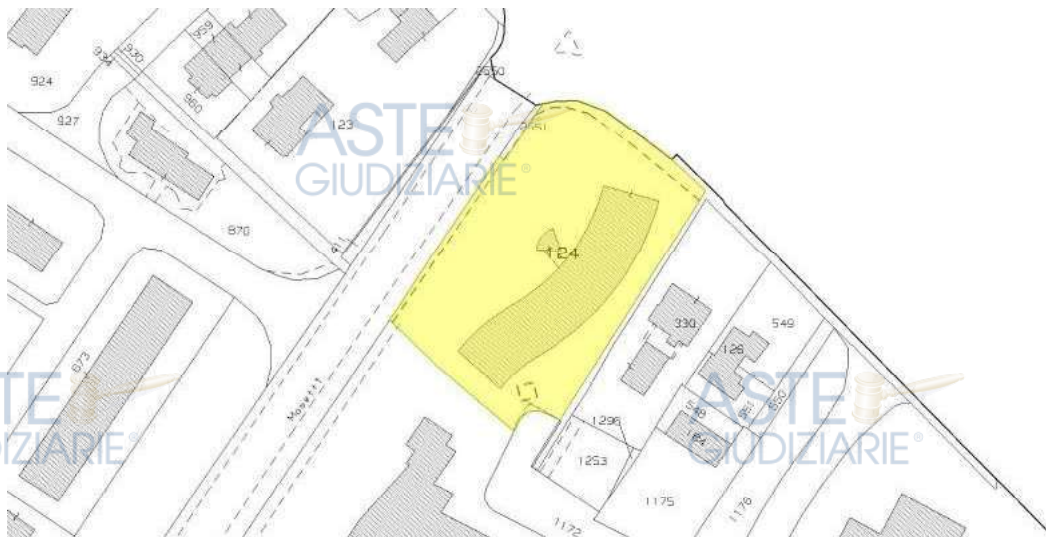


LOTTO 4

UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA UFFICIO CON PICCOLO LOCALE TECNICO, sita a San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43:

**Identificazione Catastale:**

come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 4 risultano censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 20 mapp.le 124 sub. 7 – cat. A/10 – cl. 2 – cons. 5 vani – sup. cat. 124 mq. – rend. € 890,89 – via Albert Einstein n. 41 – piano 1-2.

Giova precisare che il mapp.le 124 di attuali mq. 4.252 deriva dal mapp.le 124 di mq. 4.300 (comprendente oltre alle Acque anche i mapp.li 1173 di mq. 282, 1174 di mq. 2.670, 1187 di mq. 37 e 1189 di mq. 51) a sua volta derivante dal mapp.le 124 di mq. 1.210 così sin dall'impianto meccanografico.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- " – c.f. per la quota di 1/1 della piena proprietà.

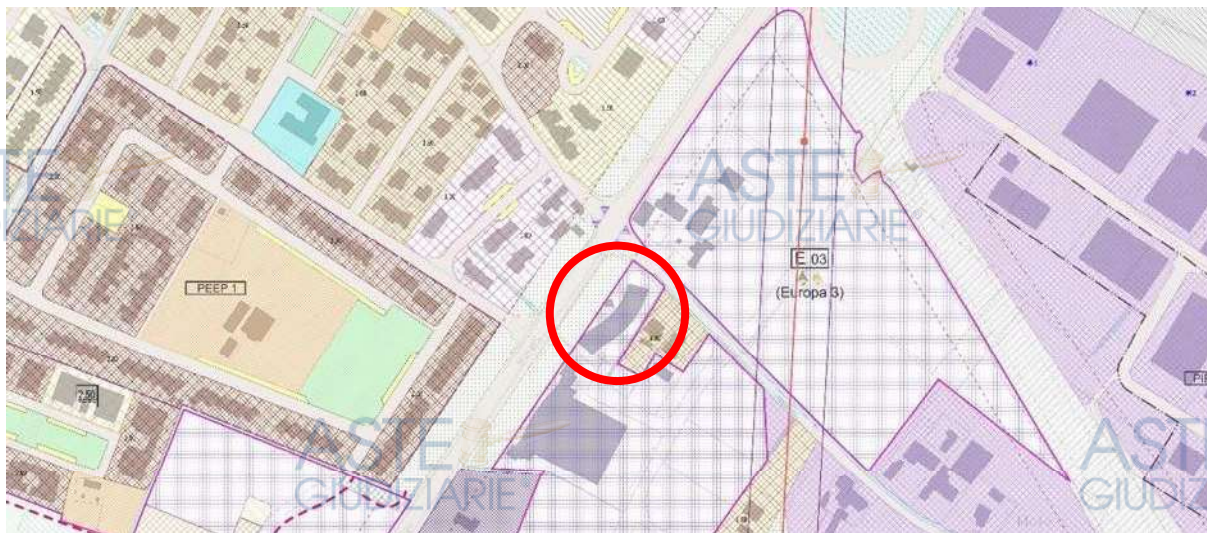
Confini in senso N.E.S.O.:

in merito al negozio di cui al mapp.le 124 sub. 7 (piano primo), con rag. mapp.le 124 sub. 6, vuoto su cortile comune, rag. mapp.le 124 sub. 10, rag. mapp.le 124 sub. 14 (B.C.N.C. – corridoio comune).

In merito al locale macchine di cui al mapp.le 124 sub. 7 (piano secondo), con rag. mapp.le 124 sub. 10, copertura piana dell'intero fabbricato, rag. mapp.le 124 sub. 11, rag. mapp.le 124 sub. 14 (B.C.N.C. - corridoio).

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T80449/2025, planimetria catastale prot. n. MN0042359 del 25/03/2008 ed elaborato planimetrico prot. n. MN0042359 del 25/03/2008) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente del Comune di San Giorgio Bigarello (MN), l'immobile sopra descritto sorge in ambito caratterizzato da piano attuativo adottato o approvato di tipo economico denominato "E05".

Il tutto come meglio specificato all'art. 41 delle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di unità immobiliare ricompresa nell'edificio a carattere condominiale denominato "THE WAVE" composto da un totale di quattro negozi posti al piano terra, sette uffici situati al piano primo e locali tecnici al piano secondo.

L'intero immobile, così come oggi composto, è frutto del Permesso di Costruire n. 46/88 del 26/11/2003, prot. n. 4875/03 del 14/04/2003 e successive varianti.

L'unità immobiliare, catastalmente a destinazione ufficio, è posta al piano primo del maggior fabbricato a tre piani fuori terra situato in via A. Einstein, nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN), ed è accessibile da ingresso principale affacciato sul corridoio comune al quale si arriva tramite ascensore o vano scala comuni posti a nord della struttura principale.

Dal punto di vista distributivo l'ufficio è costituito da tre ambiente e da un vano ad uso servizio igienico con antibagno posto nell'angolo sud (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 125,10 mq.); l'unità immobiliare è inoltre dotata di un piccolo locale macchine (con una superficie lorda commerciale pari a circa 3,50 mq.) posto al piano secondo.

L'altezza interna dell'ufficio risulta pari a 3,60 ml.; il locale macchine presentano un'altezza interna pari a 2,20 ml.

Dal punto di vista costruttivo, come indicato nella relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n. 46/88, le strutture portanti dell'intero complesso sono realizzate in "ferro c.a.v. e c.a.p. con tamponamenti in vetro/cristallo, alluminio, muratura e acciaio".

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato e sulla base di quanto specificato nei documenti reperiti nel corso dell'accesso atti, quanto segue:

l'ufficio è dotato di impianto di riscaldamento composto da caldaia posta nel locale macchine situato al piano secondo (marca Vaillant), alimentata a gas metano, sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento ambiente mediante corpi scaldanti composti da ventilconvettori; l'impianto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

La climatizzazione estiva degli ambienti è garantita tramite ventilconvettori interni (gli stessi dell'impianto di riscaldamento) e motocondensante posizionata esternamente dietro il locale macchina posto al secondo piano.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia e illuminazione con corpi illuminati incassati nel controsoffitto; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile dispone dei comuni servizi di rete quali il collegamento all'acquedotto pubblico, telefono e scarico fognario.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello, in quanto l'ufficio e gli altri vani hanno pavimentazione in ceramica tipo monocottura o materiale simile. I serramenti sono formati da ante in legno/alluminio dotate di vetrocamera e porte interne in legno tamburato; l'accesso all'ufficio è composto da portoncino blindato.

Tutti i locali sono ribassati con controsoffittatura con struttura a pannelli ispezionabili ti tipo

geometra Beatrice Stasulli
via XXV Aprile, 24 - 46040 Rivalta s/M - Rodigo (Mn) cell. +39 3396347511
beatricestasulli@gmail.com - beatrice.stasulli@geopec.it c.f. STSBRC75B66E897Q p.i. 02070100207

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

metallico.

I bagni sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco e i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica tipo monocottura o materiale simile.

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il fabbricato risulta essere interamente finito con parete continua vetrata.

Le condizioni di manutenzione del LOTTO 4, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 4, risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita durante l'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Bigarello (MN), si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Permesso di Costruire n. 46/03 del 26/11/2003, prot. n. 4875/03 del 14/04/2003, intestato a
" per "realizzazione di un centro direzionale e commerciale";
- Denuncia di Inizio Attività n. 122/07, prot. n. 12211 del 29/10/2007, intestata a
per "modifica edificio ad uso direzionale e commerciale" in variante al P.d.C. n. 46/03;
- Dichiarazione di Agibilità prot. n. 5721 del 15/05/2008.

Conformità edilizia e catastale:

i. in merito alla conformità edilizia, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Bigarello (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per il seguente motivo:

- a. sono presenti partizioni interne che delimitano tre vani distinti e una zona disimpegno in prossimità della zona antibagno/bagno.

Giova precisare inoltre che durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate lievi differenze nella geometria dei vani che, a giudizio dello scrivente, non costituiscono difformità edilizia in quanto le stesse rientrano nella tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001.

La scrivente ritiene che la difformità di cui al punto a. sia emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di San Giorgio Bigarello (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 5.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi, oblativi e di demolizione da sostenere per

emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

- ii. in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di San Giorgio Bigarello prot. n. MN0042359 del 25/03/2008, la stessa risulta difforme per il seguente motivo:
 - a. sono presenti partizioni interne che delimitano tre vani distinti e una zona disimpegno in prossimità della zona antibagno/bagno.

A seguito della difformità catastale riscontrata in fase di sopralluogo e sopra descritta sarà necessario, prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere alla redazione di nuova planimetria catastale, a cura e spese della procedura, in modo tale che la stessa sia conforme a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale.

Provenienze:

- i. sin da oltre il ventennio il terreno di cui agli originari mapp.li 1173, 1174, 1187 e 1189 apparteneva alla Società " con sede legale in , c.f. in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Dott. Giampaolo Fabbi rep. 40932 del 17/06/1999 trascritto a Mantova il 23/06/1999 ai nn. 7431/5085.

In detto atto si precisa che:

- a) i mapp.li 1173 e 1187 costituiscono zona di rispetto stradale con conseguente capacità edificatoria solo sulla restante porzione del lotto;
 - b) la Società venditrice cede alla società acquirente parte della superficie edificabile del mapp.le 1168 e precisamente mq. 265,3;
 - c) gli oneri di urbanizzazione primaria di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del Notaio Dott. Giampaolo Fabbi rep. 36262 del 21/01/1998 trascritto a Mantova il 09/02/1998 ai nn. 1096/810 rimangono a carico della Società venditrice mentre la gestione e manutenzione delle opere stesse saranno a carico dei proprietari dei singoli lotti sino alla cessione al Comune.
- ii. Sin da oltre il ventennio il terreno di cui all'originario mapp.le 124 di mq 1.210 apparteneva alla Società " con sede legale in c.f. in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco rep. 38074 del 17/05/2001 trascritto a Mantova il 23/05/2001 ai nn. 6382/4178;
 - iii. in forza del verbale del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco Rep. 45385 del 27/09/2004 trascritto a Mantova il giorno 08/10/2004 ai nn. 14617/8707 la Società ' geometra Beatrice Stasulli

ha trasferito la propria sede legale nel Comune di

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca volontaria iscritta a Mantova il 27/08/2007 ai nn. 14977/3923 a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.", con sede legale a Parma, c.f. 02113530345 (per € 450.000,00 a fronte di un finanziamento di € 300.000,00 concesso con atto del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco rep. 49889 del 23/08/2007) gravante il terreno di cui agli originari mapp.li 124, 1173, 1174, 1187 e 1189.

Attualmente detta ipoteca risulta gravare ancora sui seguenti ns cespiti:

mapp.le 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11 (subb. 12 e 13 svincolati con annotamento RP. 2072 del 2008 assieme ad altri cespiti tra cui il B.C.N.C. di cui al sub. 14).

- ii. Ipoteca volontaria iscritta a Mantova il 26/10/2011 ai nn. 13113/2468 a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.", con sede legale a Parma, c.f. 02113530345 (per € 150.000,00 a fronte di un finanziamento di € 100.000,00 concesso con atto del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco rep. 53725 del 21/10/2011) gravante gli immobili di cui al mapp.le 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11.
- iii. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Mantova il 30/01/2023 ai nn. 907/674 a favore di "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.", con sede legale in Parma, c.f. 02113530345 gravante gli immobili di cui al mapp.le 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11.

- iv. Decreto di omologa del Concordato semplificato trascritto a Mantova il 16/04/2024 ai nn. 4970/3671 a favore della ' " gravante, tra l'altro, gli immobili di cui al mapp.le 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11, 12 e 13.

- v. Ipoteca iscritta a Mantova il 19/06/2024 ai nn. 8192/1304 in rinnovazione della precedente ipoteca iscritta a Mantova il 30/06/2004 ai nn. 9737/2204 (annotata tra l'altro di frazionamento in quota il 22/07/2008 rp 2075) a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.", con sede legale a Parma, c.f. 02113530345 (per € 1.950.000,00 a fronte di un finanziamento di € 1.300.000,00, concesso con atto del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco rep. 44969 del 16/06/2004) gravante gli immobili di cui al mapp. 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10 e 11.

- vi. Sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale in fase di trascrizione a Mantova a favore di " gravante, tra l'altro, gli immobili di cui al mapp. 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11, 12 e 13.

Si segnalano inoltre le seguenti convenzioni edilizie:

- a. Convenzione Edilizia stipulata con atto del Notaio Dott. Giampaolo Fabbi rep. 36262 del 21/01/1998 trascritto a Mantova il 09/02/1998 ai nn. 1096/810;
- b. Convenzione Edilizia stipulata con atto del Notaio Dott. Aldo Fiori rep. 221917 il giorno 08/05/ 2012 trascritto a Mantova il giorno 08/06/2012 ai nn. 5981/4342.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società fallita, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 4 risulta in possesso della Società " – c.f.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato degli immobili viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, la scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2024, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

LOTTO 4 Ufficio e locale macchine, San Giorgio Bigarello (MN), via A. Einstein n. 41-43		Superficie lorda		Coefficiente di adeguamento		Superficie raccalcolata
ufficio	mq.	125,10		1,00	mq.	125,10
locale macchine	mq.	3,50		0,50	mq.	1,75

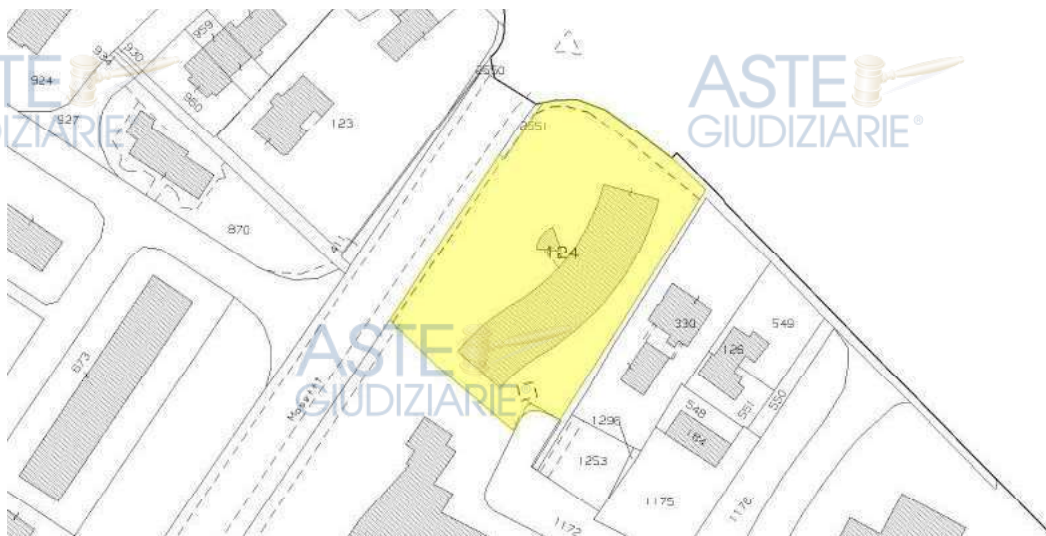
geometra Beatrice Stasulli
via XXV Aprile, 24 - 46040 Rivalta s/M - Rodigo (Mn) cell. +39 3396347511
beatricestasulli@gmail.com - beatrice.stasulli@geopec.it c.f. STSBRC75B66E897Q p.i. 02070100207

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	sup. totale ragguagliata	mq.	126,85
Valore stimato (arrotondato)	mq. 126,85 x € 950,00 = € 121.000,00		
Svalutazione per difformità urbanistiche			-€ 5.000,00
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)			-€ 12.000,00
Valore totale stimato			€ 104.000,00
(euro centoquattromila/00)			

LOTTO 5

UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA UFFICIO CON PICCOLO LOCALE TECNICO, sita a San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43:

**Identificazione Catastale:**

come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 5 risultano censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 20 mapp.le 124 sub. 10 – cat. A/10 – cl. 2 – cons. 5 vani – sup. cat. 124 mq. – rend. € 890,89 – via Albert Einstein n. 41 – piano 1-2.

Giova precisare che il mapp.le 124 di attuali mq. 4.252 deriva dal mapp.le 124 di mq. 4.300 (comprendente oltre alle Acque anche i mapp.li 1173 di mq. 282, 1174 di mq. 2.670, 1187 di mq. 37 e 1189 di mq. 51) a sua volta derivante dal mapp.le 124 di mq. 1.210 così sin dall'impianto meccanografico.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:



" – c.f. (per la quota di 1/1 della piena



proprietà.

Confini in senso N.E.S.O.:

in merito all'ufficio di cui al mapp.le 124 sub. 10 (piano primo) con rag. mapp.le 124 sub. 14 (B.C.N.C. - corridoio comune), rag. mapp.le 124 sub. 7, vuoto su cortile comune, rag. mapp.le 124 sub. 11, rag. mapp.le 124 sub. 14 (B.C.N.C. - corridoio comune).

In merito al locale macchine di cui al mapp.le 124 sub. 10 (piano secondo) con rag. mapp.le 124 sub. 3, copertura piana dell'intero fabbricato, rag. mapp.le 124 sub. 7, rag. mapp.le 124 sub. 14 (B.C.N.C. - corridoio).

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T80449/2025, planimetria catastale prot. n. MN0042359 del 25/03/2008 ed elaborato planimetrico prot. n. MN0042359 del 25/03/2008) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente del Comune di San Giorgio Bigarello (MN), l'immobile sopra descritto sorge in ambito caratterizzato da piano attuativo adottato o approvato di tipo economico denominato "E05".

Il tutto come meglio specificato all'art. 41 delle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) (si veda allegato n. 2).



Descrizione:

trattasi di unità immobiliare ricompresa nell'edificio a carattere condominiale denominato "THE WAVE" composto da un totale di quattro negozi posti al piano terra, sette uffici situati al piano primo e locali tecnici al piano secondo.

L'intero immobile, così come oggi composto, è frutto del Permesso di Costruire n. 46/88 del 26/11/2003, prot. n. 4875/03 del 14/04/2003 e successive varianti.

L'unità immobiliare, catastalmente a destinazione ufficio, è posta al piano primo del maggior fabbricato a tre piani fuori terra situato in via A. Einstein, nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN), ed è accessibile da ingresso principale affacciato sul corridoio comune al quale si arriva tramite ascensore o vano scala comuni posti a nord della struttura principale.

Dal punto di vista distributivo è costituito da quattro locali e da un vano ad uso servizio igienico con antibagno posto nell'angolo est (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 125,70 mq.); l'unità immobiliare è inoltre dotata di un piccolo locale macchine (con una superficie lorda commerciale pari a circa 3,50 mq.) posto al piano secondo.

L'altezza interna dell'ufficio risulta pari a 3,60 ml.; il locale macchine presenta un'altezza interna pari a 2,20 ml.

Dal punto di vista costruttivo, come indicato nella relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n. 46/88, le strutture portanti dell'intero complesso sono realizzate in "ferro c.a.v. e c.a.p. con tamponamenti in vetro/cristallo, alluminio, muratura e acciaio".

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato e sulla base di quanto specificato nei documenti reperiti nel corso dell'accesso atti, quanto segue:

l'ufficio è dotato di impianto di riscaldamento composto da caldaia posta nel locale macchine situato al piano secondo (marca Vaillant), alimentata a gas metano, sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento ambiente mediante corpi scaldanti composti da ventilconvettori; l'impianto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

La climatizzazione estiva degli ambienti è garantita tramite ventilconvettori interni (gli stessi dell'impianto di riscaldamento) e motocondensante posizionata esternamente dietro il locale macchina posto al secondo piano.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia e illuminazione con corpi illuminati incassati nel controsoffitto; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Sono inoltre presenti un impianto di allarme, un impianto antincendio e un impianto dati.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile dispone dei comuni servizi di rete quali il collegamento all'acquedotto pubblico, telefono e scarico fognario.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello, in quanto il negozio e gli altri vani hanno pavimentazione in ceramica tipo monocottura o materiale simile. I serramenti sono formati da ante in legno/alluminio dotate di vetrocamera e porte interne in legno tamburato; l'accesso all'ufficio è composto da portoncino blindato.

Tutti i locali sono ribassati con controsoffittatura con struttura a pannelli ispezionabili in tipo metallico.

I bagni sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco e i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica tipo monocottura o materiale simile.

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il fabbricato risulta essere interamente finito con parete continua vetrata.

Le condizioni di manutenzione del LOTTO 5, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 5, risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita durante l'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Bigarello (MN), si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Permesso di Costruire n. 46/03 del 26/11/2003, prot. n. 4875/03 del 14/04/2003, intestato a ' per "realizzazione di un centro direzionale e commerciale";
- Denuncia di Inizio Attività n. 122/07, prot. n. 12211 del 29/10/2007, intestata a ' per "modifica edificio ad uso direzionale e commerciale" in variante al P.d.C. n. 46/03;
- Dichiarazione di Agibilità prot. n. 5721 del 15/05/2008.

Conformità edilizia e catastale:

i. in merito alla conformità edilizia, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Bigarello (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti punti:

- a. sono presenti partizioni interne che delimitano quattro vani distinti;
- b. è presente un'apertura che collega il sub. 10 con l'adiacente con il sub. 11.

Giova precisare inoltre che durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate lievi differenze nella geometria dei vani che a giudizio dello scrivente non costituiscono difformità edilizia in quanto le stesse rientrano nella tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001.

Lo scrivente ritiene che le difformità di cui ai punti a. e b. siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di San Giorgio Bigarello (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 5.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi, oblativi e di demolizione da sostenere per emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

ii. in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di San Giorgio Bigarello prot. n. MN0042359 del 25/03/2008, la stessa risulta difforme per i seguenti punti:

- a. sono presenti partizioni interne che delimitano quattro vani distinti;
- b. è presente un'apertura che collega il sub. 10 con l'adiacente con il sub. 11.

A seguito della difformità catastale riscontrata in fase di sopralluogo e sopra descritta sarà necessario, prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere alla redazione di nuova planimetria catastale, a cura e spese della procedura, in modo tale che le stesse siano conformi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale.

Provenienze:

i. sin da oltre il ventennio il terreno di cui agli originari mapp.li 1173, 1174, 1187 e 1189 apparteneva alla Società _____ con sede legale in _____, c.f. _____ in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Dott. Giampaolo Fabbi rep. 40932 del 17/06/1999 trascritto a Mantova il 23/06/1999 ai nn. 7431/5085.

In detto atto si precisa che:

- a) i mapp.li 1173 e 1187 costituiscono zona di rispetto stradale con conseguente capacità edificatoria solo sulla restante porzione del lotto;

- b) la Società venditrice cede alla società acquirente parte della superficie edificabile del mapp.le 1168 e precisamente mq. 265,3;
- c) gli oneri di urbanizzazione primaria di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del Notaio Dott. Giampaolo Fabbi rep. 36262 del 21/01/1998 trascritto a Mantova il 09/02/1998 ai nn. 1096/810 rimangono a carico della Società venditrice mentre la gestione e manutenzione delle opere stesse saranno a carico dei proprietari dei singoli lotti sino alla cessione al Comune.
- ii. Sin da oltre il ventennio il terreno di cui all'originario mapp.le 124 di mq 1.210 apparteneva alla Società " " con sede legale in c.f. in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco rep. 38074 del 17/05/2001 trascritto a Mantova il 23/05/2001 ai nn. 6382/4178;
- iii. in forza del verbale del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco Rep. 45385 del 27/09/2004 trascritto a Mantova il giorno 08/10/2004 ai nn. 14617/8707 la Società " " ha trasferito la propria sede legale nel Comune di

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca volontaria iscritta a Mantova il 27/08/2007 ai nn. 14977/3923 a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.", con sede legale a Parma, c.f. 02113530345 (per € 450.000,00 a fronte di un finanziamento di € 300.000,00 concesso con atto del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco rep. 49889 del 23/08/2007) gravante il terreno di cui agli originari mapp.li 124, 1173, 1174, 1187 e 1189.
- Attualmente detta ipoteca risulta gravare ancora sui seguenti ns cespiti: mapp.le 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11 (subb. 12 e 13 svincolati con annotamento RP. 2072 del 2008 assieme ad altri cespiti tra cui il B.C.N.C. di cui al sub. 14).
- ii. Ipoteca volontaria iscritta a Mantova il 26/10/2011 ai nn. 13113/2468 a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.", con sede legale a Parma, c.f. 02113530345 (per € 150.000,00 a fronte di un finanziamento di € 100.000,00 concesso con atto del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco rep. 53725 del 21/10/2011) gravante gli immobili di cui al mapp.le 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11.
- iii. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Mantova il 30/01/2023 ai nn. 907/674 a favore di "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.", con sede legale in Parma, c.f. 02113530345 gravante gli immobili di cui al mapp.le 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11.
- iv. Decreto di omologa del Concordato semplificato trascritto a Mantova il 16/04/2024 ai nn. 4970/3671 a favore della

" gravante, tra l'altro, gli immobili di cui al mapp.le 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11, 12 e 13.

v. Ipoteca iscritta a Mantova il 19/06/2024 ai nn. 8192/1304 in rinnovazione della precedente ipoteca iscritta a Mantova il 30/06/2004 ai nn. 9737/2204 (annotata tra l'altro di frazionamento in quota il 22/07/2008 rp 2075) a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.", con sede legale a Parma, c.f. 02113530345 (per € 1.950.000,00 a fronte di un finanziamento di € 1.300.000,00, concesso con atto del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco rep. 44969 del 16/06/2004) gravante gli immobili di cui al mapp. 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10 e 11.

vi. Sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale in fase di trascrizione a Mantova a favore di " gravante, tra l'altro, gli immobili di cui al mapp. 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11, 12 e 13.

Si segnalano inoltre le seguenti convenzioni edilizie:

- a. Convenzione Edilizia stipulata con atto del Notaio Dott. Giampaolo Fabbi rep. 36262 del 21/01/1998 trascritto a Mantova il 09/02/1998 ai nn. 1096/810;
- b. Convenzione Edilizia stipulata con atto del Notaio Dott. Aldo Fiori rep. 221917 il giorno 08/05/ 2012 trascritto a Mantova il giorno 08/06/2012 ai nn. 5981/4342.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla Società fallita, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 3 risulta in possesso della Società " – c.f.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato degli immobiliari viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, la scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2024, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di

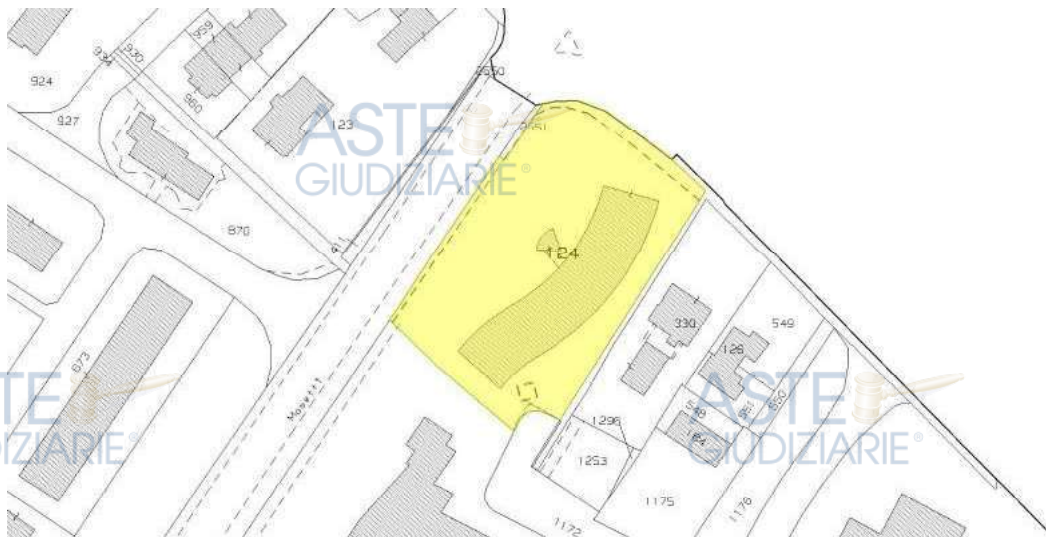
riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

LOTTO 5 Ufficio e locale macchine, San Giorgio Bigarello (MN), via A. Einstein n. 41-43		Superficie lorda		Coefficiente di adeguamento		Superficie ragguagliata
ufficio	mq.	125,65	1,00	mq.		125,70
locale macchine	mq.	3,50	0,50	mq.		1,75
sup. totale ragguagliata				mq.		127,45
Valore stimato (arrotondato)		mq. 127,45 x € 950,00 = € 121.000,00				
Svalutazione per difformità urbanistiche		-€ 5.000,00				
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)		-€ 12.000,00				
Valore totale stimato		€ 104.000,00				
(euro centoquattromila/00)						

LOTTO 6

UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA UFFICIO CON PICCOLO LOCALE TECNICO, sita a San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41:

**Identificazione Catastale:**

come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 4 risultano censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 20 mapp.le 124 sub. 11 – cat. A/10 – cl. 2 – cons. 5 vani – sup. cat. 128 mq. – rend. € 890,89 – via Albert Einstein n. 41 – piano 1-2.

Giova precisare che il mapp.le 124 di attuali mq. 4.252 deriva dal mapp.le 124 di mq. 4.300 (comprendente oltre alle Acque anche i mapp.li 1173 di mq. 282, 1174 di mq. 2.670, 1187 di mq. 37 e 1189 di mq. 51) a sua volta derivante dal mapp.le 124 di mq. 1.210 così sin dall'impianto meccanografico.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- " " ' – c.f. , per la quota di 1/1 della piena proprietà.

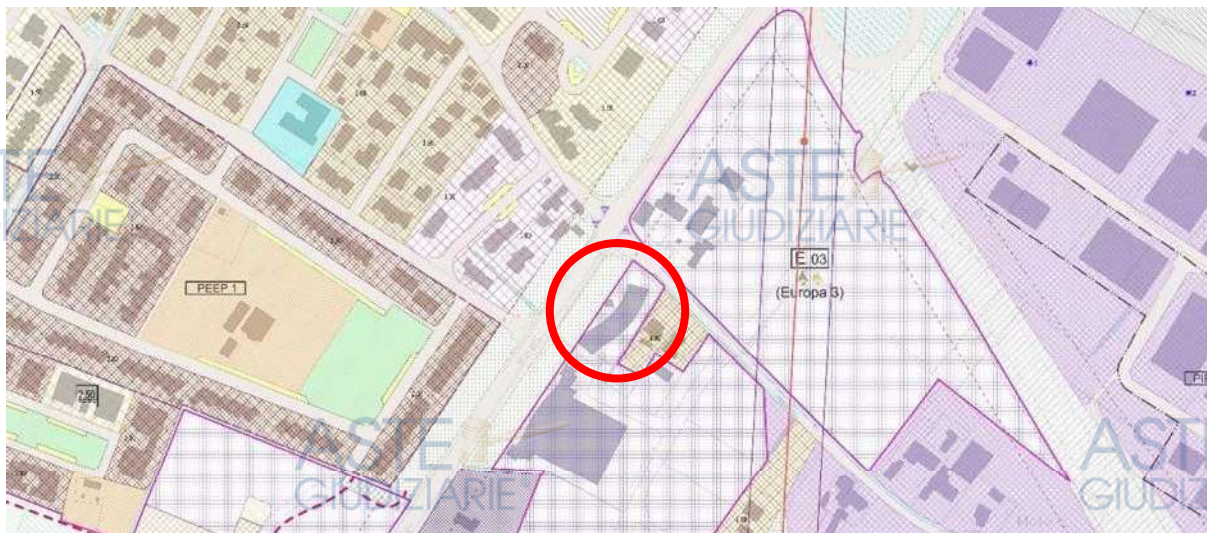
Confini in senso N.E.S.O.:

in merito all'ufficio di cui al mapp.le 124 sub. 11 (piano primo) con rag. mapp.le 124 sub. 9, rag. mapp.le 124 sub. 14 (B.C.N.C. – corridoio comune), rag. mapp.le 124 sub. 10, vuoto su cortile comune.

In merito al locale macchine di cui al mapp.le 124 sub. 11 (piano secondo) con rag. mapp.le 124 sub. 7, copertura piana dell'intero fabbricato, rag. mapp.le 124 sub. 9, rag. mapp.le 124 sub. 14 (B.C.N.C. - corridoio).

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T80449/2025, planimetria catastale prot. n. MN0042359 del 25/03/2008 ed elaborato planimetrico prot. n. MN0042359 del 25/03/2008) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente del Comune di San Giorgio Bigarello (MN), l'immobile sopra descritto sorge in ambito caratterizzato da piano attuativo adottato o approvato di tipo economico denominato "E05".

Il tutto come meglio specificato all'art. 41 delle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di unità immobiliare ricompresa nell'edificio a carattere condominiale denominato "THE WAVE" composto da un totale di quattro negozi posti al piano terra, sette uffici situati al piano primo e locali tecnici al piano secondo.

geometra Beatrice Stasulli
via XXV Aprile, 24 - 46040 Rivalta s/M - Rodigo (Mn) cell. +39 3396347511
beatricestasulli@gmail.com - beatrice.stasulli@geopec.it c.f. STSBRC75B66E897Q p.i. 02070100207

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

L'intero immobile, così come oggi composto, è frutto del Permesso di Costruire n. 46/88 del 26/11/2003, prot. n. 4875/03 del 14/04/2003 e successive varianti.

L'unità immobiliare, catastalmente a destinazione ufficio, è posta al piano primo del maggior fabbricato a tre piani fuori terra situato in via A. Einstein, nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN), ed è accessibile da ingresso principale affacciato sul corridoio comune al quale si arriva tramite ascensore o vano scala comuni posti a nord della struttura principale.

Dal punto di vista distributivo è costituito da due ambienti e da un vano ad uso wc con antibagno (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 129,70 mq.); l'unità immobiliare è inoltre dotata di un piccolo locale macchine (con una superficie lorda commerciale pari a circa 3,50 mq.) posto al piano secondo.

L'altezza interna dell'ufficio risulta pari a 3,60 ml.; il locale macchine presenta un'altezza interna pari a 2,20 ml.

Dal punto di vista costruttivo, come indicato nella relazione tecnica allegata al Permesso di Costruire n. 46/88, le strutture portanti dell'intero complesso sono realizzate in *"ferro c.a.v. e c.a.p. con tamponamenti in vetro/cristallo, alluminio, muratura e acciaio"*.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato e sulla base di quanto specificato nei documenti reperiti nel corso dell'accesso atti, quanto segue:

l'ufficio è dotato di impianto di riscaldamento composto da caldaia posta nel locale macchine situato al piano secondo (marca Vaillant), alimentata a gas metano, sia per la produzione di acqua calda sanitaria che per il riscaldamento ambiente mediante corpi scaldanti composti da ventilconvettori; l'impianto prende origine dal contatore gas dell'azienda erogatrice del servizio.

La climatizzazione estiva degli ambienti è garantita tramite ventilconvettori interni (gli stessi dell'impianto di riscaldamento) e motocondensante posizionata esternamente dietro il locale macchina posto al secondo piano.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia e illuminazione con corpi illuminati incassati nel controsoffitto; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Sono inoltre presenti un impianto di allarme, un impianto antincendio e un impianto dati.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile dispone dei comuni servizi di rete quali il collegamento all'acquedotto pubblico, telefono e scarico fognario.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di buon livello, in quanto il negozio e gli altri vani hanno pavimentazione in ceramica tipo monocottura o materiale simile. I serramenti sono formati da ante in legno/alluminio dotate di vetrocamera e porte interne in legno tamburato; l'accesso all'ufficio è composto da portoncino blindato.

Tutti i locali sono ribassati con controsoffittatura con struttura a pannelli ispezionabili in tipo metallico.

I bagni sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco e i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica tipo monocottura o materiale simile.

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il fabbricato risulta essere interamente finito con parete continua vetrata.

Le condizioni di manutenzione del LOTTO 6, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 6, risulta privo di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita con accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Bigarello (MN), si prende atto che gli immobili oggetto della presente relazione sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Permesso di Costruire n. 46/03 del 26/11/2003, prot. n. 4875/03 del 14/04/2003, intestato a "Amarcord s.r.l." per "realizzazione di un centro direzionale e commerciale";
- Denuncia di Inizio Attività n. 122/07, prot. n. 12211 del 29/10/2007, intestata a "Amarcord s.r.l." per "modifica edificio ad uso direzionale e commerciale" in variante al P.d.C. n. 46/03;
- Dichiarazione di Agibilità prot. n. 5721 del 15/05/2008;

Conformità edilizia e catastale:

- i. in merito alla conformità edilizia, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Bigarello (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti punti:
 - a. sono presenti partizioni interne che delimitano due vani distinti;
 - b. è presente un'apertura che collega il sub. 11 con l'adiacente con il sub. 10.

Giova precisare inoltre che durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate lievi differenze nella geometria dei vani che a giudizio dello scrivente non costituiscono difformità edilizia in quanto le stesse rientrano nella tolleranza costruttiva di cui all'art. 34 bis del D.P.R. n. 380/2001.

La scrivente ritiene che la difformità di cui al punto a. sia emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di San Giorgio Bigarello (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 5.000,00, a fronte dei costi tecnico/amministrativi, oblativi e di demolizione da sostenere per

geometra Beatrice Stasulli
via XXV Aprile, 24 - 46040 Rivalta s/M - Rodigo (Mn) cell. +39 3396347511
beatricestasulli@gmail.com - beatrice.stasulli@geopec.it c.f. STSBRC75B66E897Q p.i. 02070100207

**Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009**

emendare le sopra citate difformità, fatto salvo maggiori oneri che l'Amministrazione Comunale potrebbe richiedere, in sede di presentazione di titolo abilitativo, oggi non determinabili.

- ii. in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di San Giorgio Bigarello prot. n. MN0042359 del 25/03/2008, la stessa risulta difforme per i seguenti punti:
 - a. sono presenti partizioni interne che delimitano due vani distinti;
 - b. è presente un'apertura che collega il sub. 11 con l'adiacente con il sub. 10.

A seguito della difformità catastale riscontrata in fase di sopralluogo e sopra descritta sarà necessario, prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere alla redazione di nuova planimetria catastale, a cura e spese della procedura, in modo tale che le stesse siano conformi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale; si precisa inoltre che dovrà essere redatto elaborato planimetrico, oggi non presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, per meglio identificare i beni comuni non censibili.

Provenienze:

- i. sin da oltre il ventennio il terreno di cui agli originari mapp.li 1173, 1174, 1187 e 1189 apparteneva alla Società " " con sede legale in " , c.f. " in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Dott. Giampaolo Fabbi rep. 40932 del 17/06/1999 trascritto a Mantova il 23/06/1999 ai nn. 7431/5085.

In detto atto si precisa che:

- a) i mapp.li 1173 e 1187 costituiscono zona di rispetto stradale con conseguente capacità edificatoria solo sulla restante porzione del lotto;
 - b) la Società venditrice cede alla società acquirente parte della superficie edificabile del mapp.le 1168 e precisamente mq. 265,3;
 - c) gli oneri di urbanizzazione primaria di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto del Notaio Dott. Giampaolo Fabbi rep. 36262 del 21/01/1998 trascritto a Mantova il 09/02/1998 ai nn. 1096/810 rimangono a carico della Società venditrice mentre la gestione e manutenzione delle opere stesse saranno a carico dei proprietari dei singoli lotti sino alla cessione al Comune.
- ii. Sin da oltre il ventennio il terreno di cui all'originario mapp.le 124 di mq 1.210 apparteneva alla Società " " con sede legale in " c.f. " in forza dell'atto di acquisto a rogito del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco rep. 38074 del 17/05/2001 trascritto a Mantova il 23/05/2001 ai nn. 6382/4178;
 - iii. in forza del verbale del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco Rep. 45385 del 27/09/2004 trascritto a Mantova il giorno 08/10/2004 ai nn. 14617/8707 la Società " "

." ha trasferito la propria sede legale nel Comune di

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca volontaria iscritta a Mantova il 27/08/2007 ai nn. 14977/3923 a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.", con sede legale a Parma, c.f. 02113530345 (per € 450.000,00 a fronte di un finanziamento di € 300.000,00 concesso con atto del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco rep. 49889 del 23/08/2007) gravante il terreno di cui agli originari mapp.li 124, 1173, 1174, 1187 e 1189.

Attualmente detta ipoteca risulta gravare ancora sui seguenti ns cespiti:

mapp.le 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11 (subb. 12 e 13 svincolati con annotamento RP. 2072 del 2008 assieme ad altri cespiti tra cui il B.C.N.C. di cui al sub. 14).

- ii. Ipoteca volontaria iscritta a Mantova il 26/10/2011 ai nn. 13113/2468 a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.", con sede legale a Parma, c.f. 02113530345 (per € 150.000,00 a fronte di un finanziamento di € 100.000,00 concesso con atto del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco rep. 53725 del 21/10/2011) gravante gli immobili di cui al mapp.le 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11.
- iii. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Mantova il 30/01/2023 ai nn. 907/674 a favore di "CREDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.", con sede legale in Parma, c.f. 02113530345 gravante gli immobili di cui al mapp.le 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11.

- iv. Decreto di omologa del Concordato semplificato trascritto a Mantova il 16/04/2024 ai nn. 4970/3671 a favore della ' .
." gravante, tra l'altro, gli immobili di cui al mapp.le 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11, 12 e 13.

- v. Ipoteca iscritta a Mantova il 19/06/2024 ai nn. 8192/1304 in rinnovazione della precedente ipoteca iscritta a Mantova il 30/06/2004 ai nn. 9737/2204 (annotata tra l'altro di frazionamento in quota il 22/07/2008 rp 2075) a favore di "CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.P.A.", con sede legale a Parma, c.f. 02113530345 (per € 1.950.000,00 a fronte di un finanziamento di € 1.300.000,00, concesso con atto del Notaio Dott. Luca Lubrano di Ricco rep. 44969 del 16/06/2004) gravante gli immobili di cui al mapp. 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10 e 11.

- vi. Sentenza di apertura Liquidazione Giudiziale in fase di trascrizione a Mantova a favore di
." gravante, tra l'altro, gli immobili di cui al mapp. 124 subb. 2, 3, 4, 7, 10, 11, 12 e 13.

Si segnalano inoltre le seguenti convenzioni edilizie:

geometra Beatrice Stasulli
via XXV Aprile, 24 - 46040 Rivalta s/M - Rodigo (Mn) cell. +39 3396347511
beatricestasulli@gmail.com - beatrice.stasulli@geopec.it c.f. STSBRC75B66E897Q p.i. 02070100207

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- a. Convenzione Edilizia stipulata con atto del Notaio Dott. Giampaolo Fabbi rep. 36262 del 21/01/1998 trascritto a Mantova il 09/02/1998 ai nn. 1096/810;
- b. Convenzione Edilizia stipulata con atto del Notaio Dott. Aldo Fiori rep. 221917 il giorno 08/05/ 2012 trascritto a Mantova il giorno 08/06/2012 ai nn. 5981/4342.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall’esame della documentazione fornita dalla Società fallita, si prende atto che l’immobile costituente il LOTTO 3 risulta in possesso della Società ‘ – c.f. †

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato degli immobiliari viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, la scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione, l’epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l’ubicazione, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2024, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

LOTTO 6 Ufficio e locale macchine, San Giorgio Bigarello (MN), via A. Einstein n. 41-43		Superficie lorda		Coefficiente di adeguamento		Superficie ragguagliata
ufficio	mq.	129,70		1,00	mq.	129,70
locale macchine	mq.	3,50		0,50	mq.	1,75

	sup. totale ragguagliata mq.	131,45
Valore stimato (arrotondato)	mq. 135,45 x € 950,00 =	€ 125.000,00
Svalutazione per difformità urbanistiche		-€ 5.000,00
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)		-€ 12.000,00
Valore totale stimato		€ 108.000,00
		(euro centottomila/00)

Il presente documento si compone di cinquantatre pagine di relazione tecnica oltre allegati.

Mantova, 28.05.2025

L'Esperto Stimatore
Geom. Beatrice Stasulli

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 – documentazione fotografica;
- Allegato 5 – documentazione locazione.