

# TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

FALLIMENTO N. 15/2020 R.G. FALL.

**"CAVICCHINI COSTRUZIONI GENERALI S.N.C. E DEI SOCI**

**CAVICCHINI GAETANO E SCIBILIA MARA"**

CON SEDE IN BAGNOLO SAN VITO (MN)

FRAZ. DI CORREGGIO MICHELI,

VIA DEL LAVORO N. 25, C.F. 01460070202

GIUDICE DELEGATO **DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI**

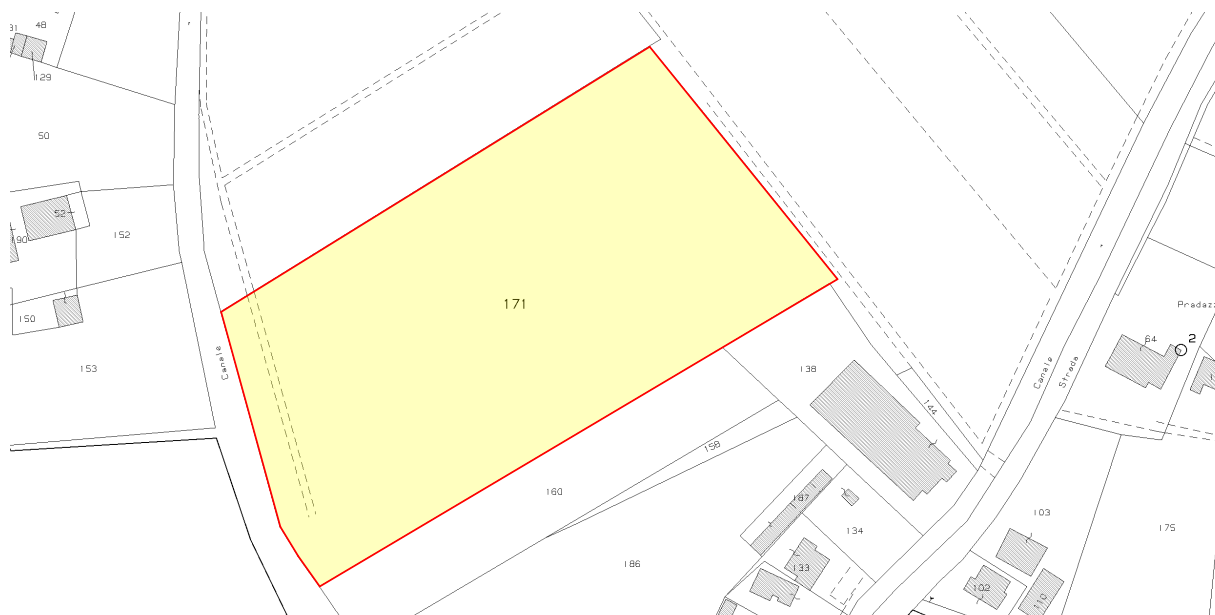
CURATORE FALLIMENTARE **DOTT. ANTONIO PAVESI**

**PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI E DI BENI MOBILI  
STRUMENTALI E PERSONALI**

Omissis

## **LOTTO 2**

### **AREA AGRICOLA – Bagnolo San Vito (MN) fraz. di Correggio Micheli**



#### **Identificazione Catastale:**

come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 2 risulta censito al Catasto Terreni dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Bagnolo San Vito e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 21 mapp.le 171 - seminativo irr. - cl. 2 - ha are ca 01 94 77 - r.d. € 232,97 - r.a. € 181,06.

#### **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:

- "Cavicchini Costruzioni Generali di Cavicchini Gaetano & C. S.n.c." con sede in Bagnolo San Vito (MN) - c.f. 01460070202, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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

quanto al mapp.le 171 con rag. mapp.le 170, rag. mapp.le 169, rag. mapp.le 138, rag. mapp.le 160 e canale Serraiolo.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T8491/2020) 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 Bagnolo San Vito (MN) in data 16.03.2020 prot. n. 3024/20 (si veda allegato n. 2), l'immobile sopra descritto sorge in zona classificata come segue:

- "Delimitazione del territorio – Interazione zona agricola-zona urbana (percentuale indicativa sull'intero 100,00%)";
- "Vincoli Ambientali – Parco Regionale Mincio/Oglio Sud (percentuale indicativa sull'intero 100,00%)";
- "Vincoli Ambientali – Parco Nat. Mincio/Oglio Sud (percentuale indicativa sull'intero 99,98%)";
- "Zone Agricole – E3 – Zona agricola di tutela di paesaggi di elevato pregio (percentuale indicativa sull'intero 5,20%)";
- "Zone Agricole – E4 – Zona agricola di conservazione e ripristino dei valori naturali (percentuale indicativa sull'intera 94,80%)";
- "Fattibilità – Classe 2 – Fattibilità con modeste limitazioni (percentuale indicativa sull'intero 100,00%)".

Il tutto come meglio specificato nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

**Descrizione:**



trattasi di terreno agricolo privo di fabbricati, sito in Bagnolo San Vito (MN) fraz. di Correggio Micheli, accessibile da una capezzagna con accesso da via Molinara, individuato nel vigente strumento urbanistico come "Zona Agricola – E4" e "Zona Agricola – E3", formato da un lotto di terreno di forma regolare, con una superficie catastale pari a 19.477,00 mq. equivalenti a 6,21 biolche mantovane.

Il terreno, che sorge all'estremità nord-ovest della frazione di Correggio Micheli, si sviluppa a ridosso del compendio immobiliare di cui al LOTTO 1 e LOTTO 18.

L'area è stata individuata a seguito di presentazione al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Bagnolo San Vito di frazionamento del 25.02.2008 protocollo n. MN0028161 in atti dal 25.02.2008 (n. 28161.1/2008).

Dal punto di vista orografico il terreno, che attualmente appare coltivato a frumento, risulta avere un andamento che è possibile definire pianeggiante; al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire buono. L'area non risulta in nessun modo delimitata.

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.

**Provenienze:**

- i. sin da oltre il ventennio il terreno era di proprietà di Cavicchini Patrizia, nata a Mantova (MN) il 02.01.1951, c.f. CVCPRZ51A42E897W e Boccasanta Lidia, nata a Sermide (MN) il 19.02.1926, c.f. BCCLDI26B59I632X, in virtù di successione ex lege in morte di Cavicchini Francesco, nato a Bagnolo San Vito (MN) il 16.12.1917, deceduto il 23.01.2000 (dichiarazione di successione registrata a Mantova il 28.04.2000 al n. 28 Vol. 1300, ivi trascritta il 17.02.2001 ai nn. 1983/1361. L'accettazione tacita dell'eredità con atto in data 13.06.2000 n. 26878 di rep. Notaio Fabrizio Rossi, trascritta a Mantova il 16.06.2000 ai nn. 6702/4309);
- ii. in virtù di atto di compravendita in data 12.06.2008 nn. 50773/13657 di rep. Notaio Luca Lubrano di Ricco, trascritto a Mantova in data 25.06.2008 ai nn. 8969/5267, il terreno passò alla Società "Cavicchini Costruzioni Generali di Cavicchini Gaetano & C. S.n.c.", con sede in Bagnolo San Vito (MN), c.f. 01460070202. Si precisa che nell'atto è indicato quanto di seguito letteralmente riportato: *"La parte venditrice assicura e garantisce che il terreno in oggetto è libero da contratti di affitto e da aventi diritto a prelazione agraria. La parte venditrice precisa quanto segue: - l'originaria p.lla 54 è gravata dalla servitù di oleodotto in favore Amoco Italia S.p.A., trascritta a Mantova il 4 marzo 1974 ai nn. 2167/1654; - le originarie p.lle 3, 57 e 54 sono gravate dalla servitù di scolo in favore Caseificio Sociale Rose Soc. Coop. a r.ill., trascritta a Mantova il 22 gennaio 1993 ai nn. 857/614; - le originarie p.lle 57 e 145 sono gravate dalla servitù di elettrodotto in favore Enel S.p.a., trascritta a Mantova il 13 febbraio 1995 ai nn. 1444/994. La parte venditrice assicura che le dette servitù di oleodotto e di scolo non interessano il terreno in contratto."*

**Trascrizioni pregiudizievoli:**

- i. ipoteca volontaria iscritta a Mantova in data 17.06.2015 ai nn. 5473/810, per € 1.020.000,00, a favore "MantovaBanca 1896 Credito Cooperativo - Società Cooperativa", con sede in Asola (MN), c.f. 01625640204, contro, tra l'altro, "Cavicchini Costruzioni Generali di Cavicchini Gaetano & C. S.n.c.", con sede in Bagnolo San Vito (MN), c.f. 01460070202, a garanzia della somma di € 680.000,00, concessa a mutuo con atto in data 15.06.2015 nn. 56195/17585 di rep. e racc. Notaio Luca Lubrano di Ricco, gravante, tra l'altro, il mapp.le in oggetto (si veda allegato n. 3);
- ii. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 08.04.2016 ai nn. 3596/515, per € 200.000,00, a favore "Villagrossi - Cave - Calcestruzzi - Lavori stradali - S.p.a.", con

- sede in Rodigo (MN), c.f. 00184140200, contro, tra l'altro, "Cavicchini Costruzioni Generali di Cavicchini Gaetano & C. S.n.c.", con sede in Bagnolo San Vito (MN), c.f. 01460070202, a garanzia della somma di € 144.227,54, in forza di decreto ingiuntivo in data 04.04.2016 n. 485 di rep. Tribunale di Mantova, gravante, tra l'altro, il mapp.le in oggetto (si veda allegato n. 3);
- iii. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 24.01.2019 ai nn. 947/107, per € 500.000,00, a favore "Intesa Sanpaolo S.p.a.", con sede in Torino, c.f. 00799960158, contro, tra l'altro, "Cavicchini Costruzioni Generali di Cavicchini Gaetano & C. S.n.c.", con sede in Bagnolo San Vito (MN), c.f. 01460070202, a garanzia della somma di € 623.748,84, in forza di decreto ingiuntivo in data 09.01.2019 n. 73 di rep. Tribunale di Mantova, gravante, tra l'altro, il mapp.le in oggetto (si veda allegato n. 3);
- iv. sentenza dichiarativa di fallimento trascritta a Mantova in data 24.11.2020 ai nn. 12328/8570, in forza di atto giudiziario del Tribunale di Mantova in data 14.07.2020 n. 15/2020 di rep. (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, è stato possibile appurare che l'immobile costituente il LOTTO 2 risulta locato in forza di contratto d'affitto di ramo di azienda nn. 58695/19388 di rep./racc. Notaio Luca Lubrano di Ricco, stipulato in data 19/07/2019, registrato a Mantova il 24.07.2019 al n. 9123 Serie 1T, con la Società "Idro-Land S.r.l.s. con Socio Unico" c.f. 02496970209 (si veda allegato n. 5).

Il contratto di affitto di ramo d'azienda è stato stipulato per la durata di un anno con decorrenza dal giorno 01.08.2019 e sarà tacitamente prorogato di anno in anno ove una delle parti non comunichi disdetta all'altra parte, a mezzo lettera raccomandata, tre mesi prima della scadenza.

Il canone annuo d'affitto è stato pattuito in € 54.000,00 oltre i.v.a. di legge; si precisa che lo stesso ricomprende altri beni sia mobili che immobili.

#### **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 del bene, 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 delle quotazioni espresse dai Valori Agricoli Medi della Provincia di Mantova – annualità 2019, 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.

Tale 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.

Area agricola, Bagnolo San Vito (MN), fraz. di Correggio Micheli	Superficie catastale	Coefficiente di adeguamento	Superficie ragguagliata
Area agricola mapp.le 171	mq. 19.477,00	1,00	mq. 19.477,00
<b>sup. totale ragguagliata mq.</b>			<b>19.477,00</b>
Valore stimato (arrotondato)	mq. 19.477,00 x €/mq. 4,20 =		€ 81.000,00
Svalutaz. per assenza di garanzie (pari a circa il 5% del val. tot.)			-€ 5.000,00
<b>Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)</b>			<b>€ 76.000,00</b>
<b>(euro settantaseimila/00)</b>			

Omissis

**Omissis**

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

Mantova, 30.03.2021

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 – contratti di locazione;
- Allegato 6 – documentazione fotografica beni mobili;
- Allegato 7 – perizia EE.II. LOTTO 1 e LOTTO 18.