo indotto di piccola e media impresa. L'economia industriale e artigianale suzzarese è strettamente legata al settore meccanico.

La località è discretamente connessa sotto il profilo infrastrutturale (dotata di stazione ferroviaria, il casello autostradale di riferimento è situato nella vicina Pegognaga, mentre nel raggio di 47 km circa è dislocato l'aeroporto di Verona, di 58 km circa quello di Brescia e di 67 km circa quello di Bologna) e regolarmente servita dal trasporto pubblico (linee autobus APAM).

Il compendio oggetto di studio dista (in linea d'aria):

- 600 m circa dalla S.S. n. 62 della Cisa;
- 1 km circa dal Comando provinciale Vigili del fuoco di Mantova, distaccamento di Suzzara;
- 1 km circa dal confine regionale;
- 1,4 km circa dal centro storico di Suzzara;
- 1,5 km circa dal Comando Stazione Carabinieri di Suzzara;
- 1,8 km circa dalla Stazione ferroviaria di Suzzara;
- 2,2 km circa dall'Ospedale di Suzzara;
- 2,3 km circa dalla S.P. n. 49 (Suzzara - Pegognaga - Quistello);
- 2,3 km circa dalla S.P. n. 50 (Ponte Borgoforte - Gonzaga - Moglia);
- 2,4 km circa dalla S.P. R 62 Var (Cispadana) in territorio di Reggio Emilia;
- 2,5 km dalle sponde del fiume Po e più oltre i territori dei Comuni di Dosolo e di Viadana;
- 4 km circa dal centro abitato di Motteggiana (MN);
- 5,5 km circa dal centro abitato di Luzzara (RE);
- 8 km circa dal centro abitato di Gonzaga;
- 9 km circa dal centro abitato di Pegognaga (MN);
- 9 km circa dal casello autostradale A22 "Pegognaga".

Il complesso oggetto di procedura costituisce un impianto polivalente per servizi alla persona, ed è realizzato nella porzione nordoccidentale del centro abitato di Suzzara (MN). Lo stesso è principalmente composto da: piscine coperte e servizi annessi, piscina scoperta e servizi annessi, bar estivo, centro estetico e salone da parrucchiera, centro di medicina per lo sport, palestra con area fitness, sala pesi e area danza, ristorante.

E' servito a sud dall'ampio parcheggio di Via F. Mitterrand ed è collocato in prossimità del centro commerciale Ipercoop e del supermercato Eurospin, confina con strutture scolastiche pubbliche ad ovest e con immobili e proprietà private residenziali a nord e ad est.

Il complesso ha forma irregolare (che sommariamente richiama quella di un trapezio rettangolo) ed è attraversato da Ovest ad Est dal Canale Trigolaro (corso idrico interamente tombinato nel tratto di interesse); il corpo di fabbrica principale è posto nella porzione meridionale della proprietà, mentre la piscina scoperta è indicativamente posta nella posizione centrale del lotto.

Il prospetto principale dell'edificio, orientato verso Sud, è generalmente caratterizzato dalla presenza

di vetrate continue, con sporgenza della copertura bassa in legno a vista sostenuta da pilastri in serie. Lo spazio intercorrente tra prospetto e limite di proprietà è sistemato a prato.

Il prospetto che riguarda la porzione di edificio adibito a palestra è invece interessato dalla realizzazione di un ampio portale in cemento armato e dall'interposizione di un'ampia fioriera tra il portale e le pareti della palestra al fine di impedire l'affaccio diretto dall'esterno all'interno della palestra stessa. La zona di ingresso (civico 4) si presenta pavimentata in parte con blocchi di calcestruzzo colorato per esterni ed in parte con gres ed attrezzata con arredo portabiciclette. Una bassa muretta con sovrastante recinzione in metallo plastificato sottesa da paletti la separa dall'ingresso del limitrofo ristorante (civico 6), la cui pavimentazione esterna d'accesso è invece realizzata in porfido.

Pareti in parte intonacate e tinteggiate con colore della tonalità del rosa, in parte lasciate faccia a vista color grigio (blocchi di "Leca") con zoccolatura. Serramenti in alluminio preverniciati color bianco.

Gli ulteriori prospetti visibili dall'area cortiva della proprietà hanno finitura con intonaco e tinteggiatura delle tonalità del bianco e del beige per la palestra e del rosa per il comparto vani tecnici e spogliatoi. Il blocco centrale ad uso piscine coperte è esternamente finito in parte faccia a vista (blocchi di "Leca") ed in parte in strutture di cemento armato tinteggiate in tonalità del rosa. Spiccano lo sbalzo della copertura lignea sorretto da travi lamellari e le ampie vetrate della sala piscine.

L'area cortiva interna è sistemata a prato, con presenza di pavimentazioni e camminamenti realizzati in blocchi di calcestruzzo colorato per esterni (betonelle autobloccanti). Presente una piccola porzione antistante l'infermeria pavimentata in battuto di calcestruzzo e viabilità interna in manto bituminoso.

L'area pertinenziale è delimitata da recinzione metallica plastificata sottesa da paletti metallici talvolta infissi direttamente nel terreno (ad esempio confine occidentale con strutture scolastiche) e talvolta invece su muretto di cemento armato. I lati nord, est e parte sud dell'area dedicata alla piscina esterna sono altresì protetti da siepe sempreverde. Presente impianto di illuminazione esterna. Presente anche l'impianto di irrigazione automatico interrato al servizio dell'area piscina estiva e dell'area verde posta tra corpo di fabbrica principale ed il parcheggio di Via F. Mitterrand.

La pavimentazione laterale al ristorante è invece sistemata con ghiaia.

L'edificio è allacciato alla fognatura comunale, alla rete del gasdotto e al pubblico acquedotto.

Il compendio presenta la seguente distribuzione funzionale degli ambienti:

PISCINE COPERTE E SERVIZI: Al piano terra: sala vasche coperte, locale idromassaggio, vano tecnico, spogliatoio donne (con ingresso, spogliatoio, docce, locale phon e lavabi, cinque servizi igienici e due antibagni), spogliatoio uomini (con ingresso, spogliatoio, docce, locale phon e lavabi, quattro servizi igienici e due antibagni), infermeria (con antibagno e bagno), magazzino, magazzino prodotti chimici, magazzino dosaggio, magazzino, locale di accesso al piano interrato.

Al piano interrato: centrale filtri con vasche di compenso.

PARTI COMUNI: Al piano terra: portico, atrio, servizi igienici (antibagno con due bagni), reception, atrio, portico e vano tecnico, servizi igienici (antibagno con due bagni), vano tecnico, spogliatoio, locale quadri, magazzino, spogliatoio donne (con spogliatoio, antibagno, un locale doccia e due bagni di cui uno con doccia interna), spogliatoio uomini (con spogliatoio, antibagno, due bagni e due locali doccia), cabina, centrale termica, centrale idrica, vasca accumulo acqua, locale utente della cabina elettrica.

PISCINA SCOPERTA E SERVIZI: Al piano terra: vasca esterna, servizi igienici zona ovest (con ingresso uomini, antibagno e due bagni ed ingresso donne, antibagno e due bagni), servizi igienici zona est (con ingresso uomini, antibagno, due bagni e spogliatoio ed ingresso donne, antibagno, due bagni e spogliatoio), chiosco bar.

Al piano interrato: vano tecnico.

CENTRO ESTETICO: Al piano terra: reception, corridoio, due ripostigli e sette cabine.

SALONE DA PARRUCCHIERA: Al piano terra: salone, due ripostigli, antibagno e bagno.

CENTRO DI MEDICINA PER LO SPORT: Al piano terra: sala d'attesa/reception, tre ambulatori, corridoio, spogliatoio, corridoio, bagno, archivio, bagno, spogliatoio.

PALESTRA: Al piano terra: palestra A, palestra B, palestra C, spogliatoio uomini (con spogliatoio, locale phon-lavabi, locale docce, antibagno con tre bagni), spogliatoio donne (con spogliatoio, locale phon-lavabi, locale docce, antibagno con tre bagni).

BAR ESTIVO: Al piano terra: bar e locale preparazione cibi.

RISTORANTE: Al piano terra: ingresso, ristorante-bar, retro bar, ristorante, cucina, dispensa, spogliatoio, antibagno con due bagni per il personale, disimpegno, due antibagni e quattro servizi igienici per il pubblico.

CABINA ELETTRICA: Al piano terra: locale Enel (oltre a locale utente, quest'ultimo compreso però nelle parti comuni).

Risulta dalle relazioni agli atti del Comune di Suzzara denominate "Relazione come costruito" e "Relazione della direzione lavori sul conto finale", entrambe redatte dal direttore dei lavori di realizzazione del centro servizi, e che si assumono a riferimento nel seguente svolgimento, che strutture, beni ed impianti sono stati realizzati come di seguito riportato:

FONDAZIONI: realizzate con l'ausilio di pali troncoconici RCK=30 N/mm² d. 25/30 cm armati come indicato nelle tavole strutturali, battuti a rifiuto con lunghezza media di mt. 6,00 oltre la scapitozzatura. Al di sopra dei pali sono state impostate le fondazioni continue in c.a. a trave per la parte di struttura verticale ed a platea per gli invasi natatori.

Alla base delle fondazioni è stato realizzato un getto di "magrone" R'ck 15 N/mm² per la pulizia e l'appoggio delle armature spessore cm 10. Successivamente si è proceduto ai getti di fondazione in c.a. R'ck 25 N/mm². Le travi rovesce hanno dimensioni variabili da cm 110 a cm 170.

I getti di fondazione sono stati realizzati mediante ausilio di casseri in legno. Superiormente alle fondazioni sono stati realizzati i cordoli porta muro R'ck= 30 N/mm² necessari a consentire di raggiungere la quota di imposta delle murature. Detti cordoli sono stati realizzati in c.a. R'ck=30 N/mm² con spessori varianti da cm 60 a cm 110. Le fondazioni dei pilastri sono state realizzate con plinti in opera in c.a. R'ck=25 N/mm², i bicchieri di alloggiamento dei pilastri prefabbricati sono in c.a. R'ck=30 N/mm².

INTERRATO: la zona interrata che ospita le centrali tecnologiche è stata realizzata con platea di fondazione in c.a. R'ck=30 N/mm², spessore cm 40, pareti perimetrali in getto di c.a. R'ck=25 N/mm² spessore cm 30 e solaio in piastre tralicciate tipo "Predalles" gettate in opera con cls R'ck=30 N/mm².

PILASTRI: le strutture verticali puntiformi sono state realizzate in parte in c.a. in opera R'ck=30 N/mm² ed in parte in c.a. prefabbricati.

COPERTURE: i sistemi di copertura sono di diversa tipologia a seconda delle diverse zone, quali: nelle zone piano vasche, ingresso, negozi, ristorante-bar la copertura è realizzata in legno con orditura principale e correnti in legno lamellare, assito in abete spessore cm 3, barriera al vapore, manto di copertura in alluminio tipo "Rivergrip" (ISCOM) per le porzioni di copertura in pendenza e "Riverclak" (ISCOM) per quelle piane. Isolamento in lastre di polistirene espanso estruso a due strati (4+4).

Nella zona bar-ristorante la medesima tipologia di copertura in legno è stata applicata su capriate a

cuspidate mentre nel piano vasche e nella zona ingresso la struttura è prevista con una falda inclinata che si innesta su falde piane (pendenza 3%).

Nelle zone spogliatoi, magazzini, centrali tecnologiche la copertura è realizzata con "dallone" con profilo ad omega poggianti su travi di banchina a sezione costante prefabbricate in cemento armato. Superiormente, è stato realizzato un getto integrativo in cemento armato gettato in opera dello spessore di cm 6 armato con rete elettrosaldata maglia 20x20 diametro 8 al fine di consentire l'alloggiamento superiore delle macchine trattamento aria e relative canalizzazioni. Il pacchetto di copertura è stato così realizzato: creazione dello strato di formazione delle pendenze con cemento alleggerito tipo "foamcem", barriera al vapore in polietilene, primo strato isolante in polistirene espanso estruso spessore cm 4, secondo strato coibente in pannelli tipo "Fesco-board" spessore cm 4, doppia guaina polimerizzata posata a caldo spessore mm 5, ulteriore getto magro in sabbia e cemento (betoncino) a protezione delle guaine e superiore sparsa di ghiaia 6/10.

In corrispondenza delle uscite delle canalizzazioni e dei lucernai il pacchetto di coibentazione segue il risvolto verticale del pozzetto sino al contatto con il serramento o con la griglia allo scopo di evitare ponti termici.

Nella zona palestra si è utilizzato un sistema analogo di travi e "dallone" con la differenza che dette travi prefabbricate in cemento armato sono del tipo a sezione variabile. In questa zona il pacchetto di copertura è stato realizzato con materassino di lana di roccia dello spessore di cm 6, barriera al vapore e struttura in profilati metallici sopportanti lastre ondulate in alluminio.

Tutte le lattonerie sono in lamiera di alluminio 8/10 colore naturale.

TAMPONAMENTI ESTERNI: i tamponamenti esterni si suddividono in due tipologie: pareti in blocchi di argilla espansa e pareti in pannelli prefabbricati.

- Pareti in blocchi di argilla espansa: spessore cm 30 legati con malta di calce bastarda con strato isolante alla base in polietilene. Dette murature poggiano sui cordoli in cemento armato sopra descritti. Internamente i blocchi sono finiti con strato di intonaco e coloriti secondo necessità. In corrispondenza dei pilastri della struttura, all'interno, sono previsti appositi pannelli in cartongesso pre-coibentati (cartongesso con pannello isolante in estruso da cm 3) al fine dell'eliminazione dei ponti termici. Detto rivestimento è passante anche sulle porzioni di pareti e pilastri in cemento armato (vedi pareti in cartongesso).

- Pareti in pannelli prefabbricati: i tamponamenti esterni sono costituiti da pannelli in cemento armato precompresso 6/8/6 con interposta lastra in polistirolo ad alta densità con finitura liscia fondo cassero, controparete interna su struttura composta da pannello isolante tipo polistirene espanso estruso da cm 4 e pannello in cartongesso dello spessore di cm 1,2. I pannelli coprono l'imposta e la struttura dei solai. Adeguate lattonerie in alluminio 8/10 convogliano l'acqua pluviale a terra.

PARETI IN CARTONGESSO: i tamponamenti interni sono di due tipi: nella zona "magazzini prodotti chimici" alcune partizioni sono in blocchi di "Leca" dello spessore di cm 12 con R.E.I. (resistenza al fuoco) 120, in tutte le rimanenti zone le partizioni interne sono realizzate in cartongesso montato su struttura metallica.

In tutti gli ambienti in cui non vi sono problematiche connesse con la forte umidità generata nella zona spogliatoi le pareti sono in cartongesso tradizionale non additivato.

Nelle zone spogliatoi con presenza di umidità relativa anche al 100%, le pareti sono realizzate con pannelli in cartongesso della "Knauf" (colore verde) non igroscopico e resistente all'umidità.

Nei locali docce, in presenza di acqua, sono stati utilizzati pannelli "acquapannell" della "Knauf" resistenti all'acqua.

Nelle zone docce e w.c. e comunque ove sono previsti i rivestimenti in ceramica, prima della stesa dello strato di colla per l'adesione del rivestimento parietale, si è prevista la posa di una guaina tirata a spatola tipo "Mapegum".

Le porzioni di pareti concernenti i locali in cui sono previsti i requisiti di resistenza al fuoco secondo il progetto approvato sono state realizzate impiegando materiali omologati e posati in conformità alle prescrizioni del costruttore.

Nell'area del piano vasche interno, le pareti perimetrali realizzate in blocchi di "Leca" stilati, sono state realizzate contropareti interne come segue:

Provvista e posa di rivestimento parietale così articolato:

- sino ad una altezza di mt 2,20 è stato realizzato un rivestimento di pannelli direttamente vincolati alla muratura esistente mediante appositi tasselli costituiti da lastre tipo "acquapannell" della "Knauf" resistente all'acqua e agli acidi;
- al fine di incrementare adeguatamente il grado di coibentazione interna, essendo le pareti perimetrali confinanti con altri corpi di altezza inferiore al piano vasche, da mt 2,20 sino alla copertura è stato realizzato un cassonetto interno costituito da altrettante lastre. Detti pannelli sono stati montati su struttura costituita da telaio in acciaio zincato con passo di cm 60, camera d'aria di dimensioni variabili a seconda delle posizioni, manto di coibentazione in polistirene espanso estruso da cm 4 e pannello di finitura resistente all'aggressione di vapori saturi in ambienti a forte concentrazione di umidità.

La controparete interna svolge anche la funzione di eliminazione dei ponti termici presenti in particolare sulla parete Sud ove sono state realizzate le prese di luce in sommità.

VASCA IDROMASSAGGIO: nell'area del piano vasche interno è stata predisposta una vasca idromassaggio inserita in una zona sopraelevata costruita con muricci e tavelloni con cappa in cemento armato da cm 8 armata con rete elettrosaldata. Detto rialzo è stato poi completato con pavimentazione in gres porcellanato posta su guaina tipo "mapelastic" e stuccata in epossidico. È stato posato successivamente un parapetto in acciaio fissato al bordo con opportune piastre.

SOTTOFONDI: i sottofondi sono stati realizzati come da progetto con riempimenti dal cavo di fondazione sino al grezzo mediante massicciata in mista naturale rullata e compattata eccetto il piano vasche interno trattato diversamente; a seguire, sopra la massicciata è stato gettato uno strato di cm 15 di calcestruzzo come caldana armato con rete elettrosaldata 20x20 diametro 8.

Superiormente è stato posato un massetto alleggerito tipo "foamcem" per uno spessore di cm 8/10 quale strato coibente. A seguire, barriera al vapore e sottofondo in sabbia e cemento atto alla successiva posa a colla del pavimento.

Nel piano vasche, al fine di migliorare le prestazioni di coibentazione, sopra la caldana in calcestruzzo è stato posato uno strato coibente composto da pannelli tipo "styrodur" ad alta densità spessore cm 3, barriera al vapore e sottofondo in sabbia e cemento con le adeguate pendenze verso le canaline di raccolta delle acque di lavaggio dei pavimenti.

PAVIMENTI: i pavimenti interni sono del tipo in gres porcellanato prodotti dalla "Casalgrande ceramiche", granito gres formato 30x30 spessore mm 11/12. Detti pavimenti sono di tipo differente a seconda delle prestazioni richieste e delle zone in cui sono collocati, con prestazioni superficiali differenziate per zona piano vasche, zona spogliatoi, zona corridoi, zona magazzini.

RIVESTIMENTI: nei locali spogliatoi-docce e w.c. sono stati posati rivestimenti con piastrelle maioliche satinati di colori diversi. Le stuccature sono state effettuate con stucco a base epossidica. Nelle zone docce, inoltre, sotto il manto di rivestimento è stata posata una guaina a spatola tipo "Mapegum".

SIGILLATURE: per le pareti in cartongesso sono state eseguite le dovute sigillature. Le sigillature tra elementi in opera e i prefabbricati di copertura sono state eseguite con l'impiego di schiuma poliuretanica.

SERRAMENTI ESTERNI: i serramenti esterni sono del tipo in alluminio verniciato a fuoco con profili della "Gastaldello Sistemi" con sistema a taglio termico sezione 60/70.

Nelle zone fredde quali quelle interne all'atrio ingresso (negozi e uffici) e tra atrio e piano vasche il

profilo ha sezione mm 50/60.

I vetri adottati e forniti direttamente dalla Torre Vetro di Villafranca (VR) sono i seguenti:

3+3pvb0.38/12/3+3pvb0.38

3+3pvb0.38/12/4+4stampatoC.pvb0.38

3+3pvb0.38

4+4pvb0.38

i serramenti esterni hanno caratteristiche di:

- resistenza al carico di vento classe C5/B5;
- tenuta all'acqua classe E 1500;
- permeabilità all'aria classe 4;
- forze di azionamento classe 1;
- sollecitazione meccanica classe 4;
- resistenza all'apertura e chiusura ripetute classe 2.

Le parti apribili poste non ad altezza d'uomo sono motorizzate con attuatori elettrici a catena con grado di protezione dei dispositivi elettrici IP55 (catena in acciaio inox per motori posizionati all'interno del piano vasche).

Tutti i vasistas sono dotati di doppio braccetto di sicurezza laterale compresi quelli dotati di attuatori elettrici.

LUCERNARI: nelle zone spogliatoi sono stati montati lucernari apribili realizzati con collare in lamiera preverniciata 8/10, telaio in alluminio naturale, lastra di polycarbonato preformata dalla "Poliform". Gli stessi sono apribili mediante attuatori elettrici con comando a distanza.

SERRAMENTI INTERNI: le porte interne sono di due tipologie:

- nell'area spogliatoi, corridoi, ambienti di servizio le porte sono composte da telaio in alluminio telescopico con profili stondati ed anta realizzata con pannello in laminato plastico bordato in ABS con interposto polistirolo autoestinguente, maniglia in PVC con forma ad U contro l'infortunio;
- nell'area del piano vasche interno le porte sono del tipo a telaio in alluminio e pannelli multistrato con finitura superficiale in laminato plastico ad alta resistenza.

COLORITURE: nei corridoi e disimpegni è stato utilizzata una coloritura idrolavabile sino a soffitto. Il corridoio di accesso agli spogliatoi è stato trattato con pannellature a disegni geometrici a due colori tamponati a velatura contornate da nastro adesivo bianco.

All'interno degli spogliatoi è stata utilizzata una finitura superficiale costituita da smalto all'acqua lavabile per tutta l'altezza dei vani.

All'interno del piano vasche è stato utilizzato il medesimo trattamento superficiale a smalto sino alla quota di m 2,20 corrispondente alla porzione di rivestimento in "acquapanel" mentre, ove sorge il rivestimento baulato in aggetto è stata utilizzata una idropittura lavabile.

Esternamente, la finitura superficiale è di tre tipologie diverse:

- le parti in mattoni di "Leca" sono rimaste a vista;
- le parti di pannelli prefabbricati fondo cassero sono state trattate con idropittura lavabile ai silicati per esterni;
- le parti in cemento armato in opera sono state preventivamente intonacate con malte rasanti premiscelate a base di resine epossidiche e trattate con coloriture superficiali in smalto a più mani ad elevata cromia.

Realizzazione dei muretti di perimetrazione della zona tribune e contestuale realizzazione di una tribUNETTA costituita da struttura in elevazione in blocchi in laterizio e sedute in assi in legno d'abete verniciati.

PISCINA SCOPERTA: l'invaso della piscina scoperta è stato realizzato con materiali e tecniche costruttive già descritte per le parti al coperto utilizzando una platea su pali e muri in elevazione in Cemento armato.

La pavimentazione del piano vasche, tenuto conto della necessità di rialzare l'intero piano al fine di consentire lo scavalco del Canale Trigolaro, è stata eseguita come segue:

- scavo del perimetro del piano vasche per la realizzazione di una fondazione continua anelastica 60x60;
- realizzazione di muratura perimetrale in blocco cassero riempito;
- cordolo in cemento armato perimetrale riempimento del cavo con sabbione da reinterro;
- realizzazione di pilastri di irrigidimento in cemento armato uno ogni mq 6,25;
- caldana in calcestruzzo armata con doppia rete elettrosaldata spessore cm 15/18 poggiante direttamente sullo strato di sabbione;
- ulteriore strato di inerte "spaccatino" atto a ricevere successivamente le betonelle autobloccanti costituenti il piano di calpestio.

Il bordo vasca esterno è stato realizzato con parapetto in tubolari di ferro zincato a caldo. Nelle zone retrostanti gli scivoli.

La penisola centrale è stata realizzata per ospitare nell'interrato il vano tecnico a servizio degli impianti di idromassaggio e di possibili futuri nuovi impianti. Vi si accede dall'esterno del piano vasca mediante una scala in cemento armato.

Le pareti del vano sono in cemento armato mentre il solaio di calpestio è in laterocemento.

Superiormente, l'impermeabilizzazione è costituita da guaina tipo "mapelastic" sulla quale è stato posato a colla un pavimento in mattonelle in gres porcellanato.

L'impianto, oltre agli scivoli è dotato di tre impianti per giochi d'acqua costituiti da getti in pressione che danno origine a cascatelle e rilanci a pressione.

SCIVOLI PISCINA SCOPERTA: sono stati montati due gruppi di scivoli forniti posati su fondazioni armate realizzate su pali troncoconici analoghi ai precedenti. Superiormente ai pali è stato realizzato un cordolo armato di collegamento nel quale sono state annegate le piastre di ancoraggio dei sostegni del telaio degli scivoli.

Il gruppo principale di scivoli è costituito da una incastellatura in ferro zincato a caldo dotata di rampe scale e di pianerottolo di sosta attraverso il quale si accede ai due scivoli conformati come da disegno esecutivo.

A ridosso del bordo vasca sono stati realizzati inoltre due scivoli più piccoli in legno e vetroresina.

SISTEMAZIONI ESTERNE: tutta l'area comprendente sia la piscina scoperta che quella coperta è stata sistemata ed attrezzata al fine di renderla agibile da parte del pubblico. In particolare sono state realizzate le seguenti opere:

- realizzazione di marciapiedi nell'intorno della struttura costituiti da battuto di cemento spessore cm 15/20 realizzato su massiciata della profondità di m 1. La superficie è stata realizzata con spolvero di cemento additivato con ossidi coloranti e sparsa di ghiaietto a mano;
- realizzazione dei percorsi di collegamento tra le diverse parti dell'impianto e le aree attrezzate nell'ingresso e nella zona bar mediante provvista e posa di cordoli in calcestruzzo vibrato posati su letto di malta ed opportunamente rinfiancati contenenti pavimentazione in betonelle autobloccanti posate a secco su pacchetto composto da strato di inerte arido di cava 20 cm, geotessuto, pietrischetto fine come piano di posa e spolvero di sabbia finale;
- anche il piano vasche esterno è stato realizzato in betonelle come sopra descritto ma con sottofondo in massetto in calcestruzzo armato con rete elettrosaldata e dotato di piccoli plinti in cemento armato poggiati direttamente sul fondo del terreno di scavo delle vasche al fine di garantire la tenuta ad eventuali cedimenti differenziali;
- sull'intero perimetro dell'impianto insiste una recinzione costituita da muretti in cemento armato dell'altezza di cm 50, dotato di adeguata fondazione su cui è inserita una recinzione in rete metallica plastificata per una altezza complessiva di m 2. In corrispondenza degli accessi di servizio e delle uscite di sicurezza sono stati posati cancelli in ferro zincato a caldo. Il cancello di accesso all'area di servizio che si apre sul parcheggio antistante la struttura è di tipo scorrevole dotato di meccanismo di apertura elettrico con comando a distanza.

SERVIZI IGIENICI DELL'ESTIVO: nell'area dell'estivo, sono stati realizzati due corpi di fabbrica destinati a servizi igienici e docce distinti ognuno tra area maschi e area femmine. Detti blocchi di servizi sono stati realizzati con fondazione a platea in cemento armato, muri in elevazione in blocchi "Leca" stilati spessore cm 25, copertura in solaio in "predalles" con soprastante pacchetto impermeabilizzante costituito da sottofondo alleggerito in calcestruzzo per formazione pendenze, doppio strato di guaina polimerizzata posta a caldo e lattoneria in alluminio.

All'interno i pavimenti ed i rivestimenti dei servizi e delle docce sono stati realizzati con piastrelle in gres porcellanato resistenti al gelo.

CENTRO ESTETICO E SALONE DA PARRUCCHIERA: le pareti divisorie sono state realizzate in cartongesso su struttura metallica, spessore cm 10.

Le pavimentazioni di tutti i locali sono in gres porcellanato del formato 30x30.

I rivestimenti sono realizzati in piastrelle di ceramica delle dimensioni di cm 15x15, nei ripostigli l'altezza del rivestimento è di cm 200.

Le tinteggiature interne sono realizzate con colori lavabili, tinte chiare, su pareti e soffitti. La tinteggiatura è a due o tre mani di tinta, previa mano di sottofondo aggrappante.

Gli infissi esterni sono in alluminio verniciato a fuoco con vetri antisfondamento da cm 4+4-12-4 con ferramenta in alluminio, doppia battuta tutt'attorno con guarnizione in gomma, chiusura in tre punti per finestre e in quattro punti per le porte.

Le prevalenti aperture sono costituite da serramenti a vasistas.

Le porte interne cieche del tipo liscio sono eseguite con strutture a nido d'ape in legno compensato 4 mm a 5 strati e pannelli di finiture in legno laccato a tinte chiare.

I battiscopa sono realizzati in zoccolino di ceramica alto cm 7.

Presenti impianti elettrico per illuminazione e forza motrice che meccanico. L'impianto elettrico interno è stato eseguito sottotraccia con tubo flessibile in PVC con conduttori sfilabili in rame elettrolitico.

PALESTRA: la pavimentazione ed i sottofondi sono costituiti da vespaio di inerti di cava spessore cm 30, massetto cementizio armato spessore cm 10/12, sottofondo alleggerito in cemento cellulare espanso per cm 12 di spessore, ulteriore massetto in sabbia e cemento spessore cm 6 additivato e con rete elettrozincata a filo mm 2 lisciata in superficie atta a ricevere la successiva pavimentazione in PVC - Poliuretano spessore mm 7 in teli autoposanti.

Nella zona oltre il muro di compartimentazione, la finitura del pavimento è eseguita in legno con pacchetto costituito da tavole di legno prefinite inchiodate ai magatelli annegati nel massetto. Tra lo stesso e il pacchetto di legno è stato posato uno strato isolante in conglomerato di gomma riciclata.

Alle pareti perimetrali in lastre prefabbricate in cemento armato precompresso sono state applicate contropareti in lastre di cartongesso su struttura metallica con interposto materassino isolante in lana di roccia per uno spessore complessivo di cm 7.

Le pareti sono state inoltre rasate con apposite malte additivate con resine e successiva coloritura a due mani di idropittura lavabile.

Il soffitto della palestra è stato completato con controsoffitto in lastre di fibra minerale 60x60 su struttura in alluminio a vista coibentato con lana di roccia imbustata spessore cm 5.

I servizi igienici sono stati realizzati con le medesime tecniche e materiali utilizzati negli spogliatoi della piscina.

CABINA ELETTRICA: il locale della cabina elettrica di fornitura è realizzato mediante struttura in cemento con pannelli laterali ed interni di divisione. Pavimentazione e copertura in cemento. Contiene apparecchiature per la trasformazione della media tensione elettrica proveniente dalle linee Enel in bassa tensione.

IMPIANTI ELETTRICI: sono presenti impianti di distribuzione delle linee di forza motrice di fornitura e

primaria, di illuminazione ordinaria e di emergenza, di messa a terra, quadristica e impianto di protezione a terra all'interno ed all'esterno di tutti i locali facenti parte della struttura.

Sono inoltre presenti impianti speciali quali di allarme, fonici, telefonici e di trasmissione dati, di allarme e predisposizione per controllo accessi.

L'alimentazione dell'impianto elettrico delle utenze è fornita dall'Enel in media tensione, 15000 V corrente alternata. E' stato realizzato e un impianto di protezione (messa a terra). L'impianto di protezione è unico per tutta la struttura ed ogni utenza è collegata all'impianto di terra generale.

IMPIANTO DI MESSA A TERRA: l'impianto di terra è stato realizzato mediante un collettore generale che è posto in prossimità del quadro elettrico generale ed al quale fanno capo i conduttori di terra di ogni utenza; lo stesso è caratterizzato dalla presenza di dispersori integrati con altri mediante intercollegamento con corda di rame in modo da costituire un unico impianto di dispersione.

IMPIANTO MANUALE-AUTOMATICO DI RIVELAZIONE INCENDI: trattasi di impianto di rivelazione manuale integrato con rivelatori automatici di incendio, installati all'interno dei locali depositi, locali tecnici, atrio e palestra.

L'impianto ha origine dalla centrale d'allarme, installata in zona presidiata (atrio ingresso) del tipo ad indirizzo singolo e/o analogico-digitale a più zone, completa di alimentazione sussidiaria (batteria in tampone) con autonomia minima pari a 30 minuti.

L'impianto è suddiviso su più zone e comprende i pulsanti di allarme manuale, le targhe ottico acustiche ed i rivelatori, con collegamento mediante cavo multipolare di sezione minima non inferiore a 0,5 mm e con caratteristica di resistenza al fuoco.

IMPIANTO AUDIO DI RIVELAZIONE ALLARME ANTINCENDIO: è stato realizzato mediante centrale (rack) di comando posizionata nei pressi del banco ingresso in zona presidiata, da questa sono derivati i diffusori acustici all'interno dei singoli ambienti frequentati generalmente dal pubblico quali piscina esterna, interna, palestra, spogliatoi ed atrio, locali tecnici. L'impianto è derivato mediante cavo schermato attraverso condutture posate parte in esterno e parte interrate (per quanto riguarda l'area esterna).

Sul rack di comando è presente inoltre un dispositivo automatico con nastro magnetico preregistrato in grado di attivare un messaggio d'allarme automatico, con disinserimento di eventuale musica di sottofondo.

IMPIANTI MECCANICI:

- **IMPIANTI DI CENTRALE TERMICA:** la centrale termica per il riscaldamento è stata realizzata in apposito locale nelle zone servizi tecnologici del complesso con due generatori di calore alimentati a gas metano con focolare pressurizzato e corpo in acciaio, del tipo a tubi di fumo ad alto rendimento; i bruciatori sono ad aria soffiata, bistadio. L'inserimento degli stadi dei bruciatori e dei generatori in sequenza è gestito da centralina elettronica a microprocessore, al fine di adeguare il carico termico dell'impianto di produzione alle richieste di potenza degli utilizzatori. Le canne fumarie a servizio di ciascun generatore sono in acciaio inox, a doppia parete e coibentate. L'impianto di produzione centralizzato di acqua calda sanitaria, che serve tutte le utenze è composto da scambiatore istantaneo a piastre, serbatoio di accumulo acqua calda, circuito primario con pompa di circolazione, sistema di regolazione con valvola a tre vie e centralina elettronica.

I collettori di mandata e ritorno, realizzati in acciaio nero con giunzioni saldate, hanno partenze per i circuiti a servizio delle piscine, zone galleria ed uffici, spogliatoi piscine, circuito primario per le utenze di palestra e negozi; ognuno di questi è provvisto di pompe di circolazione a rotore bagnato.

- **RETE DI DISTRIBUZIONE PRIMARIA RISCALDAMENTO:** ogni zona del complesso multifunzionale adibita a palestra con spogliatoi, galleria, negozi, centro medico, bar-ristorante dispongono di impianti interni con contabilizzazione separata del calore; per questo motivo l'alimentazione primaria del

fluido vettore proveniente dalla centrale termica è portata nelle sottostazioni dislocate nei pressi delle utenze attraverso una rete costruita in tubo di acciaio con giunzioni saldate posato sotto traccia a pavimento. In ciascuna delle sottostazioni sono installate le pompe per i circuiti di riscaldamento secondari ed i contatori di calore.

- IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E RINNOVO ARIA PISCINE COPERTE: l'impianto a servizio di questa zona è del tipo a tutta aria, per il solo riscaldamento invernale e per il rinnovo dell'aria, con controllo della temperatura e dell'umidità ambiente.

Esso è essenzialmente costituito da una unità di trattamento aria posta in esterno sulla copertura degli spogliatoi, da un sistema di diffusione e ripresa dell'aria ambiente composto da canali realizzati parte in acciaio zincato a sezione quadrangolare per i tratti di collegamento e parte in PVC a manica nei tratti di mandata in ambiente, da un complesso di regolazione per la gestione ed il controllo in funzione delle condizioni interne rapportate a quelle esterne, da un circuito di alimentazione fluido termovettore avente origine dalla centrale termica.

L'unità di trattamento aria ha struttura portante e pannellatura in alluminio a doppia parete iniettata internamente di poliuretano espanso; è provvista di due ventilatori, uno per la mandata ed uno per la ripresa-espulsione, del tipo pale avanti; il calore contenuto nell'aria interna da ricambiare è recuperato da uno scambiatore statico a flussi incrociati, al fine di preriscaldare l'aria da immettere in ambiente, prelevata all'esterno.

La portata totale dell'aria in mandata è pari a 22.000 mc/h, mentre quella di ripresa è di 21.500 mc/h. La portata di aria esterna di rinnovo può variare da un minimo di 8600 ad un massimo di 21.500 mc/h, regolata da un sistema automatico per il controllo dell'umidità ambiente.

Il riscaldamento dell'aria da immettere nell'ambiente nel periodo invernale è effettuato da una batteria di scambio alettata in rame ed alluminio, regolata attraverso valvola motorizzata a tre vie gestita dal sistema di regolazione. La filtrazione dell'aria immessa dall'esterno è effettuata da sezioni in materiale sintetico rigenerabili. Il sistema di ripresa e diffusione dell'aria in ambiente è realizzato con canali di mandata in tubo circolare di PVC a manica forellato, sospeso in prossimità della copertura, con caratteristiche di lancio tali da non interessare direttamente le zone occupate dal pubblico e dai bagnanti. La ripresa dell'aria ambiente è effettuata attraverso sei bocchette poste a parete sul lato della struttura prossimo al corridoio di comunicazione con gli spogliatoi. I tratti di canale per i collegamenti all'unità di trattamento posati all'esterno sono realizzati in lamiera di acciaio zincata, coibentata con lastra di polietilene espanso e protetti esternamente con rivestimento in lamierino di alluminio.

Le tubazioni di adduzione del fluido caldo termovettore all'unità di trattamento aria sono realizzate in acciaio nero SS con giunzioni saldate, opportunamente coibentate con coppelle in lana minerale, aventi finitura esterna in lamierino di alluminio nei tratti esterni di allacciamento alla batteria di scambio. L'impianto produce un ricambio minimo dell'aria ambiente superiore a 9 mc/hmq di superficie totale della sala vasca, pari a 943 mq.

- IMPIANTO AREAULICO SPOGLIATOI E SERVIZI ALLE PISCINE COPERTE: l'impianto di rinnovo aria primaria per la zona spogliatoi, docce e servizi, a differenza degli altri sopra menzionati non effettua la climatizzazione dei locali, che, per il riscaldamento di base, è assicurata da un impianto a radiatori, con batterie ad elementi in ghisa. La distribuzione dell'impianto è del tipo a due tubi con collettore complanare.

L'impianto in oggetto è realizzato con una unità di trattamento aria da esterno, posizionata in copertura con struttura autoportante e pannellatura in alluminio a doppia parete iniettata internamente di poliuretano espanso; è provvista di due ventilatori, uno per la mandata ed uno per la ripresa-espulsione, del tipo pale avanti con velocità di rotazione max 1200 rpm; il calore contenuto nell'aria interna da ricambiare è recuperato da uno scambiatore statico a flussi incrociati, al fine di preriscaldare l'aria da immettere in ambiente, prelevata all'esterno. La portata dell'aria esterna è fissata ad un massimo di 6000 mc/h per il ricambio in funzione delle prescrizioni di norma ed al fine di contenere il grado di umidità relativa in ambiente nel campo di valori fissati. La portata dell'aria esterna è regolata su un valore fisso corrispondente ad almeno 12 ricambi orari riferiti al volume delle

zone bagni e docce dei rispettivi spogliatoi.

Il riscaldamento dell'aria da immettere in ambiente nel periodo invernale è effettuato da una batteria di scambio alettata in rame ed alluminio, regolata attraverso valvola motorizzata a tre vie gestita dal sistema di regolazione. La filtrazione dell'aria immessa dall'esterno e di quella proveniente dalla ripresa è effettuata da sezioni in materiale sintetico rigenerabili.

Il sistema di distribuzione aria in ambiente è composto da una serie di canalizzazioni realizzate in lamiera di acciaio zincata, opportunamente collocate nei tratti esterni posate all'interno dei controsoffitti. Le bocchette di ripresa e mandata sono ad alette regolabili, installate sulla parete dei canali con serranda di regolazione, con caratteristiche di lancio tali da non interessare direttamente le zone occupate dagli utenti.

Le griglie di presa aria esterna e di espulsione aria viziata sono installate sui canali collegati alle unità di trattamento aria, per l'espulsione in prossimità della copertura dell'edificio, ad un'altezza superiore ai 4 m dal piano di calpestio; in particolare la presa dell'aria esterna di ricambio è realizzata in modo tale da non prelevare aria appena espulsa.

I tratti di canale per i collegamenti all'unità di trattamento posati all'esterno sono in lamiera di acciaio zincata, coibentata con lastra di polietilene espanso e protetti esternamente con rivestimento in lamierino di alluminio.

Le tubazioni di adduzione del fluido caldo termovettore all'unità di trattamento aria sono realizzate in acciaio nero SS con giunzioni saldate, opportunamente coibentate con coppelle in lana minerale, aventi finitura esterna in lamierino di alluminio nei tratti esterni di allacciamento alla batteria di scambio.

L'impianto produce un ricambio minimo dell'aria ambiente superiore a 8 vol/h.

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO ACQUA VASCHE PISCINE COPERTE: la realizzazione di piscine coperte richiede il riscaldamento dell'acqua che, in uscita dall'impianto, viene reimpressa in vasca, mantenendo la temperatura all'interno di quest'ultima al valore prefissato di 27°C. L'impianto è realizzato con l'installazione di uno scambiatore di calore a piastre che, ricevendo sul circuito primario l'alimentazione del fluido caldo dalla centrale termica, tratta una parte dell'acqua che, provenendo dall'impianto di filtrazione, è immessa in vasca.

La portata definita di acqua che deve attraversare lo scambiatore per essere riscaldata è assicurata da una apposita pompa di circolazione.

È compito di un sistema di regolazione automatico controllare la temperatura dell'acqua nella vasca e regolare attraverso una valvola motorizzata a tre vie la portata sul circuito primario e di conseguenza la potenza termica di scambio. Tale sistema è dotato di sonda limite di massima temperatura per evitare di immettere in vasca acqua con temperatura troppo elevata.

- IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E RINNOVO ARIA PALESTRA: è del tipo a tutta aria per climatizzazione estiva, invernale e per il rinnovo dell'aria ambiente. Il sistema di distribuzione e ripresa è composto da canali in acciaio zincato di sezione ovale e circolare posati in vista, completi di diffusori a proiezione verticale. L'unità di trattamento aria è posizionata in copertura e provvista di batteria ad acqua, recuperatore di calore statico a flussi incrociati, sezioni di mandata e ripresa, camera di miscela con tre serrande motorizzate, filtri sull'aria di ripresa ed aria esterna.

Il sistema di regolazione integrato nell'unità provvede a mantenere sui valori prefissati la temperatura ambiente sia in regime estivo che invernale, e a regolare in funzione del grado di affollamento del locale la portata di aria esterna di rinnovo. L'alimentazione del fluido termovettore all'unità di trattamento è realizzata in acciaio nero SS con giunzioni saldate, opportunamente coibentate con polietilene espanso, aventi finitura esterna in lamierino di alluminio nei tratti esterni di allacciamento alla batteria di scambio dalla sottostazione di zona.

I tratti di canale per i collegamenti all'unità di trattamento posati all'esterno sono realizzati in lamiera di acciaio zincata, coibentata con lastra di polietilene espanso e protetti esternamente con rivestimento in lamierino di alluminio.

L'impianto produce un ricambio in base all'affollamento massimo stimato di 125 persone, superiore a 40 mc/h per persona.

- IMPIANTO DI RISCALDAMENTO E RINNOVO ARIA SPOGLIATOI PALESTRA: tale impianto non effettua la climatizzazione dei locali che è affidata per il riscaldamento di base a un impianto a radiatori con batterie ad elementi in ghisa. La distribuzione dell'impianto è del tipo a due tubi con collettore complanare.

L'impianto in oggetto è realizzato con una unità di trattamento aria da esterno, posizionata in copertura con struttura autoportante e pannellatura in alluminio a doppia parete iniettata internamente di poliuretano espanso; è provvista di due ventilatori, uno per la mandata ed uno per la ripresa-espulsione, del tipo pale avanti con velocità di rotazione max 1200 rpm: il calore contenuto nell'aria interna da ricambiare è recuperato da uno scambiatore statico a flussi incrociati, al fine di preriscaldare l'aria da immettere in ambiente, prelevata all'esterno. La portata dell'aria esterna è fissata ad un massimo di 4000 mc/h per il ricambio in funzione delle prescrizioni di norma ed al fine di contenere il grado di umidità relativa in ambiente nel campo di valori fissati. La portata dell'aria esterna è regolata su un valore fisso corrispondente ad almeno 12 ricambi orari riferiti al volume delle zone bagni e docce dei rispettivi spogliatoi.

Il riscaldamento dell'aria da immettere in ambiente nel periodo invernale è effettuato da una batteria di scambio alettata in rame ed alluminio, regolata attraverso valvola motorizzata a tre vie gestita dal sistema di regolazione. La filtrazione dell'aria immessa dall'esterno e di quella proveniente dalla ripresa è effettuata da sezioni in materiale sintetico rigenerabili.

Il sistema di distribuzione aria in ambiente è composto da una serie di canalizzazioni realizzate in lamiera di acciaio zincata, opportunamente coibentate nei tratti esterni e posate all'interno dei controsoffitti.

Le bocchette di ripresa e mandata sono ad alette regolabili, installate sulla parete dei canali con serranda di regolazione, con caratteristiche di lancio tali da non interessare direttamente le zone occupate dagli utenti.

Le griglie di presa aria esterna e di espulsione aria viziata sono installate sui canali collegati alle unità di trattamento aria, per l'espulsione in prossimità della copertura dell'edificio, ad un'altezza superiore ai 4 m dal piano di calpestio; in particolare la presa dell'aria esterna di ricambio è realizzata in modo tale da non prelevare aria appena espulsa.

I tratti di canale per i collegamenti all'unità di trattamento posati all'esterno sono in lamiera di acciaio zincata, coibentata con lastra di polietilene espanso e protetti esternamente con rivestimento in lamierino di alluminio.

Le tubazioni di adduzione del fluido caldo termovettore all'unità di trattamento aria sono realizzate in acciaio nero SS con giunzioni saldate, opportunamente coibentate con coppelle in lana minerale, aventi finitura esterna in lamierino di alluminio nei tratti esterni di allacciamento alla batteria di scambio.

- IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE GALLERIA ED UFFICI: l'impianto per il riscaldamento invernale e raffrescamento estivo è del tipo a ventilconvettori con apparecchi installati a pavimento; il controllo della temperatura ambiente è effettuato mediante un termostato incorporato negli apparecchi nel caso degli uffici, ed installato in un punto significativo del locale negli altri casi.

L'adduzione del fluido termovettore agli apparecchi è effettuata da un impianto a due tubi in acciaio posato sotto traccia a pavimento, avente origine dalla sottostazione della zona negozi, senza contabilizzazione dell'energia termica.

In queste zone il ricambio dell'aria avviene in modo naturale, attraverso le superfici finestrate apribili.

Nei servizi igienici per il pubblico è effettuata estrazione aria viziata mediante ventilatore a parete e condotto in copertura.

- IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ZONA CENTRO ESTETICO, SALONE DA PARRUCCHIERA E CENTRO DI MEDICINA SPORTIVA: l'impianto per il riscaldamento invernale e raffrescamento estivo è del tipo a ventilconvettori con apparecchi installati a pavimento; il controllo della temperatura ambiente è effettuato mediante un termostato incorporato negli apparecchi nel caso degli uffici (ora centro di medicina per lo sport), ed installato in un punto significativo del locale negli altri casi.

L'adduzione del fluido termovettore agli apparecchi è effettuata da un impianto a due tubi in acciaio posato sotto traccia a pavimento, avente origine dalla sottostazione della zona negozi, senza contabilizzazione dell'energia termica.

In queste zone il ricambio dell'aria avviene in modo naturale, attraverso le superfici finestrate apribili.

- IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE E RINNOVO ARIA RISTORANTE: trattasi di impianto per il riscaldamento invernale e raffrescamento estivo del tipo a ventilconvettori, con apparecchi installati a parete; il controllo della temperatura ambiente è effettuato mediante un termostato incorporato nel pannello di comando di ciascun apparecchio.

L'adduzione del fluido termovettore è effettuata da un impianto a due tubi in acciaio posato sotto traccia a pavimento, avente origine dalla sottostazione di zona, con contabilizzazione separata dell'energia termica.

In questi locali il ricambio dell'aria avviene in modo naturale, attraverso le superfici finestrate apribili.

Nei servizi igienici il riscaldamento è affidato a radiatori ed il ricambio d'aria è naturale.

- IMPIANTI IDRICO-SANITARI: la rete di distribuzione dell'impianto idrico sanitario ha origine dalla centrale termica, ove è installato l'impianto di produzione; attraverso tubazioni di acqua fredda, calda e ricircolo che seguiranno i percorsi degli impianti di riscaldamento sono alimentati i seguenti gruppi di utenze: piscine coperte e relativi spogliatoi, piscine all'aperto e spogliatoi estivi (solo acqua fredda), palestra con annessi spogliatoi e servizi, galleria, centro estetico, salone da parrucchiera e centro di medicina sportiva, bar ristorante. I gruppi di utenza dispongono di contabilizzazione dei consumi. Nel ristorante bar è prevista una linea di alimentazione gas metano per la cucina. Le tipologie dei materiali utilizzati per la distribuzione degli impianti idrosanitari sono tubo in polipropilene saldabile per polifusione a 250°C, per gli impianti di scarico polietilene A.D. saldabile per fusione di testa o per elettrofusione.

Le coibentazioni delle reti distribuzione acqua calda, fredda, ricircolo sono effettuate con guaina di materiale espanso.

La posa delle reti sia di adduzione acqua che di scarico è a pavimento del piano terra sottotraccia; nei tratti interni ai servizi le tubazioni sono posate annegate in malta cementizia.

Sanitari in ceramica e piatti doccia in porcellana, rubinetterie in ottone cromato.

- IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO: il complesso multifunzionale è dotato di un impianto idrico di spegnimento fisso a naspi DN 25, dimensionato secondo i criteri generali della norma UNI 10779, per aree definite di livello 1 a basso rischio. L'alimentazione è prevista tramite acquedotto con interposta cisterna di prima raccolta ed impianto di pressurizzazione in comune con l'alimentazione idrica interna delle utenze del complesso.

La distribuzione interna per allacciamento ai naspi è realizzata in acciaio zincato con giunzioni filettate posato sotto traccia a pavimento dei locali.

Il posizionamento dei naspi è tale da garantire la copertura delle aree interne destinate ad attività sportiva, la zona galleria ed uffici e la zona negozi.

Le caratteristiche di pressione e portata della rete idrica di alimentazione sono tali da permettere il funzionamento contemporaneo di almeno tre naspi, eroganti 35 l/min ciascuno con pressione residua di 1,5 bar.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND
2/A, 2/B, 4/C**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Il bene risulta occupato da **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, n. iscrizione al Registro delle Imprese di Mantova e n. C.F. **** Omissis ****, in forza di "Contratto di affitto di ramo d'azienda per l'affidamento della gestione del servizio di piscina coperta e scoperta, della palestra, della sala pesi e delle sale fitness" stipulato in data 06/11/2009 con la concessionaria **** Omissis ****, con autentica di firme a magistero del notaio Dott. Omero Araldi Rep. nn. 73611/19368, registrato a Mantova il 26/11/2009 al n. 2156 Serie 1T.

DURATA: Il contratto ha la durata di anni sei più sei a decorrere dal 1 Ottobre 2009 fino al 30 settembre 2021, scadenza alla quale il contratto si rinnoverà automaticamente di volta in volta per anni sei in mancanza di comunicazione di disdetta da entrambi le parti da inviarsi a mezzo lettera raccomandata A.R. con un preavviso di mesi 6 rispetto alla scadenza.

CANONE: L'affidamento della gestione comporta la corresponsione di un canone annuo del 2% (oltre a IVA di legge) dell'intero fatturato annuale calcolato sull'anno solare derivante dalla gestione complessiva dell'impianto, con un minimo garantito di euro 12.000,00 annui (oltre IVA di legge), importo da rivalutarsi annualmente in ragione dell'intero indice ISTAT sul costo della vita.

Il pagamento alla società Concedente avverrà in rate mensili dell'importo di euro 1.000,00 (oltre IVA di legge) a titolo di acconto da versarsi entro il giorno 5 del mese successivo, nonché mediante un bonifico a saldo (nel caso in cui il canone annuo come sopra determinato fosse superiore ad euro 12.000,00 oltre a IVA di legge) da corrispondersi alla presentazione del relativo bilancio entro il mese di giugno dell'anno successivo.

Nell'ipotesi d'inadempienza la società **** Omissis **** sarà tenuta a corrispondere interessi moratori convenzionalmente concordati nella misura di cui al D. L.vo 231/02. In caso di ritardo superiore ai sessanta giorni, sarà facoltà della concedente agire per ottenere la risoluzione del contratto convenendo che tale ipotesi costituisca grave inadempimento.

VERIFICA DEL CANONE: Con riferimento alla data di stipula del contratto è doveroso precisare che il valore catastale del compendio immobiliare era presuntivamente pari a circa € 4.773.195,00 e il canone annuo minimo di locazione avrebbe pertanto dovuto ammontare ad € 477.319,50 circa (infatti, ai sensi dell'articolo 52-bis del DPR 131/1986, come modificato dall'art. 1 comma 341 della Legge Finanziaria del 2005, non è soggetto ad accertamento amministrativo quel canone di affitto annuo stabilito per contratto in misura non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile calcolato sulla base della valutazione automatica).

A fronte di quanto sopra si reputa non adeguato il pattuito canone annuale minimo di € 12.000,00.

**BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS
MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND
2/A, 2/B, 4/C**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

**BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS
MITTERRAND 4/B**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il bene risulta occupato da **** Omissis **** in forza di “Contratto di locazione per unità immobiliare ad uso commerciale per centro estetico” stipulato il 01/07/2017 da **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, P. IVA n. **** Omissis **** con la concessionaria **** Omissis ****, registrato a Mantova il 03/08/2017 al n. 5804 Serie 3T.

DURATA: Dal 01/07/2017 al 30/06/2023, tacitamente rinnovato per altri sei anni, salvo recesso di una delle parti;

CANONE DI LOCAZIONE: Il canone di locazione è stabilito in dodici rate mensili anticipate di € 550,00 oltre ad IVA, da pagarsi entro il giorno 10 del relativo mese di locazione (corrispettivo annuo pari ad € 6.600,00 oltre IVA). A decorrere dal 01/07/2018 il canone sarà aggiornato in ragione del 75% dell'indice ISTAT costo vita per famiglie d'impiegati e operai, maturato nell'anno di locazione precedente.

VERIFICA DEL CANONE: Tenuto conto del valore catastale dell'immobile, si ritiene di confermare la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

**BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS
MITTERRAND 4/C**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il bene risulta interessato da “Contratto di locazione per unità immobiliare ad uso commerciale per centro estetico”, stipulato in data 01/07/2017 da **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****[Nota:

il civico indicato nel contratto è errato, trattasi infatti del n. 4/C], P. IVA n. **** Omissis **** con la concessionaria **** Omissis ****, registrato a Mantova il 14/02/2018 al n. 1382 Serie 3T.

DURATA: Dal 01/07/2017 al 30/06/2023, tacitamente rinnovato per altri sei anni, salvo recesso di una delle parti;

CANONE DI LOCAZIONE: Il canone di locazione è stabilito in dodici rate mensili anticipate di € 600,00 oltre ad IVA, da pagarsi entro il giorno 10 del relativo mese di locazione (corrispettivo annuo pari ad € 7.200,00 oltre IVA). A decorrere dal 01/07/2018 il canone sarà aggiornato in ragione del 75% dell'indice ISTAT costo vita per famiglie d'impiegati e operai, maturato nell'anno di locazione precedente.

NOTA n. 1: A seguito di Pratica n. _____, presentata allo Sportello unico per le attività produttive e l'edilizia OltrePo Mantovano da **** Omissis **** per conto di "**** Omissis ****", risulta il subingresso in esercizio di attività di acconciatore da parte di "**** Omissis ****", impresa individuale, c.f. **** Omissis ****, P.IVA **** Omissis ****, che è la attuale occupante.

NOTA n. 2: Risulta tra la documentazione di cui alla suindicata pratica n. _____ la presenza di certificazione del 08/10/2019 resa dal notaio Dott. Omero Araldi con la quale lo stesso precisa d'aver stipulato in data 07/10/2019 l'atto Rep. n. 89406/26411 ad oggetto "Donazione di quota, scioglimento di S.a.s. e continuazione sotto forma di ditta individuale", con la quale la Sig.ra _____ acquisisce l'intero capitale sociale della **** Omissis ****, dichiara di non intendere ricostituire la pluralità dei soci nei termini di legge, delibera di sciogliere anticipatamente la società e dichiara di voler proseguire l'attività sotto la forma di ditta individuale denominata "**** Omissis ****". Si allega l'atto in parola come reperito.

VERIFICA DEL CANONE: Tenuto conto del valore catastale dell'immobile, si ritiene di confermare la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Il bene risulta occupato da **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, P. IVA n. **** Omissis **** in forza di "Contratto di locazione per unità immobiliare ad uso commerciale" che risulterebbe esser stato stipulato tra le parti in data 01/04/2013 con la concessionaria **** Omissis ****.

Tale contratto, presente agli atti della procedura e reperito dal Custode I.V.G. di Mantova, non risulta "mai registrato presso nessun ufficio" (riscontro mail del 05/11/2020 ricevuto da parte di Agenzia delle Entrate, che si produce in allegato).

DURATA: Dal 01/04/2013 al 31/03/2019, tacitamente rinnovato per altri sei anni, salvo recesso di una delle parti;

CANONE DI LOCAZIONE: Il canone di locazione è stabilito in dodici rate mensili anticipate di € 800,00 oltre ad IVA, da pagarsi entro il giorno 10 del relativo mese di locazione (corrispettivo annuo pari ad € 9.600,00 oltre IVA). A decorrere dal 01/04/2014 il canone sarà aggiornato in ragione del 75% dell'indice ISTAT costo vita per famiglie d'impiegati e operai, maturato nell'anno di locazione

precedente.

VERIFICA DEL CANONE: Tenuto conto del valore catastale dell'immobile, si ritiene di confermare la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Il bene risulta occupato da _____, con sede in _____, n. iscrizione al Registro delle Imprese di Mantova e n. C.F. _____, in forza di "Contratto di locazione per unità immobiliare ad uso commerciale per bar estivo" stipulato in data 01/06/2016 con la concessionaria _____, registrato a Mantova il 30/06/2016 al n. 4879 Serie 3T.

DURATA: Dal 01/06/2016 al 31/05/2022, tacitamente rinnovato per altri sei anni, salvo recesso di una delle parti;

CANONE DI LOCAZIONE: Il canone di locazione è stabilito in dodici rate mensili anticipate di € 850,00 oltre ad IVA, da pagarsi entro il giorno 10 del relativo mese di locazione (corrispettivo annuo pari ad € 10.200,00 oltre IVA). A decorrere dal 01/06/2017 il canone sarà aggiornato in ragione del 75% dell'indice ISTAT costo vita per famiglie d'impiegati e operai, maturato nell'anno di locazione precedente.

VERIFICA DEL CANONE: Tenuto conto del valore catastale dell'immobile, si ritiene di confermare la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Al momento del sopralluogo occupato da **** Omissis ****, titolare del locale "**** Omissis ****".

Il bene risulta interessato da "Contratto di locazione per unità immobiliare ad uso commerciale per ristorante", stipulato in data 20/10/2015 da **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, P. IVA n. **** Omissis **** con la concessionaria **** Omissis ****, registrato a Mantova il 26/11/2015 al n. 8484 Serie 3T.

DURATA: Dal 01/12/2015 al 30/11/2021, tacitamente rinnovato per altri sei anni, salvo recesso di una delle parti.

CANONE DI LOCAZIONE: Il canone di locazione è stabilito in dodici rate mensili anticipate di € 1.700,00 oltre ad IVA, da pagarsi entro il giorno 10 del relativo mese di locazione (corrispettivo annuo pari ad € 20.400,00 oltre IVA). A decorrere dal 01/12/2016 il canone sarà aggiornato in ragione del 75% dell'indice ISTAT costo vita per famiglie d'impiegati e operai, maturato nell'anno di locazione precedente.

NOTA 1: Tale contratto risulta esser stato risolto in data 20/06/2017, come da comunicazione mail e prospetto riepilogativo ricevuto da Agenzia delle Entrate, che si allega.

NOTA 2: Con atto a magistero notaio Dott. Omero Araldi del 20/06/2017 Rep. nn. 84660/24755 ad oggetto "Cessione di ramo d'azienda", registrato a Mantova il 11/07/2017 al n. 7847 Serie 1T, stipulato tra **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, P. IVA n. **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis **** quale titolare ditta individuale corrente in **** Omissis ****, denominata "**** Omissis ****", ove la **** Omissis **** cede e vende a Sig.ra **** Omissis **** la piena ed esclusiva proprietà dell'azienda commerciale corrente in Suzzara, in Via Mitterrand n. 6/A esercente l'attività commerciale di ristorante. Tale contratto reca: "5. Comportando la compravendita del ramo di azienda anche la cessione del contratto di locazione in corso per il locale ove viene esercitata l'attività, la parte venditrice si impegna a dare al locatore, nei termini e con le formalità previste, e comunque nel più breve tempo possibile, la comunicazione di cui all'art. 36 della legge 392/1978."

NOTA 3: In origine era insediato il ****, infatti con atto a magistero notaio Dott. Omero Araldi del 20/10/2015 Rep. nn. 80456/23510 ad oggetto "Cessione di ramo d'azienda", registrato a Mantova il 05/11/2015 al n. 10903 Serie 1T, stipulato tra "**** Omissis ****" con sede in **** Omissis ****, P. IVA **** Omissis ****, e **** Omissis **** con sede in **** Omissis ****, P. IVA n. **** Omissis ****, ove "**** Omissis ****" cede e vende a **** Omissis **** la piena ed esclusiva proprietà dell'azienda commerciale corrente in Suzzara, in Via Mitterrand n. 6/A esercente l'attività commerciale di ristorante.

NOTA 4: Si richiama la presenza delle sottoindicate pratiche agli atti del Comune di Suzzara, già evidenziate anche nel paragrafo "Regolarità edilizia" del presente elaborato peritale:

- Pratica del 05/11/2015, priva di riferimenti di protocollo e di identificativo pratica ****, presentata da **** Omissis ****, legale rappresentante di **** Omissis ****, per subingresso in attività di ristorazione pubblica situata in Suzzara, Via Mitterrand, 6/A; subingresso a "**** Omissis ****" per compravendita di azienda commerciale.

- Pratica n° ****, presentata da **** Omissis ****, trattasi di **** per subingresso in attività di somministrazione di alimenti e bevande al civico 6/A di Via Mitterrand, Fg. 42 mapp. 932 sub 302, nome del locale "**** Omissis ****", subentra alla ditta **** Omissis ****.

VERIFICA DEL CANONE: Si ritiene che il canone di locazione annuo per la p.lla 104 sub 3 del fg. 10, tenuto conto del valore catastale dell'immobile (€ 265.081,32 circa) debba essere di almeno €

26.508,13 circa (infatti, ai sensi dell'articolo 52-bis del DPR 131/1986, come modificato dall'art. 1 comma 341 della Legge Finanziaria del 2005, non è soggetto ad accertamento amministrativo quel canone di affitto annuo stabilito per contratto in misura non inferiore al 10% del valore catastale dell'immobile calcolato sulla base della valutazione automatica).

Con riferimento alla data di stipula del contratto è doveroso precisare che il valore catastale del compendio immobiliare era presuntivamente pari a circa € 348.327,00 e il canone annuo minimo di locazione avrebbe pertanto dovuto ammontare ad € 34.832,70.

A fronte di quanto sopra si reputa non adeguato il pattuito canone annuale di locazione ammontante ad € 20.400,00.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2003 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	07/08/2003	6898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/09/2003	13189	8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2009	**** Omissis ****	Suzzara	13/08/2003	1104	
		Modifica contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	30/01/2009	7152	
		Trascrizione			

		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/03/2009	2877	1642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	04/02/2009	10S1	

Il certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura reca quanto di seguito riportato.

A tutto il 27 marzo 2018, data di trascrizione del pignoramento la società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, risultava titolare del diritto di superficie delle suddette particelle (facenti parte dei fabbricati le cui aree di sedime sono individuate con le particelle 934, 949 e 932 del Catasto Terreni) in forza di:

- costituzione di diritti reali a titolo oneroso da parte del **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****, codice fiscale: **** Omissis ****, effettuato con atto in data 7 agosto 2003 n. 6898 di repertorio dottor Rosario Indizio, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 22 settembre 2003 ai n.ri 13189/8082. Si riporta quanto indicato nel "QD" della nota di trascrizione:

"Si precisa che la società **** Omissis **** è titolare del diritto di superficie sugli immobili in oggetto dal 7 agosto 2003 al 6 agosto 2029. A tale scadenza il diritto di superficie si esaurirà completamente. Tale diritto si esaurirà anche nelle ipotesi di risoluzione del contratto o fallimento o assoggettamento a procedure concorsuali del concessionario".

- atto di modifica del contratto di cessione da parte del **** Omissis **** effettuato con atto pubblico in data 30 gennaio 2009 n. 7152 di repertorio dottor Rosario Indizio, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 10 marzo 2009 ai n.ri 2877/1642. Si riporta quanto indicato nel "QD" della nota di trascrizione:

"Si precisa che la presente nota è modificativa di quella trascritta in Mantova il 22 settembre 2003 ai n.ri 13189 R.G. e 8.082 R.P., in quanto la cessione si è sviluppata ora in diritto di superficie sui mappali elencati nel quadro "B" della presente nota. In ogni caso si fa rinvio alla planimetria allegato 13 (Aree bordate in blu) che fa parte integrante dell'atto che si trascrive"

PROVENIENZE PER IL **** Omissis ****:

A) per le particelle 932 e 949:

- Convenzione Edilizia tra la società **** Omissis ****, con sede in **** Omissis **** e il **** Omissis ****, effettuata con atto in data 9 maggio 2001 n. 59491 di repertorio dottor Omero Araldi, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 1 giugno 2001 ai n.ri 6754/4403; detta Convenzione è stata integrata con atto in data 20 giugno 2003 n. 60860 di repertorio dottor Alfredo Plantamura, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 8 luglio 2003 ai n.ri 9731/6151;

- atto di identificazione catastale in data 20 settembre 2001 n. 60378 di repertorio dottor Omero Araldi, Notaio in Mantova, trascritto a Mantova con nota in data 10 ottobre 2001 ai n.ri 12318/8096.

PROVENIENZE PER **** Omissis ****, con sede in **** Omissis ****:

a) per le originarie particelle 40, 694 e 763 acquisto dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, effettuato con atto in data 19 gennaio 2001 n. 46155 di repertorio dottor Giampaolo Fabbi, Notaio in Mantova, trascritto a Mantova con nota in data 20 gennaio 2001 ai n.ri 737/512;

b) per l'originaria particella 783 acquisto dal signor **** Omissis ****, effettuato con atto in data 19 gennaio 2001 n. 58490 di repertorio dottor Omero Araldi, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 2 febbraio 2001 ai n.ri 1399/984;

c) per le originarie particelle 781 e 785 in forza di acquisto dal signor **** Omissis ****, effettuato con atto in data 19 gennaio 2001 n. 58490 di repertorio dottor Omero Araldi, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 2 febbraio 2001 ai n.ri 1400/985.

PROVENIENZA PER I SIGNORI **** Omissis ****:

* successione testamentaria in morte di **** Omissis ****, deceduto il giorno 11 febbraio 1944 (testamento olografo trascritto il 24 marzo 1944 ai n.ri 650/470), come risulta da atto in data 25 maggio 1985 n. 114/97 di repertorio dottor Domina, trascritto a Mantova con nota in data 13 giugno 1985 ai n.ri 4363/2943.

PROVENIENZA PER IL SIGNOR **** Omissis ****:

a) titoli anteriori al ventennio;

b) divisione con il signor **** Omissis ****, effettuata con atto in data 29 giugno 1983 n. 103153/11925 di repertorio dottor Alfonso Domina, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 14 luglio 1983 ai n.ri 5505/3916.

PROVENIENZA PER IL SIGNOR **** Omissis ****:

- acquisto dalla signora **** Omissis ****, effettuato con atto ricevuto dal dottor Alfonso Domina, Notaio in Suzzara il 30 ottobre 1984 n. 110224/12386 di repertorio, trascritto a Mantova con nota in data 19 novembre 1984 ai n.ri 9337/6397.

B) per la particella 934 in forza di:

- cessione di diritti reali a titolo gratuito dell'originaria particella 845 da parte del signor **** Omissis ****, effettuata con atto in data 14 marzo 2002 n. 53554 di repertorio dottor Alfredo Plantamura, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 21 marzo 2002 ai n.ri 3362/2076;

- cessione di diritti reali a titolo gratuito delle originarie particelle 849 e 855 da parte del signor **** Omissis ****, effettuata con atto in data 14 marzo 2002 n. 53554 di repertorio dottor Alfredo Plantamura, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 21 marzo 2002 ai n.ri 3361/2075;

- cessione di diritti reali a titolo gratuito dell'originaria particella 859 da parte dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, effettuato con atto in data 14 marzo 2002 n. 53554 di repertorio dottor Alfredo Plantamura, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 21 marzo 2002 ai n.ri 3363/2077.

PROVENIENZA PER IL SIGNOR **** Omissis ****:

- acquisto dal signor **** Omissis ****, sopra generalizzato, effettuato con atto in data 28 aprile 1981 n. 90168/10996 di repertorio dottor Alfonso Domina, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 14 maggio 1981 ai n.ri 4228/3130.

PROVENIENZA PER IL SIGNOR **** Omissis ****:

- dell'originaria particella 31 in forza di permuta in data 9 febbraio 1979 n. 77173/9880 di repertorio dottor Alfonso Domina, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 22 febbraio 1979 ai n.ri 1562/1171;

- dell'originaria particella 26 in forza di:

a) titolo anteriore al ventennio;

b) divisione con il signor **** Omissis ****, effettuata con atto in data 29 giugno 1983 n. 103153/11925 di repertorio dottor Alfonso Domina, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 14 luglio 1983 ai n.ri 5505/3916.

PROVENIENZA PER I SIGNORI **** Omissis ****:

- acquisto dai signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, effettuato con atto in data 10 novembre 1987 n. 128030/13535 di repertorio dottor Alfonso Domina, Notaio in Suzzara, trascritto a Mantova

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2003 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	07/08/2003	6898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/09/2003	13189	8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2009	**** Omissis ****	Modifica contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	30/01/2009	7152	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/03/2009	2877	1642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	04/02/2009	10S1	

Reca il certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2003 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	07/08/2003	6898	

Dal 30/01/2009	**** Omissis ****	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/09/2003	13189	8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	13/08/2003	1104	
		Modifica contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	30/01/2009	7152	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/03/2009	2877	1642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	04/02/2009	10S1	

Reca il certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2003 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	07/08/2003	6898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/09/2003	13189	8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	13/08/2003	1104	
		Modifica contratto di concessione			
Dal 30/01/2009	**** Omissis ****	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	30/01/2009	7152	

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Mantova	10/03/2009	2877	1642
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Suzzara	04/02/2009	10S1	

Reca il certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2003 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	07/08/2003	6898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/09/2003	13189	8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2009	**** Omissis ****	Suzzara	13/08/2003	1104	
		Modifica contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	30/01/2009	7152	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/03/2009	2877	1642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	04/02/2009	10S1	

Reca il certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2003 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	07/08/2003	6898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/09/2003	13189	8082
		Registrazione			
Dal 30/01/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	13/08/2003	1104	
		Modifica contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	30/01/2009	7152	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/03/2009	2877	1642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	04/02/2009	10S1	

Reca il certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2003 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	07/08/2003	6898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/09/2003	13189	8082

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	13/08/2003	1104	
Dal 30/01/2009	**** Omissis ****	Modifica contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	30/01/2009	7152	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/03/2009	2877	1642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	04/02/2009	1051	

Reca il certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura:

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2003 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	07/08/2003	6898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/09/2003	13189	8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	13/08/2003	1104	
Dal 30/01/2009	**** Omissis ****	Modifica contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	30/01/2009	7152	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/03/2009	2877	1642

Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Suzzara	04/02/2009	10S1	

Reca il certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2003 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	07/08/2003	6898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/09/2003	13189	8082
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 30/01/2009	**** Omissis ****	Suzzara	13/08/2003	1104	
		Modifica contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	30/01/2009	7152	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/03/2009	2877	1642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	04/02/2009	10S1	

Reca il certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/08/2003 al 30/01/2009	**** Omissis ****	Contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	07/08/2003	6898	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	22/09/2003	13189	8082
		Registrazione			
Dal 30/01/2009	**** Omissis ****	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	13/08/2003	1104	
		Modifica contratto di concessione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Dott. Rosario Indizio	30/01/2009	7152	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Mantova	10/03/2009	2877	1642
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Suzzara	04/02/2009	10S1	

Reca il certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura:
Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND
2/A, 2/B, 4/C**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 02/02/2005
Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328
Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

Reca il certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura:

"Si rileva:

- atto di vincolo non aedificandi a favore del Comune di Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 16 ottobre 1980 ai n.ri 7722/5688;

- atto di vincolo non aedificandi a favore del Comune di Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 1 dicembre 1988 ai n.ri 10859/7126, in data 9 febbraio 1989 ai n.ri 1440/979 e in data 25 febbraio 1992 ai n.ri 2252/1684;

- atto di vincolo di destinazione a favore del Comune di Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 25 febbraio 1992 ai n.ri 2253/1685".

Nel merito si precisa che con Legge regionale Lombardia n. 93 del 07/06/1980 recante "Norme in materia di edificazione nelle zone agricole" era stato disposto che nei casi di nuova edificazione in zona agricola fosse istituito un vincolo di "non edificazione" sulle aree computate ai fini edificatori.

Tale legge disponeva altresì, all'art. 1 comma 5 che tale vincolo fosse "modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica".

La Legge regionale 93/1980 è stata successivamente abrogata dall'art. 104, comma 1, lett. h) della Legge regionale 11/03/2005, n. 12.

Attualmente il testo vigente della LR 12/2005 reca al Titolo III (Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura), art. 59 comma 6 "Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica".

Per quanto sopra si osserva che gli atti di vincolo non edificandi individuati nel certificato notarile art. 567 c.p.c. agli atti della procedura possano considerarsi superati dalla attribuzione di diversa destinazione urbanistica (non più agricola) effettuata successivamente dal Comune di Suzzara tramite il proprio strumento urbanistico.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 02/02/2005
Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328
Importo: € 5.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.550.000,00
Rogante: Dott. Mario Nicolini
Data: 27/01/2005
N° repertorio: 71330
N° raccolta: 32007
Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 17/01/2017
Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Dott. Mario Nicolini
Data: 29/12/2006
N° repertorio: 755223
N° raccolta: 34116
Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

Si rimanda alle note indicate per il bene n. 1.

**BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND
2/A, 2/B, 4/C**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397;-
restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

Si rimanda alle note indicate per il bene n. 1.

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

Si rimanda alle note indicate per il bene n. 1.

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 27/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

Si rimanda alle note indicate per il bene n. 1.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

Si rimanda alle note indicate per il bene n. 1.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Mantova aggiornate al 27/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

Si rimanda alle note indicate per il bene n. 1.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

Si rimanda alle note indicate per il bene n. 1.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

• **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

Si rimanda alle note indicate per il bene n. 1.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Mantova aggiornate al 27/03/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

Si rimanda alle note indicate per il bene n. 1.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Il compendio in questione è individuato sia all'interno del Piano delle Regole, che del Piano dei Servizi, che del Documento di Piano, che sono tutti e tre componenti del vigente strumento urbanistico comunale di Suzzara (Piano per il Governo del Territorio).

Si procede con la lettura delle componenti del PGT ed estrapolazione dei punti salienti per la definizione puntuale della destinazione urbanistica. Si rimanda anche all'allegato certificato di destinazione urbanistica.

PIANO DELLE REGOLE

Il compendio è individuato quale "Aree di completamento già convenzionate (ex PRG) - ACd02" [Tavola PR 1.1].

I beni risultano situati internamente al perimetro del Tessuto urbano consolidato.

L'elaborato del Piano delle regole denominato "Allegato D - Schede degli ambiti di completamento"

(aggiornamento marzo 2013 versione 2) individua alla pag. 4 la schedatura della maggior area di completamento Acd02 nella quale è ricompreso il compendio oggetto di procedura. Si estrapolano le seguenti informazioni:

- Acd 02 - Area di completamento già convenzionata (ex PRG)
- Denominazione PRG: P.P. 22
- Stato di attuazione (DP8): In corso di attuazione
- % di attuazione: 60%
- Destinazione d'uso principale: Residenziale e commerciale-alberghiero
- Destinazione d'uso accessoria: Strutture pubbliche
- Numero abitanti teorici: 165
- Standard: 19084 mq parcheggi; 1902 mq verde; 1:13377 mq monetizzati
- Data convenzione: NON SI TROVA

NOTA: l'area interessata da ACd02, che risulterebbe derivare dal pregresso P.P. 22, comprende il centro commerciale Ipercoop Suzzara, il Supermercato Eurospin e la Casa del risparmio, il Centro per il benessere oggetto di procedura, le scuole comunali elementari e medie, una rilevante quantità di lotti residenziali in gran parte ineditati.

PIANO DEI SERVIZI

Il compendio è individuato quale "Poli di servizi", "Servizi per lo sport", "SP001 Piscine (proprietà mista pubblica-privata)" [Tavola PS 01].

La proprietà adiacente alla parte meridionale del complesso (parcheggi pubblici) è interessata da "Rete dei percorsi ciclopeditoni in progetto o da potenziare".

Si osserva che la tavola PS02 del Piano dei Servizi del vigente PGT individua l'area come "Aree attuate - Servizi ed aree di proprietà mista pubblica-privata" e "Gestione del servizio - privata".

La tavola PS04 del Piano dei Servizi del vigente PGT individua le p.lle 932, 947, 948, 949 e 1046 quali rientranti in "aree di sensibilità idraulica".

Si rileva inoltre che l'elaborato "PS ALL - Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici o di interesse pubblico o generale esistenti" produce a pag. 206 la scheda n. SP001 relativa al complesso oggetto di studio in proprietà mista comunale (terreno) e privata (fabbricato) ad uso piscine, indirizzo Via Mitterrand n. 2/A, tipologia attrezzature per lo sport, stato di attuazione attuato, superficie del servizio mq 31.466, ecc., corredato di individuazione grafica catastale e di un paio di fotografie del complesso.

Estratto dalle "Disposizioni attuative del Piano dei Servizi"

"articolo 8 - Classificazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico

In coerenza con le disposizioni della legislazione nazionale e regionale il Piano dei Servizi classifica le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuando ad ognuna di loro una tipologia di servizio, e i parametri edilizi edificatori, al fine di raggiungere i requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale persegue. Si individuano nove differenti tipologie di servizio per le quali vengono indicati i parametri edilizi che i soggetti privati dovranno rispettare per l'attuazione delle eventuali iniziative insediative. Gli stessi potranno fungere da riferimento per le iniziative dell'Amministrazione che tuttavia potrà, motivatamente, assumere per le proprie iniziative parametri edilizi differenti. Le tipologie individuate sono:

8a - Attrezzature e servizi di interesse collettivo

(...omississ...)

8b - Attrezzature e servizi per l'istruzione

(...omississ...)

8c - Attrezzature e servizi per lo sport

Per la aree individuate come Attrezzature e servizi per lo sport - SP, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,1 mq/mq

RC = Rapporto di copertura fondiario = 20%

Spd = Superficie permeabile drenante/fondiaria = 50%

H = Altezza massima = ml. 4,50

8d - Attrezzature per il culto

(...omississ...)

8e - Verde pubblico

(...omississ...)

8f - Parcheggi

(...omississ...)

8g - Ciclabili

(...omississ...)

8h - Edilizia residenziale Pubblica

(...omississ...)

8i - Attrezzature tecnologiche

(...omississ...)

8l - Servizi alle attività produttive

(...omississ...)"

DOCUMENTO DI PIANO

La "Tavola DP 09 - Stato di attuazione del sistema degli standard" (Aggiornamento dicembre 2009, versione 02) individua i beni oggetto di procedura quali "Servizi pubblici e di interesse generale esistenti - Attrezzature per lo sport".

Si rileva che l'elaborato "Allegato D - Schede di analisi dei Piani Attuativi" (Consegna dicembre 2009, aggiornamento 2012) produce a pag. 12 la scheda relativa al piano particolareggiato denominato "P.P. 22" (che già in origine prevedeva la realizzazione del complesso piscine), interessato dai seguenti parametri:

- Data adozione: 07/02/2007 (ultima variante)
- Data approvazione: 27/09/2007
- Data convenzione: NON SI TROVA
- Superficie territoriale: 215901 mq
- Superficie fondiaria: 104160 mq di cui 74487 mq residenziale e 29673 mq commerciale-alberghiero
- Destinazione d'uso principale: Residenziale e commerciale-alberghiero
- Destinazione d'uso accessoria: strutture pubbliche
- Opere nel comparto: Area distributore carburante 3018 mq; area nuovo canale Trigolaro 3251 mq; comparto 3 con area scolastica e piscina e sedime canale Trigolaro 42940 mq
- % di attuazione: 60%

L'eventuale trasferimento del titolo di proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto sono presenti aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati. Si allega pertanto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 21/12/2020 dal Comune di Suzzara con identificativo n. ID (punto n. 5 del quesito giudiziale).

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

L'immobile risulta agibile.

Si precisa che ai sensi ex art. 2, comma 60, della vigente legge 23/12/1996 n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" è sancito che "Per le opere pubbliche dei comuni, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia (...omississ...)".

Infatti l'art. 7 comma 1 del vigente D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" esplica che "Non si applicano le disposizioni del presente titolo per: (...omississ...) c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554".

Dall'accesso agli atti e documenti amministrativi condotto presso il Comune di competenza, risulta che l'edificio è interessato dagli atti di seguito elencati.

Anno 2002:

- Deliberazione della Giunta comunale n. 4 del 22/01/2002 con oggetto "Realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone - Approvazione progetto preliminare
- Proposta presentata dal promotore ai sensi degli artt. 37 bis, 37 ter e 37 quater della Legge n. 109/94 e s.m.";

- Deliberazione della Giunta comunale n. 93 del 09/07/2002 con oggetto "Progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Direttive in merito alla composizione della commissione giudicatrice";
(Omessa allegazione)

- Deliberazione della Giunta comunale n. 103 del 30/07/2002 con oggetto "Progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone - Nomina commissione giudicatrice";
(Omessa allegazione)

- Deliberazione della Giunta comunale n. 135 del 08/10/2002 con oggetto "Atto di indirizzo relativo alla procedura negoziata per la concessione di progettazione, costruzione e gestione di un centro per il benessere fisico e psichico della persona";
(Omessa allegazione)

Anno 2003:

- Deliberazione della Giunta comunale n. 25 del 25/02/2003 con oggetto "Costruzione e gestione di un centro per il benessere psico fisico della persona con procedura di project financing. Esame parere legale. Provvedimenti";
(Omessa allegazione)

- Deliberazione della Giunta comunale n. 27 del 07/03/2003 con oggetto "Concessione per la costruzione e gestione di un centro per il benessere fisico e psichico della persona. Presa d'atto verbale della commissione giudicatrice e direttive in merito all'assegnazione definitiva";
(Omessa allegazione)

- Determina n. 144/TERR del 20/03/2003 del dirigente dell'Area Servizi al Territorio con oggetto "Costruzione e gestione di un centro per il benessere fisico e psichico della persona: esclusione concorrente e aggiudicazione definitiva al promotore";
[NOTA: Aggiudicazione ad Associazione Temporanea di Imprese composta da **** Omissis ****]

- Stipula del 26/06/2003 di atto costitutivo della società **** Omissis **** a magistero del notaio Dott. Pierpaolo Iacoppe, Rep. n. 16950/2815 registrato a Mantova il 04/07/2003 al n. 713 ed ulteriore atto costitutivo rep. 17231 del 21/07/2003;
(Omessa allegazione)

- Deliberazione del Consiglio comunale n. 19 del 12/05/2003 con oggetto "Mozione relativa alla realizzazione di piscine coperte e scoperte nel centro servizi per il benessere previsto nel "PP 22";
(Omessa allegazione)

- Deliberazione della Giunta comunale n. 109 del 15/07/2003 con oggetto "Approvazione bozza di contratto di concessione, di progettazione, costruzione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone";
(Omessa allegazione)

- Determina n. 392/TERR del 04/08/2003 del dirigente dell'Area Servizi al Territorio ad oggetto "Contratto di concessione di progettazione, costruzione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Presa d'atto costituzione società di progetto ai sensi dell'art. 37 quinquies della L. n. 109/'94 e s.m.i.";

- CONTRATTO rep. 6898 del 07/08/2003 registrato a Suzzara il 13/08/2003 al n. 1104 a magistero del Segretario Generale del Comune di Suzzara, trascritto a Mantova con nota in data 22 settembre 2003 ai n.ri 13189/8082;
[NOTA: importo complessivo dei lavori € 4.431.200,19 di cui quota a carico del Comune di Suzzara pari ad € 1.704.307,00, scadenza concessione in data 06/08/2029]

- Comunicazione prot. n. 22655 del 03/09/2003 con la quale il Presidente del Consiglio d'Amministrazione della **** Omissis **** comunica l'accoglimento delle richieste effettuate dal Comune circa l'ampliamento delle vasche coperte ed ulteriori modifiche progettuali;
[NOTA: in conformità all'art. 2.1.4 del contratto di concessione progettazione costruzione e gestione del centro servizi in parola, l'Amministrazione comunale ha richiesto modifiche migliorative alla proposta del promotore, che lo stesso ha accolto e integrate nel progetto esecutivo. Trattasi sostanzialmente di aggiornamenti consistenti in aumento del numero di corsie della vasca da 25 m ed ampliamento della vasca piccola; al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario sono state inserite ulteriori integrazioni consistenti nella costruzione di una scuola per l'infanzia (baby parking) e una stazione distribuzione carburanti];

- Verbale prot. n. 23342 del 11/09/2003 di consegna area per i lavori di costruzione e gestione del

Centro servizi per il benessere psico-fisico della persona sottoscritto dal Responsabile del procedimento del Comune di Suzzara, dal Presidente del Consiglio d'amministrazione della **** Omissis **** e dal Direttore dei lavori;

- Deliberazione della Giunta comunale n. 157 del 07/10/2003 ad oggetto "Progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Nomina tecnico incaricato per la validazione del progetto definitivo esecutivo e per l'alta sorveglianza sui lavori, a supporto operativo e di coordinamento dei compiti del responsabile del procedimento";

- Deliberazione della Giunta comunale n. 196 del 25/11/2003 ad oggetto "Progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Nomina commissione di collaudo (Art. 2.8.3 del contratto di concessione, progettazione, costruzione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone, rep. Com.le n. 6898, registrato a Suzzara il 13/08/2003 al n. 1104)"
(Omessa allegazione)

- Deliberazione della Giunta comunale n. 236 del 30/12/2003 ad oggetto "Approvazione progetto definitivo-esecutivo relativo alla progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone";

Anno 2004:

- Verbale di inizio dei lavori in data 01/03/2004, sottoscritto da appaltatore e direttore dei lavori;

- Deliberazione della Giunta comunale n. 136 del 20/07/2004 ad oggetto "Accoglimento modifiche ed adeguamento contratto per la realizzazione e la gestione di un centro per la cura ed il benessere psico-fisico delle persone";

[NOTA: Risultano apportate al contratto di concessione le seguenti modifiche: aggiornamento dell'importo totale del progetto a complessivi € 4.996.000,00, mantenendo però inalterata la quota di € 1.704.307,00 a carico del Comune; spostamento del termine di complemento dei lavori al 30/04/2005, accoglimento richieste del concessionario al fine di assicurare l'equilibrio economico-finanziario e consistenti nella costruzione di scuola per l'infanzia e stazione distribuzione carburanti, scadenza concessione prorogata al 06/08/2033];

- Deposito progetto di variante con nota accompagnatoria in data 04/10/2004, protocollata il 05/10/2004 al prot. 25328;

- Integrazione documentale al deposito progetto di variante con nota accompagnatoria in data 17/11/2004, protocollata il 19/11/2004 al prot. 29377;

- Modifica e integrazione al CONTRATTO di concessione Rep. 6898/2003: Atto Rep. 6946 del 03/12/2004 reg. a Suzzara il 07/12/2004 al n. 100481 Serie 1 a magistero del Segretario Generale del Comune di Suzzara, in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 136 del 20/07/2004;

Anno 2005:

- Deliberazione della Giunta comunale n. 130 del 14/06/2005 con oggetto "Autorizzazione della società "**** Omissis ****" alla costituzione di servitù industriale per cabina elettrica, passo carrabile ed elettrodotto a favore di in Via F. Mitterrand in Suzzara (MN)";

[NOTA: Si precisa che la servitù sarà costituita con scrittura privata autenticata dal notaio Dott. Daniele Molinari in data 13/05/2009, Rep. nn. 70925/15836, Registrata a Mantova in data 28/05/2009 e trascritta a Mantova il 03/06/2009 ai nn. 6774/3822];

- Deliberazione della Giunta comunale n. 135 del 21/06/2005 con oggetto "Nomina membri della commissione paritetica del centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone";
(Omessa allegazione)

- Deposito progetto di variante con nota prot. n. 5755 del 02/03/2005;

- Deliberazione della Giunta comunale n. 136 del 21/06/2005 con oggetto "Approvazione variante al progetto definitivo-esecutivo relativo alla progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone";

[NOTA: la variante riguarda sostanzialmente la copertura zona palestra, rivestimento e pannelli di tamponamento palestra, pareti divisorie locali spogliatoi in cartongesso anziché laterizio, inserimento pali di sottofondazione, diversa distribuzione dei servizi, modifica impianto trattamento acqua piscine, diversa conformazione piscina esterna, modifica zona negozi e sistemazioni esterne, nuovo importo complessivo lavori € 5.216.147,23 mantenendo però inalterata la quota di € 1.704.307,00 a carico del Comune]

- DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ parziale del 04/07/2005, pratica edilizia n. 2005/0955SZ relativa a "Realizzazione di cabina Enel – Delibera Consiglio comunale Suzzara n. 236/2003", rilasciata a **** Omissis **** dal Responsabile dello Sportello Unico Associato OltrePo mantovano;

- Deliberazione della Giunta comunale n. 143 del 05/07/2005 con oggetto "Determinazione tariffe da porre a carico degli utenti per l'uso dell'impianto di piscina scoperta presso il centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Anno 2005";
(Omessa allegazione)

- DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ parziale del 06/07/2005, pratica edilizia n. 2005/1082SZ relativa a "Realizzazione impianto natatorio finanza di progetto relativamente alla porzione dell'estivo", comprensiva di autorizzazione (n. 24/2005) a convogliare gli scarichi in pubblica fognatura, rilasciata a **** Omissis **** dal Responsabile dello Sportello Unico Associato OltrePo mantovano;

- Deliberazione della Giunta comunale n. 198 del 20/09/2005 con oggetto "Determinazione tariffe da porre a carico degli utenti per l'uso dell'impianto di piscina coperta presso il centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Anno 2005";
(Omessa allegazione)

- DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ parziale del 28/09/2005, pratica edilizia n. 2005/1467SZ relativa a "Impianto natatorio per porzione di piscina coperta e centro estetico", rilasciata a **** dal Responsabile dello Sportello Unico Associato OltrePo mantovano;

- Determina n. 420/TERR del 15/12/2005 del dirigente dell'Area Servizi al Territorio con oggetto "Centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Concessione di proroga per l'ultimazione dei lavori";

- Determina n. 430/TERR del 21/12/2005 del dirigente dell'Area Servizi al Territorio con oggetto "Centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Corresponsione parziale del prezzo al concessionario **** Omissis ****";

Anno 2006:

- Deliberazione della Giunta comunale n. 77 del 16/05/2006 con oggetto "Linee programmatiche per l'attuazione di azioni correttive alle criticità emerse dal questionario sul benessere organizzativo";

- Deliberazione della Giunta comunale n. 96 del 30/05/2006 con oggetto "Aggiornamento componenti commissione paritetica e determinazione tariffe da porre a carico degli utenti per l'uso degli impianti di piscina scoperta presso il centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Anno 2006";

- Comunicazione prot. n. 19523 del 26/07/2006 ad oggetto "Richiesta concessione di proroga del termine di ultimazione dei lavori" depositata da **** Omissis **** e nota di riscontro prot. n. 22357 del 04/09/2006 a firma del Responsabile del procedimento del Comune di Suzzara;

- Denuncia di Inizio dell'Attività edilizia (D.I.A.) Variante finale prot. 27089 del 26/10/2006 presentata dal concessionario e riguardante modifiche distributive e spaziali degli ambienti inerenti alcuni locali per una migliore fruizione degli stessi, comprendenti il bar ristorante e la palestra;
(Omessa allegazione in quanto la DIA è stata in seguito annullata)

- Lettera in data 06/11/2006 per "Richiesta di annullamento della pratica D.I.A. Variante finale prot. 27089 del 26/10/2006", prot. n. 27954 del 07/11/2006, sottoscritta dal Direttore dei lavori;

- Deliberazione della Giunta comunale n. 193 del 07/11/2006 con oggetto "Approvazione seconda variante al progetto definitivo-esecutivo relativo alla progettazione, realizzazione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone";

- DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ del 04/12/2006, pratica edilizia n. 2006/1571SZ relativa a "Locali adibiti a bar e ristorante" rilasciata a **** Omissis **** dal Responsabile dello Sportello Unico Associato OltrePo mantovano;

Anno 2007:

- Autorizzazione allo scarico di reflui civili in pubblica fognatura per locali in uso a palestra, rilasciato da **** Omissis **** in data 01/03/2007 con prot. n. 463 (Prot. Comunale n. 6859 del 16/03/2007), rif. Pratica edilizia n. 2006/1895SZ;

- DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ del 06/04/2007, pratica edilizia n. 2006/1895SZ relativa a "Porzione di palestra posta all'interno impianti per servizi alla persona", rilasciata a **** Omissis **** dal Responsabile dello Sportello Unico Associato OltrePo mantovano;

- Deliberazione della Giunta comunale n. 57 del 24/04/2007 con oggetto "Approvazione accordo trilaterale bonario e convenzionale tra Comune di Suzzara - **** Omissis **** - **** Omissis **** (project financing)";

[NOTA: La concessionaria aveva manifestato la propria sopraggiunta indisponibilità a realizzare la scuola per l'infanzia, facendo decadere la necessità di mantenere in concessione l'area dedicata alla costruzione della scuola, che poteva così tornare in piena proprietà al Comune di Suzzara.

Nel contempo la stessa **** Omissis **** si era dichiarata disponibile a ritornare alla piena proprietà al Comune anche l'area destinata alla realizzazione della stazione carburanti, permutandola con altra area di proprietà della **** Omissis **** che si era dichiarata disponibile a cederla per tale uso; vedasi successivo contratto rep. 7152 del 30/01/2009]

- Comunicazione al Comune di Suzzara in data 28/09/2007 da parte di **** Omissis **** (prot. Comunale n. 22642 del 29/09/2007) per richiesta di modifiche progettuali (Sostituzione locali ad uso ufficio con Centro di medicina sportiva);

- Deliberazione della Giunta comunale n. 153 del 02/10/2007 con oggetto "Autorizzazione alla società

**** Omissis **** ai sensi dell'art. 2.10 del contratto di concessione di progettazione, costruzione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone”;

Anno 2008:

- Processo verbale di ultimazione dei lavori in data 28/03/2008 a sottoscrizione dell'impresa esecutrice dei lavori e del del Direttore dei lavori (registrato al n. 15767 del 05/07/2008 di protocollo comunale);
- Stato finale dei lavori in data 31/03/2008 a firma di concessionario e direttore dei lavori (registrato al n. 15767 del 05/07/2008 di protocollo comunale) per l'importo complessivo di € 4.687.871,26;
- Determina n. 231/TERR del 09/07/2008 del dirigente dell'Area Servizi al Territorio con oggetto “Centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Formalizzazione della seconda proroga per l'ultimazione dei lavori”;

Anno 2009:

- Deliberazione della Giunta comunale n. 7 del 20/01/2009 con oggetto “Accoglimento modifiche ed adeguamento contratto per la realizzazione e la gestione di un centro per la cura ed il benessere psico-fisico delle persone”;

- CONTRATTO a magistero del Segretario Generale del Comune di Suzzara rep. 7152 del 30/01/2009, registrato a Suzzara il 04/02/2009 al n. 10 S1 e trascritto a Mantova con nota in data 10/03/2009 ai n.ri 2876/1641, di modifica ed integrazione al contratto principale rep. 6898/2003, in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 7 del 20/01/2009;

[NOTA: In virtù degli accordi conseguiti il concessionario non realizzerà la scuola per l'infanzia, limitandosi a realizzare l'impianto di distribuzione carburanti nella diversa allocazione con oneri a carico del concessionario stesso e nel termine temporale da concordare tra le parti, rimanendo invariati gli obblighi finanziari a carico del Comune di Suzzara a favore del concessionario. Col medesimo contratto integrativo si ridefinivano le aree concesse in diritto di superficie ed il Comune prolungava la concessione della gestione del centro servizi alla persona da 30 anni in 32 con scadenza fissata al 06/08/2035]

- DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ (ai sensi art. 5 L.R. 1/2007) prot. n. 7482 del 31/03/2009, pratica edilizia n. 2009/0417SZ resa e depositata da **** Omissis **** relativa ai locali ad uso di Palestra e di Centro di medicina sportiva (contiene Certificato di prevenzione incendi in data 08/05/2008 pratica n. 11809 rilasciato dal Comando provinciale Vigili del fuoco di Mantova);

- Deliberazione della Giunta comunale n. 48 del 07/04/2009 con oggetto “Centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone. Approvazione collaudo e contabilità finale”;

- Scrittura privata di costituzione di SERVITÙ INDUSTRIALE PER FABBRICATO ADIBITO A CABINA ELETTRICA di trasformazione, servitù di passo e servitù di elettrodotto con autentica di firme a magistero del notaio dott. Daniele Molinari in data 13/05/2009, Rep. nn. 70925/15836, Registrata a Mantova in data 28/05/2009 e trascritta a Mantova il 03/06/2009 ai nn. 6774/3822;

- Comunicazione al Comune di Suzzara in data 28/11/2009 da **** Omissis **** (prot. n. 26227 del 28/11/2009) per richiesta di modifiche progettuali (Richiesta di modifiche interne ai locali del ristorante);

[NOTA: le modifiche richieste riguardavano in particolare la cucina (introduzione di doppia cella frigorifera, apertura e spostamento porte, sistemazione servizi igienici e spogliatoi personale) e la sala

(spostamento ingresso e realizzazione di bussola, inserimento di retro bar, realizzazione controsoffitto, realizzazione controparete su parete confinante con la piscina coperta, realizzazione di parete filtro per ingresso servizi igienici pubblico)].

- Deliberazione della Giunta comunale n. 209 del 01/12/2009 con oggetto "Approvazione modifiche tramezzature interne locale ristorante complesso piscine senza cambio di destinazione d'uso";

Anno 2010:

- Licenza di gestione ai sensi artt. 86 e 68 T.U.L.L.P.S. e licenza di agibilità ai sensi art. 80 T.U.L.L.P.S. per Centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica composto da "Piscina scoperta, piscina coperta e palestre" rilasciato in data 08/02/2010 con prot. n. 2009/1893SZ, Licenza n. 2733/PS, a **** Omissis **** dal Responsabile dello Sportello unico associato OltrePo mantovano;

Anno 2013:

- Deliberazione della Giunta comunale n. 195 del 28/12/2013 con oggetto "Approvazione accordo cessione aree ditta **** Omissis ****";
(Seguiranno la Delibera di Giunta n. 132 del 17/09/2014 e alla successiva modifica e integrazione del contratto di concessione Rep. 6898 del 07/08/2003 e s.m.i. avvenuta in data 24/10/2014);

Anno 2014:

- Comunicazione da **** Omissis **** a Comune di Suzzara in data 08/04/2014 (prot. Comunale n. 8179 del 10/04/2014) per richiesta di parere relativamente a modifiche interne al ristorante;
[NOTA: le modifiche richieste riguardavano chiusura finestra interna tra cucina e sala da pranzo, realizzazione vano deposito per l'acqua adiacente alla bussola di ingresso, e, in quanto agli arredi: realizzazione di nuovo banco bar aggiuntivo, realizzazione di spazio con sedute tatami, partizioni degli spazi con vaschette in legno contenenti canne di bamboo].

- Autorizzazione prot. 8953 del 19/04/2014 con la quale il Responsabile del settore patrimonio e lavori pubblici del Comune di Suzzara autorizza **** Omissis **** all'esecuzione delle richieste modifiche interne al ristorante;

- Richiesta di installazione di un monoblocco ad uso chiosco a servizio bar presentata da **** Omissis **** in data 09/05/2014 prot. n. 10484;

- Autorizzazione prot. 11019 del 17/05/2014 con la quale il Responsabile del settore patrimonio e lavori pubblici del Comune di Suzzara autorizza **** Omissis **** all'esecuzione dell'installazione di un monoblocco ad uso chiosco a servizio bar;

- Deliberazione della Giunta comunale n. 132 del 17/09/2014 con oggetto "Approvazione della modifica ed integrazione della concessione sottoscritta con la ditta **** Omissis **** per la realizzazione e la gestione del centro servizi per il benessere di cui all'atto Rep. 6898 del 07/08/2003 e s.m. e i.";

- Modifica e integrazione del CONTRATTO di concessione Rep. 6898 del 07/08/2003 e s.m.i. avvenuta in data 24/10/2014 con atto a magistero del Segretario Generale del Comune di Suzzara Rep. n. 7264, registrato a Suzzara il 31/10/2014 al n. 73 Serie 1, in esecuzione della deliberazione della Giunta comunale n. 132 del 17/09/2014;

[NOTA: in virtù di tale accordo viene determinata l'integrazione del prezzo di cui all'art. 143 comma 4 del D.Lgs. 163/2006]

Anno 2015:

- Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in data 11/03/2015 a magistero del notaio D.ssa Loredana Bocchini Rep. nn. 1530/974, trascritto a Mantova il 23/03/2015 ai nn. 2655/1896, stipulato tra la concessionaria **** Omissis **** ed il Comune di Suzzara, col quale il diritto di superficie della concessionaria sul bene catastalmente individuato al N.C.T. del Comune di Suzzara al fg. 42, p.lla 1193 di mq 920 veniva ceduto a titolo oneroso dalla medesima al Comune;
(Omessa allegazione, documento peraltro già presente agli atti della procedura)

- Deliberazione della Giunta comunale n. 14 del 24/04/2015 con oggetto "Mozione presentata il 13.03.2015 dal gruppo consiliare "Forza Italia - Berlusconi per Guiducci" per rivedere l'accordo trilaterale bonario e convenzionale tra Comune di Suzzara - **** Omissis **** - **** Omissis **** (project financing)";

Anno 2018:

- Con nota raccomandata a mano del 01/02/2018, registrata al protocollo n. 3091 del 01/02/2018, indirizzata al Comune di Suzzara, la concessionaria **** Omissis **** ha formalmente comunicato la RISOLUZIONE DEL CONTRATTO di concessione di progettazione, costruzione e gestione di un centro servizi per il benessere e la cura psico-fisica delle persone del 07/08/2003.

- Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio depositata presso il Comando provinciale Vigili del Fuoco di Mantova con prot. n. 6954 del 27/06/2018 pratica n. 11809 per Locali di pubblico spettacolo (impianto sportivo) superiore a 2000 persone comprendente anche impianto di produzione calore. La prossima attestazione di rinnovo andrà presentata entro il 10/07/2022.

Le ulteriori indagini condotte presso lo Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Suzzara hanno permesso di accertare altresì la presenza di:

- SCIA prot. n. 4641 del 06/06/2014, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****, per comunicazione di attività rumorosa temporanea da tenersi in data 08/06/2014;
(Omessa allegazione)

- SCIA prot n. 5122 del 15/06/2015, relativa ad avvio di nuova attività di bar estivo stagionale, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****;
(Omessa allegazione)

- SCIA prot n. 5559 del 15/06/2015 per istanza del 12/06/2015, identificativo pratica MUTA n. 103281, relativa a modifica locali/impianti per attività di bar estivo, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****, per attività temporanea dal 13/06/2015 al 30/09/2015;
(Omessa allegazione)

- SCIA prot. 6044 del 30/06/2015 per istanza del 19/06/2015 relativa a subingresso ad attività di Bar estivo, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di # c.f.
*** Omissis **** #” per affitto di ramo d’azienda;
(Omessa allegazione)

- Pratica del 05/11/2015, priva di riferimenti di protocollo e di identificativo pratica MUTA, presentata da **** Omissis ****, legale rappresentante di **** Omissis ****, per subingresso in attività di ristorazione pubblica situata in Suzzara, Via Mitterrand, 6/A; subingresso a “**** Omissis ****” per

compravendita di azienda commerciale.

Dagli atti emerge il rilascio di:

- * Autorizzazione per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, rilasciata dal Comune di Suzzara in data 31/10/2009 n. 2720;
 - * Autorizzazione all'installazione di insegna luminosa rilasciata dal comandante della Polizia Locale del Comune di Suzzara n. 34/13, Prot. n. 14547 del 24/06/2013;
 - * SCIA/Modifica attività presentata al Comune di Suzzara il 16/04/2014 Suap n. 2903;
- (Omessa allegazione)

- Pratica n° , presentata da **** Omissis **** per conto di "**** Omissis ****", trattasi di SCIA per apertura di attività di estetista al civico 4/B di Via Mitterrand, Fg. 42 mapp. 932 sub 3;

(Omessa allegazione)

- SCIA prot. n. 4932 del 09/06/2016, identificativo pratica MUTA n. 103281, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****, per avvio di attività temporanea di bar estivo dal 04/06/2016 al 30/09/2016 ;

(Omessa allegazione)

- Pratica n° -07062017-1147, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****, trattasi di comunicazione per modifica apertura estiva bar che avverrà a carattere stagionale dal 09/06 al 30/09, a partire dal 09/06/2017;

(Omessa allegazione)

- Pratica n° -30062017-1545, presentata da **** Omissis ****, trattasi di SCIA per subingresso in attività di somministrazione di alimenti e bevande al civico 6/A di Via Mitterrand, Fg. 42 mapp. 932 sub 302, nome del locale "**** Omissis ****", subentra alla ditta **** Omissis ****;

(Omessa allegazione)

- Pratica n° -21062018-0852, presentata da **** Omissis **** legale rappresentante di **** Omissis ****, trattasi di Attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio pratica VVF 11809, relativa a locali di pubblico spettacolo (impianto sportivo) superiore a 2000 persone;

(Omessa allegazione)

- Pratica n° -08102019-1713, presentata da **** Omissis **** per conto di "**** Omissis ****", trattasi di comunicazione di subingresso in esercizio di attività di acconciatore al civico 4/C di Via Mitterrand, Fg. 42 mapp. 932 sub non precisato;

(Omessa allegazione)

- Pratica n° -09102019-1202, presentata da **** Omissis **** per conto di "**** Omissis ****", trattasi di comunicazione di cessazione dell'attività di acconciatore al civico 4/C di Via Mitterrand, Fg. 42 mapp. 932 sub non precisato.

(Omessa allegazione)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

E' doveroso premettere che le modalità riscontrate presso l'Ente di competenza di gestione ed archiviazione dei documenti relativi alla progettazione, appalto e realizzazione dei beni in questione, come pure l'assenza di timbri del protocollo e/o della data sulla gran parte degli elaborati progettuali, insieme all'assenza di una rappresentazione grafica finale dell'ultimo progetto complessivamente autorizzato han reso alquanto complessa l'individuazione dell'evoluzione cronologica dei numerosi disegni di progetto rinvenuti in sede di ricerca ed oggetto di formale approvazione.

Si ritiene pertanto di aver complessivamente individuato la presenza delle seguenti irregolarità:

PISCINE COPERTE E SERVIZI

- 1) Rispetto al progetto approvato (tavola Perizia di Variante 02 ARC "Progetto esecutivo - Pianta quota + 11,60" priva di datazione) risulta eseguita con difformità la zona della vasca idromassaggio (scale d'accesso, posizionamento vasca, gradone sul retro della vasca) e dell'adiacente vano tecnico (che presenta due distinte scale d'accesso e non una sola);
- 2) Realizzate finestre non in progetto nei locali infermeria, servizio igienico annesso all'infermeria, magazzino adiacente all'infermeria;
- 3) La parete nord del magazzino prodotti chimici risulta non avere andamento lineare ma è stata interessata da modifiche al fine di consentire l'inserimento della porta per svuoto sull'area esterna; la stessa risulta inoltre arretrata rispetto al progetto approvato (il magazzino prodotti chimici ha diversa forma rispetto alla planimetria assentita);
- 4) Il locale magazzino posto a nord del magazzino prodotti chimici è stato realizzato con diverso assetto e forma (e diversa collocazione della scala alla marinara che lo collega col magazzino interrato sottostante); è inoltre interessato da traslazione della porta di svuoto sull'area esterna;
- 5) La scala di accesso alla centrale filtri interrata ha assetto diverso da quello assentito (presenza di pianerottolo);
- 6) Spogliatoio donne: sono presenti due spalle murarie (pilastri d'angolo) di dimensioni doppie rispetto a alle previsioni progettuali;
- 7) Spogliatoio uomini: non è stato realizzato il vano tecnico previsto nello scomparto docce;
- 8) Presenza di difformità relative a finestre, serramenti su murature perimetrali e finiture (ad esempio molte pareti che dai prospetti progettuali dovrebbero essere finite faccia a vista risultano invece realizzate con finitura ad intonaco e tinteggiatura);

PARTI COMUNI

- 1) Rispetto al progetto approvato (tavola Perizia di Variante 02 ARC "Progetto esecutivo - Pianta quota + 11,60" priva di datazione) l'atrio con vista sulle piscine è dotato di una tribunetta di minori dimensioni di quella originariamente prevista;
- 2) Risulta realizzato un secondo varco di ingresso alla struttura, adiacente a quello principale, mentre non è stato realizzato il pilastro invece previsto a lato dell'ingresso;
- 3) Non risulta realizzata l'aiuola prevista in prossimità dell'ingresso, ma in sua vece è stata costituita la reception;
- 4) Servizio igienico con pilastro d'angolo di dimensioni doppie rispetto a quelle indicate in planimetria;

PISCINA SCOPERTA E SERVIZI

- 1) Risulta dalla tavola Perizia di Variante 08 ARC "Planimetria sistemazioni esterne" (priva di

datazione) la previsione progettuale di realizzazione di piccola collina posta a nordovest della piscina esterna con presuntiva funzione di protezione visiva da quella che avrebbe dovuto essere la confinante ed erigenda stazione carburanti ad ovest e dal nucleo residenziale che si sarebbe invece realizzato a nord della proprietà; tale previsione progettuale non risulta esser stata messa in atto;

2) La piscina esterna risulta leggermente difforme dal progetto approvato nella sua porzione centrale (modifica zona rialzata a pianta circolare, oggi divenuta semicircolare);

3) La scalinata d'accesso al vano tecnico interrato della piscina esterna risulta traslata rispetto al progetto approvato ed il sovrastante camminamento risulta difforme dal progetto approvato;

4) Non risulta presente negli elaborati di progetto il chiosco-bar estivo (m 4x3,30 circa) invece realizzato e posto a sudovest della piscina esterna (più precisamente ad est della p.lla 955 del foglio 42), con dedicata pavimentazione per esterni;

5) Non risulta presente negli elaborati di progetto la vasca accumulo acqua (manufatto prefabbricato in cemento armato mq 8x2,50 circa) posta a sudovest della piscina esterna, nella porzione nordorientale della p.lla 947 del foglio 42, in adiacenza alla viabilità interna;

6) La pavimentazione antistante ai servizi igienici non risulta realizzata mediante la formazione di indipendenti vialetti di ingresso e uscita ma con la formazione di unico piazzale di collegamento tra fabbricati e linea di camminamento principale;

7) Diversa collocazione dei due campi da gioco in sabbia (beach volley), non più separati, ma adiacenti;

CENTRO ESTETICO

1) Rispetto al progetto approvato (tavola Perizia di Variante 02 ARC "Progetto esecutivo - Pianta quota + 11,60" priva di datazione) risulta realizzata la porta interna di comunicazione tra centro estetico e salone da parrucchiera, non prevista, oltre alle opere in muratura ed in cartongesso che a titolo permanente costituiscono la suddivisione tra i due beni e la loro distribuzione interna;

2) Presenza di difformità relative alle finestre;

SALONE DA PARRUCCHIERA

1) Rispetto al progetto approvato (tavola Perizia di Variante 02 ARC "Progetto esecutivo - Pianta quota + 11,60" priva di datazione) risulta realizzata una porta interna di comunicazione tra centro estetico e salone da parrucchiera, non prevista; e risulta altresì modificata la porzione nord orientale dell'unità in quanto in corrispondenza del ripostiglio nordest (vedasi scheda planimetrica catastale per una miglior comprensione) non risulta eseguita la rientranza muraria prevista dal progetto (il ripostiglio in questione dovrebbe avere in sostanza forma di "trapezio rettangolo");

2) Il progetto approvato non individuava le opere in muratura ed in cartongesso che a titolo permanente costituiscono la distribuzione interna;

3) Oltre a due ripostigli sono stati realizzati senza titolo anche antibagno e servizio igienico;

4) Presenza di difformità relative alle finestre;

CENTRO DI MEDICINA PER LO SPORT

1) Alcuni locali non sono più in uso alla palestra ma al Centro di medicina per lo sport.

2) La porta realizzata a suddivisione tra l'atrio e il corridoio che separa i due bagni in prossimità della palestra non è collocata a centro parete ma spostata completamente su un lato;

3) Lo spogliatoio è meno ampio di quanto assentito (superficie mq 3,55 circa anziché mq 6,56);

4) Il corridoio è più lungo di quanto assentito (superficie mq 18,52 circa anziché mq 15,53);

5) L'ambulatorio/infermeria posto in adiacenza allo spogliatoio è interessato da traslazione della porta di accesso dal corridoio;

6) Il corridoio manifesta la presenza di suddivisione centrale realizzata con spalle in muratura, architrave e tenda;

7) Presenza di difformità relative alle finestre;

8) Con riferimento agli elaborati di progetto approvati nell'ottobre 2007 dalla Giunta comunale, nei servizi igienici riservati al Centro di medicina sportiva il vaso risulta realizzato al posto della doccia e la doccia nell'angolo opposto;

PALESTRA

- 1) Risulta dal progetto formalmente approvato nel novembre 2006 una diversa previsione distributiva dei locali ad uso palestra. In particolare è stata realizzata senza titolo la sala che negli elaborati catastali si è denominata "Palestra C" (m 14,37x6 circa), collocata in adiacenza agli spogliatoi donne;
- 2) Presenza di difformità relative alle finestre;
- 3) Spogliatoio palestra donne: rispetto agli elaborati progettuali approvati è stato suddiviso tramite opere murarie in due distinti locali con ingressi indipendenti dal corridoio e quello più ad ovest dei due è stato ceduto in uso al limitrofo Centro di medicina sportiva;
- 4) Spogliatoio palestra uomini: rispetto agli elaborati progettuali approvati è stato suddiviso tramite opere murarie in due distinti locali con ingressi indipendenti dal corridoio e quello più ad ovest dei due è stato ceduto in uso al limitrofo Centro di medicina sportiva ed è al momento utilizzato quale archivio;
- 5) Corridoio compreso tra gli spogliatoi: rispetto agli elaborati progettuali approvati è stato suddiviso in due distinte porzioni tramite serramento vetrato e maniglioni per uscita di sicurezza, il quale separa la porzione in uso alla palestra da quella in uso al Centro di medicina sportiva;
- 6) Locale docce uomini: diversamente da quanto indicato negli elaborati progettuali, nell'angolo sudorientale è presente spalla muraria (pilastro) di dimensioni doppie rispetto alle previsioni progettuali;

BAR ESTIVO

- 1) Rispetto al progetto approvato (tavola Perizia di Variante 02 ARC "Progetto esecutivo - Pianta quota + 11,60" priva di datazione) il bar non risulta comunicante con l'adiacente ristorante, ed è interessato dalla realizzazione di opere murarie eseguite per costituire un locale interno per preparazione cibi;

RISTORANTE

- 1) Rispetto all'ultimo progetto assentito (con autorizzazione prot. 8953 del 19/04/2014 per modifiche interne al ristorante rilasciata dal Responsabile del settore patrimonio e lavori pubblici del Comune di Suzzara) risulta l'esecuzione senza titolo di chiusura con opere murarie di portafinestra nel locale cucina (poiché l'apertura ha ampiezza di 2,50x2,25 e ragionevolmente risulta compatibile con i requisiti di uscita di sicurezza, si considera che l'intervento possa avere rilievo ai fini della regolarità in materia di prevenzione incendi); si rileva inoltre che la chiusura con opere murarie della portafinestra in argomento rende inadeguati i rapporti aeroilluminanti del locale cucina;
- 2) Non risulta effettuata la divisoria prevista in cartongesso tra cucina e sala ristorante (mancata chiusura della finestra passavivande);
- 3) Non risulta realizzata la porta di ingresso nella cucina che era prevista nell'angolo nord est della stessa, ma tale apertura è stata invece realizzata nella parete est che delimita la cucina;
- 4) Risulta realizzata una tramezza divisoria all'interno della cucina;
- 5) Il locale ad uso spogliatoio è utilizzato quale antibagno, le celle frigo con annesso locale disimpegno sono state trasformate in spogliatoio, con esecuzione di opere edilizie (demolizione tramezza, chiusura muraria di porta, demolizione ulteriore tramezza con porta, ecc.);
- 6) La muratura che separa l'ex spogliatoio dalle ex celle frigo risulta traslata (realizzata in linea con i pilastri e non eccentrica rispetto ad essi);
- 7) Risulta realizzata una tramezza antistante l'ingresso dei servizi igienici;
- 8) Non è stata realizzata la prevista "saletta tatami";

9) Non è stato realizzato il previsto "banco bar" aggiuntivo;

10) L'arredo con vaschette con canne di bamboo previsto in vicinanza della zona ristorante è stato diversamente collocato (realizzato tra i pilastri e non nella posizione prevista da progetto);

CABINA ELETTRICA

1) Risulta dalla tavola Perizia di Variante 08 ARC "Planimetria sistemazioni esterne" (priva di datazione) la assenza di previsione progettuale di realizzazione della cabina elettrica. Non si sono rinvenuti in sede di accesso agli atti elaborati grafici progettuali della cabina elettrica, ma solo elaborati grafici di rilievo successivi all'esecuzione (schede planimetriche catastali).

Si premette che all'interno del ristorante risulta eseguita senza titolo la chiusura con opere murarie di portafinestra nel locale cucina che si ritiene necessario sottoporre ad intervento di ripristino della portafinestra prevista in origine a garanzia dei requisiti di sicurezza ed aeroilluminazione dei locali.

Si precisa inoltre che si ritiene che le difformità emerse rispetto ai progetti formalmente approvati dagli organi preposti a termini di legge siano state in linea di massima sottoposte al Comune da parte della concessionaria e/o degli occupanti, anche in virtù del fatto che in sede di istanza di agibilità risultava talvolta presente tra gli allegati la rappresentazione grafica del costruito, preme rilevare però che la normativa prevede che il titolo edilizio debba essere costituito dalla deliberazione che approva il progetto e pertanto ai fini della legittimità, a parere dello scrivente perito, non avrebbero valore le comunicazioni e gli elaborati grafici aggiornati prodotti al Comune in assenza di una formale approvazione preventiva del loro progetto da parte del competente organo collegiale dell'Ente. Si ritiene altresì di non entrare nel merito delle autorizzazioni esplicitamente rilasciate dagli uffici per taluni interventi rilevando esclusivamente che trattasi di opere non approvate dalla Giunta comunale.

Si reputa quanto riscontrato (ad eccezione della chiusura di portafinestra nel ristorante che dovrà essere ripristinata) complessivamente regolarizzabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. con costi stimati in € 20.000,00 fatta salva la diversa determinazione da parte dei competenti uffici comunali in sede di presentazione dell'istanza di Permesso di costruire in sanatoria.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 4 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/B

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A,
2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS
MITTERRAND 6/A

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA
FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso

a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

POICHÈ "PROCEDURE.IT" NON CONSENTE DIVERSAMENTE, LE SEGUENTI OPERAZIONI ESTIMALI SARANNO VOLTE ALL'INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELLA PIENA PROPRIETÀ DEI BENI.

CON DOCUMENTO A PARTE, ALLEGATO AL PRESENTE ELABORATO PERITALE AL N. 24, VIENE ESPOSTO IL CALCOLO ESTIMATIVO DEL SOLO DIRITTO DI SUPERFICIE DA PORSI IN VENDITA.

TALE VALORE E' ALTRESI' INDICATO NEL PARAGRAFO "RISERVE E PARTICOLARITA' DA SEGNALARE".

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
PISCINE COPERTE E SERVIZI (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 312)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 312, Categoria D6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.374.300,00

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia.

Tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.500,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 43%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 30%;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%;
- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.500,00-43%= €/mq 855,00.

Si applicano inoltre:

- la riduzione del valore di mercato praticata per ripristino dello stato di regolarità del compendio;
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C

PARTI COMUNI (ATRIO, SPOGLIATOI, SERVIZI, ECC.) (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 311 graffato alle 947 sub 2, 948 sub 2)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 311, Categoria D6, Graffato 947 sub 2, 948 sub 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 664.700,00

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia.

Tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.500,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 43%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 30%;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%;
- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.500,00-43%= €/mq 855,00.

Si applicano inoltre:

- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 3** - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
PISCINA SCOPERTA E SERVIZI (NCEU Fg 42 Mapp 934 sub. 1 graffato alle 953 sub. 1, 954 sub. 1, 955 sub. 1, 957 sub. 1)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 934, Sub. 1, Categoria D6, Graffato 953 sub 1, 954 sub 1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.183.200,00

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia.

Tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.500,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 43%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 30%;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%;
- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.500,00-43%= €/mq 855,00.

Si applicano inoltre:

- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 4** - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B
CENTRO ESTETICO (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 307)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 307, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 39.000,00

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia.

Tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 38%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 25%;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%;
- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-38%= €/mq 620,00.

Si applicano inoltre:

- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 5** - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C
SALONE DA PARRUCCHIERA (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 308)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 308, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 45.750,00

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia.

Tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 38%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 25%;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%;
- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-38%= €/mq 620,00.

Si applicano inoltre:

- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 6** - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A
CENTRO DI MEDICINA PER LO SPORT (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 309)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 309, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 100.400,00

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia.

Tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 38%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 25%;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%;
- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-38%=
€/mq 620,00.

Si applicano inoltre:

- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 7** - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
PALESTRA (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 310)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 310, Categoria D6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 508.350,00

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia.

Tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 38%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 25%;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%;
- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-38%=
€/mq 620,00.

Si applicano inoltre:

- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 8** - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
BAR ESTIVO (Stagionale) (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 314)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 314, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 18.050,00

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia.

Tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 43%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 30%;

- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%;

- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-43%=
€/mq 570,00.

Si applicano inoltre:

- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 9** - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A
RISTORANTE (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 313)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 313, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 250.300,00

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia.

Tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 1.000,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 38%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 25%;

- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%;

- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 1.000,00-38%= €/mq 620,00.

Si applicano inoltre:
- l'arrotondamento finale.

- **Bene N° 10** - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C

CABINA ELETTRICA (NCEU Fg 42 Mapp 949)

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 949, Categoria D1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)

Valore di stima del bene: € 5.050,00

PRECISAZIONI ESTIMATIVE

Considerate le peculiari caratteristiche estrinseche della singola unità in esame, assunte le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare, quotazioni pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate nonché della stampa specializzata in materia.

Tenuto altresì conto dell'analisi delle caratteristiche intrinseche del bene quali livello di finitura, impiantistica, stato conservativo, ecc., lo scrivente attribuisce al bene oggetto di stima il seguente valore unitario: €/mq 600,00.

Si ritiene inoltre di procedere all'applicazione dei seguenti coefficienti correttivi e di differenziazione per un deprezzamento complessivo pari al 43%:

- coefficiente di riduzione per qualità e stato manutentivo: 30%;
- la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 3%;
- coefficiente di riduzione per stato di possesso: 10%;

Si ritiene pertanto di stimare il valore unitario del bene in parola in: €/mq 600,00-43%= €/mq 342,00.

Si applicano inoltre:
- l'arrotondamento finale.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Piscina Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	1630,74 mq	855,00 €/mq	€ 1.394.282,70	100,00%	€ 1.374.300,00
Bene N° 2 - Porzione d'immobile Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	777,41 mq	855,00 €/mq	€ 664.685,55	100,00%	€ 664.700,00
Bene N° 3 - Piscina Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	1383,85 mq	855,00 €/mq	€ 1.183.191,75	100,00%	€ 1.183.200,00
Bene N° 4 - Centro benessere	62,89 mq	620,00 €/mq	€ 38.991,80	100,00%	€ 39.000,00

Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B					
Bene N° 5 - Centro benessere Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C	73,76 mq	620,00 €/mq	€ 45.731,20	100,00%	€ 45.750,00
Bene N° 6 - Studio medico Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A	161,97 mq	620,00 €/mq	€ 100.421,40	100,00%	€ 100.400,00
Bene N° 7 - Palestra Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	819,89 mq	620,00 €/mq	€ 508.331,80	100,00%	€ 508.350,00
Bene N° 8 - Bar Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	31,63 mq	570,00 €/mq	€ 18.029,10	100,00%	€ 18.050,00
Bene N° 9 - Ristorante Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A	403,73 mq	620,00 €/mq	€ 250.312,60	100,00%	€ 250.300,00
Bene N° 10 - Fabbricato industriale Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C	14,75 mq	342,00 €/mq	€ 5.044,50	100,00%	€ 5.050,00
Valore di stima:					€ 4.189.100,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

DIRITTI POSTI IN VENDITA

Il quesito giudiziale del 18/05/2018 chiede, al punto n. 9, di determinare il valore degli immobili pignorati. Il riscontro è stato pertanto fornito nel presente elaborato peritale.

Tenuto inoltre conto che "procedure.it" non consente diversamente, con documento a parte, allegato al presente elaborato peritale al n. 24, è esposto il calcolo estimativo del solo diritto di superficie da porsi in vendita, che conduce alle seguenti conclusioni:

"Il valore economico del diritto di superficie per il periodo di 14 anni (ossia fino alla naturale scadenza della concessione), da porsi in vendita nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G. n. 110/2018 (lotto unico) è pertanto stimato in € 1.014.285,73, che si arrotondano ad € 1.014.300,00 (diconsi Euro unmilionequattordicimilatrecento/00)".

NOTE AL PARAGRAFO "PREMESSA" DEL PRESENTE ELABORATO

Il nome attribuito ai beni (piscina, porzione di immobile, centro benessere, studio medico, fabbricato industriale, ecc.) non è risultato liberamente compilabile dallo scrivente perito, limitato dal portale "procedure.it" a scegliere quello che più appare congruo tra le possibilità offerte.

Non è stato così possibile attribuire il nome di "piscine coperte" (bene n. 1), "piscina scoperta con servizi" (bene n. 3), "centro estetico" e "salone da parrucchiera" (entrambe individuati quali "centro benessere", beni nn. 4 e 5), "parti comuni" (individuate quali "porzione d'immobile", bene n. 2), "centro di medicina per lo sport" (individuato quale "studio medico", bene n. 6), cabina elettrica ("Fabbricato industriale", bene n. 10).

NUMERI CIVICI

Derivano in parte da affissioni presenti in loco, in parte da informazioni acquisite presso i preposti uffici comunali (ove la situazione non risulterebbe chiarissima) e in parte da documentazione agli atti (ad esempio rilevati dalle SCIA di inizio attività presentate al Comune dalle società insediate).

P.LLE PIGNORATE

Risultano pignorate anche le p.lle contraddistinte al N.C.T. Suzzara Fg. 42 Mapp. nn. 932 e 934. Si precisa che trattasi di enti urbani e che in quanto tali la loro trattazione è rimandata alle particelle nn. 932 e 934, subalterni vari, presenti nel "Catasto fabbricati" N.C.E.U. (in pratica trattasi di aree di sedime dei beni già individuati al catasto fabbricati).

P.LLE NON PIGNORATE

Risulta annesso al compendio immobiliare oggetto di mandato anche il bene non pignorado e catastalmente individuato al Comune censuario di Suzzara, N.C.E.U. fg. 42 p.la 1045. Lo stesso infatti costituisce porzione dell'ingresso al complesso immobiliare (accesso ai civici 6/A, 4/A, 4/B, 4/C). Si precisa che lo stesso è infatti annoverato tra i beni nella titolarità dell'esecutata per diritto di superficie, ai sensi dell'art. 3 del contratto Rep. 7152 del 30/01/2009 stipulato con il Comune di Suzzara.

AGGIORNAMENTO DATI CATASTALI

Il compendio pignorado è stato aggiornato dallo scrivente perito con foglio d'osservazioni n. 22251262 del 11/08/2020 per correzione della mappa, tipo mappale n. MN0030587 del 01/09/2020, con Docfa n. MN0036256 del 14/10/2020, con Docfa n. MN0036257 del 14/10/2020 e con ulteriore foglio d'osservazioni in data 15/10/2020 per aggiornamento toponomastico cabina elettrica. Ne è derivata la soppressione al catasto fabbricati della p.la 951 (che risultava presente per errore materiale derivato da operazioni catastali condotte in passato ed assente nella rappresentazione grafica nella mappa), la suddivisione in due distinte unità immobiliari dell'ex p.la 932 sub 3 ad uso centro estetico e salone da parrucchiera e la variazione delle altre particelle, ad eccezione della p.la 949 che non è stata interessata da aggiornamenti da parte dello scrivente.

TOPONOMASTICA CATASTALE

Si osserva che i beni risultano catastalmente individuati al toponimo "Via Francois Mitterand", mentre il cognome dell'ex Presidente della Francia è "Mitterrand". Purtroppo tale informazione non è aggiornabile dallo scrivente perito in quanto lo stradario catastale è precostituito nelle banche dati telematiche di Agenzia delle Entrate e gestito da terzi (Sogei, Società Generale d'Informatica Spa).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Si precisa in ordine alla cronistoria catastale dei beni oggetto di perizia che "Procedure.it" impone l'indicazione del periodo (riportato nella prima colonna dei tabulati) con precisazione sia della data iniziale che di quella finale. Quanto sopra ha indotto lo scrivente a riportare quale termine ultimo della cronistoria dei dati catastali di tutti i beni la data fittizia del 26/02/2021 (scelta in quanto trattasi di scadenza non casuale ma della data di prossima Udienza).

PROPRIETA' ED ALIENABILITA'

Nell'elaborato non si tiene conto della possibilità che il compendio pignorado possa essere completamente rientrato nella piena proprietà del Comune di Suzzara per rinuncia del Concessionario

(come già segnalato all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 11/07/2018), né si tiene conto della eventuale inalienabilità del compendio stesso in funzione della propria destinazione d'uso. Si rimanda per tali aspetti ai subprocedimenti in corso che interessano la procedura.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Esaminati gli atti del procedimento, lo scrivente effettuava le ispezioni catastali al fine del riscontro dell'eventuale completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, nonché della dovuta acquisizione dell'opportuna documentazione e delle schede planimetriche catastali.

Attivava quindi il procedimento di accesso agli atti e documenti amministrativi rilasciati e/o detenuti dal Comune di Suzzara al fine di acquisire i titoli edilizi riguardanti il compendio pignorato.

Apprendeva in tale sede che il compendio pignorato era previsto all'interno del programma Opere Pubbliche del Comune di Suzzara anni 200, 2001 e 2002 da realizzarsi mediante l'istituto del promotore ai sensi art. 37-bis e segg. della ex L. 109/1994 e ss.mm.ii. L'opera è stata in seguito realizzata mediante progetto di finanza da parte di società a cui era stata altresì assegnata la proprietà superficiaria dei terreni interessati dall'intervento.

I titoli edilizi erano costituiti dalle delibere di approvazione del progetto iniziale e delle sue varianti.

Il concessionario aveva inoltre comunicato la risoluzione del contratto con nota del 01/02/2018.

Nel frattempo, in data 02/07/2018, previo comunicazione a tutte le parti in causa, il sottoscritto aveva dato avvio alle operazioni di sopralluogo ispettivo del compendio pignorato.

In data 11/07/2018 l'estensore della presente depositava relazione indirizzata all'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione illustrando i motivi per cui la risoluzione contrattuale del 01/02/2018 potesse a tutti gli effetti comportare conseguenze di rilievo sulla titolarità dei beni oggetto di procedimento e quindi sulla attualità della documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c. 2 c.p.c., nonché sullo sviluppo dell'intera procedura esecutiva in argomento.

In data 31/08/2018 veniva emesso decreto di sospensione delle operazioni di stima.

In data 14/11/2019 veniva emesso decreto di revoca della sospensione delle operazioni di stima e la disposizione della loro prosecuzione.

Il sottoscritto riprendeva a dar corso ai sopralluoghi ed agli incontri nella sede municipale per l'accesso agli atti.

Il perito stimatore contattava altresì Agenzia delle Entrate al fine di ottenere informazioni e documenti circa i contratti in essere per i beni oggetto di procedura esecutiva.

Contattava inoltre i preposti uffici comunali al fine dell'individuazione degli esatti numerici civici assegnati ai beni oggetto di studio e richiedeva il certificato di destinazione urbanistica delle aree interessate dalla procedura.

In data 25/06/2020, a seguito delle difformità riscontrate tra i beni e la documentazione catastale, depositava richiesta di autorizzazione all'aggiornamento catastale dei beni e la proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale.

L'istanza veniva accolta in data 29/06/2020.

In data 19/10/2020 richiedeva ulteriore proroga dei termini di deposito dell'elaborato peritale, che veniva concessa in data 22/10/2020.

Successivamente al primo sopralluogo lo scrivente dava avvio alla redazione del presente elaborato, in riscontro al quesito giudiziale espresso.

Al fine dell'allegazione delle planimetrie degli immobili e di una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri (punto n. 13 del quesito giudiziale) si rimanda alla documentazione catastale ed ai rilievi fotografici che si uniscono alla presente. Parimenti si allegano la separata descrizione dei lotti formati secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (punto n. 14 del quesito) ed una versione della perizia osservante la Direttiva 07/02/08 del Garante per la protezione dei dati personali (punto n. 15 del quesito), nonché la richiesta scheda di controllo (check list in formato .pdf) ed il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni

periziati, in formato .rtf (punto n. 16 del quesito).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Suzzara, li 25/08/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Zanini Guido Andrea

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL 01 - Scheda di controllo Es Imm 110-2018
- ✓ Altri allegati - ALL 02 - Riassuntivo catastali beni periziati
- ✓ Altri allegati - ALL 03 - Perizia privacy
- ✓ Altri allegati - ALL 04 - Atti catastali iniziali
- ✓ Altri allegati - ALL 05 - Atti catastali aggiornati
- ✓ Altri allegati - ALL 06 - Atti catastali bene non pignorato
- ✓ Altri allegati - ALL 07 - Contratti di concessione
- ✓ Altri allegati - ALL 08 - Contratto affitto azienda piscine
- ✓ Altri allegati - ALL 09 - Contratto locaz centro estetico
- ✓ Altri allegati - ALL 10 - Contratti locaz parrucchiera e scioglimento società
- ✓ Altri allegati - ALL 11 - Contratto locaz ambulatori
- ✓ Altri allegati - ALL 12 - Contratto locaz bar estivo
- ✓ Altri allegati - ALL 13 - Contratto locaz ristorante e altro
- ✓ Altri allegati - ALL 14 - Servitù cabina elettrica ed elettrodotto
- ✓ Altri allegati - ALL 15 - Titoli edilizi dal 2002 al 2005
- ✓ Altri allegati - ALL 16 - Titoli edilizi dal 2006 al 2007
- ✓ Altri allegati - ALL 17 - Titoli edilizi dal 2008 al 2009
- ✓ Altri allegati - ALL 18 - Titoli edilizi dal 2010 al 2018

- ✓ Altri allegati - ALL 19 - Rilievo fotografico parte 1
- ✓ Altri allegati - ALL 20 - Rilievo fotografico parte 2
- ✓ Altri allegati - ALL 21 - Rilievo fotografico parte 3
- ✓ Altri allegati - ALL 22 - Certificato di destinazione urbanistica. pdf
- ✓ Altri allegati - ALL 23 - Relazione su manutenzioni effettuate dalla concessionaria
- ✓ Altri allegati - ALL 24 - Stima del valore del diritto di superficie

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
PISCINE COPERTE E SERVIZI (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 312)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 312, Categoria D6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: Il compendio in questione è individuato sia all'interno del Piano delle Regole, che del Piano dei Servizi, che del Documento di Piano, che sono tutti e tre componenti del vigente strumento urbanistico comunale di Suzzara (Piano per il Governo del Territorio). Si procede con la lettura delle componenti del PGT ed estrapolazione dei punti salienti per la definizione puntuale della destinazione urbanistica. Si rimanda anche all'allegato certificato di destinazione urbanistica. PIANO DELLE REGOLE Il compendio è individuato quale "Aree di completamento già convenzionate (ex PRG) - AcCd02" [Tavola PR 1.1]. I beni risultano situati internamente al perimetro del Tessuto urbano consolidato. L'elaborato del Piano delle regole denominato "Allegato D - Schede degli ambiti di completamento" (aggiornamento marzo 2013 versione 2) individua alla pag. 4 la schedatura della maggior area di completamento AcCd02 nella quale è ricompreso il compendio oggetto di procedura. Si estrapolano le seguenti informazioni:
- AcCd 02 - Area di completamento già convenzionata (ex PRG) -
Denominazione PRG: P.P. 22 - Stato di attuazione (DP8): In corso di attuazione -
% di attuazione: 60% - Destinazione d'uso principale: Residenziale e commerciale-alberghiero - Destinazione d'uso accessoria: Strutture pubbliche - Numero abitanti teorici: 165 -
Standard: 19084 mq parcheggi; 1902 mq verde; 1:13377 mq monetizzati -
Data convenzione: NON SI TROVA NOTA: l'area interessata da AcCd02, che risulterebbe derivare dal pregresso P.P. 22, comprende il centro commerciale Ipercoop Suzzara, il Supermercato Eurospin e la Casa del risparmio, il Centro per il benessere oggetto di procedura, le scuole comunali elementari e medie, una rilevante quantità di lotti residenziali in gran parte ineditati. PIANO DEI SERVIZI Il compendio è individuato quale "Poli di servizi", "Servizi per lo sport", "SP001 Piscine (proprietà mista pubblica-privata)" [Tavola PS 01]. La proprietà adiacente alla parte meridionale del complesso (parcheggi pubblici) è interessata da "Rete dei percorsi ciclopeditoni in progetto o da potenziare". Si osserva che la tavola PS02 del Piano dei Servizi del vigente PGT individua l'area come "Aree attuate - Servizi ed aree di proprietà mista pubblica-privata" e "Gestione del servizio - privata". La tavola PS04 del Piano dei Servizi del vigente PGT individua le p.lle 932, 947, 948, 949 e 1046 quali rientranti in "aree di sensibilità idraulica". Si rileva inoltre che l'elaborato "PS ALL - Schede del rilievo analitico delle attrezzature e dei servizi pubblici o di interesse pubblico o generale esistenti" produce a pag. 206 la scheda n. SP001 relativa al complesso oggetto di studio in proprietà mista comunale (terreno) e privata (fabbricato) ad uso piscine, indirizzo Via Mitterrand n. 2/A, tipologia attrezzature per lo sport, stato di attuazione attuato, superficie del servizio mq 31.466, ecc., corredato di individuazione grafica catastale e di un paio di fotografie del complesso. Estratto dalle "Disposizioni attuative del Piano dei Servizi" "articolo 8 - Classificazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico In coerenza con le disposizioni della legislazione nazionale e regionale il Piano dei Servizi classifica le aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuando ad ognuna di loro una tipologia di servizio, e i parametri edilizi edificatori, al fine di raggiungere i requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale persegue. Si individuano nove differenti tipologie di servizio per le quali vengono indicati i parametri edilizi che i soggetti privati dovranno rispettare per l'attuazione delle eventuali iniziative insediative. Gli stessi potranno fungere da riferimento per le iniziative dell'Amministrazione che tuttavia potrà, motivatamente, assumere per le

proprie iniziative parametri edilizi differenti. Le tipologie individuate sono: 8a - Attrezzature e servizi di interesse collettivo (...omississ...) 8b - Attrezzature e servizi per l'istruzione (...omississ...) 8c - Attrezzature e servizi per lo sport Per la aree individuate come Attrezzature e servizi per lo sport - SP, nel caso di realizzazione diretta ad opera di proprietario diverso dal Comune o da altre pubbliche amministrazioni competenti gli interventi debbono rispettare i seguenti indici e parametri: U_f = Indice di utilizzazione fondiaria = 0,1 mq/mq RC = Rapporto di copertura fondiario = 20% Sp_d = Superficie permeabile drenante/fondiaria = 50% H = Altezza massima = ml. 4, 50 8d - Attrezzature per il culto (...omississ...) 8e - Verde pubblico (...omississ...) 8f - Parcheggi (...omississ...) 8g - Ciclabili (...omississ...) 8h - Edilizia residenziale Pubblica (...omississ...) 8i - Attrezzature tecnologiche (...omississ...) 8l - Servizi alle attività produttive (...omississ...)"

DOCUMENTO DI PIANO La "Tavola DP 09 - Stato di attuazione del sistema degli standard" (Aggiornamento dicembre 2009, versione 02) individua i beni oggetto di procedura quali "Servizi pubblici e di interesse generale esistenti - Attrezzature per lo sport". Si rileva che l'elaborato "Allegato D - Schede di analisi dei Piani Attuativi" (Consegna dicembre 2009, aggiornamento 2012) produce a pag. 12 la scheda relativa al piano particolareggiato denominato "P.P. 22" (che già in origine prevedeva la realizzazione del complesso piscine), interessato dai seguenti parametri: - Data adozione: 07/02/2007 (ultima variante) - Data approvazione: 27/09/2007 - Data convenzione: NON SI TROVA - Superficie territoriale: 215901 mq - Superficie fondiaria: 104160 mq di cui 74487 mq residenziale e 29673 mq commerciale-alberghiero - Destinazione d'uso principale: Residenziale e commerciale-alberghiero - Destinazione d'uso accessoria: strutture pubbliche - Opere nel comparto: Area distributore carburante 3018 mq; area nuovo canale Trigolaro 3251 mq; comparto 3 con area scolastica e piscina e sedime canale Trigolaro 42940 mq % di attuazione: 60% L'eventuale trasferimento del titolo di proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica (art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.) in quanto sono presenti aree di pertinenza di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano con superficie complessiva superiore a cinquemila metri quadrati. Si allega pertanto il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 21/12/2020 dal Comune di Suzzara con identificativo n. ID -02122020-1651 (punto n. 5 del quesito giudiziale).

- **Bene N° 2** - Porzione d'immobile ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
PARTI COMUNI (ATRIO, SPOGLIATOI, SERVIZI, ECC.) (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 311 graffato alle 947 sub 2, 948 sub 2)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 311, Categoria D6, Graffato 947 sub 2, 948 sub 2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 3** - Piscina ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
PISCINA SCOPERTA E SERVIZI (NCEU Fg 42 Mapp 934 sub. 1 graffato alle 953 sub. 1, 954 sub. 1, 955 sub. 1, 957 sub. 1)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 934, Sub. 1, Categoria D6, Graffato 953 sub 1, 954 sub 1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 4** - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B
CENTRO ESTETICO (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 307)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 307, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

- **Bene N° 5** - Centro benessere ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C
SALONE DA PARRUCCHIERA (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 308)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 308, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 6** - Studio medico ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A
CENTRO DI MEDICINA PER LO SPORT (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 309)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 309, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 7** - Palestra ubicata a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
PALESTRA (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 310)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 310, Categoria D6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 8** - Bar ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
BAR ESTIVO (Stagionale) (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 314)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 314, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 9** - Ristorante ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A
RISTORANTE (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 313)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 313, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.
- **Bene N° 10** - Fabbricato industriale ubicato a Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C
CABINA ELETTRICA (NCEU Fg 42 Mapp 949)
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 949, Categoria D1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Superficie (1/1)
Destinazione urbanistica: Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 110/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Piscina			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Piscina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 312, Categoria D6	Superficie	1630,74 mq
Stato conservativo:	<p>Considerando la scala di valutazione dello stato in manutentivo in ottimo, buono, mediocre o pessimo, si ritiene di attribuire la seguente valutazione complessiva ad ogni singolo bene oggetto di studio: PISCINE COPERTE E SERVIZI: stato manutentivo mediocre; PARTI COMUNI: stato manutentivo mediocre; PISCINA SCOPERTA E SERVIZI: stato manutentivo mediocre; CENTRO ESTETICO: stato manutentivo buono; SALONE DA PARRUCCHIERA: stato manutentivo buono; CENTRO DI MEDICINA PER LO SPORT: stato manutentivo buono; PALESTRA: stato manutentivo buono; BAR ESTIVO: stato manutentivo mediocre; RISTORANTE: stato manutentivo buono; CABINA ELETTRICA: stato manutentivo buono. E' doveroso rilevare che il centro benessere è attivo da circa quindici anni e che taluni beni in particolare come gli spazi piscine o gli spazi ad alto livello impiantistico necessitano di costante manutenzione. Sono manifeste le presenze di criticità. Come infatti segnala l'occupante **** Omissis **** con atto trasmesso formalmente al Custode giudiziale, i cui contenuti sono stati a suo tempo parzialmente relazionati allo scrivente in sede di sopralluogo, risultano effettuati sinora lavori a: - Condutture aria; - Accumulatori acqua; - Messa in sicurezza illuminazione vasca; - Pompe sala macchine; - Sostituzione docce e asciugacapelli; - Illuminazione estivo; - Tinteggiatura palestra; - Sostituzione lampade neon; - Ripristino pareti spogliatoi; - Lavori agli spogliatoi disabili. Segnala la concessionaria i seguenti lavori da effettuare: - Telo vasca piccola; - Telo vasca grande; - Telo vasche di compenso; - Sala termica; - Sala idrica; - Tinteggiatura corridoi; - Tinteggiatura piano vasca. Durante l'ispezione erano in corso lavori di manutenzioni impiantistiche che hanno permesso di osservare che le condutture scorrono di norma interrate, sotto traccia, ma non protette da alcun cunicolo. E' risultato altresì evidente il parziale distacco dei teli delle piscine (la scelta progettuale ha visto la finitura delle piscine con teli e non con rivestimento in piastrelle od ulteriori diverse soluzioni). Si sono altresì osservati numerosi fenomeni di ossidazione delle parti metalliche di serramenti, maniglie, condutture e beni presenti nell'area piscine e nei locali al loro servizio. Presenti anche diffusi episodi di deterioramento del cartongesso, di distacco di piastrelle e battiscopa, di infiltrazione di umidità dalla copertura. E' evidente anche la necessità di ripristinare le tinteggiature esterne delle murature e la ripresa con prodotti protettivi delle travi e parti in legno a vista del complesso immobiliare. L'ispezione della copertura ha rivelato la necessità di manutenzione alle canalette elettriche, alcune scoperte e con cavi esposti agli agenti atmosferici, e a taluni tratti di condutture esterne scatolari delle Unità di trattamento aria. E' da tenersi conto che l'art. 8 del "Contratto di affitto di ramo d'azienda per l'affidamento della gestione del servizio di piscina coperta e scoperta, della palestra, della sala pesi e delle sale fitness" Rep. n. 73611 del 06/11/2009 notaio O. Araldi pone esplicitamente a carico della concessionaria le opere di manutenzione ordinaria e a carico della concedente le opere di manutenzione straordinaria. Si evidenzia che per l'edilizia fanno riferimento le definizioni di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, per gli impianti l'art. 2 del DM 22/01/2008 n. 37.</p>		
Descrizione:	PISCINE COPERTE E SERVIZI (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 312)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 2 - Porzione d'immobile			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Porzione d'immobile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 311, Categoria D6, Graffato 947 sub 2, 948 sub 2	Superficie	777,41 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.		
Descrizione:	PARTI COMUNI (ATRIO, SPOGLIATOI, SERVIZI, ECC.) (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 311 graffato alle 947 sub 2, 948 sub 2)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 3 - Piscina			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Piscina Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 934, Sub. 1, Categoria D6, Graffato 953 sub 1, 954 sub 1	Superficie	1383,85 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.		
Descrizione:	PISCINA SCOPERTA E SERVIZI (NCEU Fg 42 Mapp 934 sub. 1 graffato alle 953 sub. 1, 954 sub. 1, 955 sub. 1, 957 sub. 1)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 4 - Centro benessere			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/B		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Centro benessere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 307, Categoria D8	Superficie	62,89 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.		
Descrizione:	CENTRO ESTETICO (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 307)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 5 - Centro benessere	
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 4/C

Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Centro benessere Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 308, Categoria D8	Superficie	73,76 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.		
Descrizione:	SALONE DA PARRUCCHIERA (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 308)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 6 - Studio medico			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Studio medico Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 309, Categoria D8	Superficie	161,97 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.		
Descrizione:	CENTRO DI MEDICINA PER LO SPORT (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 309)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 7 - Palestra			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Palestra Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 310, Categoria D6	Superficie	819,89 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.		
Descrizione:	PALESTRA (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 310)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 8 - Bar			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1

Tipologia immobile:	Bar Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 314, Categoria D8	Superficie	31,63 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.		
Descrizione:	BAR ESTIVO (Stagionale) (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 314)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

Bene N° 9 - Ristorante			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 6/A		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ristorante Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 932, Sub. 313, Categoria D8	Superficie	403,73 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.		
Descrizione:	RISTORANTE (NCEU Fg 42 Mapp 932 sub. 313)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

Bene N° 10 - Fabbricato industriale			
Ubicazione:	Suzzara (MN) - Via Francois Mitterrand 2/A, 2/B, 4/C		
Diritto reale:	Superficie	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato industriale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 42, Part. 949, Categoria D1	Superficie	14,75 mq
Stato conservativo:	Si rimanda a quanto indicato per il bene n. 1.		
Descrizione:	CABINA ELETTRICA (NCEU Fg 42 Mapp 949)		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND
2/A, 2/B, 4/C**

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 02/02/2005
Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328
Importo: € 5.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.550.000,00
Rogante: Dott. Mario Nicolini
Data: 27/01/2005
N° repertorio: 71330
N° raccolta: 32007
Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; -
restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 17/01/2017
Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Dott. Mario Nicolini
Data: 29/12/2006
N° repertorio: 755223
N° raccolta: 34116
Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data
23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 27/03/2018
Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

BENE N° 2 - PORZIONE D'IMMOBILE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 02/02/2005
Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328
Importo: € 5.100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 2.550.000,00
Rogante: Dott. Mario Nicolini
Data: 27/01/2005
N° repertorio: 71330
N° raccolta: 32007
Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; -
restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.
- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo
Iscritto a Mantova il 17/01/2017
Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205
Importo: € 2.000.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 1.000.000,00
Rogante: Dott. Mario Nicolini
Data: 29/12/2006
N° repertorio: 755223
N° raccolta: 34116
Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data
23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Mantova il 27/03/2018
Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

BENE N° 3 - PISCINA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

• **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

• **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

• **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

BENE N° 5 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 4/C

Iscrizioni

• **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

BENE N° 6 - STUDIO MEDICO UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

BENE N° 7 - PALESTRA UBICATA A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

BENE N° 8 - BAR UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

BENE N° 9 - RISTORANTE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 6/A

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.

BENE N° 10 - FABBRICATO INDUSTRIALE UBICATO A SUZZARA (MN) - VIA FRANCOIS MITTERRAND 2/A, 2/B, 4/C

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 02/02/2005

Reg. gen. 1642 - Reg. part. 328

Importo: € 5.100.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 2.550.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 27/01/2005

N° repertorio: 71330

N° raccolta: 32007

Note: - atto aggiuntivo a contratto di finanziamento in data 31/01/2007 ai nn. 1967/397; - restrizione beni in data 23/03/2015 ai nn. 2645/377.

- **Ipoteca volontaria** derivante da Titolo

Iscritto a Mantova il 17/01/2017

Reg. gen. 1106 - Reg. part. 205

Importo: € 2.000.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 1.000.000,00

Rogante: Dott. Mario Nicolini

Data: 29/12/2006

N° repertorio: 755223

N° raccolta: 34116

Note: - erogazione a saldo in data 24/05/2007 ai nn. 8894/1605; - restrizione di beni in data 23/03/2015 nn. 2646/378.

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Mantova il 27/03/2018

Reg. gen. 3806 - Reg. part. 2434

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Note: - deriva da atto giudiziario del Tribunale di Mantova del 05/03/2018 n. 934/2018.



TRIBUNALE DI MANTOVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 110/2018

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Andrea GIBELLI



STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE
- LOTTO UNICO -



PREMESSA

Il quesito giudiziale del 18/05/2018 chiede, al punto n. 9, di determinare il valore degli immobili pignorati. Il riscontro è stato pertanto fornito nell'elaborato peritale a cui la presente relazione di calcolo costituisce allegato.

Poiché la società esecutata risulterebbe titolare del solo diritto di superficie sui beni immobili oggetto di procedura fino alla data del 06/08/2035 (ai sensi del contratto a magistero del Segretario Generale del Comune di Suzzara rep. 7152 del 30/01/2009), si ritiene necessario procedere altresì alla determinazione del valore dei diritti per cui sia presuntivamente attuabile la vendita, ovvero del solo **diritto superficiario con scadenza all'anno 2035**.

Resta pertanto esclusa la proprietà per l'area, che fa capo al Comune di Suzzara.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per quanto riguarda il complesso immobiliare costruito dal superficiario sulle aree rese disponibili dal concedente ed oggetto di procedura, come determinato nell'elaborato peritale oggetto di mandato, allo stesso è attribuito un valore complessivo (aree pertinentziali comprese) pari a:

Valore totale complesso immobiliare € 4.189.100,00

Considerato quindi il valore di mercato dell'intero complesso immobiliare (Vtot) pari ad € 4.189.100,00, in matematica finanziaria si ottiene il valore del rendimento dello stesso partendo dall'inversione della formula che produce il valore del bene attraverso il metodo di capitalizzazione illimitata, ovvero:

$$V_{tot} = R_n / r$$

Dove:

- R_n = Reddito netto del compendio a capitalizzazione illimitata
- r = Tasso di capitalizzazione del reddito che attualmente si può valutare pari al saggio d'investimento nel settore edilizio ovvero del 2%

Si ottiene quindi che

$$R_n = V_{tot} * r$$

$$R_n = € 4.189.100,00 * 0,02 = € 83.782,00$$

Il reddito netto del compendio a capitalizzazione illimitata ammonta pertanto ad € 83.782,00.

STIMA DEL VALORE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE

Nel nostro caso specifico (fatti savi i procedimenti e/o subprocedimenti connessi all'esecuzione immobiliare in corso) nell'anno 2035, alla scadenza del diritto di superficie, il Comune di Suzzara, oggi proprietario per l'area, diventerà anche proprietario delle costruzioni che sono state realizzate dalla concessionaria, riunendo a sé la piena proprietà dei beni.

Occorre considerare che, se la trasformazione in piena proprietà avverrà nell'anno 2035, ad oggi vi sono ancora 14 anni residui prima della scadenza del diritto di superficie.

Determinato quindi con le modalità sopra descritte il reddito netto del compendio a capitalizzazione illimitata (R_n) si procede ora a determinare il valore del diritto di superficie per un periodo di 14 anni (V_{ds}) con l'applicazione della formula estimativa:

$$V_{ds} = R_n * [(q^{14} - 1) / (r * q^{14})]$$

Dove:

- R_n = Reddito netto del compendio stimato a capitalizzazione illimitata, pari ad € 83.782,00
- r = Tasso di capitalizzazione al 2% = 0,02
- $q = 1+r$

Si perviene a determinare che il valore economico del diritto di superficie per il periodo di 14 anni è pari a:

$$V_{ds} = € 83.782,00 * [(1,02^{14} - 1) / (0,02 * 1,02^{14})] = € 83.782,00 * 12,10624877 = € 1.014.285,73$$

CONCLUSIONI

Il valore economico del diritto di superficie per il periodo di 14 anni (ossia fino alla naturale scadenza della concessione), da porsi in vendita nell'ambito dell'esecuzione immobiliare R.G. n. 110/2018 (lotto unico) è pertanto stimato in € 1.014.285,73, che si arrotondano ad **€ 1.014.300,00** (diconsi Euro unmilionequattordicimilatrecento/00).

Suzzara, 11/01/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Geom. Zanini Guido Andrea

(Sottoscritto digitalmente)