



TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 37/2024 R.G. FALL.



CON SEDE IN



GIUDICE DELEGATO DOTT.SSA FRANCESCA ARRIGONI

CURATORE DOTT. PAOLO REBECCHI



PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI



SOMMARIO:

• 01. OGGETTO DELL'INCARICO.....	pag.	03
• 02. LIMITI E RISERVE		
- premesse estimative.....	pag.	03
- riserve sui terreni e sui confini.....	pag.	03
- riserve sulla descrizione degli immobili.....	pag.	04
- riserve sulla conformità urbanistica.....	pag.	04
- riserve sul valore dei beni immobili.....	pag.	04
• 03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI.....	pag.	04
• 04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI.....	pag.	06
• 05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI		
LOTTO 1 – San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43		
- identificazione catastale.....	pag.	08
- intestatari.....	pag.	08
- confini.....	pag.	09
- inquadramento urbanistico.....	pag.	09
- descrizione.....	pag.	10
- certificazione energetica.....	pag.	11
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	11
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	12
- provenienze.....	pag.	13
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	13
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	14
- valore di mercato stimato.....	pag.	15
LOTTO 2 – San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43		
- identificazione catastale.....	pag.	16
- intestatari.....	pag.	16
- confini.....	pag.	17
- inquadramento urbanistico.....	pag.	17
- descrizione.....	pag.	18
- certificazione energetica.....	pag.	19
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	19
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	20



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





- provenienze.....	pag.	20
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	21
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	22
- valore di mercato stimato.....	pag.	22

LOTTO 3 – San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43

- identificazione catastale.....	pag.	23
- intestatari.....	pag.	24
- confini.....	pag.	24
- inquadramento urbanistico.....	pag.	24
- descrizione.....	pag.	25
- certificazione energetica.....	pag.	26
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	26
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	27
- provenienze.....	pag.	27
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	28
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	29
- valore di mercato stimato.....	pag.	29

LOTTO 4 – San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43

- identificazione catastale.....	pag.	31
- intestatari.....	pag.	31
- confini.....	pag.	31
- inquadramento urbanistico.....	pag.	32
- descrizione.....	pag.	32
- certificazione energetica.....	pag.	34
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	34
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	34
- provenienze.....	pag.	35
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	36
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	37
- valore di mercato stimato.....	pag.	37

LOTTO 5 – San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43

- identificazione catastale.....	pag.	38
- intestatari.....	pag.	38
- confini.....	pag.	39
- inquadramento urbanistico.....	pag.	39
- descrizione.....	pag.	40
- certificazione energetica.....	pag.	41
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	41
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	42
- provenienze.....	pag.	42
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	43
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	44
- valore di mercato stimato.....	pag.	44

LOTTO 6 – San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41 - 43

- identificazione catastale.....	pag.	46
- intestatari.....	pag.	46
- confini.....	pag.	46
- inquadramento urbanistico.....	pag.	47
- descrizione.....	pag.	47
- certificazione energetica.....	pag.	49
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	49
- conformità edilizia e catastale.....	pag.	49
- provenienze.....	pag.	50
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	51
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	52
- valore di mercato stimato.....	pag.	52

**ALLEGATI**

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



01. OGGETTO DELL'INCARICO

La sottoscritta **Geom. Beatrice Stasulli**, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2454 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova al n. 827, con studio in Rodigo (MN), via XXV Aprile n. 24, è stata nominata quale Esperto Stimatore che assista il Curatore Dott. Paolo Rebecchi, nella procedura di Liquidazione Giudiziale **n. 37/2024** " , con sede in c.f. , al fine della determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili di proprietà della Società in Liquidazione Giudiziale.

Assunte le opportune informazioni presso il Curatore Dott. Paolo Rebecchi e presso terzi interessati, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie ed amministrative, la scrivente ha proceduto ad effettuare, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, tutti i sopralluoghi ritenuti necessari dei beni immobili oggetto della presente relazione.

02. LIMITI E RISERVE

Premesse estimative:

nell'affrontare una valutazione di beni il perito è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti. Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire ad una valutazione dei beni in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima, della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia.

Stanti le considerazioni esposte, i valori che verranno individuati nella relazione di stima che segue devono essere considerati dei valori attuali, ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni oggetto di stima.

Riserve sui terreni e sui confini:

al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza

di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

in merito alle caratteristiche degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte sia dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di San Giorgio Bigarello (MN) che dalle informazioni fornite dal Dott. Sergio Pajola in sede di sopralluogo.

Riserve sulla conformità urbanistica:

in merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della presente relazione.

Riserve sul valore dei beni immobili:

i valori che verranno individuati nella relazione che segue devono considerarsi valori di mercato ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni immobili oggetto di stima; ciò non esclude che le suddette stime potranno subire una svalutazione in considerazione sia della modalità di vendita liquidatoria (in considerazione del numero di tentativi di aggiudicazione), che della stagnazione del mercato immobiliare che comporta un eccesso di offerta nel settore dei fabbricati oggetto di stima.

03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI

La perizia esposta nel documento che segue è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà della Società in Liquidazione Giudiziale:

- i. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- ii. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;

- iii. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- iv. reperimento, ove possibile, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- v. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- vi. disamina, ove possibile, di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- vii. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, raffrontandoli, per una più completa e puntuale valutazione, con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al secondo semestre 2024, che tuttavia sono stati considerati 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;
- viii. calcolo del valore reale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

L'individuazione del valore unitario degli immobili 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 odierno, tenuto conto della situazione di crisi che ha caratterizzato negli ultimi anni, a partire dal 2008, il mercato e del conseguente eccesso di offerta rispetto alla domanda e di una spiccata stagnazione delle compravendite.

La consistenza immobiliare (S.E.L.) è stata desunta, ove possibile, dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Bigarello (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI

Esaminati gli atti messi a disposizione dal Curatore della Liquidazione Giudiziale ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, lo scrivente ha individuato i seguenti beni immobili di proprietà della Società in Liquidazione Giudiziale, suddivisi, per una migliore e più immediata lettura della presente relazione, nei seguenti lotti:

LOTTO 1 – unità immobiliare a destinazione negozio sita a San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione negozio con annessi un piccolo locale tecnico e un piccolo deposito, sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41-43, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- fg. 20 mapp.le 124 sub. 2 – cat. C/1 – cl. 5 – 246 mq. – sup. cat. 237 mq. – rend. € 3.277,85 – via Albert Einstein n. 41- 43 – piano T-2;
- fg. 20 mapp.le 124 sub. 12 – cat. C/2 – cl. 5 – 3 mq. – sup. cat. 3 mq. – rend. € 4,65 – via Albert Einstein n. 41 – piano 2.

LOTTO 2 – unità immobiliare a destinazione negozio sita a San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione negozio con annessi un piccolo locale tecnico e un piccolo deposito, sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- fg. 20 mapp.le 124 sub. 3 – cat. C/1 – cl. 5 – 240 mq. – sup. cat. 261 mq. – rend. € 3.197,90 – via Albert Einstein n. 41- 43 – piano T-2;
- fg. 20 mapp.le 124 sub. 13 – cat. C/2 – cl. 5 – 3 mq. – sup. cat. 3 mq. – rend. € 4,65 – via Albert Einstein n. 41 – piano 2.

LOTTO 3 – unità immobiliare a destinazione negozio sita a San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione negozio con annesso piccolo locale tecnico, sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41-43, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- fg. 20 mapp.le 124 sub. 4 – cat. C/1 – cl. 5 – 239 mq. – sup. cat. 252 mq. – rend. € 3.184,58 – via Albert Einstein n. 41 – piano T-2.

LOTTO 4 – unità immobiliare a destinazione ufficio sita a San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione ufficio con annesso piccolo locale tecnico, sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41-43, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- 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.

LOTTO 5 – unità immobiliare a destinazione ufficio sita a San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione ufficio con annesso piccolo locale tecnico, sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41-43, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- 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.

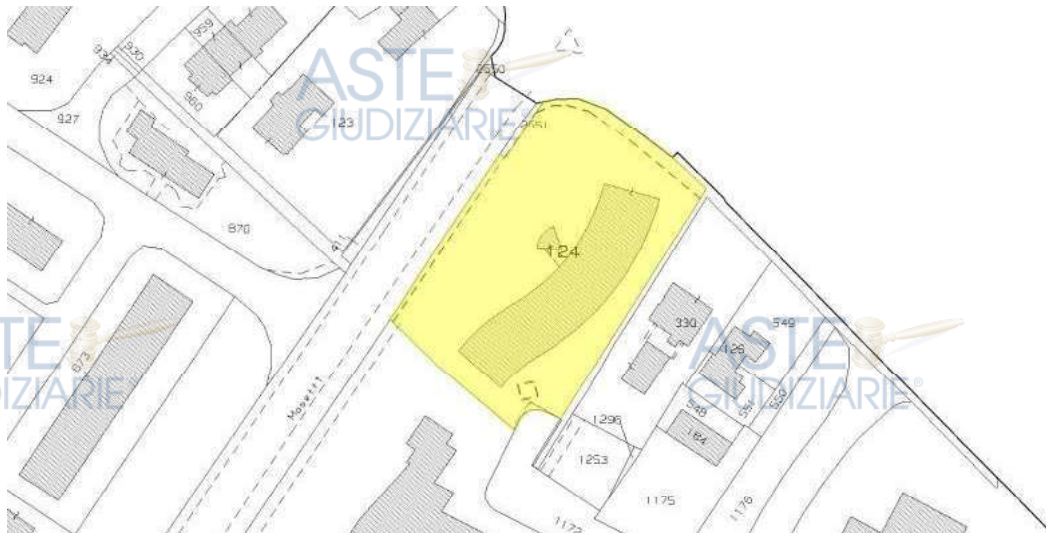
LOTTO 6 – unità immobiliare a destinazione ufficio sita a San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare a destinazione ufficio con annesso piccolo locale tecnico, sita nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN) – via Albert Einstein n. 41- 43, il tutto attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di San Giorgio Bigarello come segue:

- 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.

05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI**LOTTO 1**

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

**Identificazione Catastale:**

come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 1 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. 2 – cat. C/1 – cl. 5 – 246 mq. – sup. cat. 237 mq. – rend. € 3.277,85 – via Albert Einstein n. 41-43 – piano T-2;
- fg. 20 mapp.le 124 sub. 12 – cat. C/2 – cl. 5 – 3 mq. – sup. cat. 3 mq. – rend. € 4,65 – via Albert Einstein n. 41 – piano 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.

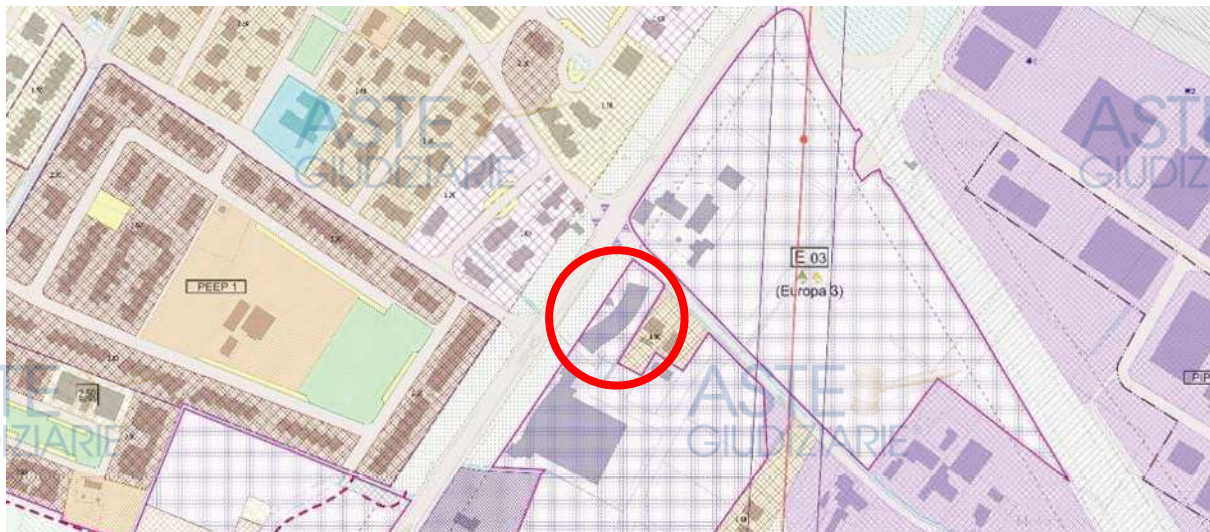
Confini in senso N.E.S.O.:

in merito al negozio di cui al mapp.le 124 sub. 2 (piano terra), con rag. mapp.le 124 sub. 1, rag. mapp.le 124 sub. 14 (cortile comune), rag. mapp.le 124 sub. 3 e sub. 14 (B.C.N.C. - scale) e rag. mapp.le 124 sub. 14 (cortile comune).

In merito al locale macchine di cui al mapp.le 124 sub. 2 (piano secondo), con rag. mapp.le 124 sub. 3, copertura piana dell'intero fabbricato, rag. mapp.le 124 sub. 12, rag. mapp.le 124 sub. 14 (B.C.N.C. - corridoio).

In merito al deposito di cui al mapp.le 124 sub. 12, con rag. mapp.le 124 sub. 2, copertura piana dell'intero fabbricato, rag. mapp.le 124 sub. 13, rag. mapp.le 124 sub. 14 (B.C.N.C. - corridoio).

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T80449/2025, planimetrie catastali prot. n. MN0042359 del 25/03/2008 e prot. n. MN0063586 del 27/05/2010 ed elaborato planimetrico prot. n. MN0005403 del 26/01/2021) 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 con locali tecnici e depositi posti al piano secondo, sette uffici situati al piano primo con locali tecnici posti al piano secondo 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 negozio, è posta al piano terra del maggior fabbricato a tre piani fuori terra situato in via A. Einstein, nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN), ed è accessibile direttamente dal cortile comune attraverso un ingresso principale posto sul fronte nord/ovest del fabbricato e da uno secondario posto sul fronte nord/est.

Dal punto di vista distributivo è costituito da un ampio locale di vendita completato nella parte retrostante dai locali accessori formati da tre servizi igienici, uno spogliatoio con servizio igienico, un magazzino e uno spazio preparazione (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 264,90 mq.); l'unità immobiliare è inoltre dotata di un locale macchine (con una superficie lorda commerciale pari a circa 3,50 mq.) posto al piano secondo affiancato al locale deposito (con una superficie lorda commerciale pari a circa 3,50 mq.) di cui al sub. 12.

L'altezza interna del negozio risulta essere pari a 6,00 ml., ad eccezione della porzione adibita a servizi igienici e spogliatoio che risulta avere un'altezza interna pari a 3,00 ml.; i locali macchine e deposito 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:

il negozio 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 impianto radiante a pavimento e 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 faretti nella zona negozio e lampade di tipo fluorescente nei locali magazzino e preparazione; 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 il negozio e i vani accessori 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 al negozio è composto da porta in alluminio e vetro con apertura manuale.

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

I bagni sono dotati di sanitari in vitrochina 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 1, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete.

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 1 risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2005700015317 registrato il 31/10/2017.

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita con accessi 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 " " 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;
- Denuncia di Inizio Attività n. 14/10, prot. n. 3258 del 17/03/2010, intestata a " " per "sistemazione interna per opere accessorie – implementazione di servizi igienici – tramezzature interne";
- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 25, prot. n. 4703 del 07/04/2018, intestata a " " in qualità di titolare della ditta " " per "opere interne per realizzazione collegamento di unità commerciali".

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 conforme.

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.

Si specifica inoltre che il servizio igienico con spogliatoio risulta coerente con quanto riportato nella pratica edilizia D.I.A. n. 14/10 prot. n. 3258 del 17/03/2010 con la quale è stato realizzato, mentre nell'ultima pratica edilizia depositata (C.I.L.A. n. 25/2018 prot. n. 4703 del 07/04/2018), relative a modifiche interne alla sola zona negozio, sono state rappresentate erroneamente alcune tramezze e la posizione della porta di divisione tra lo spogliatoio e il magazzino.

- 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. MN0063586 del 27/05/2010, la stessa risulta difforme per il seguente motivo:

- a. non risulta rappresentata una porta di collegamento tra il negozio e l'adiacente sub. 1 autorizzata con Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 25, prot. n. 4703 del 07/04/2018.

Infine si rileva che nell'elaborato planimetrico (prot. MN0005403 del 26/01/2021) è stato erroneamente indicato come sub. 3 il locale macchine posto al piano secondo corrispondente in realtà al sub. 2.

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 " 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 1 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, lo 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.

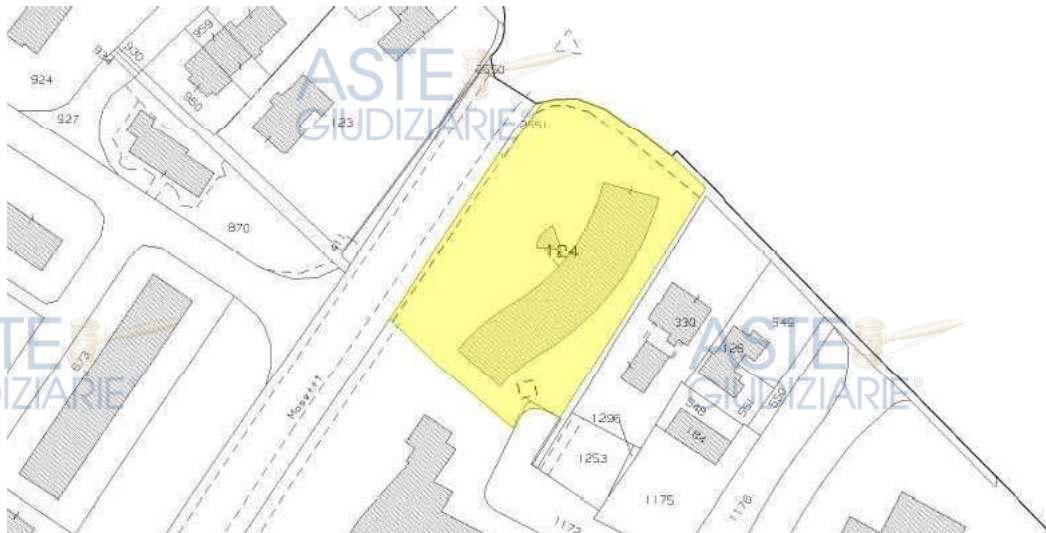
La valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata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

LOTTO 1 Negozio, locale macchine e deposito, San Giorgio Bigarello (MN), via A. Einstein n. 41-43		Superficie lorda		Coefficiente di adeguamento		Superficie raquagliata
negozio p.t.	mq.	265,00	1,00	mq.	265,00	
locale macchine	mq.	3,50	0,50	mq.	1,75	
deposito	mq.	3,50	0,50	mq.	1,75	
sup. totale ragguagliata		mq.		mq.	268,40	
Valore stimato (arrotondato)		mq. 268,40 x € 1.000,00 = € 268.000,00				
Svalutazione assenza di garanzia (circa 12% del valore stimato)		-€ 32.000,00				
Valore totale stimato		€ 236.000,00				
		(euro duecentotrentaseimila/00)				

LOTTO 2

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

43:

**Identificazione Catastale:**

come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 2 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. 3 – cat. C/1 – cl. 5 – 240 mq. – sup. cat. 261 mq. – rend. € 3.197,90 – via Albert Einstein n. 41- 43 – piano T-2;
- fg. 20 mapp.le 124 sub. 13 – cat. C/2 – cl. 5 – 3 mq. – sup. cat. 3 mq. – rend. € 4,65 – via Albert Einstein n. 41 – piano 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.

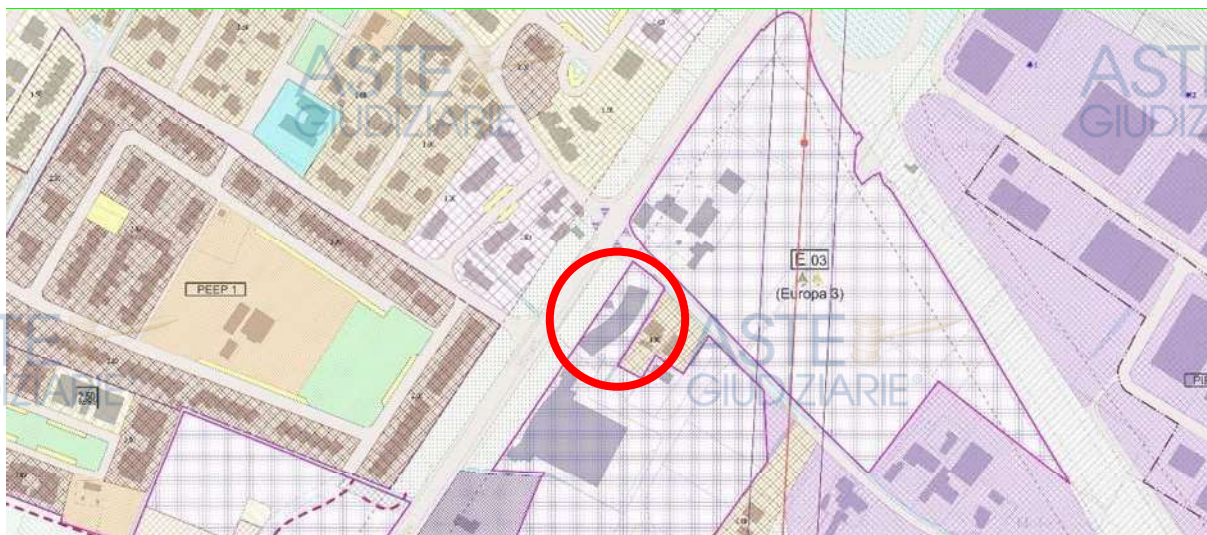
Confini in senso N.E.S.O.:

in merito al negozio di cui al mapp.le 124 sub. 3 (piano terra), con rag. mapp.le 124 sub. 14 (B.C.N.C. - scale), rag. mapp.le 124 sub. 2, rag. mapp.le 124 sub. 14 (cortile comune), rag. mapp.le 124 sub. 4 e rag. mapp.le 124 sub. 14 (cortile comune).

In merito al locale macchine di cui al mapp.le 124 sub. 3 (piano secondo), con rag. mapp.le 124 sub. 4, copertura piana dell'intero fabbricato, rag. mapp.le 124 sub. 10, rag. mapp.le 124 sub. 14 (B.C.N.C. - corridoio).

In merito al locale deposito di cui al mapp.le 124 sub. 13, con rag. mapp.le 124 sub. 12, copertura piana dell'intero fabbricato, rag. mapp.le 124 sub. 4, rag. mapp.le 124 sub. 14 (B.C.N.C. - corridoio).

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T80449/2025, planimetrie catastali prot. n. MN0024612 del 04/06/2018 e prot. n. MN0042359 del 25/03/2008 ed elaborato planimetrico prot. n. MN0005403 del 26/01/2021) 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 negozio, è posta al piano terra del maggior fabbricato a tre piani fuori terra situato in via A. Einstein, nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN), ed è accessibile direttamente dal cortile comune attraverso un ingresso principale posto sul fronte nord/ovest del fabbricato e da uno secondario posto sul fronte nord/est.

Dal punto di vista distributivo è costituito da un ampio locale di vendita suddiviso da porzioni di pareti in cartongesso che non definiscono, tuttavia, dei locali distinti, mentre nell'angolo sud del negozio è situato il servizio igienico, (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 259,70 mq.); l'unità immobiliare è inoltre dotata di un locale macchine (con una superficie lorda commerciale pari a circa 3,50 mq.) posto al piano secondo e di un piccolo locale deposito (con una superficie lorda commerciale pari a circa 3,50 mq.) di cui al sub. 13.

L'altezza interna del negozio risulta variabile, con zone pari a 6,00 ml. e altre controsoffittate ad altezza pari a 3,00 ml; i locali macchine e deposito 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:

il negozio 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 impianto radiante a pavimento e 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 faretti nella zona negozio; 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 il negozio e i vani accessori 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 al negozio è composto da porta in alluminio e vetro con apertura manuale. Tutti i locali sono ribassati con controsoffittatura con struttura a pannelli ispezionabili di 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 2, al momento del sopralluogo, si possono considerare ottime.

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 2 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 *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;
 - Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata n. 39, prot. n. 6412 del 22/05/2018, intestata a
in qualità di socio amministratore della ditta ‘
per “*opere di manutenzione straordinaria*”.

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 conforme.

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.
- 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. MN0024612 del 04/06/2018, la stessa risulta essere conforme.

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 2 risulta locato alla ditta "

con contratto stipulato in data 21/03/2018, registrato con prot. n. 23031311401112945 – 000001; il contratto prevede una durata di sei anni con tacito rinnovo ed un canone di locazione pari ad € 24.000,00 annui oltre Iva di Legge (si veda allegato n. 5).

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.

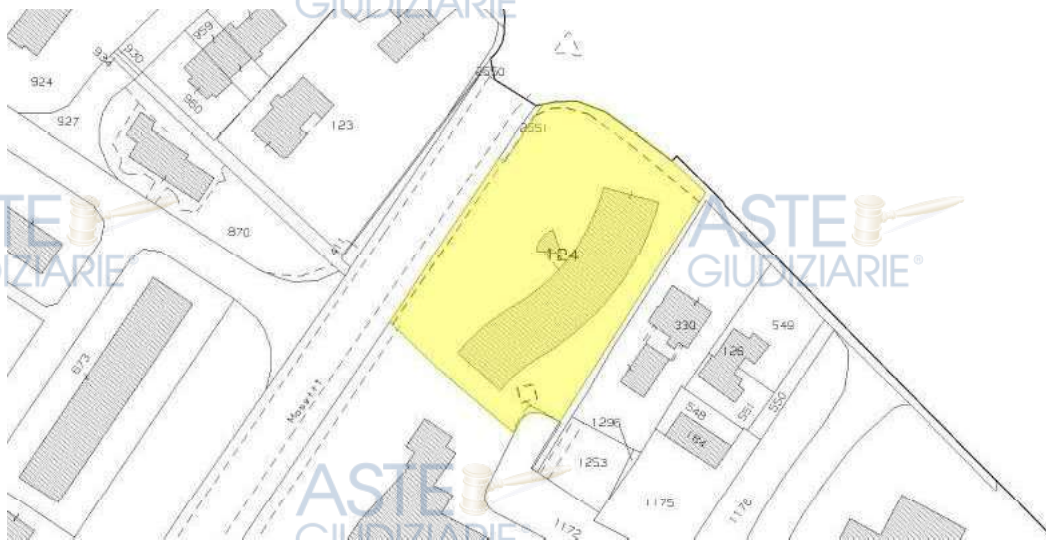
Per quanto concerne la stima dei beni, la scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio 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 2 Negozio, locale macchine e deposito, San Giorgio Bigarello (MN), via A. Einstein n. 41-43		Superficie lorda		Coefficiente di adeguamento		Superficie ragguagliata
negozio	mq.	259,70	1,00	mq.		259,70
locale macchine	mq.	3,50	0,50	mq.		1,75
deposito	mq.	3,50	0,50	mq.		1,75
sup. totale ragguagliata						263,20
Valore stimato (arrotondato)		mq. 263,20 x € 1.000,00 = € 263.000,00				
Svalutazione per stato di occupazione (circa 5% del valore stimato)						-€ 13.000,00
Svalutazione assenza di garanzia (circa 12% del valore stimato)						-€ 31.000,00
Valore totale stimato						€ 219.000,00
(euro duecentodiciannovemila/00)						

LOTTO 3

UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA NEGOZIO 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 3 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. 4 – cat. C/1 – cl. 5 – 239 mq. – sup. cat. 252 mq. – rend. € 3.184,58 – via Albert Einstein n. 41- 43 – piano T-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.

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. STSBR75B66E897Q 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**

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:

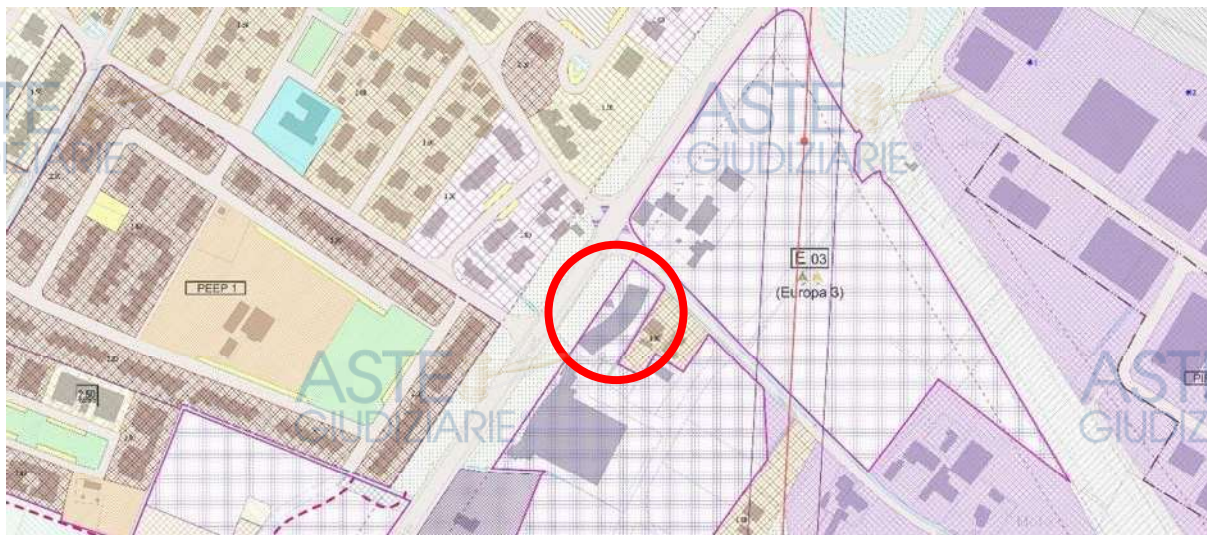
- _____ – c.f. _____, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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

in merito al negozio di cui al mapp.le 124 sub. 4 (piano terra), con rag. mapp.le 124 sub. 3 e rag. mapp.le 124 sub. 14 (cortile comune) sui rimanenti lati.

In merito al locale macchine di cui al mapp.le 124 sub. 4 (piano secondo), con rag. mapp.le 124 sub. 13, copertura piana dell'intero fabbricato, rag. mapp.le 124 sub. 3, 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. MN0024612 del 04/06/2018 e 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 negozio, è posta al piano terra del maggior fabbricato a tre piani fuori terra situato in via A. Einstein, nel Comune di San Giorgio Bigarello (MN), ed è accessibile direttamente dal cortile comune attraverso un ingresso principale posto sul fronte nord/ovest del fabbricato e da uno secondario posto sul fronte nord/est.

Dal punto di vista distributivo è costituito da un unico ampio locale di vendita e da due vani ad uso servizi igienici con antibagno situato nell'angolo est (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 259,60 mq.); l'unità immobiliare è inoltre dotata di un locale macchine (con una superficie lorda commerciale pari a circa 3,50 mq.) posto al piano secondo.

L'altezza interna del negozio risulta pari a 6,00 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:

il negozio 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 impianto radiante a pavimento e 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 lampade fluorescenti incassate 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 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 al negozio è composto da porta in alluminio e vetro con apertura manuale.

Tutti i locali sono ribassati con controsoffittatura con struttura a pannelli ispezionabili 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 3, 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 3, risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) codice identificativo n. 2005700016117 registrato il 24/11/2017.

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 il seguente motivo:

- a. la zona dei servizi igienici presenta una conformazione degli spazi differente da quanto autorizzato.

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. la zona dei servizi igienici presenta una conformazione degli spazi differente da quanto rappresentato in planimetria.

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;

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

- 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 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 3 Negozio e locale macchine, San Giorgio Bigarello (MN), via A. Einstein n. 41-43		Superficie lorda		Coefficiente di adeguamento		Superficie ragguagliata
negozio	mq.	259,60	1,00	mq.		259,60
locale macchine	mq.	3,50	0,50	mq.		1,75
sup. totale ragguagliata				mq.		261,35
Valore stimato (arrotondato)		mq. 261,35 x € 1.000,00 = € 261.000,00				
Svalutazione per difformità urbanistiche		-€ 5.000,00				
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)		-€ 26.000,00				
Valore totale stimato		€ 230.000,00				
(euro duecentotrentamila/00)						