

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

FALLIMENTO N. 21/2021 R.G. FALL.

"ELETTRONICA DI BASSO SERGIO & C. S.A.S."

CON SEDE IN MANTOVA – LOC. BORGOCHIESANUOVA,

VIA F. VIVENZA N. 84, C.F. 00249350208

NONCHE' DEL SOCIO ACCOMANDATARIO BASSO SERGIO

GIUDICE DELEGATO **DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI**

CURATORE FALLIMENTARE **DOTT. ANTONIO PAVESI**

**PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI, BENI MOBILI E
GIACENZE DI MAGAZZINO**

SOMMARIO:

• 01. OGGETTO DELL'INCARICO.....	pag.	03
• 02. LIMITI E RISERVE		
- premesse estimative.....	pag.	03
- riserve sui terreni e sui confini.....	pag.	04
- 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.	05
• 04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI.....	pag.	06
• 05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI		
LOTTO 1 – Mantova, via F. Vivenza n. 84		
- identificazione catastale.....	pag.	07
- intestatari.....	pag.	07
- confini.....	pag.	07
- inquadramento urbanistico.....	pag.	08
- descrizione.....	pag.	09
- certificazione energetica.....	pag.	11
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	11
- conformità progettuale 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.	14
LOTTO 4 – Mantova, via L. Pilla n. 14		
- identificazione catastale.....	pag.	15
- intestatari.....	pag.	16
- confini.....	pag.	17
- inquadramento urbanistico.....	pag.	17
- descrizione.....	pag.	19
- certificazione energetica.....	pag.	21
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	21
- conformità progettuale e catastale.....	pag.	21
- provenienze.....	pag.	21
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	23
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	23
- valore di mercato stimato.....	pag.	23
• 06. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI STRUMENTALI		
- caratteristiche generali dei beni mobili strumentali.....	pag.	25
- criteri di stima e valutazione dei beni mobili strumentali.....	pag.	25
• 07. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELLE GIACENZE DI MAGAZZINO		
- caratteristiche generali delle giacenze di magazzino.....	pag.	29
- valutazione delle giacenze di magazzino.....	pag.	29
• 08. RIEPILOGO VALORI BENI.....	pag.	30

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria ;
- Allegato 4 – documentazione fotografica beni immobili;
- Allegato 5 – documentazione fotografica beni mobili;
- Allegato 6 – documentazione fotografica giacenze di magazzino;
- Allegato 7 – elenco giacenze di magazzino.

01. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Glauco Zunica**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2570 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova al n. 727, con studio in Mantova via Valsesia n. 59, è stato nominato quale Esperto Stimatore che assiste il Curatore Fallimentare Dott. Antonio Pavesi, nella procedura di Fallimento **n. 21/2021 "ELETTRONICA DI BASSO SERGIO & C. - S.A.S."** con sede in Mantova – loc. Borgochiesanuova, via Vivenza n. 84, c.f. 00249350208, **nonché del Socio Accomandatario Basso Sergio**, nato a Santa Maria di Sala (VE) il 22.09.1942, c.f. BSSSRG42P22I242B, al fine della determinazione del valore dei beni immobili, dei beni mobili e delle giacenze di magazzino di proprietà della Società fallita e del Socio Accomandatario sig. Basso Sergio.

Assunte le opportune informazioni presso il Curatore Fallimentare, presso il Socio Accomandatario sig. Sergio Basso (c.f. BSSSRG42P22I242B) e presso terzi interessati, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie ed amministrative, lo 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, mobili e delle giacenze di magazzino 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 dei terreni, 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 delle strutture e degli impianti dei vari lotti 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 Mantova che dalle informazioni fornite dalla Società fallita e del Socio Accomandatario.

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 dalla stagnazione del mercato immobiliare che comporta un eccesso di offerta nel settore di 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 fallita e del Socio Accomandatario:

- 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, sia con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al secondo semestre 2020 per quanto concerne i fabbricati che con la valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per quanto concerne le aree edificabili, 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 stato improntato 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 Mantova, in

mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenda del Territorio della Provincia di Mantova; la consistenza per i terreni è stata desunta dalle visure catastali.

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 Fallimentare ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, lo scrivente ha individuato i seguenti beni immobili di proprietà della Società fallita e del Socio Accomandatario, suddivisi, per una migliore e più immediata lettura della presente relazione, nei seguenti lotti:

LOTTO 1 – NEGOZIO sito nel Comune di Mantova (fraz. Borgochiesanuova) – via F. Vivenza n. 84:

piena proprietà della quota di 1/1 del negozio/magazzino sito nel Comune di Mantova fraz. di Borgochiesanuova, via F. Vivenza n. 84, attualmente censito al Catasto Fabbricati dell'Agenda del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Mantova come segue:

- fg. 56 mapp.le 289 sub. 312 – cat. C/1 - cl. 9 - cons. 565 mq. - sup. cat. 557 mq. - rendita € 11.205,05 – strada Chiesanuova n. 24 - p. T.

LOTTO 4 – ABITAZIONE CON AUTORIMESSA, MAGAZZINO E AREA EDIFICABILE il tutto sito nel Comune di Mantova (fraz. Borgo Angeli) – via L. Pilla n. 14:

piena proprietà della quota indivisa di 59/528 dell'abitazione con autorimessa, magazzino e adiacente area edificabile, il tutto sito nel Comune di Mantova fraz. di Borgo Angeli, via L. Pilla n. 14, attualmente censiti al Catasto Terreni e Fabbricati dell'Agenda del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Mantova come segue:

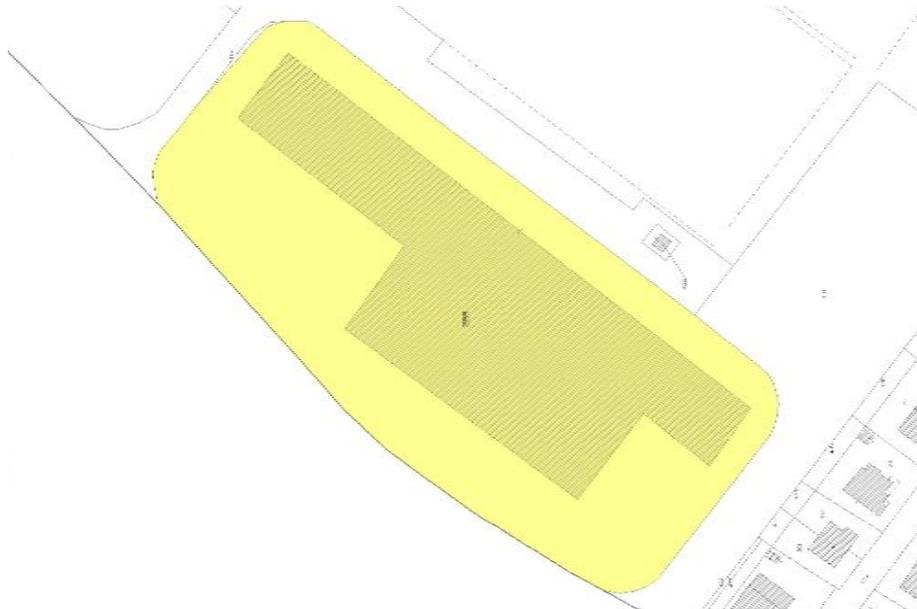
- fg. 44 mapp.le 84 sub. 2 e mapp.le 703 sub. 2 graffiati tra loro - cat. A/3 - cl. 1 - cons. 6 vani - sup. cat. 131 mq. - rendita € 325,37 – via L. Pilla n. 14 - p. T-1;
- fg. 44 mapp.le 84 sub. 3 - cat. C/6 - cl. 1 - cons. 24 mq. - sup. cat. 29 mq. - rendita € 49,58 - via L. Pilla n. 14 - p. T;
- fg. 44 mapp.le 703 sub. 1 - cat. C/2 - cl. 1 - cons. 115 mq. - sup. cat. 131 mq. - rendita € 178,18 - via L. Pilla n. 14 - p. T-1;
- fg. 44 mapp.le 10 - qual. vigneto - cl. u - ha are ca 00 12 20 - r.d. € 15,28 - r.a. € 10,08;
- fg. 44 mapp.le 11 - qual. sem. irr. - cl. 2 - ha are ca 00 13 60 - r.d. € 13,97 - r.a. € 13,35;
- fg. 44 mapp.le 206 - qual. sem. irr. - cl. 2 - ha are ca 00 09 70 - r.d. € 9,96 - r.a. € 9,52.

05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 1

BENE IMMOBILE COSTITUITO DA NEGOZIO SITO NEL COMUNE DI MANTOVA - FRAZ. DI BORGOCHIESANUOVA – via F. Vivenza n. 84:

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 1 risulta censito al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Mantova e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 56 mapp.le 289 sub. 312 – cat. C/1 - cl. 9 - cons. 565 mq. - sup. cat. 557 mq. - rendita € 11.205,05 – strada Chiesanuova n. 24 - p. T.

Si precisa che la precedente identificazione catastale del sopraindicato immobile era mapp.le 289 sub. 4 del fg. 56.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale l'immobile sopra descritto risulta intestato alla Società:

- "ELETTRONICA DI BASSO SERGIO & C. - S.A.S" con sede in Mantova - c.f. 00249350208, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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

quanto al mapp.le 289 sub. 312 del fg. 56 con altra u.i.u. del mapp.le 289, rag. mapp.le 289 sub. 310 (B.C.N.C.), altra u.i.u. del mapp.le 289 e rag. mapp.le 289 sub. 11 (B.C.N.C.). Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. T31377/2021 del 05.08.2021), nell'elaborato planimetrico (prot. n. MN0012197 del 10.03.2021) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Mantova in data 14.09.2021 - PG 80361/21 l'immobile sopra descritto sorge in zona denominata "Aree per attività economiche" (art. D20 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.) con "Classe di sensibilità paesaggistica alta" (artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda 4.3).

L'art. D20 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole regola le suddette aree come segue:

- destinazione principale sono le attività economiche.
- funzioni incompatibili: residenza (R); commerciale (AE5) eccedente il vicinato; attività agricole (AG). Le altre funzioni sono ammesse in via accessoria.
- fermo restando quanto disposto all'art. A6 delle N.T.A. di P.G.T., la residenza di custodia o dell'imprenditore, quale uso complementare, è ammessa nel limite massimo di 150 mq. di S.I. rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi S.I. fino a 500 mq. e nel limite di 250 mq. di S.I. rispetto ad insediamenti per attività economiche aventi S.I. superiore a 500 mq. In entrambi, la funzione residenziale non può essere insediata sino al completamento delle strutture destinate ad attività economiche.
- nelle zone edificate o edificabili per attività economiche sono ammissibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica e nuova costruzione.
- per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica dovranno osservarsi i seguenti indici:
 - I.f. max: 1,10 mq./mq.;
 - R.c. max: 50%;
 - R.o. max: 60%.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



trattasi di unità immobiliare a destinazione negozio/magazzino, facente parte un maggior fabbricato a destinazione commerciale/direzionale denominato "Condominio Centro Commerciale Unione A" – c.f. 93008930203, sita nel Comune di Mantova (MN) – fraz. Borgochiesanuova, via F. Vivenza n. 84.

L'intero fabbricato, posto nella parte occidentale del territorio comunale di Mantova ed alle porte della città, insiste su un lotto di 14.830 mq. (superficie catastale del mapp.le 289 del fg. 56); la costruzione dello stesso, avvenuta successivamente al 01.09.1967, ha avuto inizio in forza di regolare Concessione Edilizia n. 211 rilasciata il 03.12.1982 e successive pratiche, come meglio sarà descritto in seguito.

L'attuale Società proprietaria dell'immobile si occupava di vendita all'ingrosso e al dettaglio di componentistica elettronica in genere quali ricambi relativi a radio e televisori. Il maggior fabbricato si articola su tre livelli (di cui uno interrato e due fuori terra) e l'unità costituente il LOTTO 1 si sviluppa interamente al piano terra del comparto progettualmente individuato con la lettera "A".

Dal punto di vista costruttivo¹ è ipotizzabile che le strutture dell'intero complesso siano formate da muratura, travi/pilastrì in calcestruzzo armato, il tutto poggiante su plinti sempre in cemento armato; le strutture orizzontali è ipotizzabile siano costituite da elementi prefabbricati in c.a.p. aventi sezioni ad "Omega" ed integrati da cappa gettata in opera. La copertura piana è ipotizzabile sia realizzata anch'essa con elementi prefabbricati in c.a.p. aventi sezione ad "Omega".

L'intero complesso è tamponato esternamente con pannelli di tipo prefabbricato con finitura tinteggiata.

¹ Dati desunti dalla denuncia delle opere in c.a./ c.a.p. e dal collaudo statico reperiti durante l'accesso atti al Comune di Mantova.

Dal punto di vista distributivo il LOTTO 1 è formato da un'ampia zona a negozio, un piccolo ufficio, un piccolo disbrigo/archivio e servizio igienico (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a 580,00 mq. circa).

Le pareti divisorie dell'unità sono realizzate in muratura di laterizio intonacate con finitura a civile e tinteggiate con colori tenui a base acqua.

L'altezza interna risulta essere pari a 4,80 ml. (rilevata all'intradosso della nervatura del solaio) per l'ambiente adibito a negozio, a 3,00 ml. per gli uffici e a 4,20 ml. per il servizio igienico.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità immobiliare si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

gli ambienti sono attualmente dotati di impianto di riscaldamento/raffrescamento autonomo composto da pompe di calore, ventilconvettori e motocondensanti esterne; in passato l'immobile era riscaldato mediante unità interna oggi ancora presente, ma non più funzionante, così come riportato dal sig. Sergio Basso.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico di tipo industriale con distribuzione in canaline fuori traccia e ripartizione in quadri di connessione; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

L'unità immobiliare presenta pavimentazione in battuto di cemento liscio, finestre tipo "a nastro" con telai in alluminio di color nero e vetro-camera e porte interne in legno tamburato; l'ingresso principale (prospiciente la galleria comune – mapp.le 289 sub. 11) è costituito da una porta a due battenti sempre in alluminio con specchiature in vetro e vetrine laterali, mentre il portone carraio (prospiciente l'area comune retrostante – mapp.le 289 sub. 310) sul fronte est è di tipo "a libro".

Il bagno è dotato di sanitari in vetrochina di color bianco e di pavimentazione/rivestimenti in piastrelle in ceramica tipo monocottura o materiale similare.

Le condizioni di manutenzione del LOTTO 1, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete.

Si precisa che il "Centro Commerciale Unione" è dotato di ampia zona a parcheggio prospiciente alla strada Chisenuova .

L'immobile in oggetto è inserito in un contesto plurimo di unità con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

Dall'elaborato planimetrico prot. n. MN0012197 del 10.03.2021 e dal relativo elenco subalterni (si veda allegato n. 1) si desume che i B.C.N.C. del maggior fabbricato sono individuati come segue:

- fg. 56 mapp.le 289 sub. 10 – piano T: "*piazzale comune*";
- fg. 56 mapp.le 289 sub. 11 – piano T-1: "*galleria comune PT e passaggi comuni al P1*";
- fg. 56 mapp.le 310 – piano T.

Per maggior completezza si riporta testualmente quanto indicato nell'atto di compravendita del Notaio Pierpaolo Iacoppe del 29.12.2010 nn. 31558/8348 di rep. e racc.: *"La presente vendita viene fatta ed accettata a corpo, con tutti – di quanto alienato – gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessori ed accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla Società Acquirente, nonché con la proprietà pro-quota e l'uso in comune delle parti indivise quali spettano proporzionalmente ai vari proprietari del complesso di cui è porzione in forza di legge e di regolamento; in particolare si fa riferimento ai beni comuni non censibili individuati al Fg. 56 con il map. 289 sub. 310 – Strada Chiesanuova n° c.m. – PT (piazzale comune ai subb. 311 - 312 – 313)."*. Giova inoltre precisare che il sopracitato B.C.N.C. individuato al sub. 310 non è rappresentato nell'elaborato planimetrico in banca dati (prot. n. MN0012197 del 10.03.2021) pur essendo menzionato nell'elenco subalterni allo stesso allegato.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 1 non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 della Regione Lombardia e s.m.i..

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova, con richiesta di accesso agli atti inviata tramite lo sportello telematico in data 07.09.2021 e protocollata al n. 0080433 del 08.09.2021, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 1 oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione Edilizia n. 211/1982 del 03.12.1982 (titolo abilitativo non esibito durante l'accesso atti effettuato, ma menzionato nelle successive pratiche edilizie);
- Autorizzazione per eseguire opere edilizie n. 111/1984 – n. 3191 di P.G. 1984 rilasciata il 14.05.1984 al "Centro Commerciale Unione" (Arch. Giorgio Senta) per *"demolizione di porzioni di fabbricato"*;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 138/1988 – n. 17826 di P.G. 1986 rilasciata il 23.05.1988 al sig. Caramaschi Alfio in qualità di Presidente del "Centro Commerciale Unione" per *"variare il progetto per la costruzione di complesso edilizio commerciale"*;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 193/1989 – n. 17826 di P.G. 1986 rilasciata il 31.08.1989 al sig. Caramaschi Alfio in qualità di Presidente del "Centro Commerciale Unione" per *"variare il progetto di costruzione di complesso edilizio commerciale"*;
- Concessione per eseguire opere edilizie n. 61/1990 – n. 17826 di P.G. 1986 rilasciata il 06.03.1990 al sig. Vincenzi Giovanni quale Legale Rappresentante della Società "Givigomma S.p.A." per *"variare il progetto di costruzione complesso edilizio residenziale"*;

- Dichiarazione di agibilità relativa ai "locali della Ditta Givigomma S.p.A. composta da vani utili n. 2 e vani accessori n. 4" rilasciata in data 17.08.1992;
- Permesso di Costruire a sanatoria n. 135/10 – rif. prot. n. 37755/10 – P.G.E. n. 41983/10 rilasciato il 14.12.2010 alla Società "Givigomma S.p.A." per "opere edilizie di ristrutturazione in sanatoria".

Inoltre si sono reperiti, nella documentazione messa a disposizione dal Comune di Mantova allo scrivente, i seguenti documenti:

- Denuncia di opere in conglomerato cementizio amato normale o in conglomerato cementizio armato precompresso sottoscritta dall'Impresa "Facep S.p.A." relativa all'opera "edificio commerciale in elementi prefabbricati" in loc. Borgochiesanuova – Comune di Mantova depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Mantova il 23.02.1984 al prot. n. 505;
- Collaudo statico relativo alla "costruzione del «Centro Commerciale Unione» in località Borgochiesanuova in Comune di Mantova, per conto del «Centro Commerciale Unione»" a firma dell'ing. Augusto Bambini depositato il 18.09.1986 presso l'Ufficio del Genio Civile di Mantova al prot. n. 2145 ed il 13.01.1993 presso la Segreteria del Comune di Mantova.

Conformità progettuale e catastale:

- i. in merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mantova (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta conforme.

Giova evidenziare che durante il sopralluogo effettuato si è riscontrata la presenza di tre piccole aperture nelle pareti divisore dei locali accessori quali ufficio e disbrigo/archivio; tali aperture, a parere dello scrivente, non possono essere considerate difformità edilizia.

Si precisa inoltre che durante il sopralluogo effettuato si sono riscontrate alcune 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. 34bis 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 Mantova (dichiarazione prot. n. MN0064554 del 08.07.2005) la stessa risulta difforme per i seguenti elementi:
 - a. si è riscontrata una geometria leggermente diversa della sezione di alcuni pilastri;
 - b. la destinazione riportata sulla planimetria catastale di uno dei due piccoli locali a sud non rispetta quanto indicato nelle tavole di progetto allegate al Permesso di Costruire a sanatoria n. 135/10 – rif. prot. n. 37755/10 – P.G.E. n. 41983/10 rilasciato il 14.12.2010.

A seguito delle difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, sarà necessario prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere all'aggiornamento mediante la predisposizione di nuova planimetria, 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. da oltre il ventennio l'immobile era di piena proprietà della società "Givigomma S.p.A.", con sede in Mantova, c.f. 00604520205, in forza di atto di compravendita in data 26.02.1987 nn. 25929/8197 di rep. e racc. Notaio Cavandoli Stanislao di Bozzolo (MN), trascritto a Mantova in data 12.03.1987 ai nn. 2525/1737;

Si precisa che nella nota di trascrizione:

- a) è indicata una dilazione di pagamento scadente il 30.09.1987;
- b) è richiamata la convenzione urbanistica per cessioni di area compresa nel Piano Insediamenti Produttivi stipulata con il Comune di Mantova con atto in data 01.02.1983 nn. 9920/926 di rep. Notaio Besana Francesco, trascritto a Mantova in data 02.03.1983 ai nn. 1646/1203;
- c) sono indicate obbligazioni assunte dall'acquirente.

- ii. in virtù di atto in data 25.09.1997 n. 377566/17701 di rep. e racc. Notaio Aliberti Nicola, trascritto a Mantova in data 07.04.1998 ai nn. 2937/2045, la società "Givigomma S.p.A." trasferiva la sede a Curtatone (MN);
- iii. in virtù di atto di vendita in data 29.12.2010 nn. 31558/8348 di rep. e racc. Notaio Iacoppe Pierpaolo di Mantova, ivi trascritto in data 03.01.2011 ai nn. 14/7, l'immobile in oggetto passò alla società "Elettronica di Basso Sergio & C. S.a.s.", con sede in Mantova, c.f. 00249350208.

Si precisa che nell'atto è richiamata la convenzione urbanistica per cessioni di area compresa nel Piano Insediamenti Produttivi stipulata con il Comune di Mantova con atto in data 01.02.1983 nn. 9920/926 di rep. Notaio Besana Francesco, trascritto a Mantova in data 02.03.1983 ai nn. 1646/1203.

Trascrizioni pregiudizievoli (a tutto il 21.10.2021):

- i. ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 03.01.2011 ai nn. 15/7, per € 720.000,00, a favore "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", con sede in Siena, c.f. 00884060526, contro "Elettronica di Basso Sergio & C. S.a.s.", a garanzia della somma di € 360.000,00, concessa a mutuo con atto in data 29.12.2010 nn. 31559/8349 di rep. e racc. Notaio Iacoppe Pierpaolo di Mantova; annotata di erogazione a saldo in data 04.02.2011 ai nn. 1448/318 (si veda allegato n. 3);
- ii. pignoramento immobiliare trascritto a Mantova in data 07.06.2021 ai nn. 7033/5103, a favore "KON.EL.CO. S.p.A.", con sede in Milano, c.f. 11190160157, contro "Elettronica

di Basso Sergio & C. S.a.s.", in forza di provvedimento del Tribunale di Mantova in data 20.04.2021 n. 953 di rep. (si veda allegato n. 3);

- iii. sentenza di fallimento trascritta a Mantova in data 11.08.2021 ai nn. 10964/7888 (si veda allegato n. 3).

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 e dal Socio Accomandatario, si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 1 risulta in possesso della Società fallita.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato del LOTTO 1 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 del bene, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, 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 2020, 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 al bene 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.

Negozio, via Vivenza n. 84, Mantova	Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento	Superficie ragguagliata
Negozio (fg. 56 mapp.le 289 sub. 312)			
piano terra mq.	580,00	1,00	mq. 580,00
	sup. totale ragguagliata		mq. 580,00

Valore totale stimato (arrotondato)	mq. 580,00 x €/mq. 650,00 = € 380.000,00
Svalutaz. per assenza di garanzie (pari a circa il 10% del val. tot.)	€ 40.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)	€ 340.000,00
	(euro trecentoquarantamila/00)