

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

FALLIMENTO N. 30/2022 R.G. FALL.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO **DOTT. ANDREA GIBELLI**

CURATORE FALLIMENTARE **DOTT.SSA GUENDA BRANCHINI**

**PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI, DI BENI MOBILI  
STRUMENTALI E DI 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.	03
- riserve sulla descrizione degli immobili.....	pag.	04
- riserve sulla conformità urbanistica.....	pag.	04
- riserve sul valore dei beni immobili.....	pag.	04
- riserve sul valore e sullo stato di manutenzione dei beni mobili.....	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 – Roncoferraro (MN) – fraz. Garolda, via Garolda n. 30/A		
- identificazione catastale.....	pag.	07
- intestatari.....	pag.	07
- confini.....	pag.	07
- inquadramento urbanistico.....	pag.	08
- descrizione.....	pag.	09
- certificazione energetica.....	pag.	10
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	10
- conformità progettuale e catastale.....	pag.	11
- provenienze.....	pag.	12
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	13
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	13
- valore di mercato stimato.....	pag.	13
LOTTO 2 – Roncoferraro (MN) – fraz. Garolda, via Garolda		
- identificazione catastale.....	pag.	15
- intestatari.....	pag.	15
- confini.....	pag.	15
- inquadramento urbanistico.....	pag.	16
- descrizione.....	pag.	17
- provenienze.....	pag.	17
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	18
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	19
- valore di mercato stimato.....	pag.	19
• 06. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI STRUMENTALI		
- caratteristiche generali dei beni mobili strumentali.....	pag.	20
- criteri di stima.....	pag.	20
- valutazione dei beni mobili strumentali.....	pag.	22
• 07. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELLE GIACENZE DI MAGAZZINO		
- caratteristiche generali delle giacenze di magazzino.....	pag.	26
- valutazione delle giacenze di magazzino.....	pag.	26
• 08. RIEPOLOGO VALORI BENI.....	pag.	26

## 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.

## 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.ssa Guenda Branchini, nella procedura di Fallimento n. 30/2022 [REDACTED]

[REDACTED] al fine della determinazione del valore dei beni immobili, beni mobili e delle giacenze di magazzino di proprietà della Società fallita.

Assunte le opportune informazioni presso il Curatore Fallimentare, presso i Soci [REDACTED] 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 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 delle strutture e degli impianti dell'immobile 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 Roncoferraro (MN) che dalle informazioni fornite dalla Società fallita e dai Soci.

**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.

**Riserve sul valore e sullo stato di manutenzione dei beni mobili e delle giacenze di magazzino:**

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 mobili 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); inoltre nella determinazione del valore dei beni mobili è stato considerato lo stato d'uso e di manutenzione degli stessi, così come indicato dal Rappresentante della Società fallita quando non direttamente riscontrabile.

### **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:

- 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 simili, 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 2022 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 per l'unità abitativa ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Roncoferraro (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova; la consistenza immobiliare dei terreni è stata invece desunta dalla superficie catastale indicata in visura.

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, suddivisi, per una migliore e più immediata lettura della presente relazione, nei seguenti lotti:

##### **LOTTO 1 – Roncoferraro (MN) – fraz. di Garolda – via Garolda n. 30/A:**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'immobile costituito da capannone ad uso laboratorio con annessa area cortiva di pertinenza, sito nel Comune di Roncoferraro (MN) – fraz. Garolda, via Garolda n. 30/A, attualmente censito al Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Roncoferraro come segue:

- fg. 60 mapp.le 115 sub. 303, cat. C/3, cl. 4, cons. 416 mq., sup. cat. totale 457 mq., rend. € 1.095,71;
- fg. 60 mapp.le 244, cat. C/3, cl. 4, cons. 270 mq., sup. cat. totale 325 mq., rend. € 711,16;
- fg. 60 mapp.le 188, qual. seminativo, cl. 2, sup. ha are ca 00 04 71, r.d. € 4,45, r.a. € 3,89.

##### **LOTTO 2 – Roncoferraro (MN) – fraz. di Garolda – via Garolda:**

piena proprietà della quota di 1/1 dell'area edificabile priva di fabbricati identificata nel Piano del Governo del Territorio come "AREC 3", sita nel Comune di Roncoferraro (MN) – fraz. Garolda, via Garolda, attualmente censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Roncoferraro come segue:

- fg. 60 mapp.le 247, qual. seminativo, cl. 2, sup. ha are ca 00 28 40, r.d. € 26,84, r.a. € 23,47.

## 05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

### LOTTO 1

**BENE IMMOBILE COSTITUITO DA CAPANNONE AD USO LABORATORIO CON ANNESSA AREA CORTIVA DI PERTINENZA IL TUTTO SITO NEL COMUNE DI RONCOFERRARO (MN) FRAZ. DI GAROLDA – via Garolda n. 30/A:**

#### Identificazione Catastale:



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

- fg. 60 mapp.le 115 sub. 303 - cat. C/3 - cl. 4 - cons. 416 mq. - sup. cat. totale 457 mq. - rend. € 1.095,71 - via Garolda n. 30/A - p. T;
- fg. 60 mapp.le 244 - cat. C/3 - cl. 4 - cons. 270 mq. - sup. cat. totale 325 mq. - rend. € 711,16 - via Garolda n. 30/A - p. T;
- fg. 60 mapp.le 188 - qual. seminativo - cl. 2 - sup. ha are ca 00 04 71 – deduz. DO4R, B1A - r.d. € 4,45 - r.a. € 3,89.

#### Intestatari:

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

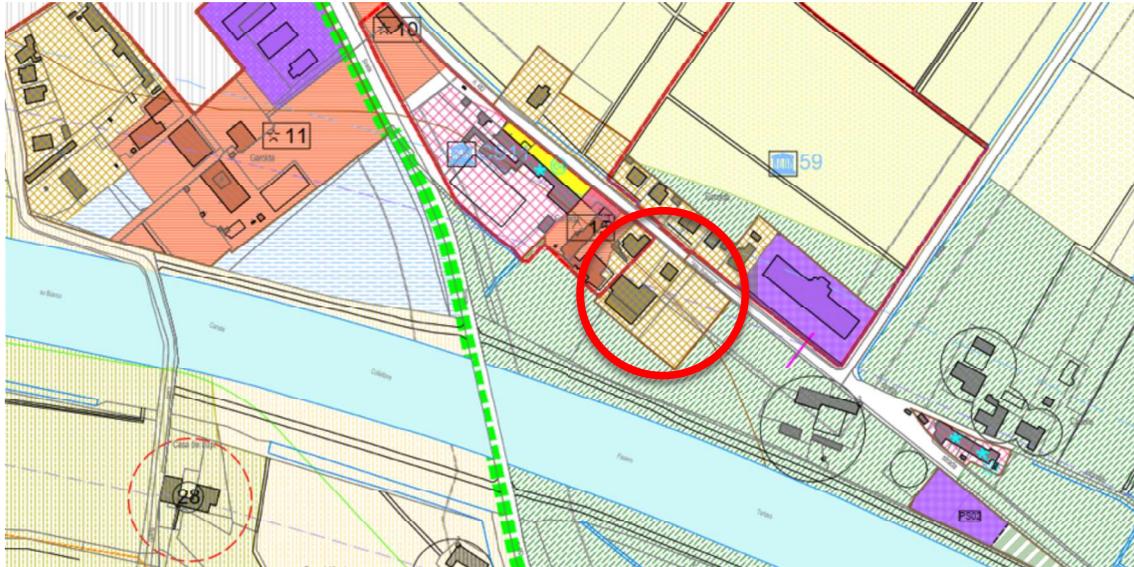
- [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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

quanto al mapp.le 115 sub. 303, mapp.le 244 e mapp.le 188 in corpo unico con rag. altra u.i.u. del mapp.le 115, rag. mapp.le 116, limite di foglio, rag. mapp.le 247, rag. mapp.le 267 e rag. mapp.le 20.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T344024/2022) 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 Roncoferraro (MN) in 27.12.2022 prot. n. 13898/2022, si precisa quanto segue:

- i mapp.li 115 - 188 - 244 del fg. 60 sono ricompresi nel "perimetro del tessuto urbano consolidato" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- i mapp.li 115 - 188 - 244 del fg. 60 sono ricompresi negli "ambiti residenziali consolidati caratterizzati da bassa densità - AREC 3" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- i mapp.li 115 - 188 - 244 del fg. 60 sono soggetti a "vincolo ex art. 142 D. Lgs. n. 42/2004" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- parte del mapp.le 188 del fg. 60 è ricompresa nella "fascia di rispetto stradale" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- il mapp.le 244 del fg. 60 e parte dei mapp.li 115 - 188 del fg. 60 sono ricompresi nelle "fasce di protezione delle infrastrutture idrovie" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

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 immobile costituito da capannone ad uso laboratorio con annessa area cortiva di pertinenza, utilizzato per l'attività di officina per carpenteria metallica, il tutto ubicato nel Comune di Roncoferraro (Mn), fraz. Garolga, via Garolda n. 30/A.

La costruzione dell'immobile risale all'anno 1970, edificato in forza di regolare Nulla Osta per esecuzione lavori edili e successive varianti, come meglio sarà descritto in seguito.

L'immobile sorge su un'area di complessivi 1.765,00 mq. (somma dei mapp.li 115, 188 e 244).

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato, ad un piano fuori terra, risulta costituito da due porzioni realizzate in epoche diverse oltre a due appendici più piccole poste una sul lato nord-est utilizzata come magazzino e l'altra posta sul lato nord-ovest utilizzata come tettoia.

Il corpo di fabbrica principale è costituito da due capannoni accostati, edificati, come già specificato in precedenza, in epoche diverse e con strutture differenti; il primo capannone è costituito una struttura in muratura con sovrastante orditura di capriate in acciaio di tipo reticolare con copertura in pannelli in fibro-cemento, che tenuto conto dell'epoca di costruzione potrebbero contenere fibre di amianto. Il secondo capannone è costituito sempre da una struttura in muratura con sovrastante cordolo in calcestruzzo armato e travi di copertura prefabbricate in calcestruzzo armato a doppia pendenza con copertura sempre con pannelli in fibro-cemento, che tenuto conto dell'epoca di costruzione potrebbero contenere fibre di amianto.

Dal punto di vista distributivo l'edificio, a cui si accede tramite ampio accesso carraio prospiciente la via pubblica, è composto da una zona officina con due piccole zone una adibita ad ufficio e l'altra adibita a servizi/spogliatoi (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a 670,50 mq.); lateralmente si trovano le due appendici una utilizzata come magazzino (con una superficie lorda commerciale pari a 55,80 mq.) e l'altra utilizzata come tettoia (con una superficie lorda commerciale pari a 71,50 mq.).

Vi è inoltre, nella zona cortiva posta a nord-ovest del capannone, un piccolo locale tecnico in copro staccato con dimensioni pari a 4,90 ml. x 2,00 ml.

La zona officina è collegata all'area circostante mediante quattro ampi portoni carrabili. Le altezze interne dei locali risultano essere pari a 2,70 ml. per la zona uffici, mentre per la zona officina varia da un minimo di 6,45 ml. ad un massimo di 6,85 ml. misurata in colmo. Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'immobile si è potuto rilevare, nei sopralluoghi effettuati, quanto segue:

la zona officina risulta riscaldata da impianto composto da una stufa ad aria alimentata a gasolio marca Pankeros (che risulta inventariata nei beni mobili e di conseguenza alienata come tale), mentre l'ufficio e la zona servizi sono riscaldate da stufette elettriche. Il capannone è dotato di impianto elettrico di tipo industriale con distribuzione in canaline fuori traccia (sotto traccia per la zona uffici), ripartizione in quadri di connessione e illuminazione con lampade di tipo fluorescente; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di mediocre livello in quanto la zona officina ha pavimentazione in battuto di calcestruzzo liscio, mentre gli uffici hanno pavimentazione in ceramica monocottura o materiale simile; i serramenti sono formati da ante in metallo dotati di vetro singolo.

I servizi sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco e pavimentazione in ceramica monocottura o materiale simile.

Tutte le pareti risultano rivestite con intonaco con finitura a civile e tinteggiate; l'area esterne del capannone risulta pavimentata con un battuto in calcestruzzo liscio

Le condizioni di manutenzione del capannone, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete, tenuto conto della vetustà e della destinazione d'uso dell'immobile. Inoltre giova rammentare che, come già indicato nel paragrafo "riserve sui terreni e sui confini", non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine volta alla caratterizzazione del sottosuolo, al fine di verificare l'eventuale presenza di sostanze inquinanti direttamente riconducibili all'attività svolta fino ad oggi dalla Società fallita, ed il conseguente eventuale rischio per le matrici ambientali.

**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 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 Roncoferraro (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec il giorno 15.11.2022 e protocollata in pari data al n. 12298, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Nulla Osta per esecuzione lavori edili rilasciata il 07.04.1970 a [REDACTED] per "un capannone per carpenteria metallica";
- Certificato di agibilità prot. n. 1037/70 del 08.08.1972 (pratica n. 14/1970);
- Concessione Edilizia con contributo prot. n. 1088 – registro costruzioni n. 76 rilasciata il 23.05.1980 a [REDACTED] per "ampliamento capannone per carpenteria metallica";
- Certificato di agibilità pratica edilizia n. 87/80 del 20.08.1982;
- Condono Edilizio a Regime Ordinario - Concessione a sanatoria per opere edili n. 333 – mod. 47/85/R – 0679566788 – n. 1791 di prot. - rilasciata a [REDACTED] il 08.01.1996;
- Concessione Edilizia n. 86/90 – pratica edilizia n. 198/90 rilasciata a [REDACTED] per "recinzione e passo carraio";
- Permesso di costruire in sanatoria n. 49/2006 prot. n. 8759 rilasciato il 23.11.2006 a [REDACTED] per "porzione centrale di una officina meccanica";
- Denuncia di inizio attività prot. n. 5007 del 14.07.2007 sottoscritta da [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della Ditta [REDACTED] per "modifiche al capannone per realizzazione di vano ufficio archivio e zona spogliatoio/bagni per proprietari soci e unici lavoratori – su facciata esterna opposta a strada Garolda costruzione finestra su nuovi spogliatoi e WC – costruzione impianto fognario";
- Richiesta certificato di agibilità prot. n. 7150 del 20.10.2007 in riferimento ai lavori di cui alla D.I.A. n. prot. n. 5007/2007.

Inoltre si è reperito, nella documentazione messa a disposizione dal Comune di Roncoferraro (MN) allo scrivente, il seguente documento:

- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola dell'arte sottoscritta da [REDACTED] per "impianto elettrico" del 10.10.2007;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte n. 9 sottoscritta da [REDACTED] per impianto termosanitario del 24.05.2007.

#### **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 Roncoferraro (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:
  - a. all'interno del capannone a fianco alla zona ufficio è stato ricavato un piccolo ambiente server;
  - b. nella zona cortiva posta a nord-ovest del capannone è stato edificato un piccolo locale tecnico in copro staccato con dimensioni 4,90 ml. x 2,00 ml. formato da una struttura metallica e pannelli di tipo "sandwich";

- c. in aderenza al lato sud-este del capannone è stato edificato un piccolo locale in blocchi di cemento e copertura con pannelli di tipo "sandwich".

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

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

In merito alla difformità di cui al punto b. e c. lo scrivente ritiene che, tenuto conto del dello scarso valore dei due manufatti e dei probabili costi per eseguire un'eventuale sanatoria degli stessi, sia economicamente vantaggioso la demolizione degli stessi con il ripristino delle stato autorizzato.

A titolo prudenziale verrà adottata una svalutazione del valore dell'immobile oggetto di stima pari a € 10.000,00, 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, prese in esame le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Roncoferraro al prot. n. MN0187525 del 09.10.2007, le stesse risultano difformi per i seguenti elementi:

- a. all'interno del capannone a fianco alla zona ufficio è stato ricavato un piccolo ambiente server;
- b. nella zona cortiva posta a nord-ovest del capannone è stato edificato un piccolo locale tecnico in copro staccato con dimensioni 4,90 ml. x 2,00 ml. formato da una struttura metallica e pannelli di tipo "sandwich";
- c. in aderenza al lato sud-este del capannone è stato edificato un piccolo locale in blocchi di cemento e copertura con pannelli di tipo "sandwich".

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 della mappa catastale e la predisposizione di nuove planimetrie, a cura e spese della procedura, in modo tale che le stesse siano conformi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia catastale.

**Provenienze:**

- i. da oltre il ventennio l'immobile sopra descritto era di proprietà di:

[REDACTED]

[REDACTED]

- ii. in forza di atto di compravendita in data 29.11.2006 nn. 3919/418 di rep. e racc. Notaio Paolo Scarlato di Roncoferraro (MN), trascritto a Mantova in data 06.12.2006 ai nn. 20572/11263, gli immobili passarono alla Società [REDACTED]  
[REDACTED]
- iii. in virtù di atto di mutamento di denominazione in data 28.12.2006 nn. 40199 di rep. Notaio Fabio Vaini, trascritto a Mantova in data 10.01.2007 ai nn. 426/256, la Società [REDACTED] si trasformava nella Società [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- i. ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 06.12.2006 ai nn. 20573/5448, per € 500.000,00, a favore "Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano – Società Cooperativa", con sede in Ghedi (BS), c.f. 00284980174, contro [REDACTED]  
[REDACTED] a garanzia della somma di € 250.000,00, concessa a mutuo con atto in data 29.11.2006 nn. 3920/419 di rep. e racc. Notaio Paolo Scarlato di Roncoferraro (MN) (si veda allegato n. 3);
- ii. sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Mantova il 19.12.2022 ai nn. 16469/11651 a favore della "Massa dei creditori del Fallimento della [REDACTED]  
[REDACTED] giusta sentenza emessa dal Tribunale di Mantova il 21.09.2022, rep. 30/2022 (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, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 1 risultano in possesso della Società [REDACTED]  
[REDACTED]

**Valore di mercato stimato:**

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

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

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato di ultimazione delle unità, 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 2022, 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.

Sono state inoltre adottate le necessarie svalutazioni per la bonifica della copertura in fibro-cemento contenente fibre di amianto, per le difformità urbanistiche così come indicato nel paragrafo "conformità progettuale e catastale" e per la mancanza di garanzie del bene posto in vendita forzata.

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.

Capannone, Roncoferraro (MN) - loc. Garolda, via Garolda n. 30/A	Superficie lorda	Valore unitario di stima	Valore totale di stima (arrotondato)
Capannone	mq. 670,50	€/mq. 250,00	€ 168.000,00
Magazzino deposito laterale	mq. 55,80	€/mq. 100,00	€ 6.000,00
Tettoia	mq. 71,50	€/mq. 100,00	€ 7.000,00
Area di pert. (mapp.li 115 - 188 - 244 fg. 60)	mq. 967,20	€/mq. 15,00	€ 14.000,00
<b>totale (arrotondato)</b>			<b>€ 195.000,00</b>
Svalutaz. per bonifica eternit (670,50 mq. x € 45,00/mq.)			-€ 30.000,00
Svalutaz. per difformità urbanistiche			-€ 10.000,00
Svalutaz. per mancanza di garanzie			-€ 20.000,00
<b>Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)</b>			<b>€ 135.000,00</b>
<b>(euro centotrentacinquemila/00)</b>			

**LOTTO 2**

**BENE IMMOBILE COSTITUITO DA AREA EDIFICABILE SITO NEL COMUNE DI RONCOFERRARO**

**(MN) FRAZ. DI GAROLDA – via Garolda:**

**Identificazione Catastale:**



come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 2 risultano censiti al Catasto Terreni dell'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Roncoferraro e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 60 mapp.le 247 - qual. seminativo - cl. 2 - sup. ha are ca 00 28 40 - r.d. € 26,84 - r.a. € 23,47.

**Intestatari:**

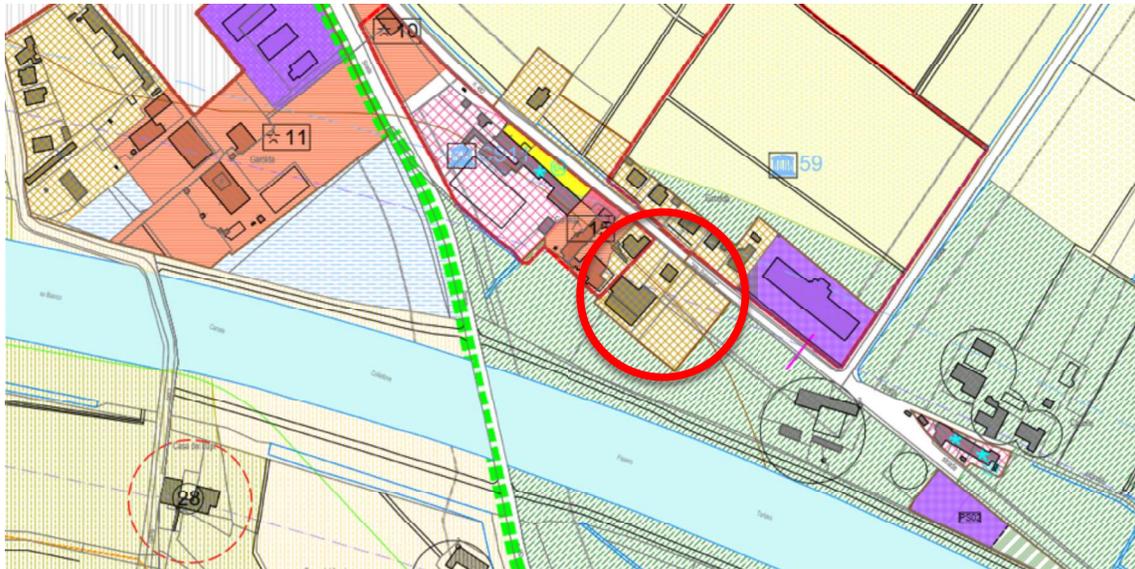
dalla documentazione reperita presso l'Agencia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

- [REDACTED]  
[REDACTED] per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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

quanto al mapp.le 247 con limite di foglio, rag. mapp.le 267 e rag. mapp.le 188. Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T344024/2022) 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 Roncoferraro (MN) in 27.12.2022 prot. n. 13898/2022, si precisa quanto segue:

- il mapp.le 247 del fg. 60 è ricompreso nel "perimetro del tessuto urbano consolidato" e gli interventi edificatori sullo stesso sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- il mapp.le 247 del fg. 60 è ricompreso negli "ambiti residenziali consolidati caratterizzati da bassa densità – AREC 3" e gli interventi edificatori sullo stesso sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- il mapp.le 247 del fg. 60 è soggetto a "vincolo ex art. 142 D. Lgs. n. 42/2004" e gli interventi edificatori sullo stesso sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 31 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- parte del mapp.le 247 del fg. 60 è ricompresa nella "fascia di rispetto stradale" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole;
- parte del mapp.le 247 del fg. 60 è ricompresa nelle "fasce di protezione delle infrastrutture idroviarie" e gli interventi edificatori sulla stessa sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 47 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

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 area edificabile urbanizzata priva di fabbricati, individuata nel vigente strumento urbanistico come "ambiti residenziali consolidati caratterizzati da bassa densità – AREC 3", formata da un lotto di terreno di forma regolare, con una superficie catastale pari a 2.840,00 mq.

L'area è stata individuata a seguito di presentazione al Catasto Terreni dell'Agazia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Roncoferraro di frazionamento del 01.12.2006 protocollo n. MN0107054 in atti dal 01.12.2006 (n. 107054.1/2006).

Il terreno sorge in adiacenza all'immobile descritto in precedenza come LOTTO 1.

Dal punto di vista orografico il terreno, che attualmente appare piantumato, risulta avere un andamento pianeggiante con un piano di campagna leggermente più basso della quota del piano stradale; al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire scarso, con presenza di vegetazione spontanea. L'area risulta delimitata da recinzione e l'accesso avviene mediante cancello carraio posto in fregio alla via pubblica.

Si precisa che 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.

### Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Roncoferraro (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec il giorno 15.11.2022 e protocollata in pari data al n. 12298, si prende atto che per l'immobile oggetto della presente relazione sono state individuate le seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Denuncia di inizio attività prot. n. 7151 del 20.10.2007 – P.E. n. 246 sottoscritta da Previdi

Alessandro, in qualità di Legale Rappresentante della Ditta [REDACTED] per "recinzione in paletti e rete metallica plastificata su plinti in cls";

- Denuncia di inizio attività prot. n. 1154 del 19.02.2008 – P.E. n. 11 sottoscritta da [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della Ditta [REDACTED] per "costruzione di recinzione".

**Provenienze:**

- i. da oltre il ventennio l'immobile sopra descritto era di proprietà di [REDACTED]
- ii. in virtù di successione ex-lege in morte di [REDACTED] (dichiarazione di successione registrata a Mantova in data 08.04.2005 al n. 40 vol. 1475 e trascritta a Mantova l'11.05.2005 ai nn. 6829/4157 il terreno passò a:
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
  - [REDACTED]
- iii. in forza di atto di compravendita in data 28.12.2006 nn. 40.198/8.888 di rep. e racc. Notaio Fabio Vaini di Mantova, registrato a Mantova in data 09.12.2007 ai n. 23351T, gli immobili passarono alla Società [REDACTED]
- iv. in virtù di atto di mutamento di denominazione in data 28.12.2006 nn. 40199 di rep. Notaio Fabio Vaini, trascritto a Mantova in data 10.01.2007 ai nn. 426/256, la Società [REDACTED] si trasformava nella Società [REDACTED]

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- i. ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 09.03.2016 ai nn. 2371/347, per € 135.000,00, a favore di "Veneto Banca S.p.a.", con sede in Montebelluna (TV), c.f. 00208740266, contro [REDACTED] a garanzia della somma di € 75.000,00, concessa a mutuo con atto in data 29.02.2016 nn. 46623/13711 di rep. e racc. Notaio Fabio Vaini di Mantova (si veda allegato n. 3);

ii. sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Mantova il 19.12.2022 ai nn. 16469/11651 a favore della [redacted] giusta sentenza emessa dal Tribunale di Mantova il 21.09.2022, rep. 30/2022 (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, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 1 risultano in possesso della Società [redacted]

**Valore di mercato stimato:**

la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie catastale.

Per quanto concerne la valutazione dei beni, lo scrivente, valutando l'ubicazione del cespite ed il contesto urbanistico, lo stato manutentivo, tenuto conto dello stato di possesso del bene, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto della valorizzazione delle aree edificabili al fine dell'imposta municipale unica del Comune di Roncoferraro (Mn), 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.

E' stata inoltre adottata la necessaria svalutazione per la mancanza di garanzie del bene posto in vendita forzata.

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.

Terreno edificabile, Roncoferraro (MN) - loc. Garolda, via Garolda n. 30/A	Superficie lorda	Coef. di adeguamento	Superficie raggiunta
Area residenziale AREC 3 (mapp.le 247 fg. 60)	mq. 2.840,00	1,00	mq. 2.840,00

	<b>sup. totale ragguagliata mq.</b>	<b>2.840,00</b>
<b>Valore stimato (arrotondato)</b>	<b>mq. 2.840,00 x € 45,00 = € 128.000,00</b>	
<b>Svalut. per mancanza di garanzie</b>		<b>-6.000,00</b>
		<b>122.000,00</b>
	<b>(euro centoventiduemila/00)</b>	

**06. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI STRUMENTALI**

**Caratteristiche generali dei beni mobili strumentali:**



i beni mobili strumentali di proprietà della Società [REDACTED] sono formati da una serie di macchinari ed attrezzature strumentali, tipicamente funzionali alla specifica attività svolta dalla ditta fallita, ossia la l'attività di officina meccanica.

**Criteri di stima:**

la valutazione dei beni mobili strumentali è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione degli stessi:

- 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 mobili oggetto di stima;
- IV. reperimento di ogni documento necessario per stilare il presente documento;
- V. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- VI. determinazione del valore dei beni riferito all'attualità, ipotizzando una vendita atomistica degli stessi, previa elaborazione dei dati raccolti e ricerca in prima battuta, quando reperibili, di prezzi di beni simili supportati dalla consultazione di operatori del settore e la consultazione di siti web specializzati, adottando criteri analitici e sintetico – comparativi, sulla base dei seguenti criteri:

- vetustà del bene;
- stato d'uso del bene;
- obsolescenza del bene;
- commerciabilità del bene.

In seconda battuta, in caso di mancato reperimento di prezzi di beni simili a quelli oggetto di valutazione, lo scrivente, al fine di pervenire al valore delle attrezzature di proprietà della Società fallita e dei Soci, ha fatto riferimento al costo d'acquisto del bene, determinandolo sulla base dei documenti forniti allo scrivente (libro cespiti), successivamente analizzato sulla base dei seguenti criteri:

vetustà del bene: è stata valutata la "vita residua" di ciascun bene, ossia la differenza tra "vita attesa" e "vita trascorsa";

stato d'uso del bene: è stato valutato il livello di efficienza del bene legato al grado di manutenzione e di conservazione dello stesso, indipendentemente dalla sua vetustà;

obsolescenza del bene: è stato valutato il possibile deprezzamento del macchinario in funzione del suo invecchiamento tecnologico;

costi di trasporto: è stato valutato il costo, a carico del futuro acquirente, derivante dallo smontaggio ed il trasporto di attrezzature complesse e ingombranti;

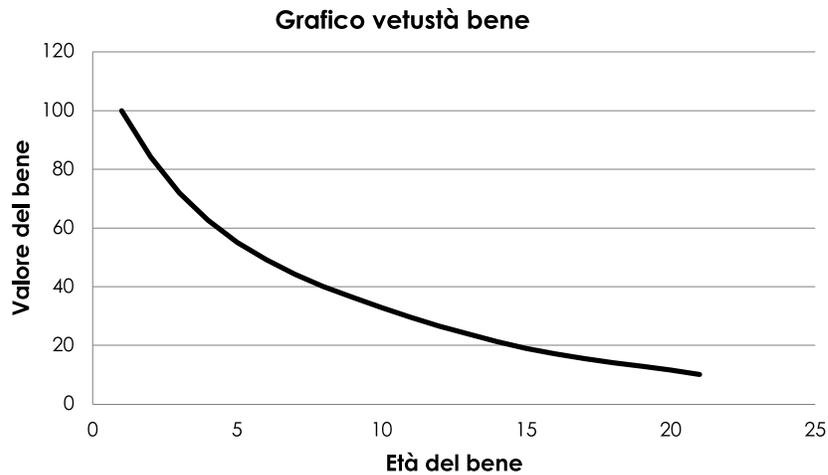
commerciabilità del bene: è stata valutata la possibile domanda di mercato di beni simili ai beni oggetto di stima;

- VII. calcolo del valore attuale dei macchinari mediante l'utilizzo della seguente uguaglianza, moltiplicando il valore di riferimento (costo d'acquisto del bene) per i diversi coefficienti, al fine di valorizzare in maniera corretta e puntuale gli aspetti determinanti del bene da stimare:

$$\underline{Vs \text{ (valore di stima)} = Vrif \times Cv \times Cf \times Cm}$$

In cui:

- Cv (coefficiente di vetustà) calcolato come riportato nel grafico che segue, fissando un deprezzamento annuo variabile in funzione dell'età del bene;
- Cf (coefficiente di funzionamento) calcolato in funzione dello stato di funzionamento del bene;
- Cm (coefficiente di manutenzione) calcolato in funzione dello stato manutentivo del bene.



**Valutazione dei beni mobili strumentali:**

tenuto conto dei sopra citati criteri di valutazione lo scrivente ha determinato i sottoesposti valori di stima.

**LOTTO 3 – AUTOCARRO:**

autocarro DAIMLER-CHRYSLER AG MB 413CDIT35 1.65, targa BW188KG, anno di immatricolazione 2001, presente nell'immobile sito nel Comune di Roncoferraro (MN) fraz. Garolda, via Garolda n. 30/A.

QUANTITA ' N.	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
1	AUTOCARRO DAIMLER-CHRYSLER 1.65	€ 5.500,00
<b>VALORE TOTALE</b>		<b>€ 5.500,00</b>

**LOTTO 4 – AUTOVETTURA/AUTOCARRO:**

autovettura/autocarro RENAULT CLIO, targa EW773HC, anno di immatricolazione 2014, presente nell'immobile sito nel Comune di Roncoferraro (MN) fraz. Garolda, via Garolda n. 30/A.

QUANTITA ' N.	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
1	AUTOVETTURA/AUTOCARRO RENAULT CLIO	€ 4.000,00
<b>VALORE TOTALE</b>		<b>€ 4.000,00</b>

**LOTTO 5 – AUTOVETTURA/AUTOCARRO:**

autovettura/autocarro RENAULT CLIO, targa EW774HC, anno di immatricolazione 2014, presente nell'immobile sito nel Comune di Roncoferraro (MN) fraz. Garolda, via Garolda n. 30/A.

QUANTITA' N.	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
1	AUTOVETTURA/AUTOCARRO RENAULT CLIO	€ 5.000,00
<b>VALORE TOTALE</b>		<b>€ 5.000,00</b>

**LOTTO 6 – AUTOVETTURA:**

autovettura CITROEN SAXO, targa AR533RZ, anno di immatricolazione 1997, presente nell'immobile sito nel Comune di Roncoferraro (MN) fraz. Garolda, via Garolda n. 30/A.

QUANTITA' N.	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
1	AUTOVETTURA CITROEN SAXO	€ 300,00
<b>VALORE TOTALE</b>		<b>€ 300,00</b>

**LOTTO 7 – CARRELLO ELEVATORE:**

carrello elevatore KOMATSU presente nell'immobile sito nel Comune di Roncoferraro (MN) fraz. Garolda, via Garolda n. 30/A.

QUANTITA' N.	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
1	CARRELLO ELEVATOREN KOMATSU	€ 3.000,00
<b>VALORE TOTALE</b>		<b>€ 3.000,00</b>

**LOTTO 8 – CARRELLO ELEVATORE:**

carrello elevatore LUGLI presente nell'immobile sito nel Comune di Roncoferraro (MN) fraz. Garolda, via Garolda n. 30/A.

QUANTITA' N.	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
1	CARRELLO ELEVATOREN LUGLI	€ 2.000,00
<b>VALORE TOTALE</b>		<b>€ 2.000,00</b>

**LOTTO 9 – ATTREZZATURA VARIA:**

attrezzatura varia da officina di carpenteria (trapani a colonna, mole, frese, calandre, segatrici ecc.) presente nell'immobile sito nel Comune di Roncoferraro (MN) fraz. Garolda, via Garolda n. 30/A.

QUANTITA' N.	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
1	calandra elettrica	€ 150,00
1	calandra manuale	€ 50,00

3	compressore Ceccato 1000 lt.	€ 500,00
1	compressore Ceccato 300 lt.	€ 100,00
1	fresa a torretta Thomas 380v.	€ 250,00
1	piegaferrì meccanica	€ 250,00
1	tornio a cinghia	€ 300,00
1	trapano a colonna Famup Rag 40	€ 800,00
1	trapano a colonna Serrmac Rag 15	€ 400,00
1	mola da banco	€ 100,00
1	mola da banco	€ 50,00
1	trapano a colonna Ruffati Rag 30	€ 400,00
1	sega a nastro Scortegagna 450 Rüsç (con pistone)	€ 6.000,00
5	saldatrici a filo controllo meccanico	€ 1.200,00
1	saldatrice a controllo elettrico	€ 300,00
1	ponteggio edile	€ 500,00
1	stufa ad aria Pankeros bruciatore a gasolio	€ 500,00
1	bruciatore a gas per Pankeros	€ 500,00
1	motosaldatrice/generatore 380/220 v. Mosa TS 180	€ 1.000,00
1	curvatubi idraulica Mingori	€ 300,00
1	idropulitrice professionale a gasolio 380 v.	€ 50,00
1	estrattore 425	€ 100,00
1	stufa catalitica gas	€ 50,00
1	stufa elettrica a pannello Tronic	€ 50,00
4	saldatrici a elettrodo portatili	€ 100,00
1	saldatrice statica a elettrodo cavi lunghi Siev	€ 150,00
1	carotatore Fein base magnetica	€ 150,00
1	segatrice a nastro BS 350 Imet	€ 1.500,00
1	serbatoio gasolio (350 lt.)	€ 100,00
1	carotatore Fein base magnetica En 1090	€ 150,00
1	cesoia IMS HY80	€ 2.000,00
1	container ex cassone	€ 300,00
2	segatrici Bianco 270	€ 1.000,00
1	punzonatrice spallabile matrice piana Edilgrappa PZN28	€ 1.000,00
1	trapano pesante base magnetica per punte coniche	€ 150,00
1	utensili (flessibili, trapani, cavi, minuteria ecc.)	€ 500,00
1	paranchino	€ 100,00
1	scaffalature archivio/magazzino	€ 150,00
1	scaffale a mensola pesante per magazzino	€ 500,00
1	aspiratore F2 Reggio Emilia	€ 100,00
1	punzonatrice Omera	€ 300,00
2	saldatrici non funzionanti	€ 0,00
1	motoscopa Tenecosystem	€ 0,00
1	carrello porta verghe	€ 100,00
3	banchi da lavoro	€ 300,00
8	cavalletti da lavoro	€ 200,00
1	bilancia con pesi	€ 30,00
1	frigorifero iberna	€ 20,00
2	scale allungabili	€ 100,00
2	armadi da spogliatoio a 3 posti	€ 50,00
1	aspiraceneri cobra	€ 30,00

1	stufa a pannello	€ 20,00
<b>VALORE TOTALE</b>		<b>€ 22.500,00</b>

**LOTTO 10 – ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO:**

serie di arredi e macchine da ufficio presenti nell'immobile sito nel Comune di Roncoferraro (MN) fraz. Garolda, via Garolda n. 30/A, composti da scrivanie, cassettiere, armadiature, pc, ecc..

QUANTITA' N.	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
1	pc + workstation, monitor, server e gruppo continuità	€ 800,00
1	fotocopiatrice/stampante Kyocera	€ 200,00
1	plotter HP Designjet 111	€ 100,00
1	macchina del caffè marca Lavazza	€ 30,00
1	scrivania ad angolo grigia con macchina da scrivere	€ 50,00
2	armadi bassi e due ante grigi	€ 60,00
1	cassettiere a tre cassetti	€ 30,00
1	mobile tre ante + ribaltabile	€ 50,00
1	fax non funzionante	€ 0,00
1	pc Core i3 HP, monitor e tastiera	€ 80,00
1	macchina da scrivere	€ 10,00
1	gruppo di continuità	€ 10,00
1	modem Tim bianco	€ 5,00
1	taglierina da ufficio	€ 30,00
1	poltrona con braccioli	€ 15,00
2	poltroncine	€ 30,00
2	telefoni Brondi	€ 10,00
1	attaccapanni	€ 5,00
1	telefono Olimpia	€ 10,00
1	scrivania ad angolo bianca	€ 30,00
1	sedia con braccioli	€ 15,00
2	sedie tessuto rosso	€ 10,00
1	mobile con ripiano a vista	€ 30,00
1	mobile h. 2,00 due ante e ripiano a vista	€ 50,00
3	calcolatrici	€ 10,00
1	radio controlled per previsioni meteo	€ 30,00
1	dinamometro Beta	€ 50,00
<b>VALORE TOTALE</b>		<b>€ 1.750,00</b>

**07. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DELLE GIACENZE DI MAGAZZINO**

**Caratteristiche generali delle giacenze di magazzino:**



le giacenze di magazzino di proprietà della Società "Officine Previdi Vasco S.r.l." sono costituite prevalentemente da una serie di materiali ferrosi provenienti dal ciclo produttivo dalla Società in fallimento.

Dal punto di vista logistico le rimanenze di magazzino sono attualmente dislocate nell'immobile sito nel Comune di Roncoferraro (MN) fraz. Garolda, via Garolda n. 30/A.

**Valutazione delle giacenze di magazzino:**

**LOTTO 11 – PROFILI E TUBOLARI IN ACCIAIO:**

giacenze di magazzino presenti nell'immobile sito nel Comune di Roncoferraro (MN) fraz. Garolda, via Garolda n. 30/A, composte da profili a "C" pressopiegati e profili vari in acciaio.

QUANTITA' N.	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
1	PROFILI E TUBOLARI IN ACCIAIO	€ 10.000,00
<b>VALORE TOTALE</b>		<b>€ 10.000,00</b>

**08. RIEPILOGO VALORI BENI**

<b>RIEPILOGO VALORI DI STIMA FALL. N. 30/2022</b>	
<b><u>BENI IMMOBILI</u></b>	
LOTTO 1 - RONCOFERRARO (MN), FRAZ. GAROLDA, via GAROLDA N. 30/A	€ 135.000,00
LOTTO 2 - RONCOFERRARO (MN), FRAZ. GAROLDA, via GAROLDA	€ 122.000,00
<b><u>BENI MOBILI STRUMENTALI</u></b>	
LOTTO 3 - AUTOCARRO	€ 5.500,00
LOTTO 4 - AUTOVETTURA/AUTOCARRO	€ 4.500,00
LOTTO 5 - AUTOVETTURA/AUTOCARRO	€ 5.000,00

LOTTO 6 - AUTOVETTURA	€ 300,00
LOTTO 7 - CARRELLO ELEVATORE	€ 3.000,00
LOTTO 8 - CARRELLO ELEVATORE	€ 2.000,00
LOTTO 9 - ATTREZZATURA VARIA	€ 22.500,00
LOTTO 10 - ARREDI E MACCHINE DA UFFICIO	€ 1.750,00
<b><u>GIACENZE DI MAGAZZINO</u></b>	
LOTTO 11 - GIACENZE DI MAGAZZINO	€ 10.000,00

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

Mantova, 22.08.2023

L'Esperto Stimatore  
Geom. Glauco Zunica



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.