

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 29/2023

GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI

CURATORE AVV. FRANCO BENASSI

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI E BENI MOBILI

STRUMENTALI

SOMMARIO:

• 01. OGGETTO DELL'INCARICO.....	pag.	02
• 02. LIMITI E RISERVE		
- premesse estimative.....	pag.	02
- riserve sulla descrizione degli immobili.....	pag.	02
- riserve sulla conformità urbanistica.....	pag.	03
- riserve sui terreni e sui confini.....	pag.	03
- riserve sul valore dei beni immobili.....	pag.	03
• 03. CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI.....	pag.	03
• 04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI.....	pag.	04
• 05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI		
LOTTO 1 – Castel d'Ario (MN) – strada Cesure c.m.		
- identificazione catastale.....	pag.	05
- intestatari.....	pag.	06
- confini.....	pag.	06
- inquadramento urbanistico.....	pag.	06
- descrizione.....	pag.	07
- certificazione energetica.....	pag.	08
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	09
- conformità progettuale e catastale.....	pag.	10
- provenienze.....	pag.	11
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	12
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	12
- valore di mercato stimato.....	pag.	12
• 06. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI STRUMENTALI		
- caratteristiche generali dei beni mobili strumentali.....	pag.	13
- criteri di stima.....	pag.	14
- valutazione dei beni mobili strumentali.....	pag.	16
• 07. RIEPILOGO VALORI BENI.....	pag.	16

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 – documentazione P.R.A. automezzi;
- Allegato 5 – documentazione fotografica beni immobili;
- Allegato 6 – documentazione fotografica beni mobili.

01. OGGETTO DELL'INCARICO

Al 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 richiesto di determinare il valore di mercato dei beni immobili e dei beni mobili strumentali di proprietà della Società in Liquidazione Giudiziale n. 29/2023

al fine di giungere ad una successiva valutazione dell'azienda.

Assunte le opportune informazioni presso il Curatore Avv. Franco Benassi, il Dott. Luca Gasparini in qualità di Esperto Stimatore del complesso aziendale 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 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 Castel d'Ario (MN) che dalle informazioni fornite dalla Società in

liquidazione.

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 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 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 in liquidazione:

- 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 costatazione 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 2023 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 immobiliare ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel d'Ario (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova.

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

04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI

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

LOTTO 1 – Castel d'Ario (MN) – strada Cesure c.m.:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'unità immobiliare ad uso commerciale, sita nel Comune di Castel d'Ario (MN) – Strada Cesure c.m., attualmente censito al Catasto Terreni e Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Castel d'Ario come segue:

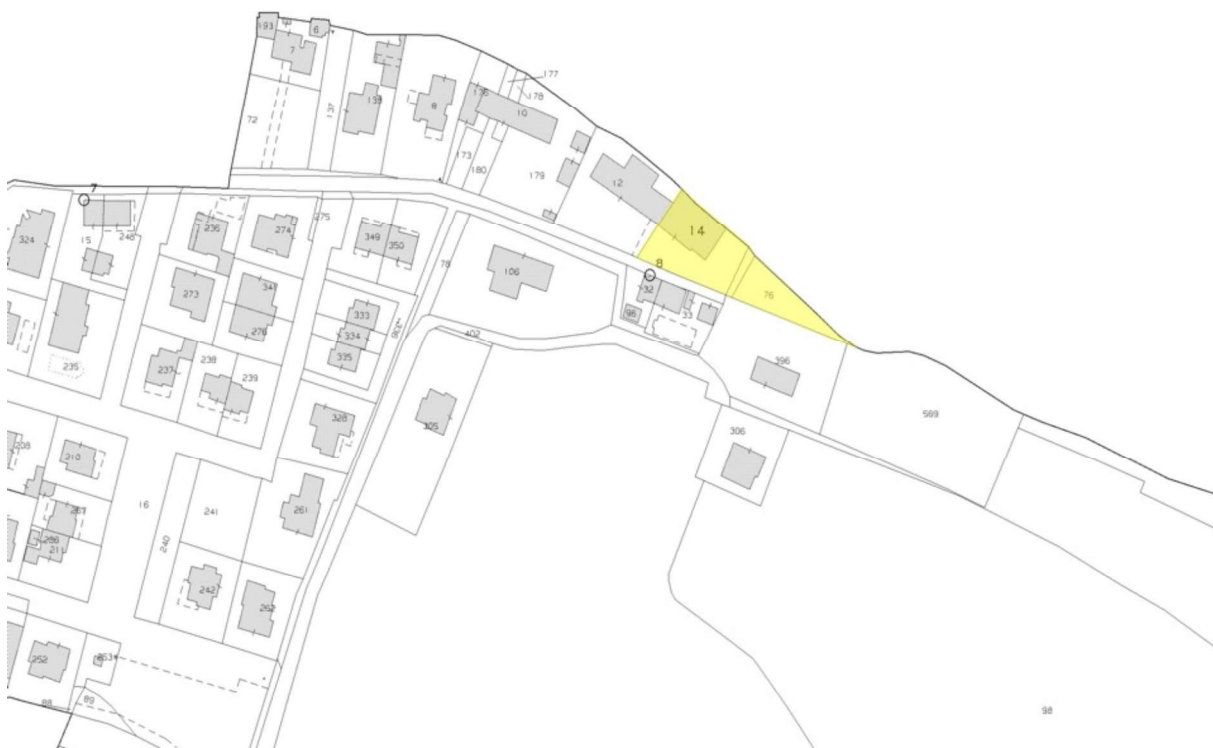
- fg. 9 mapp.le 14 sub. 302, cat. C/3, cl. 3, cons. 410 mq., sup. cat. totale 469,00 mq., rend. € 1.270,48;
- fg. 9 mapp.le 76, qualità semin., cl. 2, sup. 390 mq, deduz. BTA, r.d. € 3,81, r.a. € 3,22.

05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 1

BENE IMMOBILE COSTITUITO DA UNITA' AD USO COMMERCIALE SITA NEL COMUNE DI CASTEL D'ARIO (MN) – strada Cesure c.m.:

Identificazione Catastale:



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

- fg. 9 mapp.le 14 sub. 302, cat. C/3, cl. 3, cons. 410 mq., sup. cat. totale 469,00 mq., rend. € 1.270,48;
- fg. 9 mapp.le 76, qualità semin., cl. 2, sup. 390 mq, deduz. BTA, r.d. € 3,81, r.a. € 3,22.

Intestatari:

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

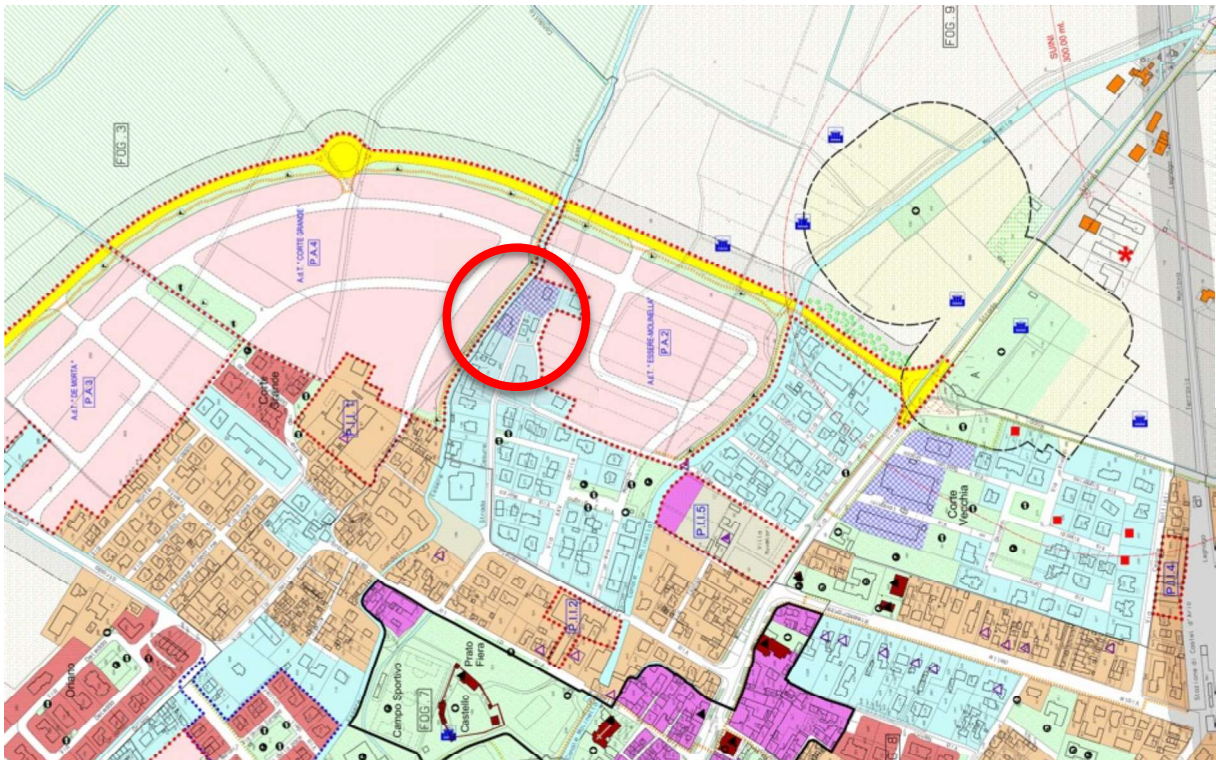
- con sede in c.f. per la quota di 1/1 della piena proprietà.

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

quanto al mapp.le 14 sub. 302 e mapp.le 76 in corpo unico, con limite di foglio, rag. mapp.le 569, rag. mapp.le 396, strada Cesure e rag. mapp.le 12.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T9193/2024 e in planimetria catastale con data di presentazione 26.03.2008) 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 Castel d'Ario (MN) in data 24.09.2024 prat. n. 30/2024, si gli immobili sopra identificati sorgono nell'ambito di seguito descritto:

- i mapp.li 14 e 76 del fg. 9 sono ricompresi nel "Tessuto urbano consolidato prevalentemente produttivo – Zona D3 – Terziario" e gli interventi edificatori sugli stessi sono soggetti a quanto stabilito dall'art. 16 della Normativa Tecnica del Piano di Governo del Territorio vigente.

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

Descrizione:



trattasi di unità immobiliare ad uso commerciale utilizzata come laboratorio per la lavorazione e il commercio di prodotti ittici e di porzione di terreno sulla quale insistono attualmente strutture leggere aperte per il deposito di mezzi e attrezzature, il tutto ubicato nel Comune di Castel d'Ario (MN), strada Cesure c.m..

La costruzione dell'immobile risale all'anno 1989, edificato in forza di regolare Concessione Edilizia n. 905/1989 del 26.05.1989 - prot. n. 1217 e successive varianti, come meglio sarà descritto in seguito.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato, ad un piano fuori terra con una piccola porzione soppalcata, risulta costituito da un volume principale, edificato in continuità ad altro immobile ad uso residenziale, successivamente ampliato con l'aggiunta di ulteriori volumi addossati ai prospetti nord ed est e di una tettoia sul prospetto sud.

Nell'area cortiva del mapp.le 14 sono presenti ulteriori volumi, alcuni addossati al confine nord, a ridosso del canale "Essere", costituiti da strutture leggere di piccole dimensioni adibite a deposito e alcune vasche per il pesce poste a confine con il mapp.le 76. Su quest'ultimo sono invece presenti altre strutture leggere aperte, alcune di piccole dimensioni poste a ridosso del confine sud a protezione di una cisterna e un gazebo di grandi dimensioni addossato alle suddette vasche.

Al corpo di fabbrica principale posto sul mapp.le 14 si accede tramite ampio accesso carraio prospiciente la via pubblica ed è composto da una struttura ad un piano fuori terra con una piccola porzione soppalcata; dal punto di vista costruttivo l'immobile è costituito da una struttura prefabbricata in c.a. composta da plinti a bicchiere, pilastri, travi di bordo a "T" e travi a "Y" per la copertura¹, con sovrastante manto di copertura in lastre di fibrocemento; le partizioni interne sono realizzate con pannelli sandwich isolanti.

¹ Specifiche della struttura desunte dal Collaudo Statico prot. n. 2514 del 15.02.1990 reperito durante l'Accesso Atti.

Dal punto di vista distributivo l'immobile si compone di un reparto vendita con un piccolo locale ufficio, quattro celle (due -21°C e due 0°C), una zona di movimentazione dei prodotti, un deposito, un reparto sezionamento e uno di confezionamento, nonché due zone adibite a wc e spogliatoio (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 345,20 mq.). Nella zona del reparto vendita è presente una scala metallica per l'accesso alla zona sottopalcata nella quale si trovano un archivio e un locale di deposito.

L'accesso principale dell'immobile è protetto da un'ampia tettoia (con una superficie lorda commerciale pari a circa 31,80 mq.).

L'altezza del locale vendita, finito con controsoffittatura ispezionabile, è pari a circa 4,60 ml., mentre il locale ufficio presenta un'altezza di circa 2,70 ml. e nell'area di movimentazione dei prodotti, anch'essa controsoffittata, l'altezza è pari a circa 3,50 ml.

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

l'unità immobiliare risulta climatizzata da impianto composto da ventilconvettori incassati nel controsoffitto e/o a parete con motocondensanti esterne; l'unità è dotata inoltre di impianto elettrico di tipo industriale con distribuzione in canaline fuori traccia, ripartizione in quadri di connessione suddivisi in zone di lavoro e illuminazione mediante corpi illuminanti con lampade fluorescenti, che prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

L'immobile è inoltre dotato di impianto di videosorveglianza.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di normale livello per il tipo di utilizzo a cui l'immobile era soggetto, in quanto l'intera unità ha pavimentazione in battuto di c.l.s. e i serramenti sono formati da ante in alluminio dotate di vetrocamera; l'ingresso principale è dotato di porta a battente e sono inoltre presenti portoni sezionali. I servizi igienici e gli spogliatoi sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco e pavimentazione in ceramica monocottura o materiale similare.

Tutte le pareti risultano rivestite da pannelli sandwich isolanti.

L'area esterna circostante all'immobile risulta interamente pavimentata con battuto il c.l.s..

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente e dalle verifiche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) si prende atto che l'immobile costituente il LOTTO 1 risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 2001400005123 registrato il 30/05/2023 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 Castel d'Ario (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo portale telematico il giorno 26.06.2024 e protocollata in pari data al n. 114060, si prende atto che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione Edilizia n. 908/1989, prot. n. 3748 del 07/06/1989, presentata da Omilipo Claudio per la realizzazione di una recinzione;
- Concessione Edilizia n. 905/1989, prot. n. 1217 del 26/05/1989, presentata da Omilipo Claudio per la realizzazione di un magazzino di deposito prodotti ittici;
- Concessione Edilizia n. 905/A/1990, prot. n. 10099 del 05/03/1990, presentata da Omilipo Claudio variante alla C.E. n. 905/1989 per la realizzazione di un magazzino di deposito prodotti ittici;
- Permesso di Abitabilità n. 905 del 26/03/1990;
- Concessione Edilizia n. 1016/1991, prot. n. 5409 del 21/01/1991, presentata da Omilipo Claudio per la realizzazione di un portico in ampliamento al fabbricato esistente;
- Permesso di Agibilità n. 1016 del 20/08/1992;
- Concessione Edilizia n. 1317/1995, prot. n. 3217 del 23/06/1995 presentata da Omilipo Claudio e Ruggeri Alice per la costruzione di un muro di sostegno del canale "Essere";
- Permesso di Agibilità n. 1317 del 07/09/1996;
- Sanatoria Edilizia n. 2004/C004, prot. n. 11230/11739 del 22/12/2006 presentata da Omilipo Claudio per l'ampliamento di una tettoia ad uso commerciale;
- Permesso di Costruire n. 2006/008, prot. n. 652/3289/06 del 22/01/2007 presentato da Omilipo Claudio per l'ampliamento di un laboratorio per la lavorazione e il commercio di prodotti ittici;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 8849/2008 del 25/09/2008 presentata da Omilipo Claudio (Amm. Unico "Omilipo S.r.l.") per spostamento wc interni con modifica prospettica;
- Denuncia di Inizio Attività prot. n. 3116/2008 del 03/04/2008 presentata da Omilipo Claudio (Amm. Unico "Omilipo S.r.l.") in variante al P.d.C. n. 2006/008;
- Dichiarazione di Agibilità prot. n. 554/2009 del 19/01/2009;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 9989/2010 del 06/12/2010 presentata da "Omilipo S.r.l." di Omilipo Claudio Amministratore Unico per l'adeguamento dell'impianto di smaltimento acque bianche.

Inoltre si è reperito, nella documentazione messa a disposizione dal Comune di Castel d'Ario (MN) allo scrivente, i seguenti documenti:

- Certificato di Collaudo delle strutture prot. n. 2514 del 15/02/1990, a firma dell'ing. Ivano Vesentini;
- Certificato di Idoneità Statica, Rg. 26/06, Cron. 1323/06 a firma dell'ing. Ivano Vesentini

- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico redatta da Fazion Lino in data 06.06.2008;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idro-termo-sanitario e gas redatta da Vesentini Marco in data 29.12.2008;
- Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura n. 2010/AS008, prot. n. 10159/9893 del 14/12/2010.

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 Castel d'Ario (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere difforme per i seguenti elementi:
 - a. in alcuni locali le misure interne risultano difformi da quanto rilevato;
 - b. nel locale ufficio non è presente la finestra verso l'area vendita;
 - c. il locale w.c. con antibagno rappresentato vicino al locale ufficio con accesso dal reparto vendita è posto in realtà nella zona movimentazione prodotto; a tal proposito si evidenzia che tale difformità è stata riscontrata negli elaborati della D.I.A. prot. n. 3116/2008 del 03/04/2008 ma l'attuale posizione dei bagni corrisponde a quanto invece rappresentato nella D.I.A. prot. n. 8849/2008 del 25/09/2008 finalizzata proprio allo spostamento del volume;
 - d. nell'area cortiva del mapp.le 14 non risultano autorizzate le strutture leggere poste a ridosso del condotto "Essere";
 - e. le strutture poste sul mapp.le 76 non compaiono in alcuna istanza.

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

Lo scrivente ritiene che le difformità sopra descritte ai punti "a.", "b." e "c." siano emendabili mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Castel d'Ario (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici e igienico-sanitari in vigore; per quanto indicato al punto "d." sarà invece necessario la rimozione delle strutture leggere. 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 e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità e per la rimozione delle strutture leggere, 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 Castel d'Ario con data di presentazione del 26.03.2008, le stesse risultano difformi per i seguenti elementi:
 - a. errata posizione del locale w.c. con antibagno che risulta all'interno della zona

movimentazione prodotto anziché affiancata all'ufficio;

b. errata indicazione dell'altezza dei locali principali;

c. mancata rappresentazione delle strutture poste nelle aree esterne.

A seguito delle difformità catastali riscontrate in fase di sopralluogo e sopra descritte, sarà necessario, prima del trasferimento dell'immobile oggetto di stima, procedere alla predisposizione di nuove planimetrie, 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. in virtù di atto di compravendita in data 16.01.1989 nn. 34578/14154 di rep. e racc. Notaio Mario Nicolini di Mantova, ivi trascritto in data 10.02.1989 ai nn. 1547/1031, l'originario terreno di cui al mappale 14 del fg. 9 di Castel D'Ario (MN), della superficie di mq. 820,00, passò in piena proprietà ad
il 14.04.1946 (coniugato in separazione dei beni), "ai fini della propria attività imprenditoriale";
- ii. in virtù di atto di costituzione di Società in nome collettivo mediante conferimento di impresa familiare in data 22.09.1993 nn. 71876/26535 di rep. e racc. Notaio Sergio Lodigiani di Mantova, ivi trascritto in data 15.10.1993 ai nn. 8144/5361, l'immobile di cui al mapp. 14 del fg. 9 di Castel D'Ario (MN) venne conferito nella società
- iii. in virtù di atto di compravendita in data 13.10.2003 ai nn. 5295/1020 di rep. e racc. Notaio Pierluigi di Maria di Nogara (VR), trascritto a Mantova in data 22/10/2003 ai nn. 15143/9345, il terreno di cui al mapp. 76 del fg. 9 di Castel D'Ario (MN), della superficie di mq. 390,00, passò alla società
- iv. in virtù di atto di trasformazione di Società in data 23.07.2019 ai nn. 23400/9164 di rep. e racc. Notaio Di Maria Pierluigi, trascritto a Mantova in data 26.07.2019 ai nn. 9603/6437, la Società
si trasformava nella Società con sede in

Si precisa che:

- come risulta dalle visure catastali storiche, la società
con atto di mutamento di denominazione del 17.05.2018 n. 8374 di rep. Notaio Nicola Ghirardini di Modena, ivi registrato in data 29.05.2018 al n. 8272 s. 1T, ha cambiato la propria denominazione in
- il suddetto atto non risulta trascritto nei Registri Immobiliari.

Trascrizioni pregiudizievoli:

- i. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 06.03.2023 ai nn. 2394/325, per € 70.000,00, a favore di _____
contro _____ a garanzia della somma di € 47.978,71, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova del 25.02.2023 n. 490 di rep.;
- ii. ipoteca giudiziale iscritta a Mantova in data 22.03.2023 ai nn. 3183/422, per € 75.000,00, a favore _____
a garanzia della somma di € 54.566,29, in forza di Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Mantova del 21.01.2023 n. 3630 di rep.;
- iii. pignoramento immobiliare trascritto a Mantova in data 13.07.2023 ai nn. 8758/6429, a favore di _____ con sede in _____
- iv. sentenza di Liquidazione Giudiziale trascritta a Mantova in data 05.01.2024 ai nn. 141/99.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

benché da visura storica camerale risulti annotato il Contratto di Affitto d'Azienda del 05.06.2023, dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dal Curatore gli immobili costituenti il LOTTO 1 (così come i beni mobili di cui al LOTTO 2), che in precedenza erano oggetto del predetto Contratto di Affitto d'Azienda, sono ritornati nel pieno possesso della curatela della Procedura a seguito di provvedimento di sequestro emesso dal Tribunale di Mantova in data 02.05.2024 confermato integralmente e in via definitiva con provvedimento in data 11.09.2024.

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 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 dagli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima dei beni, lo scrivente, valutato lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione 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 2023, 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 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.

Laboratorio per la lavorazione di prodotti ittici, strada Cesure, Castel d'Ario (MN)		Superficie lorda	Coefficiente di adeguamento	Unità di misura	Superficie raguagliata
Laboratorio (fg. 9 mapp.le 14 sub. 302 e map.le 76)					
laboratorio con locali accessori	mq.	345,20	1,00	mq.	345,20
tettoia	mq.	31,80	0,30	mq.	9,54
area esterna	mq.	833,00	0,10	mq.	83,30
sup. totale raguagliata				mq.	438,04
Valore stimato (arrotondato)		mq. 438,04 x €/mq. 400,00 = € 175.000,00			
celle b.t. e celle 0°				a.c.	25.000,00
Valore totale					€ 200.000,00
Svalutazione per difformità urbanistiche					-€ 10.000,00
Svalutazione assenza di garanzia (circa 10% del valore stimato)					-€ 20.000,00
Valore totale stimato					€ 170.000,00
(euro centosettantamila,00)					

06. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI MOBILI STRUMENTALI

Caratteristiche generali dei beni mobili strumentali:



i beni strumentali di proprietà della Società sono formati da una serie di attrezzature strumentali, tipicamente funzionali alla specifica attività svolta dalla ditta fallita, ossia la lavorazione e il commercio di prodotti ittici .

Criteri di stima:

la valutazione del valore di mercato 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 di mercato dei beni riferito all'attualità, ipotizzando una vendita atomistica dei beni 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;

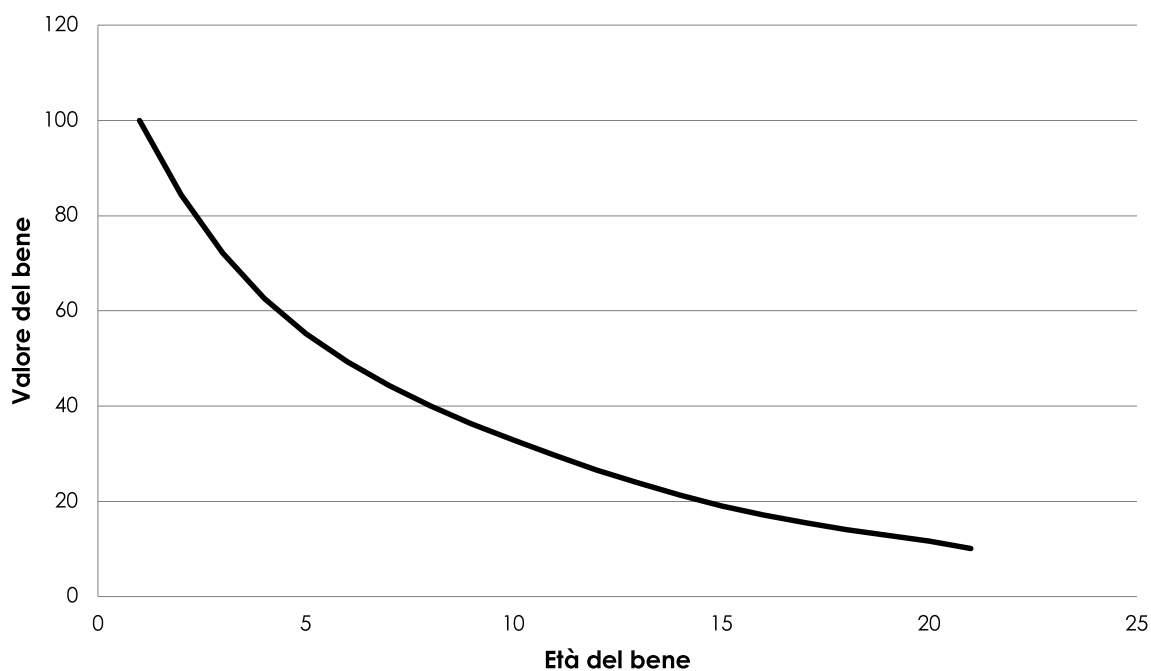
- VII. calcolo del valore di mercato attuale dei beni mobili mediante l'utilizzo della seguente uguaglianza, moltiplicando il valore di riferimento (costo d'acquisto del bene) per i diversi coefficienti, al fine di valorizzare in maniera corretta e puntuale gli aspetti determinanti del bene da stimare:

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

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.

Grafico vetustà bene



Si precisa che l'individuazione dei beni mobili strumentali oggetto della presente valutazione è stata eseguita prendendo come base l'inventario eseguito dal custode dei beni "So.Ve.Mo. S.r.l."; inoltre al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente per gli automezzi non è stato possibile verificare l'effettivo chilometraggio in quanto non è stato possibile l'avvio degli stessi.

Inoltre, al momento del sopralluogo, gli automezzi erano privi di carta di circolazione; per risalire all'esatto anno di immatricolazione degli stessi è stata eseguita dallo scrivente un'ispezione telematica al Pubblico Registro Automobilistico per ogni singolo mezzo (si veda allegato n. 5).

Valutazione dei beni mobili strumentali:

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

LOTTO 2

QUANTITA' N.	DESCRIZIONE	VALORE DI STIMA
1	automezzo FIAT DOBLO' furgone isothermico targa ED215NB anno 2010	€ 4.500,00
1	automezzo FIAT DUCATO furgone isothermico targa EL910DT anno 2012	€ 6.500,00
1	automezzo IVECO 120 furgone isothermico targa CY841XC anno 2006	€ 10.500,00
1	automezzo RENAULT MASTER furgone isothermico targa CW262WP anno 2005	€ 3.000,00
1	automezzo IVECO furgone isothermico targa BA926FE anno 1998	€ 8.000,00
1	automezzo FIAT DUCATO furgone isothermico targa DV173HT anno 2009	€ 8.000,00
1	automezzo FIAT targa furgone isothermico EL911DT anno 2012	€ 8.000,00
3	scrivanie in laminato	€ 90,00
1	stampante marca SAMSUNG	€ 30,00
1	stampante multifunzione OKI	€ 60,00
1	stampante fotocopiatrice marca RICOCH	€ 50,00
3	pc da tavolo (n. 2 marca HP en. 1 marca LENOVO)	€ 150,00
3	monitor 21 pollici marca WIDE	€ 150,00
2	armadi con ante a tapparella	€ 60,00
3	poltroncine da scrivania	€ 30,00
1	bilancia marca SPES	€ 350,00
1	bilancia marca MACCHI	€ 250,00
2	tavoli in acciaio	€ 300,00
1	frigorifero marca EVERLASTING	€ 500,00
2	banchi da lavoro in acciaio	€ 300,00
1	pc portatile marca ACER con monitor aggiuntivo	€ 50,00
1	traspallet manuale	€ 50,00
2	carrelli porta oggetti	€ 30,00
1	bilancia da tavolo marca ITALIANA-MACCHI	€ 300,00
1	palettizzatore automatico	€ 1.500,00
1	traspallet manuale	€ 100,00
1	idropulitrice marca KARCHER	€ 350,00
1	cisterna carburante	€ 800,00
VALORE TOTALE		€ 54.000,00

07. RIEPILOGO VALORI BENI

RIEPILOGO VALORI DI STIMA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 29/2023	
LOTTO 1 BENI IMMOBILI – CASTEL D'ARIO (MN), strada Cesure c.m.	€ 170.000,00
LOTTO 2 – BENI MOBILI STRUMENTALI	€ 54.000,00

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

Mantova, 10.12.2024

L'Esperto Stimatore
Geom. Glauco Zunica



ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione ipotecaria;
- Allegato 4 – documentazione P.R.A. automezzi;
- Allegato 5 – documentazione fotografica beni immobili;
- Allegato 6 – documentazione fotografica beni mobili.