

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

TRIBUNALE DI MANTOVA

FALLIMENTO N. 26/2022

...Omissis...(c.f. ...Omissis...)

Strada Levata, 29/33 – Goito

E delle socie amministratrici e legali rappresentanti

...Omissis...nata a MANTOVA il 03/01/1974

...Omissis...nata a MANTOVA il 26/07/1961

Giudice Delegato: Dott. Andrea Gibelli

Curatore fallimentare: Dott.ssa Catia Amista

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI e MOBILI

...Omissis...(c.f. ...Omissis...)

Il sottoscritto Geom Roberto Cirelli iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Mantova al n° 2330 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova, con studio in Curtatone, Via Caduti del lavoro, 1, è stato nominato in data 10/05/2022 quale perito estimatore dei beni della società fallita.

PREMESSA

Il sottoscritto perito, preso atto dell'incarico affidatogli, nei giorni successivi eseguiva il sopralluogo presso gli immobili oggetto di valutazione ubicati in – Goito, Strada Levata, 29/33 e Mantova, Via Indipendenza, 65.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Indice

A) BENI IMMOBILI	5
1) Complesso commerciale, Goito, Strada Levata, 33	5
Intestazione catastale	5
Provenienza ventennale	5
Ricognizione ipotecaria.....	5
Descrizione della zona	7
Regolarità edilizia	8
Descrizione generale del cespite immobiliare.....	10
Stato di occupazione.....	11
Vendita degli Immobili.....	11
CALCOLO DELLE SUPERFICI:	12
CRITERI DI STIMA	13
VALORE DI MERCATO:	14
2) Quota di 1/6 di Abitazione, Mantova, Via Indipendenza, 65.....	15
Intestazione catastale	15
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:.....	15
Provenienza ventennale	15
Ricognizione ipotecaria.....	15
Descrizione della zona	16
Regolarità edilizia	17
Descrizione generale del cespite immobiliare.....	18
Stato di occupazione.....	19
Vendita degli Immobili.....	19
CALCOLO DELLE SUPERFICI:	19
CRITERI DI STIMA	20
VALORE DI MERCATO:	21
3) Quota di 4/9 di Appartamento – sub 4, Goito, Strada Levata, 33	22
Intestazione catastale	22
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:.....	22
Provenienza ventennale	22
Ricognizione ipotecaria.....	23
Descrizione della zona	24
Regolarità edilizia	25
Descrizione generale del cespite immobiliare.....	27

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Stato di occupazione	28
Vendita degli Immobili	28
CALCOLO DELLE SUPERFICI:	29
CRITERI DI STIMA	30
VALORE DI MERCATO:	31
4) Quota di 4/9 di Appartamento – sub 5, Goito, Strada Levata, 33	32
Intestazione catastale	32
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	32
Provenienza ventennale	32
Ricognizione ipotecaria	33
Descrizione della zona	34
Regolarità edilizia	35
Descrizione generale del cespite immobiliare	37
Stato di occupazione	38
Vendita degli Immobili	38
CALCOLO DELLE SUPERFICI:	39
CRITERI DI STIMA	40
VALORE DI MERCATO:	41
5) Quota di 4/9 di complesso commerciale - produttivo, Goito, Strada Levata, 33	42
Intestazione catastale	42
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:	42
Provenienza ventennale	42
Ricognizione ipotecaria	43
Descrizione della zona	44
Regolarità edilizia	45
Descrizione generale del cespite immobiliare	47
Stato di occupazione	48
Vendita degli Immobili	48
CALCOLO DELLE SUPERFICI:	49
CRITERI DI STIMA	50
VALORE DI MERCATO:	51
B) BENI MOBILI	52
B1) Arredi e attrezzatura oggetto di contratto di ramo d'azienda	53
B2) Arredi e attrezzatura NON oggetto di contratto di ramo d'azienda	59
B3) Arredi delle abitazioni identificate al sub 4 e 5	59
B4) Automezzi NON oggetto di contratto di affitto d'azienda	60
Autovettura Toyota Yaris- targa CH150EV	60

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)

0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699

E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Autocarro FIAT 65F10B - targa MN297714	61
Autocarro Fiat 280RA7 - targa MN416543	62
RIEPILOGO GENERALE.....	63
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI.....	63

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

A) BENI IMMOBILI

1) Complesso commerciale, Goito, Strada Levata, 33

Intestazione catastale

...OMISSIS...

p. iva ...Omissis...

Proprietà 1/1

Catasto dei fabbricati Comune di: Goito							
Indirizzo: Strada Levata, 33							
Comune	Foglio	Mapp	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
GOITO	42	358		D/8			€ 4.172,80

Provenienza ventennale

In capo a ...Omissis...di ...Omissis...e ...Omissis..., con sede a Goito (MN) - codice fiscale ...Omissis....

- Trascrizione n.ri 1443/1031 del 16/05/1974, compravendita (atto del 06/05/1974 n. rep. 6735 del Notaio Antonio Marocchi), a favore della Società in Nome Collettivo ...Omissis...di Travaglini Sergio e Umberto, con sede in Goito, via Postumia n. 25, e contro Guizzardi Renzo, nato il 01/11/1937 a Goito, dal quale risulta che: Guizzardi Renzo ha venduto alla Società in Nome Collettivo ...Omissis... S.n.c. di ...Omissis..., che ha accettato ed acquistato, l'appezzamento di terreno senza fabbricati in Goito, che andrà così identificato nel catasto terreni revisionato al foglio 42 mappale 358 (ex mappale 182/b) di mq. 2930.

- Trascrizione n.ri 2288/1631 del 22/07/1981, cessione di quote e mutamento di denominazione o ragione sociale (atto del 07/07/1981 n. rep. 15267 del Notaio Antonio Marocchi). Con detto atto ...Omissis...ha ceduto a ...Omissis..., che ha accettato, la propria quota di interessenza della Società in Nome Collettivo ...Omissis...di ...Omissis..., con sede in Goito, Strada Levata, ed a seguito della cessione si procede con la modifica di ragione sociale della società con la nuova ragione sociale: "...Omissis... di ...Omissis...". Immobile in Goito distinto al NCT foglio 42 mappale 358.

Ricognizione ipotecaria

ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2005 - Registro Particolare 1010 Registro Generale 4002
Pubblico ufficiale ROSSI FABRIZIO Repertorio 42072/9364 del 11/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in GOITO(MN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 625.000,00 Tasso interesse annuo 3.6% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 312.500,00 Totale € 937.500,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCA INTESA S.P.A.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto MILANO - PIAZZA PAOLO FERRARI N. 10

ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2018 - Registro Particolare 783 Registro Generale 5201
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1566/6418 del 17/10/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Immobili siti in GOITO(MN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE
Derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
Capitale € 302.088,15 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 604.176,30
A favore
Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE
Denominazione o ragione sociale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE
Sede ROMA (RM)
Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA ALBERTO MARIO, 9/A - MANTOVA

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2020 - Registro Particolare 2582 Registro Generale 3684
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 2121 del 18/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GOITO (MN)

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale PENELOPE SPV SRL
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale 04934510266

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2022 - Registro Particolare 2875 Registro Generale 4159
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 26/2022 del 07/07/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in GOITO(MN)

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

[illegible]

Tribunale di Mn: n° 26/2022 Reg. Fall.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Regolarità edilizia

Dalla ricerca negli atti comunali sono emersi i seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati.

- Domanda di Concessione di Licenza n. 81/1963 per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 relativa alla nuova costruzione di un fabbricato adibito ad abitazione - macello suini rivendita carni macellate (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Licenza di Costruzione n. 32/67 rilasciata dal Comune di Goito in data 23.03.1967 inerente ad ampliamento fabbricato adibito a macellazione suini (mapp. 186);
- Licenza di Costruzione n. 106/69 rilasciata dal Comune di Goito in data 13.12.1969 inerente ad ampliamento laboratorio lavorazioni carni (mapp.li 186-263);
- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 24.01.1974 al prot. n. 347 per ampliare edificio ad uso laboratorio - negozio - magazzino (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita presentata presso il Comune di Goito in data 20.07.1977 a prot. n. 2859 per ampliamento di fabbricato. Comunicazione del 01.08.1977 prot. n. 2859 per diniego della concessione per parere contrario dell'Ufficiale Sanitario;
- Licenza di Costruzione n. 162/76 rilasciata dal Comune di Goito in data 09.09.1976 inerente la costruzione di un magazzino ed asciugatoio (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 233/77 (prot. n. 3864) rilasciata dal Comune di Goito in data 02.12.1977 inerente la costruzione di un porticato (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 82/79 (prot. n. 1827) rilasciata dal Comune di Goito in data 21.05.1979 inerente la costruzione di un locale caldaia (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 118/83 (prot. n. 3837) rilasciata dal Comune di Goito in data 25.08.1983 inerente la costruzione di un locale vendita carni uso commerciale (mapp. 186-358). Inizio lavori 10.10.1983 e fine lavori 15.03.1984. Richiesta permesso di abitabilità presentata in data 24.03.1984 prot. 2326, non evasa per incompletezza documentale (vedi nota Comunale emessa in data 01.09.1984);
- Concessione Edilizia n. 224/89 (prot. n. 1704) rilasciata dal Comune di Goito in data 28.12.1989 inerente la trasformazione locali e piccolo ampliamento (dell'attività artigianale) al ...Omissis... S.n.C. (mapp. 186-358);
- Concessione Edilizia n. 111/85 (prot. n. 4569) rilasciata dal Comune di Goito in data 27.07.1985 inerente la costruzione di una muretta di cinta e sistemazione scala esterna (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 122/77 (prot. n. 75) rilasciata dal Comune di Goito in data 05.08.1985 inerente la trasformazione di locali (mapp. 186-358);

Dall'esame dell'intero compendio relativo alle pratiche edilizie che hanno nel tempo interessato la proprietà in esame, si è appurato quanto i documenti amministrativi siano stati presentati negli anni in modo frammentario e non coordinato storicamente come invece sarebbe stato necessario al fine di identificare l'immobile così come è realizzato con i titoli edilizi che lo hanno riguardato.

La prima considerazione che va fatta riguarda la Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 che, non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione che abbia abilitato la costruzione del primo nucleo tipologico dell'impianto produttivo o quantomeno tale Licenza non è presente nel fascicolo edilizio esaminato.

Anche tutte le altre pratiche edilizie presentate portano a rilevare numerose difformità tra la rappresentazione grafica di quanto da realizzare e ciò che in effetti è stato realizzato.

Si fa altresì presente che in nessuna pratica edilizia esaminata si è rinvenuta documentazione attestante la fine lavori e il conseguimento del certificato di Agibilità/Abitabilità.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Tale circostanza è significativa in quanto rappresenta ulteriormente quanto i procedimenti edilizi presentati non abbiano ottenuto un controllo di validazione finale e quindi ciò che venne realizzato a più riprese in modo difforme non ha potuto essere assoggettato ad eventuali pratiche di sanatoria.

Lo scrivente omette la puntuale descrizione delle numerose difformità rilevabili, ma ne espone una elencazione per tipologia:

- difformità volumetriche, ovvero riguardanti la conformazione dei volumi dei vari corpi di fabbrica con mutamenti di altezze;
- modifiche strutturali, che coinvolgono le strutture portanti verticali e orizzontali, nonché variazioni nelle aperture inserite nelle medesime;
- modifiche distributive interne;
- modifiche nelle destinazioni d'uso;

Le considerazioni espone in questo capitolo sono fondate sulla tipologia e qualità della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Goito: si auspica che non sia stata omessa alcuna produzione di pratiche per l'esame in quanto ove esistesse altro fascicolo da esaminare, ovviamente le valutazioni potrebbero mutare. Considerata la situazione gravemente carente in ordine alla conformità urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione al CTU, si ritiene che l'intero compendio debba essere assoggettato a procedimento di Sanatoria complessivo finalizzato a regolarizzare ogni elemento tecnico del quale non si siano reperiti i titoli abilitativi.

Tale procedimento di Sanatoria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comporterà un onere stimabile in € 15.000,00 quanto a spese tecniche ed una sanzione urbanistica variabile tra € 70.000,00 ed € 90.000,00.

L'entità della sanzione urbanistica sopra stimata è comunque subordinata alle valutazioni che vorrà operare l'Amministrazione comunale in relazione a qualificazione degli interventi, modalità di calcolo e tariffe che potrebbero comportare sensibili variazioni su quanto è stato stimato dallo scrivente, come preventivo di massima.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)

0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699

E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



Trattasi di porzione di fabbricato adibito a salumificio, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità, articolata nel solo piano terra, è composta da: porzione di negozio, quattro celle frigorifere, porzione di disimpegno, porzione di zona di lavorazione, centrale termica, tre depositi e autorimessa.

A pertinenza dell'unità vi è un'ampia area cortiva esterna, su cui sono presenti:

- tettoia realizzata con struttura metallica e copertura in lastre di eternit a confine con le celle frigorifere. Tettoia realizzata abusivamente per la quale occorrerà un intervento di demolizione e smaltimento;
- box auto in metallo, anch'esso realizzato abusivamente per il quale occorrerà un intervento di rimozione;

L'unità immobiliare risulta direttamente comunicante con il mappale 186 sub 6 (Lotto 5 della presente perizia), insieme i due beni costituiscono l'intero fabbricato destinato a salumificio. Di seguito le principali descrizioni delle strutture e delle finiture dell'immobile.

Tipologicamente la costruzione è stata realizzata con:

- struttura perimetrale in muratura di laterizio, così come le partizioni interne;
- solai d'interpiano in latero cemento;
- copertura a falde con sovrastante manto di coppi;

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Le finiture dell'unità immobiliare sono proprie della destinazione d'uso dell'ambiente:

- pavimenti in ceramica ed in battuto di cemento per quanto riguarda depositi e autorimessa;
- serramenti esterni in metallo con vetro-camera / vetro-semplificato a seconda della destinazione del locale;
- portoni di accesso e porte interne differenziate tra legno e metallo;
- pareti intonacate e tinteggiare o rivestite con piastrelle di ceramica;
- soffitti intonacati e tinteggiati, in alcune zone è presente un controsoffitto modulare.

A livello impiantistico l'unità risulta dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento centralizzato (in comune tra tutti i beni a Goito della presente perizia) con generatore di calore a gas e ventilconvettori/radiatori;

Le altezze interne dell'immobile sono differenziate tra i vari locali, si è misurato:

- 3,00 m nello spazio commerciale e nelle celle;
- 4,00 m nello spazio di lavorazione;
- 4,25 m di media nei depositi;
- 4,85 m di media nell'autorimessa.

L'area esterna, in parte delimitata da rete in maglie metalliche, è pavimentata in battuto di cemento in prossimità del fabbricato e lasciata a verde verso la Via Ada Negri.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'unità immobiliare risulta concessa in affitto alla Società ...Omissis..., con sede in Goito - codice fiscale ...Omissis...- Amministratore Unico Sig. ...Omissis..., nato a ...Omissis... il ...Omissis..., in forza del contratto di "Affitto di Azienda" registrato a Mantova il 15/07/2020 al n. 7514 serie 1T.

La durata dell'affitto è stabilita in sei anni a decorrere dal 07/07/2020 a fino al 06/07/2026.

Il canone di affitto è di € 30.000,00 annui da pagarsi in rate di € 2.500,00 da versare entro il giorno 10 di ogni mese.

L'importo dei canoni di affitto si intende al netto di IVA che sarà addebitata di volta in volta secondo la legge vigente.

Sono compresi nel contratto di affitto:

- l'immobile sito a Goito (MN) - Strada Levata n.ri 29/33 nel quale ha sede la Società esecutata;
- i beni strumentali elencati nell'allegato A del contratto a cui si rimanda;
- contratti e rapporti amministrativi ed in particolare dalle utenze, licenze ed autorizzazioni amministrative necessari all'esercizio dell'attività aziendale, con particolare riguardo al contratto di piattaforma logistica stipulato in data 01/07/2019 tra la Società esecutata e la ...Omissis..., con sede a Ceresara;

Viene inoltre precisato che l'Affitto di Azienda suddetto, comporta l'automatica continuazione dell'affittuario nei rapporti di lavoro subordinati che facevano capo all'affittante come da prospetto riportato nell'allegato B del contratto a cui si rimanda.

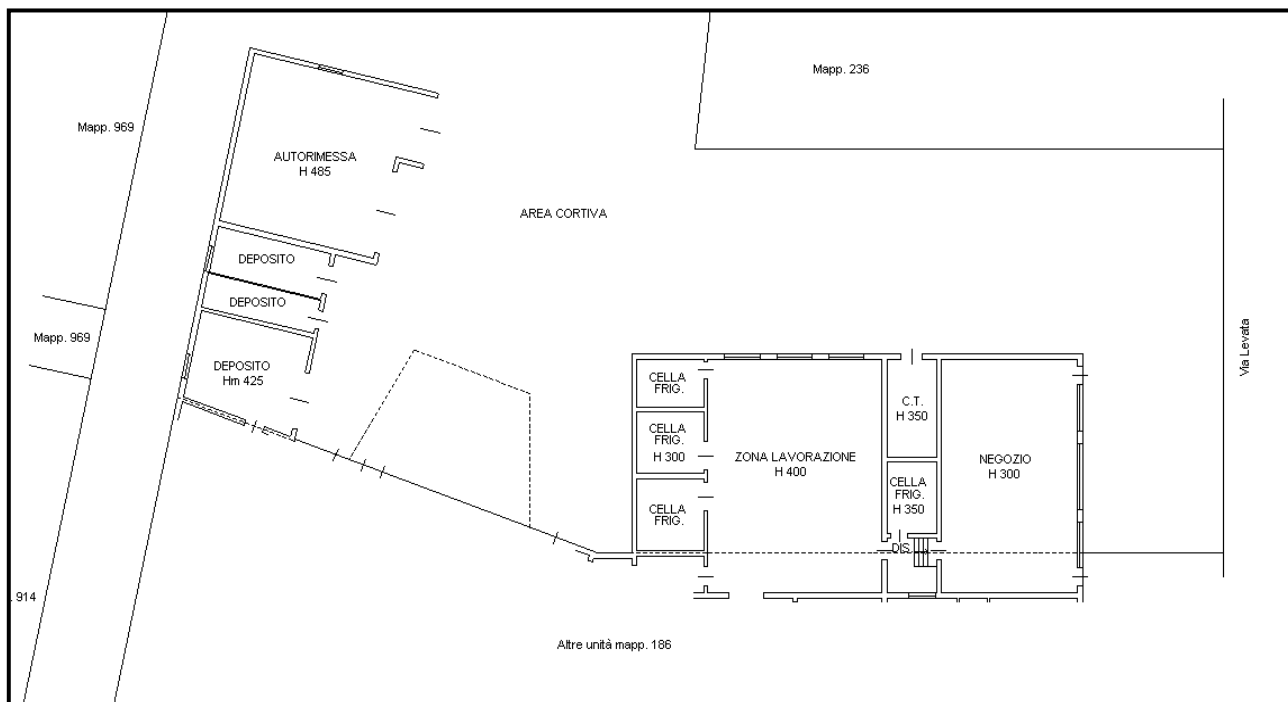
Per ogni eventuale altro dettaglio si rimanda al documento reperito ed allegato alla presente.

Vendita degli Immobili

La planimetria catastale dell'unità risulta conforme alla reale consistenza dell'immobile.

L'eventuale acquirente dovrà presentare regolare procedimento in sanatoria per procedere alla regolarizzazione delle situazioni precedentemente descritte nel capitolo regolarità urbanistica.

CALCOLO DELLE SUPERFICI:



Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	Note
Negozio	90,00	1	90,00	PT
Laboratorio	370,00	1	370,00	PT
Terreno edif.	900,00	1	900,00	P1
Area cortiva	1.570,00	0,02	31,40	PT

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono scarsa appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi porzione di immobile produttivo, attualmente suddiviso fra due intestazioni differenti. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofe.

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Goito (MN).

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.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO:

Comune	Mapp.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	QUOTA	STIMA DEF
GOITO	358	Negozio	90,00	1	90,00	€ 750,00	0,65	1,00	43.875,00
		Laboratorio	370,00	1	370,00	€ 300,00	0,65	1,00	72.150,00
		Terreno edif.	900,00	1	900,00	€ 65,00	0,90	1,00	52.650,00
		Area cortiva	1.570,00	0,02	31,40	€ 300,00	0,90	1,00	8.478,00
									€ 177.153,00

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,0 %
- Regolarizzazione urbanistica: -15,0 %
- Stato d'uso e di manutenzione: -10,0 %
- Oneri condominiali: 0,0 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,0 %

Lotto 1 = € 177.153,00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

2) Quota di 1/6 di Abitazione, Mantova, Via Indipendenza, 65

Intestazione catastale

1 ...Omissis... nata a ...Omissis...
Cod. fisc. BSCLIO26L44B011U Proprietà 4/6

2 ...OMISSIS... DI ...OMISSIS...E ...OMISSIS...
Cod. fisc. ...Omissis... Proprietà 1/6

3 ...Omissis... nato a ...Omissis...
Cod. fisc. TSSSVN46T25E897W Proprietà 1/6

Catasto dei fabbricati Comune di: Mantova							
Indirizzo: Via Indipendenza, 65							
Comune	Foglio	Mapp	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
MANTOVA	56	129	12	A/3	3	5	€ 387,34

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

2 ...OMISSIS... DI ...OMISSIS...E ...OMISSIS...
Cod. fisc. ...Omissis... Proprietà 1/6

Provenienza ventennale

1. TRASCRIZIONE del 12/04/1997 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 3305
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 34/1100 del 16/11/1994
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 23/09/1998 - Registro Particolare 5967 Registro Generale 8839
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUD. Repertorio 3273 del 18/09/1998
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 422 del 03/03/2001 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 08/02/2001 - Registro Particolare 1106 Registro Generale 1614
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 55/2001 del 11/01/2001
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 23/12/2020 - Registro Particolare 9669 Registro Generale 13857
Pubblico ufficiale FABBI GIAMPAOLO Repertorio 80094/30029 del 26/11/2020
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'

Ricognizione ipotecaria

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2022 - Registro Particolare 2875 Registro Generale 4159
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 26/2022 del 07/07/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in MANTOVA (MN)

Studio Tecnico Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)

0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699

E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona



Comune	Mantova
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Indipendenza, 65
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP10 verso Viale Pompilio e la Via Indipendenza.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 500 mt. dal centro di Mantova, nelle immediate vicinanze delle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Regolarità edilizia

Dalla ricerca negli atti comunali sono emersi i seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati.

- Licenza di costruzione n. 2732 P.G. 1958 per la costruzione di n. 12 fabbricati popolari a quattro piani comprendenti complessivamente n. 135 alloggi;
- Sanatoria per opere edilizie abusive Prot. 86/006511 Rif. 1328 per la costruzione di una veranda;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 963/1 del 28/03/1986 per la costruzione della veranda;
- Autorizzazione per eseguire opere edilizie n. 12526 Aut. N. 59 del 1985 del 15/03/1985 per la trasformazione di una finestra in porta in ambito condominiale;
- Denuncia di inizio attività del 14/07/2003 per la costruzione di recinzione sul fronte del fabbricato condominiale denominato "Severino".

Durante il sopralluogo sono emerse difformità relative a:

- Distribuzione interna dei locali;
- Dimensione balconi;
- Chiusura di serramento nella cantina;

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per poter mantenere la situazione attuale. Ai fini della presentazione e verifica positiva da parte degli organi di controllo, del procedimento in sanatoria, si ritiene vi sia la necessità di reperire: Relazione di sicurezza statica, da parte di professionista abilitato, in quanto le opere hanno interessato parti strutturali.

Per l'intero iter urbanistico si stimano cautelativamente € 5.000,00 per i costi tecnici, € 3.000,00 per la redazione della Relazione di sicurezza statica e € 3.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di Mantova per tutte le opere sanabili.

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 11.000,00€ (undicimila/00 euro).

Tutti i costi sopra riportati sono al netto di IVA e oneri accessori.

Quanto stimato e preventivato in modo raziocinante ai fini della procedura di richiesta di sanatoria dell'intervento, potrà essere confermato o disatteso unicamente con il deposito e conclusione dell'istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria, in un confronto diretto con l'ufficio preposto del comune di Mantova.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



L'immobile residenziale si sviluppa a quattro piani fuori terra ed un piano interrato. L'oggetto di valutazione si trova al piano secondo ed è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, veranda, corridoio notte, bagno, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio e balcone. Pertinenziale all'unità si trova al piano terra una piccola cantina. Il fabbricato possiede struttura in elevazione portante costituita da travi e pilastri in c.a. con murature di tamponamento in blocchi di laterizio intonacati ambo i lati, solai interpiano in latero cemento e solaio di copertura in latero cemento.

Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche in sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, citofono e telefono. L'unità possiede impianto di riscaldamento tradizionale a radiatori con caldaia autonoma installata in nella cucina.

Pavimentazioni in gres di differente tipo e formato per ciascun locale. Serramenti in legno con vetro semplice con avvolgibili esterni in pvc ad oscuramento. Porta di ingresso non blindata e porte interne in legno. Sanitari e vasca da bagno in porcellana bianca vetusti anche se in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala comune risulta intonacato a civile e tinteggiato con colori tenui, rivestimento del vano scala in marmo levigato e corrimano in ferro e legno. Il fabbricato non possiede un ascensore condominiale. La porta di accesso pedonale del condominio è stata realizzata in alluminio e vetro. Le aree esterne risultano definite in battuto di cemento. Le aree esterne non sono delimitate da alcuna muretta di cinta, e fatta eccezione per i marciapiedi definiti in battuto di cemento, le aree rimanenti sono state lasciate a ghiaia.

La piccola cantina posta al piano terra denota murature intonacate al grezzo, pavimentazione in battuto di cemento, porta di accesso in legno, serramento esterno in legno e un punto luce. Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, l'unità denota una tipologia delle finiture di sufficiente qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "sufficiente".

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Stato di occupazione

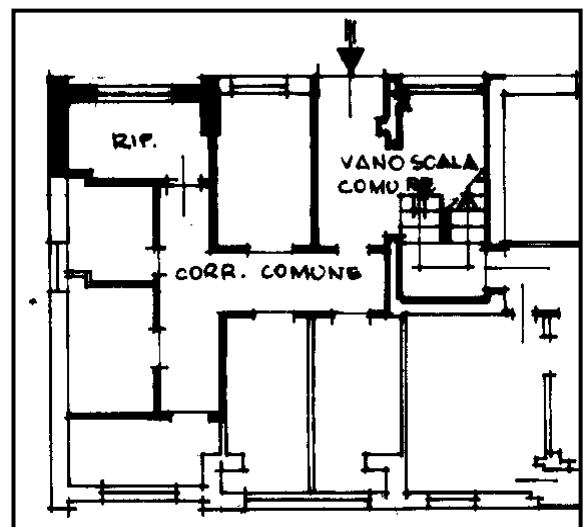
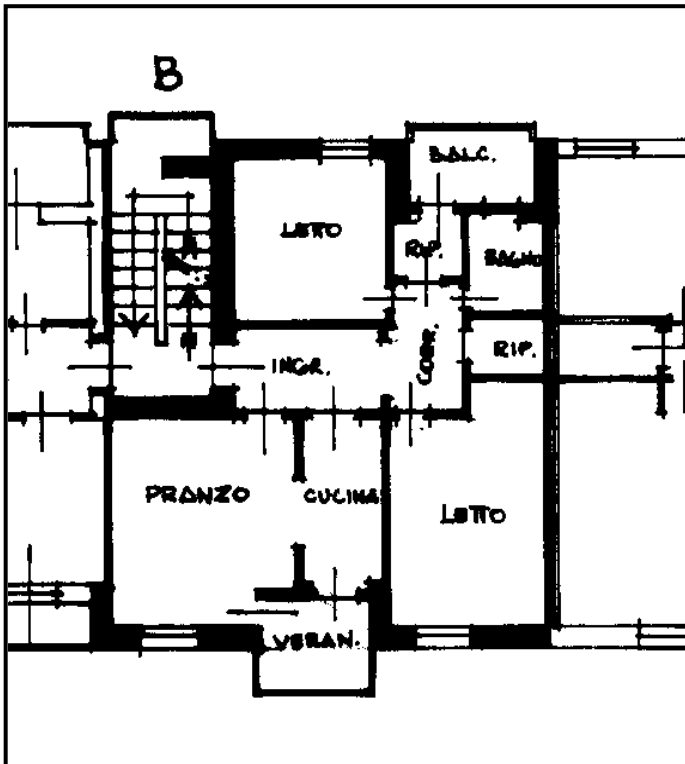
L'immobile risulta occupato da ...Omissis..., Nata ...Omissis..., Codice fiscale ...Omissis..., intestataria della quota di 4/6 dell'unità oggetto di stima.

Vendita degli Immobili

La planimetria catastale dell'unità risulta difforme alla reale consistenza dell'immobile. Pertanto per poter vendere il bene sarà necessario depositare nuovo DOCFA per la definizione dell'unità abitativa e lo scorporo della cantina, oggi rappresentata nella medesima planimetria catastale.

L'eventuale acquirente dovrà presentare regolare procedimento in sanatoria per procedere alla regolarizzazione delle situazioni precedentemente descritte nel capitolo regolarità urbanistica.

CALCOLO DELLE SUPERFICI:



Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Note
			Commerciale	
Abitazione	78,71	1	78,71	P2
Balcone	7,70	0,25	1,93	P2
Cantina	8,32	0,5	4,16	PT

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono scarsa appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi della sola quota di 1/6 di proprietà. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofe.

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Mantova (MN).

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.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO:

Comune	Mapp.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	QUOTA	STIMA DEF
MANTOVA	129	Abitazione	78,71	1	78,71	€ 800,00	0,60	1/6	6.296,80
		Balcone	7,70	0,25	1,93	€ 800,00	0,60	1/6	154,00
		Cantina	8,32	0,5	4,16	€ 800,00	0,60	1/6	332,80
									€ 6.783,60

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,0 %
- Regolarizzazione urbanistica: -10,0 %
- Stato d'uso e di manutenzione: -10,0 %
- Stato di possesso: -10 %
- Oneri condominiali: 0,0 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,0 %

Lotto 2 – Quota di 1/6 della proprietà = € 6.783,60

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

3) Quota di 4/9 di Appartamento – sub 4, Goito, Strada Levata, 33

Intestazione catastale

1 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 3/9
2	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9
3 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9
4 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9

Catasto dei fabbricati Comune di: Goito							
Indirizzo: Via Grecia, 20							
Comune	Foglio	Mapp	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
GOITO	42	186	4	A/3	4	8	€ 330,53

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

3 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9
4 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9

Provenienza ventennale

In ordine a quanto in oggetto le seguenti provenienze:

A) In capo a:

- ...Omissis..., nata il 07/08/1938 a Goito (MN) – cod. fisc. ...OMISSIS..., quota di proprietà di 3/9;
- ...Omissis...(MN) – cod. fisc. ...OMISSIS..., quota di proprietà di 2/9;
- ...Omissis..., nata il 03/01/1974 a Mantova (MN) – cod. fisc. ...OMISSIS..., quota di proprietà di 2/9;
- ...Omissis...a Goito (MN) – cod. fisc. ...OMISSIS..., quota di proprietà di 2/9.

A favore delle parti per le quote specificate, si rileva accettazione espressa di eredità trascritta in data 26/06/2020 ai n.ri 2110/1473 (atto giudiziario del 29/05/2019 n. rep. 1341 Tribunale di Mantova) in morte di ...Omissis..., deceduto in data 15/12/2016.

“Dando atto dell'avvenuta accettazione dell'eredità del de cuius ...Omissis...da parte di tutti i chiamati all'eredità, ...Omissis..., ...Omissis.....Omissis..., ...Omissis... e ...Omissis...”.

Successione ex lege: ...Omissis... (moglie). ...Omissis..., ...Omissis... e ...Omissis...(figlie) - non risulta trascritta la successione.

B) In capo a;

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

- ...Omissis..., nato il 21/12/1936 a Mantova (MN) - codice fiscale ...OMISSIS....

Provenienza degli immobili distinti al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 5 e 6 (ex subalterno 3), trascrizione n.ri 2847/1723 del 07/11/1969, compravendita (atto del 01/11/1969 n. rep. 294 del Notaio Antonio Marocchi), in forza del quale ...Omissis... acquista da Gobbi Frattini Amedeo la piena proprietà dell'immobile in Goito, censito ai NCEU Sezione A foglio 45 mappale 82 sub.3 classe 2 mq. 106;

Provenienza dell'immobile distinto al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterno 4 (ex subalterni I e 2), trascrizione n.ri 3632/2502 del 21/12/1981, compravendita (atto del 27/11/1981 n. rep.15832 del Notaio Antonio Marocchi), a favore di ...Omissis..., nato il 21/12/1936 a Mantova (coniugato in regime di separazione dei beni), ...Omissis...Alfredo, nato il 26/06/1910 a Gazoldo, e Negri Pasqua, nata il #12/04/1914 a Gazzuolo, contro ...Omissis...Umberto, nato il 09/10/1948 a Mantova.

Con detto atto ...Omissis...ha venduto a ...Omissis..., che ha accettato ed acquistato per la nuda proprietà, ed ai coniugi ...Omissis...Alfredo e Negri Pasqua, che hanno accettato ed acquistano in comunione legale dei beni per l'usufrutto generale vitalizio (riunione di usufrutto del 13/05/1988 in atti dal 13/07/1992 n. 4259.1/1992 e riunione di usufrutto del 23/01/2000 protocollo n. MN0144758 in atti dal 06/12/2012, Negri Pasqua n. 9339.1/2002): la porzione di fabbricato in Goito, Strada Postumia, distinta al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 1 e 2 (corrispondenti prima del collegamento al mappale 82/1 e 82/2 del foglio 45 Sezione A).

Ricognizione ipotecaria

ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2005 - Registro Particolare 1010 Registro Generale 4002
Pubblico ufficiale ROSSI FABRIZIO Repertorio 42072/9364 del 11/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in GOITO(MN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 625.000,00 Tasso interesse annuo 3.6% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 312.500,00 Totale € 937.500,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCA INTESA S.P.A.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto MILANO - PIAZZA PAOLO FERRARI N. 10

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2020 - Registro Particolare 2582 Registro Generale 3684
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 2121 del 18/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GOITO (MN)

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale PENELOPE SPV SRL
Sede CONEGLIANO (TV)

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2022 - Registro Particolare 2875 Registro Generale 4159
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 26/2022 del 07/07/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in GOITO(MN)

Descrizione della zona



Comune	Goito
Provincia	Mantova
Indirizzo	Strada Levata, 33
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Accesso al lotto Dalla SP17 verso Strada Levata.

Servizi La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono.
Gli immobili si trovano a circa 500 mt. dal centro di Goito, nelle immediate vicinanze delle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Regolarità edilizia

Dalla ricerca negli atti comunali sono emersi i seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati.

- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data
- 20.09.1963 al prot. n. 2630 relativa alla nuova costruzione di un fabbricato adibito ad abitazione - macello suini rivendita carni macellate (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Licenza di Costruzione n. 32/67 rilasciata dal Comune di Goito in data 23.03.1967 inerente ad ampliamento fabbricato adibito a macellazione suini (mapp. 186);
- Licenza di Costruzione n. 106/69 rilasciata dal Comune di Goito in data 13.12.1969 inerente ad ampliamento laboratorio lavorazioni carni (mapp.li 186-263);
- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 24.01.1974 al prot. n. 347 per ampliare edificio ad uso laboratorio - negozio - magazzino (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita presentata presso il Comune di Goito in data 20.07.1977 a prot. n. 2859 per ampliamento di fabbricato. Comunicazione del 01.08.1977 prot. n. 2859 per diniego della concessione per parere contrario dell'Ufficiale Sanitario;
- Licenza di Costruzione n. 162/76 rilasciata dal Comune di Goito in data 09.09.1976 inerente la costruzione di un magazzino ed asciugatoio (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 233/77 (prot. n. 3864) rilasciata dal Comune di Goito in data 02.12.1977 inerente la costruzione di un porticato (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 82/79 (prot. n. 1827) rilasciata dal Comune di Goito in data 21.05.1979 inerente la costruzione di un locale caldaia (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 118/83 (prot. n. 3837) rilasciata dal Comune di Goito in data 25.08.1983 inerente la costruzione di un locale vendita carni uso commerciale (mapp. 186-358). Inizio lavori 10.10.1983 e fine lavori 15.03.1984. Richiesta permesso di abitabilità presentata in data 24.03.1984 prot. 2326, non evasa per incompletezza documentale (vedi nota Comunale emessa in data 01.09.1984);
- Concessione Edilizia n. 224/89 (prot. n. 1704) rilasciata dal Comune di Goito in data 28.12.1989 inerente la trasformazione locali e piccolo ampliamento (dell'attività artigianale) al ...Omissis... S.n.C. (mapp. 186-358);
- Concessione Edilizia n. 111/85 (prot. n. 4569) rilasciata dal Comune di Goito in data 27.07.1985 inerente la costruzione di una muretta di cinta e sistemazione scala esterna (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 122/77 (prot. n. 75) rilasciata dal Comune di Goito in data 05.08.1985 inerente la trasformazione di locali (mapp. 186-358);

Dall'esame dell'intero compendio relativo alle pratiche edilizie che hanno nel tempo interessato la proprietà in esame, si è appurato quanto i documenti amministrativi siano stati presentati negli anni in modo frammentario e non coordinato storicamente come invece sarebbe stato necessario al fine di identificare l'immobile così come è realizzato con i titoli edilizi che lo hanno riguardato.

La prima considerazione che va fatta riguarda la Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 che, non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Licenza di Costruzione che abbia abilitato la costruzione del primo nucleo tipologico dell'impianto produttivo o quantomeno tale Licenza non è presente nel fascicolo edilizio esaminato.

Anche tutte le altre pratiche edilizie presentate portano a rilevare numerose difformità tra la rappresentazione grafica di quanto da realizzare e ciò che in effetti è stato realizzato.

Si fa altresì presente che in nessuna pratica edilizia esaminata si è rinvenuta documentazione attestante la fine lavori e il conseguimento del certificato di Agibilità/Abitabilità.

Tale circostanza è significativa in quanto rappresenta ulteriormente quanto i procedimenti edilizi presentati non abbiano ottenuto un controllo di validazione finale e quindi ciò che venne realizzato a più riprese in modo difforme non ha potuto essere assoggettato ad eventuali pratiche di sanatoria.

Lo scrivente omette la puntuale descrizione delle numerose difformità rilevabili, ma ne espone una elencazione per tipologia:

- difformità volumetriche, ovvero riguardanti la conformazione dei volumi dei vari corpi di fabbrica con mutamenti di altezze;
- modifiche strutturali, che coinvolgono le strutture portanti verticali e orizzontali, nonché variazioni nelle aperture inserite nelle medesime;
- modifiche distributive interne;
- modifiche nelle destinazioni d'uso;

Le considerazioni esposte in questo capitolo sono fondate sulla tipologia e qualità della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Goito: si auspica che non sia stata omessa alcuna produzione di pratiche per l'esame in quanto ove esistesse altro fascicolo da esaminare, ovviamente le valutazioni potrebbero mutare.

Considerata la situazione gravemente carente in ordine alla conformità urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione al CTU, si ritiene che l'intero compendio debba essere assoggettato a procedimento di Sanatoria complessivo finalizzato a regolarizzare ogni elemento tecnico del quale non si siano reperiti i titoli abilitativi.

Tale procedimento di Sanatoria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comporterà un onere stimabile in € 15.000,00 quanto a spese tecniche ed una sanzione urbanistica variabile tra € 70.000,00 ed € 90.000,00.

L'entità della sanzione urbanistica sopra stimata è comunque subordinata alle valutazioni che vorrà operare l'Amministrazione comunale in relazione a qualificazione degli interventi, modalità di calcolo e tariffe che potrebbero comportare sensibili variazioni su quanto è stato stimato dallo scrivente, come preventivo di massima.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)

0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699

E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



Il complesso immobiliare si sviluppa a due piani fuori terra. L'oggetto di valutazione, è un appartamento al piano terra con cantine al piano seminterrato e una piccola parte al piano primo. L'unità è composta da: ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, ripostiglio, bagno, camera matrimoniale e camera singola al piano terra. Al piano seminterrato si trovano n. 7 locali destinati a cantina mentre al piano primo si trova un ripostiglio. I piani dell'immobile sono collegati con una scala interna in muratura. L'ingresso all'unità e la scala di collegamento risultano in uso comune con altra unità identificata al sub 5. Di seguito le principali descrizioni delle strutture e delle finiture dell'immobile.

Tipologicamente la costruzione è stata realizzata con:

- struttura perimetrale in muratura di laterizio, così come le partizioni interne;
- solai d'interpiano in latero cemento;
- copertura a falde con sovrastante manto di coppi;

Le finiture dell'unità immobiliare sono proprie della destinazione d'uso dell'ambiente:

- pavimenti in ceramica ed in battuto di cemento per quanto riguarda depositi e autorimessa;
- serramenti esterni in metallo con vetro-camera / vetro-semplificato a seconda della destinazione del locale;
- portoni di accesso e porte interne differenziate tra legno e metallo;
- pareti intonacate e tinteggiate o rivestite con piastrelle di ceramica;

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

- soffitti intonacati e tinteggiati, in alcune zone è presente un controsoffitto modulare.

A livello impiantistico l'unità risulta dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento centralizzato (in comune tra tutti i beni della presente perizia) con generatore di calore a gas e ventilconvettori/radiatori;

Le altezze interne dell'immobile sono differenziate tra i vari locali, si è misurato:

- 3,00 m nello spazio commerciale e nelle celle;
- 4,00 m nello spazio di lavorazione;
- 4,25 m di media nei depositi;
- 4,85 m di media nell'autorimessa.

L'area esterna, in parte delimitata da rete in maglie metalliche, è pavimentata in battuto di cemento in prossimità del fabbricato e lasciata a verde verso la Via Ada Negri.

Stato di occupazione

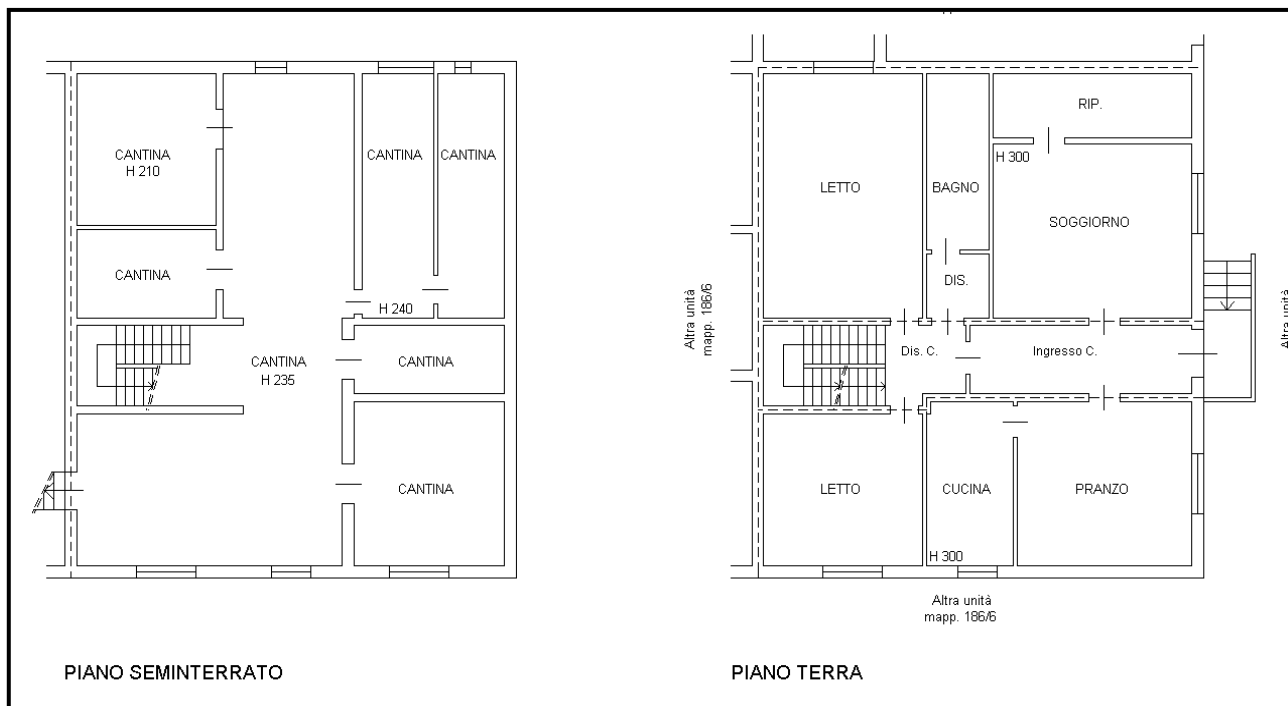
L'unità abitativa risulta occupata dalle signore: Sig.ra ...Omissis... nata a ...Omissis.....OMISSIS..., ...Omissis...nata a ...Omissis.....OMISSIS... e ...Omissis...nata a ...Omissis.....OMISSIS....

Vendita degli Immobili

La planimetria catastale dell'unità risulta conforme alla reale consistenza dell'immobile.

L'eventuale acquirente dovrà presentare regolare procedimento in sanatoria per procedere alla regolarizzazione delle situazioni precedentemente descritte nel capitolo regolarità urbanistica.

CALCOLO DELLE SUPERFICI:



Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Note
			Commerciale	
Abitazione	121,00	1	121,00	PT
Ripostiglio	9,00	0,25	2,25	P1
Cantina	145,00	0,25	36,25	ST

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono scarsa appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi della sola quota di 4/9 di proprietà. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofe.

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Goito (MN).

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.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO:

Comune	Sub.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	QUOTA	STIMA DEF
GOITO	4	Abitazione	121,00	1	121,00	€ 400,00	0,55	4/9	11.831,11
		Ripostiglio	9,00	0,25	2,25	€ 400,00	0,55	4/9	220,00
		Cantina	145,00	0,25	36,25	€ 400,00	0,55	4/9	3.544,44
									€ 15.595,56

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,0 %
- Regolarizzazione urbanistica: -15,0 %
- Stato d'uso e di manutenzione: -10,0 %
- Stato di possesso: -10,0 %
- Oneri condominiali: 0,0 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,0 %

Lotto 3 - Quota di 4/9 della proprietà = € 15.595,56

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

4) Quota di 4/9 di Appartamento – sub 5, Goito, Strada Levata, 33

Intestazione catastale

1 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 3/9
2 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9
3 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9
4 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9

Catasto dei fabbricati Comune di: Goito							
Indirizzo: Strada Levata, 33							
Comune	Foglio	Mapp	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
GOITO	42	186	5	A/3	4	7,5	€ 309,87

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

3 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9
4 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9

Provenienza ventennale

In ordine a quanto in oggetto risultano le seguenti provenienze:

A) In capo a:

- ...Omissis..., nata il 07/08/1938 a Goito (MN) – cod. fisc. ...OMISSIS..., quota di proprietà di 3/9;
- ...Omissis...(MN) – cod. fisc. ...OMISSIS..., quota di proprietà di 2/9;
- ...Omissis.....Omissis..., nata il 03/01/1974 a Mantova (MN) – cod. fisc. ...OMISSIS..., quota di proprietà di 2/9;
- ...Omissis...a Goito (MN) – cod. fisc. ...OMISSIS..., quota di proprietà di 2/9.

A favore delle parti per le quote specificate, si rileva accettazione espressa di eredità trascritta in data 26/06/2020 ai n.ri 2110/1473 (atto giudiziario del 29/05/2019 n. rep. 1341 Tribunale di Mantova) in morte di ...Omissis..., deceduto in data 15/12/2016.

“Dando atto dell'avvenuta accettazione dell'eredità del de cuius ...Omissis...da parte di tutti i chiamati all'eredità, ...Omissis..., ...Omissis.....Omissis..., ...Omissis... e ...Omissis...Maura”.

Successione ex lege: ...Omissis... (moglie). ...Omissis..., ...Omissis... e ...Omissis...(figlie) - non risulta trascritta la successione.

B) In capo a;

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

- ...Omissis..., nato il 21/12/1936 a Mantova (MN) - codice fiscale ...OMISSIS....

Provenienza degli immobili distinti al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 5 e 6 (ex subalterno 3), trascrizione n.ri 2847/1723 del 07/11/1969, compravendita (atto del 01/11/1969 n. rep. 294 del Notaio Antonio Marocchi), in forza del quale ...Omissis... acquista da Gobbi Frattini Amedeo la piena proprietà dell'immobile in Goito, censito ai NCEU Sezione A foglio 45 mappale 82 sub.3 classe 2 mq. 106;

Provenienza dell'immobile distinto al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterno 4 (ex subalterni I e 2), trascrizione n.ri 3632/2502 del 21/12/1981, compravendita (atto del 27/11/1981 n. rep.15832 del Notaio Antonio Marocchi), a favore di ...Omissis..., nato il 21/12/1936 a Mantova (coniugato in regime di separazione dei beni), ...Omissis...Alfredo, nato il 26/06/1910 a Gazoldo, e Negri Pasqua, nata il #12/04/1914 a Gazzuolo, contro ...Omissis...Umberto, nato il 09/10/1948 a Mantova.

Con detto atto ...Omissis...ha venduto a ...Omissis..., che ha accettato ed acquistato per la nuda proprietà, ed ai coniugi ...Omissis...Alfredo e Negri Pasqua, che hanno accettato ed acquistano in comunione legale dei beni per l'usufrutto generale vitalizio (riunione di usufrutto del 13/05/1988 in atti dal 13/07/1992 n. 4259.1/1992 e riunione di usufrutto del 23/01/2000 protocollo n. MN0144758 in atti dal 06/12/2012, Negri Pasqua n. 9339.1/2002): la porzione di fabbricato in Goito, Strada Postumia, distinta al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 1 e 2 (corrispondenti prima del collegamento al mappale 82/1 e 82/2 del foglio 45 Sezione A).

Ricognizione ipotecaria

ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2005 - Registro Particolare 1010 Registro Generale 4002
Pubblico ufficiale ROSSI FABRIZIO Repertorio 42072/9364 del 11/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in GOITO(MN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 625.000,00 Tasso interesse annuo 3.6% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 312.500,00 Totale € 937.500,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCA INTESA S.P.A.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto MILANO - PIAZZA PAOLO FERRARI N. 10

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2020 - Registro Particolare 2582 Registro Generale 3684
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 2121 del 18/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GOITO (MN)

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale PENELOPE SPV SRL
Sede CONEGLIANO (TV)

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2022 - Registro Particolare 2875 Registro Generale 4159
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 26/2022 del 07/07/2022
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in GOITO(MN)

Descrizione della zona



Comune	Goito
Provincia	Mantova
Indirizzo	Strada Levata, 33
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Accesso al lotto Dalla SP17 verso Strada Levata.

Servizi La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono.
Gli immobili si trovano a circa 500 mt. dal centro di Goito, nelle immediate vicinanze delle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Regolarità edilizia

Dalla ricerca negli atti comunali sono emersi i seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati.

- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data
- 20.09.1963 al prot. n. 2630 relativa alla nuova costruzione di un fabbricato adibito ad abitazione - macello suini rivendita carni macellate (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Licenza di Costruzione n. 32/67 rilasciata dal Comune di Goito in data 23.03.1967 inerente ad ampliamento fabbricato adibito a macellazione suini (mapp. 186);
- Licenza di Costruzione n. 106/69 rilasciata dal Comune di Goito in data 13.12.1969 inerente ad ampliamento laboratorio lavorazioni carni (mapp.li 186-263);
- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 24.01.1974 al prot. n. 347 per ampliare edificio ad uso laboratorio - negozio - magazzino (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita presentata presso il Comune di Goito in data 20.07.1977 a prot. n. 2859 per ampliamento di fabbricato. Comunicazione del 01.08.1977 prot. n. 2859 per diniego della concessione per parere contrario dell'Ufficiale Sanitario;
- Licenza di Costruzione n. 162/76 rilasciata dal Comune di Goito in data 09.09.1976 inerente la costruzione di un magazzino ed asciugatoio (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 233/77 (prot. n. 3864) rilasciata dal Comune di Goito in data 02.12.1977 inerente la costruzione di un porticato (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 82/79 (prot. n. 1827) rilasciata dal Comune di Goito in data 21.05.1979 inerente la costruzione di un locale caldaia (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 118/83 (prot. n. 3837) rilasciata dal Comune di Goito in data 25.08.1983 inerente la costruzione di un locale vendita carni uso commerciale (mapp. 186-358). Inizio lavori 10.10.1983 e fine lavori 15.03.1984. Richiesta permesso di abitabilità presentata in data 24.03.1984 prot. 2326, non evasa per incompletezza documentale (vedi nota Comunale emessa in data 01.09.1984);
- Concessione Edilizia n. 224/89 (prot. n. 1704) rilasciata dal Comune di Goito in data 28.12.1989 inerente la trasformazione locali e piccolo ampliamento (dell'attività artigianale) al ...Omissis... S.n.C. (mapp. 186-358);
- Concessione Edilizia n. 111/85 (prot. n. 4569) rilasciata dal Comune di Goito in data 27.07.1985 inerente la costruzione di una muretta di cinta e sistemazione scala esterna (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 122/77 (prot. n. 75) rilasciata dal Comune di Goito in data 05.08.1985 inerente la trasformazione di locali (mapp. 186-358);

Dall'esame dell'intero compendio relativo alle pratiche edilizie che hanno nel tempo interessato la proprietà in esame, si è appurato quanto i documenti amministrativi siano stati presentati negli anni in modo frammentario e non coordinato storicamente come invece sarebbe stato necessario al fine di identificare l'immobile così come è realizzato con i titoli edilizi che lo hanno riguardato.

La prima considerazione che va fatta riguarda la Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 che, non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Licenza di Costruzione che abbia abilitato la costruzione del primo nucleo tipologico dell'impianto produttivo o quantomeno tale Licenza non è presente nel fascicolo edilizio esaminato.

Anche tutte le altre pratiche edilizie presentate portano a rilevare numerose difformità tra la rappresentazione grafica di quanto da realizzare e ciò che in effetti è stato realizzato.

Si fa altresì presente che in nessuna pratica edilizia esaminata si è rinvenuta documentazione attestante la fine lavori e il conseguimento del certificato di Agibilità/Abitabilità.

Tale circostanza è significativa in quanto rappresenta ulteriormente quanto i procedimenti edilizi presentati non abbiano ottenuto un controllo di validazione finale e quindi ciò che venne realizzato a più riprese in modo difforme non ha potuto essere assoggettato ad eventuali pratiche di sanatoria.

Lo scrivente omette la puntuale descrizione delle numerose difformità rilevabili, ma ne espone una elencazione per tipologia:

- difformità volumetriche, ovvero riguardanti la conformazione dei volumi dei vari corpi di fabbrica con mutamenti di altezze;
- modifiche strutturali, che coinvolgono le strutture portanti verticali e orizzontali, nonché variazioni nelle aperture inserite nelle medesime;
- modifiche distributive interne;
- modifiche nelle destinazioni d'uso;

Le considerazioni esposte in questo capitolo sono fondate sulla tipologia e qualità della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Goito: si auspica che non sia stata omessa alcuna produzione di pratiche per l'esame in quanto ove esistesse altro fascicolo da esaminare, ovviamente le valutazioni potrebbero mutare.

Considerata la situazione gravemente carente in ordine alla conformità urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione al CTU, si ritiene che l'intero compendio debba essere assoggettato a procedimento di Sanatoria complessivo finalizzato a regolarizzare ogni elemento tecnico del quale non si siano reperiti i titoli abilitativi.

Tale procedimento di Sanatoria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comporterà un onere stimabile in € 15.000,00 quanto a spese tecniche ed una sanzione urbanistica variabile tra € 70.000,00 ed € 90.000,00.

L'entità della sanzione urbanistica sopra stimata è comunque subordinata alle valutazioni che vorrà operare l'Amministrazione comunale in relazione a qualificazione degli interventi, modalità di calcolo e tariffe che potrebbero comportare sensibili variazioni su quanto è stato stimato dallo scrivente, come preventivo di massima.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)

0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699

E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



Il complesso immobiliare si sviluppa a due piani fuori terra. L'oggetto di valutazione, è un appartamento al piano primo. L'unità è composta da: ingresso, ripostiglio, cucina, n° 2 bagni, soggiorno e n. 4 camere letto. L'accesso all'unità avviene tramite ingresso comune con l'unità di cui al sub 4 e vano scala comune. Di seguito le principali descrizioni delle strutture e delle finiture dell'immobile.

Tipologicamente la costruzione è stata realizzata con:

- struttura perimetrale in muratura di laterizio, così come le partizioni interne;
- solai d'interpiano in latero cemento;
- copertura a falde con sovrastante manto di coppi;

Le finiture dell'unità immobiliare sono proprie della destinazione d'uso dell'ambiente:

- pavimenti in ceramica ed in battuto di cemento per quanto riguarda depositi e autorimessa;
- serramenti esterni in metallo con vetro-camera / vetro-semplice a seconda della destinazione del locale;
- portoni di accesso e porte interno differenziate tra legno e metallo;
- pareti intonacate e tinteggiate o rivestite con piastrelle di ceramica;
- soffitti intonacati e tinteggiati, in alcune zone è presente un controsoffitto modulare.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

A livello impiantistico l'unità risulta dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento centralizzato (in comune tra tutti i beni della presente perizia) con generatore di calore a gas e ventilconvettori/radiatori;

Le altezze interne dell'immobile sono differenziate tra i vari locali, si è misurato:

- 3,00 m nello spazio commerciale e nelle celle;
- 4,00 m nello spazio di lavorazione;
- 4,25 m di media nei depositi;
- 4,85 m di media nell'autorimessa.

L'area esterna, in parte delimitata da rete in maglie metalliche, è pavimentata in battuto di cemento in prossimità del fabbricato e lasciata a verde verso la Via Ada Negri.

Stato di occupazione

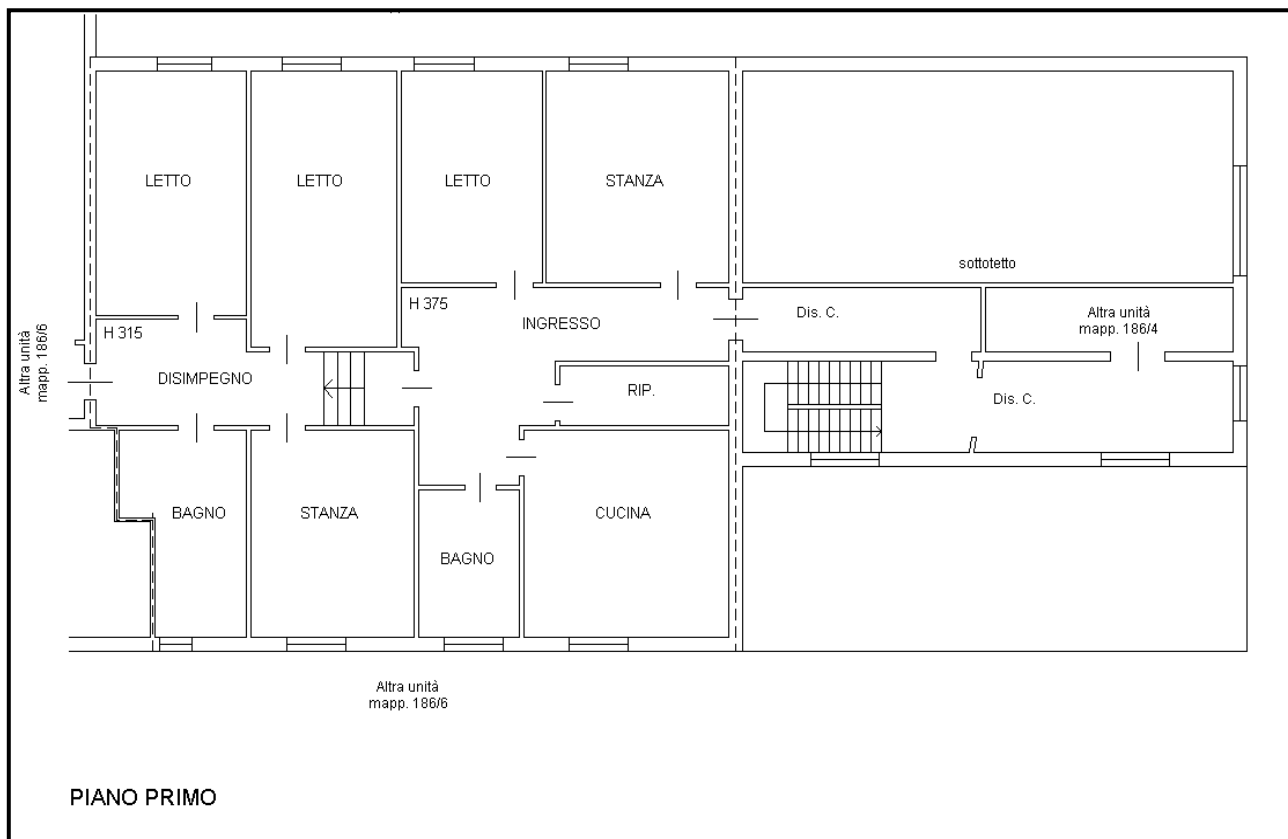
L'unità abitativa risulta sfitta.

Vendita degli Immobili

La planimetria catastale dell'unità risulta conforme alla reale consistenza dell'immobile.

L'eventuale acquirente dovrà presentare regolare procedimento in sanatoria per procedere alla regolarizzazione delle situazioni precedentemente descritte nel capitolo regolarità urbanistica.

CALCOLO DELLE SUPERFICI:



Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	Note
Abitazione	178,00	1	178,00	P1

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono scarsa appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi della sola quota di 4/9 di proprietà. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofe.

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Goito (MN).

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.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO:

Comune	Sub.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	QUOTA	STIMA DEF
GOITO	5	Abitazione	178,00	1	178,00	€ 400,00	0,55	4/9	17.404,44
									€ 17.404,44

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,0 %
- Regolarizzazione urbanistica: -15,0 %
- Stato d'uso e di manutenzione: -10,0 %
- Stato di possesso: -10,0 %
- Oneri condominiali: 0,0 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,0 %

Lotto 4 - Quota di 4/9 della proprietà = € 17.404,44

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

5) Quota di 4/9 di complesso commerciale - produttivo, Goito, Strada Levata, 33

Intestazione catastale

1 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 3/9
2 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9
3 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9
4 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9

Catasto dei fabbricati Comune di: Goito							
Indirizzo: Strada Levata, 33							
Comune	Foglio	Mapp	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
GOITO	42	186	6	D/8			€ 7.058,50

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

3 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9
4 ...Omissis...	nata a ...Omissis...
Cod. fisc. ...OMISSIS...	Proprietà 2/9

Provenienza ventennale

In ordine a quanto in oggetto risultano le seguenti provenienze:

A) In capo a:

- ...Omissis..., nata il 07/08/1938 a Goito (MN) – cod. fisc. ...OMISSIS..., quota di proprietà di 3/9;
- ...Omissis...(MN) – cod. fisc. ...OMISSIS..., quota di proprietà di 2/9;
- ...Omissis.....Omissis..., nata il 03/01/1974 a Mantova (MN) – cod. fisc. ...OMISSIS..., quota di proprietà di 2/9;
- ...Omissis...a Goito (MN) – cod. fisc. ...OMISSIS..., quota di proprietà di 2/9.

A favore delle parti per le quote specificate, si rileva accettazione espressa di eredità trascritta in data 26/06/2020 ai n.ri 2110/1473 (atto giudiziario del 29/05/2019 n. rep. 1341 Tribunale di Mantova) in morte di ...Omissis..., deceduto in data 15/12/2016.

“Dando atto dell'avvenuta accettazione dell'eredità del de cuius ...Omissis...da parte di tutti i chiamati all'eredità, ...Omissis..., ...Omissis.....Omissis..., ...Omissis... e ...Omissis...”.

Successione ex lege: ...Omissis... (moglie). ...Omissis..., ...Omissis... e ...Omissis...(figlie) - non risulta trascritta la successione.

B) In capo a;

- ...Omissis..., nato il 21/12/1936 a Mantova (MN) - codice fiscale ...OMISSIS....

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Provenienza degli immobili distinti al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 5 e 6 (ex subalterno 3), trascrizione n.ri 2847/1723 del 07/11/1969, compravendita (atto del 01/11/1969 n. rep. 294 del Notaio Antonio Marocchi), in forza del quale ...Omissis... acquista da Gobbi Frattini Amedeo la piena proprietà dell'immobile in Goito, censito ai NCEU Sezione A foglio 45 mappale 82 sub.3 classe 2 mq. 106;

Provenienza dell'immobile distinto al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterno 4 (ex subalterni I e 2), trascrizione n.ri 3632/2502 del 21/12/1981, compravendita (atto del 27/11/1981 n. rep.15832 del Notaio Antonio Marocchi), a favore di ...Omissis..., nato il 21/12/1936 a Mantova (coniugato in regime di separazione dei beni), ...Omissis...Alfredo, nato il 26/06/1910 a Gazoldo, e Negri Pasqua, nata il #12/04/1914 a Gazzuolo, contro ...Omissis...Umberto, nato il 09/10/1948 a Mantova.

Con detto atto ...Omissis...ha venduto a ...Omissis..., che ha accettato ed acquistato per la nuda proprietà, ed ai coniugi ...Omissis...Alfredo e Negri Pasqua, che hanno accettato ed acquistano in comunione legale dei beni per l'usufrutto generale vitalizio (riunione di usufrutto del 13/05/1988 in atti dal 13/07/1992 n. 4259.1/1992 e riunione di usufrutto del 23/01/2000 protocollo n. MN0144758 in atti dal 06/12/2012, Negri Pasqua n. 9339.1/2002): la porzione di fabbricato in Goito, Strada Postumia, distinta al NCEU foglio 42 mappale 186 subalterni 1 e 2 (corrispondenti prima del collegamento al mappale 82/1 e 82/2 del foglio 45 Sezione A).

Ricognizione ipotecaria

ISCRIZIONE CONTRO del 13/07/2005 - Registro Particolare 1010 Registro Generale 4002
Pubblico ufficiale ROSSI FABRIZIO Repertorio 42072/9364 del 11/07/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in GOITO(MN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio
Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 625.000,00 Tasso interesse annuo 3.6% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 312.500,00 Totale € 937.500,00
Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di -
Denominazione o ragione sociale BANCA INTESA S.P.A.
Sede MILANO (MI)
Codice fiscale 00799960158 Domicilio ipotecario eletto MILANO - PIAZZA PAOLO FERRARI N. 10

TRASCRIZIONE CONTRO del 06/10/2020 - Registro Particolare 2582 Registro Generale 3684
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 2121 del 18/09/2020
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GOITO (MN)

A favore
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale PENELOPE SPV SRL
Sede CONEGLIANO (TV)
Codice fiscale 04934510266

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona



Comune	Goito
Provincia	Mantova
Indirizzo	Strada Levata, 33
Posizione	Periferica
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla SP17 verso Strada Levata.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Servizi

La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 500 mt. dal centro di Goito, nelle immediate vicinanze delle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Regolarità edilizia

Dalla ricerca negli atti comunali sono emersi i seguenti provvedimenti urbanistici rilasciati.

- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 relativa alla nuova costruzione di un fabbricato adibito ad abitazione - macello suini rivendita carni macellate (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Licenza di Costruzione n. 32/67 rilasciata dal Comune di Goito in data 23.03.1967 inerente ad ampliamento fabbricato adibito a macellazione suini (mapp. 186);
- Licenza di Costruzione n. 106/69 rilasciata dal Comune di Goito in data 13.12.1969 inerente ad ampliamento laboratorio lavorazioni carni (mapp.li 186-263);
- Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 24.01.1974 al prot. n. 347 per ampliare edificio ad uso laboratorio - negozio - magazzino (non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione);
- Richiesta di Concessione Edilizia Gratuita presentata presso il Comune di Goito in data 20.07.1977 a prot. n. 2859 per ampliamento di fabbricato. Comunicazione del 01.08.1977 prot. n. 2859 per diniego della concessione per parere contrario dell'Ufficiale Sanitario;
- Licenza di Costruzione n. 162/76 rilasciata dal Comune di Goito in data 09.09.1976 inerente la costruzione di un magazzino ed asciugatoio (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 233/77 (prot. n. 3864) rilasciata dal Comune di Goito in data 02.12.1977 inerente la costruzione di un porticato (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 82/79 (prot. n. 1827) rilasciata dal Comune di Goito in data 21.05.1979 inerente la costruzione di un locale caldaia (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 118/83 (prot. n. 3837) rilasciata dal Comune di Goito in data 25.08.1983 inerente la costruzione di un locale vendita carni uso commerciale (mapp. 186-358). Inizio lavori 10.10.1983 e fine lavori 15.03.1984. Richiesta permesso di abitabilità presentata in data 24.03.1984 prot. 2326, non evasa per incompletezza documentale (vedi nota Comunale emessa in data 01.09.1984);
- Concessione Edilizia n. 224/89 (prot. n. 1704) rilasciata dal Comune di Goito in data 28.12.1989 inerente la trasformazione locali e piccolo ampliamento (dell'attività artigianale) al ...Omissis... S.n.C. (mapp. 186-358);
- Concessione Edilizia n. 111/85 (prot. n. 4569) rilasciata dal Comune di Goito in data 27.07.1985 inerente la costruzione di una muretta di cinta e sistemazione scala esterna (mapp. 186);
- Concessione Edilizia n. 122/77 (prot. n. 75) rilasciata dal Comune di Goito in data 05.08.1985 inerente la trasformazione di locali (mapp. 186-358);

Dall'esame dell'intero compendio relativo alle pratiche edilizie che hanno nel tempo interessato la proprietà in esame, si è appurato quanto i documenti amministrativi siano stati presentati negli anni in modo frammentario e non coordinato storicamente come invece sarebbe stato necessario al fine di identificare l'immobile così come è realizzato con i titoli edilizi che lo hanno riguardato.

La prima considerazione che va fatta riguarda la Domanda di Concessione di Licenza per nuove costruzioni presentata presso il Comune di Goito in data 20.09.1963 al prot. n. 2630 che, non trova riscontro con l'avvenuto rilascio di una Licenza di Costruzione che abbia abilitato la costruzione del primo nucleo tipologico dell'impianto produttivo o quantomeno tale Licenza non è presente nel fascicolo edilizio esaminato.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Anche tutte le altre pratiche edilizie presentate portano a rilevare numerose difformità tra la rappresentazione grafica di quanto da realizzare e ciò che in effetti è stato realizzato.

Si fa altresì presente che in nessuna pratica edilizia esaminata si è rinvenuta documentazione attestante la fine lavori e il conseguimento del certificato di Agibilità/Abitabilità.

Tale circostanza è significativa in quanto rappresenta ulteriormente quanto i procedimenti edilizi presentati non abbiano ottenuto un controllo di validazione finale e quindi ciò che venne realizzato a più riprese in modo difforme non ha potuto essere assoggettato ad eventuali pratiche di sanatoria.

Lo scrivente omette la puntuale descrizione delle numerose difformità rilevabili, ma ne espone una elencazione per tipologia:

- difformità volumetriche, ovvero riguardanti la conformazione dei volumi dei vari corpi di fabbrica con mutamenti di altezze;
- modifiche strutturali, che coinvolgono le strutture portanti verticali e orizzontali, nonché variazioni nelle aperture inserite nelle medesime;
- modifiche distributive interne;
- modifiche nelle destinazioni d'uso;

Le considerazioni espone in questo capitolo sono fondate sulla tipologia e qualità della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Goito: si auspica che non sia stata omessa alcuna produzione di pratiche per l'esame in quanto ove esistesse altro fascicolo da esaminare, ovviamente le valutazioni potrebbero mutare.

Considerata la situazione gravemente carente in ordine alla conformità urbanistica, sulla base della documentazione messa a disposizione al CTU, si ritiene che l'intero compendio debba essere assoggettato a procedimento di Sanatoria complessivo finalizzato a regolarizzare ogni elemento tecnico del quale non si siano reperiti i titoli abilitativi.

Tale procedimento di Sanatoria, con accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, comporterà un onere stimabile in € 15.000,00 quanto a spese tecniche ed una sanzione urbanistica variabile tra € 70.000,00 ed € 90.000,00.

L'entità della sanzione urbanistica sopra stimata è comunque subordinata alle valutazioni che vorrà operare l'Amministrazione comunale in relazione a qualificazione degli interventi, modalità di calcolo e tariffe che potrebbero comportare sensibili variazioni su quanto è stato stimato dallo scrivente, come preventivo di massima.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)

0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699

E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



Trattasi di porzione di fabbricato adibito a salumificio, sito nel Comune di Goito (MN) in Strada Levata n. 33, in una zona semi-centrale del paese. Precisamente l'unità, articolata su due piani, è composta da:

- al piano terra: porzione di negozio, uffici, zone spedizione e carico, locali per la lavorazione dei prodotti, celle frigorifere per l'asciugatura, la stagionatura e la conservazione dei prodotti, depositi e magazzini, spogliatoio e servizi igienici, centrale termica;
- al piano primo: celle per l'asciugatura e la stagionatura dei prodotti, ripostigli e centrale termica.

I due livelli sono collegati tra loro da un montacarichi.

A pertinenza dell'unità, sui lati nord-ovest e nord-est, vi è l'area cortiva esterna.

L'unità immobiliare risulta direttamente comunicante con il mappale 358 (Lotto 1 della presente perizia), insieme i due beni costituiscono l'intero fabbricato destinato a salumificio. Di seguito le principali descrizioni delle strutture e delle finiture dell'immobile.

Tipologicamente la costruzione è stata realizzata con:

- struttura perimetrale in muratura di laterizio, così come le partizioni interne;
- solai d'interpiano in latero cemento;
- copertura a falde con sovrastante manto di coppi;

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Le finiture dell'unità immobiliare sono proprie della destinazione d'uso dell'ambiente:

- pavimenti in ceramica ed in battuto di cemento per quanto riguarda depositi e autorimessa;
- serramenti esterni in metallo con vetro-camera / vetro-semplificato a seconda della destinazione del locale;
- portoni di accesso e porte interne differenziate tra legno e metallo;
- pareti intonacate e tinteggiate o rivestite con piastrelle di ceramica;
- soffitti intonacati e tinteggiati, in alcune zone è presente un controsoffitto modulare.

A livello impiantistico l'unità risulta dotata di:

- impianto elettrico;
- impianto idrico-sanitario;
- impianto di riscaldamento centralizzato (in comune tra tutti i beni della presente perizia) con generatore di calore a gas e ventilconvettori/radiatori;

Le altezze interne dell'immobile sono differenziate tra i vari locali, si è misurato:

- 3,00 m nello spazio commerciale e nelle celle;
- 4,00 m nello spazio di lavorazione;
- 4,25 m di media nei depositi;
- 4,85 m di media nell'autorimessa.

L'area esterna, in parte delimitata da rete in maglie metalliche, è pavimentata in battuto di cemento in prossimità del fabbricato e lasciata a verde verso la Via Ada Negri.

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

L'unità immobiliare risulta concessa in affitto alla Società ...Omissis... Limitata Semplificata, con sede in Goito - codice fiscale ...Omissis...- Amministratore Unico Sig. ...Omissis..., nato a ...Omissis... il ...Omissis..., in forza del contratto di "Affitto di Azienda" registrato a Mantova il 15/07/2020 al n. 7514 serie 1T.

La durata dell'affitto è stabilita in sei anni a decorrere dal 07/07/2020 a fino al 06/07/2026.

Il canone di affitto è di € 30.000,00 annui da pagarsi in rate di € 2.500,00 da versare entro il giorno 10 di ogni mese.

L'importo dei canoni di affitto si intende al netto di IVA che sarà addebitata di volta in volta secondo la legge vigente.

Sono compresi nel contratto di affitto:

- l'immobile sito a Goito (MN) - Strada Levata n.ri 29/33 nel quale ha sede la Società esecutata;
- i beni strumentali elencati nell'allegato A del contratto a cui si rimanda;
- contratti e rapporti amministrativi ed in particolare dalle utenze, licenze ed autorizzazioni amministrative necessari all'esercizio dell'attività aziendale, con particolare riguardo al contratto di piattaforma logistica stipulato in data 01/07/2019 tra la Società esecutata e la ...Omissis..., con sede a Ceresara;

Viene inoltre precisato che l'Affitto di Azienda suddetto, comporta l'automatica continuazione dell'affittuario nei rapporti di lavoro subordinati che facevano capo all'affittante come da prospetto riportato nell'allegato B del contratto a cui si rimanda.

Per ogni eventuale altro dettaglio si rimanda al documento reperito ed allegato alla presente.

Vendita degli Immobili

La planimetria catastale dell'unità risulta conforme alla reale consistenza dell'immobile.

L'eventuale acquirente dovrà presentare regolare procedimento in sanatoria per procedere alla regolarizzazione delle situazioni precedentemente descritte nel capitolo regolarità urbanistica.

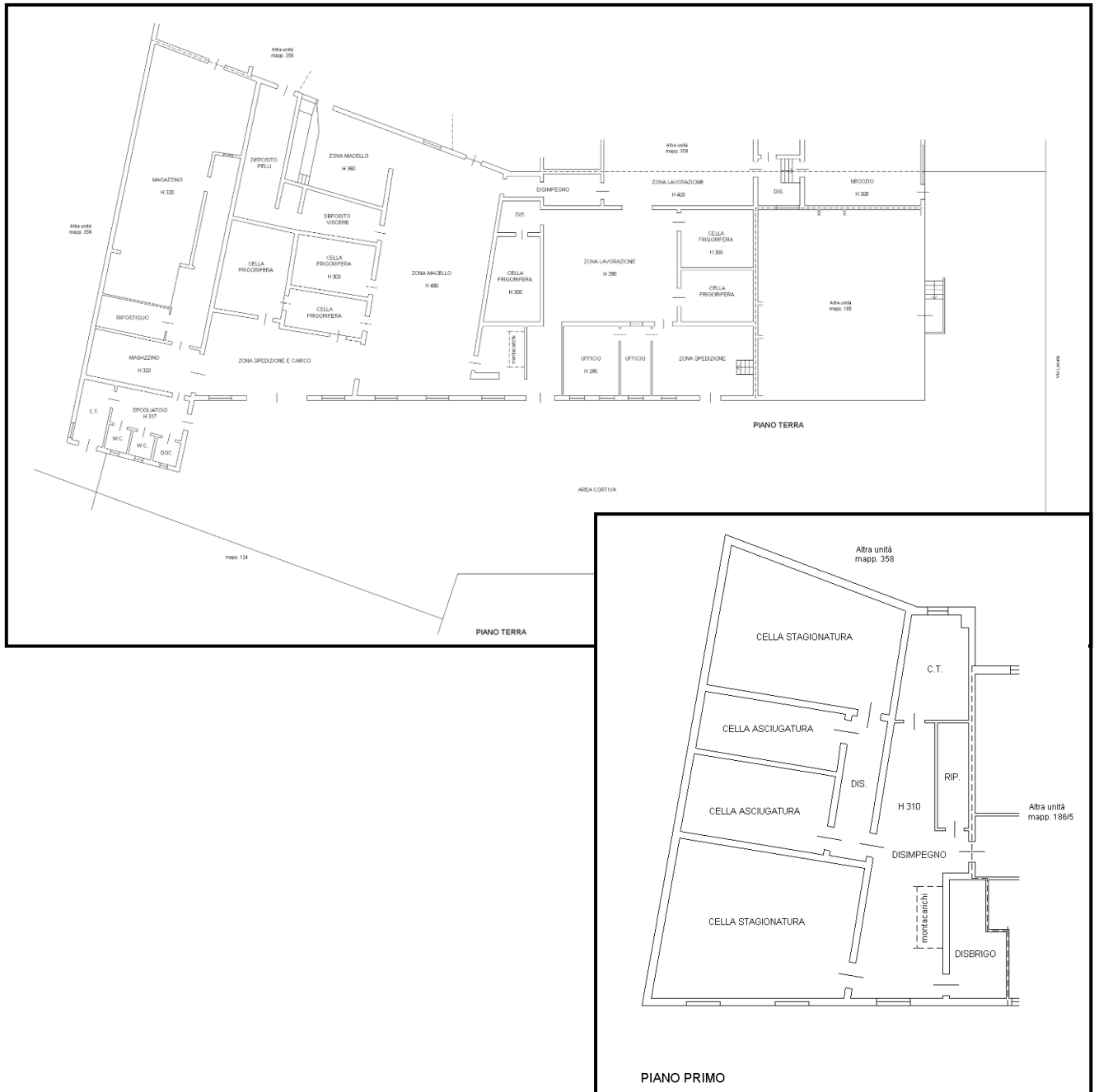
Studio Tecnico Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)

0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699

E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CALCOLO DELLE SUPERFICI:



Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie	Note
			Commerciale	
Unità commerciale - produttiva	1.015,00	1	1.015,00	PT-P1
Area cortiva	845,00	0,02	16,90	PT

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CRITERI DI STIMA

Le superfici sono state ricavate da misure definitive di estimo catastale.

Per la tipologia edilizia, nonché il contesto edificativo circostante, i beni oggetto della presente procedura, possiedono scarsa appetibilità sul mercato generale in quanto trattasi della sola quota di 4/9 di proprietà. Nella valutazione del compendio, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto, le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati medesimi, quali: LIVELLO DI FINITURA – VETUSTÀ – IMPIANTISTICA – STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO – CONFORMITÀ EDILIZIA - UBICAZIONE E LOGISTICA ecc. Quanto sopra è stato conformemente riferito al più probabile valore di mercato corrente in comune commercio, ottenuto parametricamente mediante accurata indagine svolta in zona e da informazioni assunte in loco, facendo riferimento a cespiti aventi caratteristiche analoghe a quelli presi in esame.

Il sottoscritto perito, avuti presenti i valori correnti di mercato d'immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene equo assegnare ai presenti immobili il seguente valore:

Fonti di informazione

- Dalla presa visione degli indici indicati dall'Osservatorio immobiliare O.M.I. per la zona;
- Dalla presa visione del Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- Dalle Agenzie immobiliari operanti sul territorio;
- Dai professionisti operanti in zone limitrofe.

Riserve sui terreni e sui confini:

Al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche dei terreni, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti degli immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune di Goito (MN).

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.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

VALORE DI MERCATO:

Comune	Sub.	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	SVAL	QUOTA	STIMA DEF
GOITO	6	Negozio	1.015,00	1	1.015,00	€ 350,00	0,55	4/9	86.838,89
		Area cortiva	845,00	0,02	16,90	€ 300,00	0,80	4/9	1.802,67
									€ 88.641,56

Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità è scaturito da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,0 %
- Regolarizzazione urbanistica: -15,0 %
- Stato d'uso e di manutenzione: -10,0 %
- Stato di possesso: -10,0 %
- Oneri condominiali: 0,0 %
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,0 %

Lotto 5 - Quota di 4/9 della proprietà = € 88.641,56

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

B) BENI MOBILI

Trattasi dei beni mobili, ubicati nell'immobile in Goito, Strada Levata, 33 inventariati il 04/08/2022 dalla Dott.ssa Catia Amista assistito dal Cancelliere del Tribunale di Mantova Sig.ra Manuela Malaghini. Tutti i beni mobili fatta eccezione per un tavolo nella zona produttiva, gli arredi delle abitazioni e gli automezzi, risultano all'interno di un contratto di affitto di azienda con la Società ...Omissis... Limitata Semplificata, con sede in Goito - codice fiscale ...Omissis...- Amministratore Unico Sig. ...Omissis..., nato a ...Omissis... il ...Omissis..., in forza del contratto di "Affitto di Azienda" registrato a Mantova il 15/07/2020 al n. 7514 serie 1T.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

L'identificazione dei beni è avvenuta mediante riscontro fisico dei beni rinvenuti in fase di inventario presso la sede della società rilevando tutte le caratteristiche utili per l'identificazione (marca, modello, ...) riscontrate sui beni stessi e/o dedotte da informazioni fornite dal responsabile della società stessa.

CRITERIO DI STIMA

Per la stima del valore commerciale dei beni mobili, è stato adottato il seguente criterio:

- valore in caso di vendita forzata: i beni sono stati considerati singolarmente stimandone il valore nel caso di vendita forzata slegata dall'attività specifica della società applicando quindi i criteri solitamente adottati nel caso di vendita a commercianti – grossisti.

Si precisa che le stime riportate negli allegati devono essere considerate indicative circa il probabile valore di realizzo; tali valori possono essere suscettibili di variazioni anche in funzione delle modalità di vendita (vendita in blocco, vendita per lotti, ...). Le valutazioni per ogni bene sono state elaborate sulla base delle informazioni desunte da:

- sopralluoghi finalizzati all'identificazione del bene (marca, modello, ...) e dello stato di funzionalità – manutenzione (km percorsi, ore di lavorazione, stato generale di manutenzione);
- documenti contabili (libro cespiti, fatture d'acquisto) reperiti presso gli uffici della società fallita relativi ai beni in oggetto;
- colloqui con il responsabile della manutenzione interna della ditta che si occupava direttamente del mantenimento dell'efficienza dei beni;
- grossisti commercianti specializzati nella compravendita di beni analoghi a quelli in oggetto
- indicazioni di mercato desunte da inserzioni – offerte relative a beni analoghi a quelli in oggetto.

Per una migliore visualizzazione la totalità dei beni è stata divisa in categorie diverse quali:

- 1) Arredi e attrezzatura oggetto di contratto di ramo d'azienda;
- 2) Arredi NON oggetto di contratto di ramo d'azienda;
- 3) Arredi delle abitazioni identificate al sub 4 e 5;
- 4) Automezzi NON oggetto di contratto di ramo d'azienda;

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

B1) Arredi e attrezzatura oggetto di contratto di ramo d'azienda

Num	Descrizione	Ubicazione	Unitario	STIMA
2	AFFETTATRICI (N.1060/N.4326)	Negozio	€ 120,00	€ 240,00
1	BILANCIA OMEGA (C01843)	Negozio	€ 150,00	€ 150,00
18	COLTELLI VARIE MISURE PER CARNE E FORMAGGI	Negozio	€ 3,00	€ 54,00
1	SEGA OSSI (MOD.601860 MATR.002.068)	Negozio	€ 200,00	€ 200,00
1	GIRARROSTO (115X83) CON CAPP A +8 GRIGLIE E 7 STECCHE	Negozio	€ 300,00	€ 300,00
2	MACINA CARNE OMEGA TE22 -MACINA CARNE MINERVA	Negozio	€ 150,00	€ 300,00
3	BATTICARNE ACCIAIO	Negozio	€ 5,00	€ 15,00
3	BANCO FRIGO TASSELLI (M.31764/M.31762/M.31764) —(380X117)	Negozio	€ 500,00	€ 1.500,00
1	BANCO FRIGO A MURO TASSELLI (390X90)	Negozio	€ 500,00	€ 500,00
1	REGISTRATORE DI CASSA NINA	Negozio	€ 75,00	€ 75,00
1	LAVANDINO ACCIAIO (62X49) CON STERILIZZATORE ANNESSO	Negozio	€ 200,00	€ 200,00
1	MENSOLA (320X30)	Negozio	€ 20,00	€ 20,00
1	MENSOLA (117X32)	Negozio	€ 20,00	€ 20,00
25	PIATTI ACCIAIO CON ANNESSE GRATE (63X40)	Negozio	€ 5,00	€ 125,00
3	CEPPI (53X54 /75X55/ 55X75)	Negozio	€ 5,00	€ 15,00
1	PIANTANA TICKET	Negozio	€ 10,00	€ 10,00
1	LAVAGNA BACHECA (80X60)	Negozio	€ 10,00	€ 10,00
2	ACCIAINI	Negozio	€ 5,00	€ 10,00
5	PINZE VARIE	Negozio	€ 3,00	€ 15,00
1	ESPOSITORE IN LEGNO PORTA AROMI (80X130) -6 SCAFFALI	Negozio	€ 50,00	€ 50,00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Num	Descrizione	Ubicazione	Unitario	STIMA
1	ESPOSITORE IN LEGNO (150X100) -4 SCAFFALI	Negozio	€ 30,00	€ 30,00
2	ESPOSITORI IN LEGNO (400X150X50) -4 SCAFFALI	Negozio	€ 30,00	€ 60,00
6	LAMPADE NEON	Negozio	€ 5,00	€ 30,00
20	VASSOI ACCIAIO VARIE DIMENSIONI	Negozio	€ 5,00	€ 100,00
1	SCALDAVIVANDE (90X50) CON TAVOLINO ACCIAIO (60X60)	Negozio	€ 10,00	€ 10,00
1	BANCO LAVORO ANGOLARE CON ARMADIATURE (200X100)	Negozio	€ 50,00	€ 50,00
1	PORTAGANCI IN ACCIAIO L. 950	Negozio	€ 20,00	€ 20,00
1	CONDIZIONATORE	Negozio	€ 30,00	€ 30,00
1	CALCOLATRICE ELETTRONICA OLIVETTI	Negozio	€ 5,00	€ 5,00
1	MACCHINA PER HAMBURGER (MOD.1704266)	Negozio	€ 50,00	€ 50,00
1	BANCO FRIGO FORMAGGIO TASSELLI (85X390) MATR.60783	Negozio	€ 400,00	€ 400,00
9	LAMPADARI	Negozio	€ 10,00	€ 90,00
2	PORTAROTOLI DOMOPACK	Negozio	€ 5,00	€ 10,00
7	CIOTOLE ACCIAIO VARIE DIMENSIONI	Negozio	€ 5,00	€ 35,00
1	MOBILETTO LEGNO (80X65)	Negozio	€ 20,00	€ 20,00
1	PORTADOLCI (45X28)	Negozio	€ 10,00	€ 10,00
1	FARETTO	Negozio	€ 5,00	€ 5,00
1	MOBILE PORTA PANE IN LEGNO A MURO (47X171)	Negozio	€ 30,00	€ 30,00
1	ESPOSITORE LEGNO CON 3 PIANI DI APPOGGIO (320X400)	Negozio	€ 30,00	€ 30,00
4	TAVOLI ACCIAIO INOX (150X50) (110X50) (150X50) (150X50) CON RIVESTIMENTO IN TEFLON	Negozio	€ 70,00	€ 280,00
1	MOBILE IN LEGNO SEMICURVO DELIMITANTE LA CASSA	Negozio	€ 50,00	€ 50,00
1	SEGGIOLA GIREVOLE	Negozio	€ 20,00	€ 20,00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Num	Descrizione	Ubicazione	Unitario	STIMA
1	CALCOLATRICE IBICO	Negozio	€ 5,00	€ 5,00
4	CESTE VIMINI PORTA PRODOTTI	Negozio	€ 5,00	€ 20,00
2	PREZZATRICI	Negozio	€ 10,00	€ 20,00
2	TENDE DA SOLE ESTERNE ELETTRICHE	Negozio	€ 50,00	€ 100,00
3	INSEGNE DI ESERCIZIO CON DITURA "CARNI-SALUMI-FORMAGGI"	Negozio	€ 250,00	€ 750,00
1	GIOSTRA PER CARNI	Negozio	€ 30,00	€ 30,00
1	IMPASTATRICE IOZZELLI + CARRELLO ELEVATORE	Produzione	€ 2.000,00	€ 2.000,00
1	INSACCATRICE IOZZELLI+ CARRELLO ELEVATORE	Produzione	€ 2.000,00	€ 2.000,00
2	MACINA CARNE IOZZELLI+ COLTELLI+PIASTRE VARIE	Produzione	€ 1.500,00	€ 3.000,00
1	MACCHINARIO X PANCETTE CON 4 MODULI INSACCATORI	Produzione	€ 1.000,00	€ 1.000,00
1	INTENERITORE TENERIFE IN ACCIAIO	Produzione	€ 2.500,00	€ 2.500,00
1	SEGA OSSO ORLADINI MOD.SO 3160	Produzione	€ 750,00	€ 750,00
5	CARRELLI IN ACCIAIO PORTA IMPASTO A ROTELLE (66X68)	Produzione	€ 100,00	€ 500,00
1	CLIPSATRICE PANCETTE IN ACCIAIO	Produzione	€ 100,00	€ 100,00
4	CARRELLI IN ACCIAIO PORTA IMPASTO A ROTELLE (50X53)	Produzione	€ 80,00	€ 320,00
1	SCALETТА IN ACCIAIO 3 PIEDI	Produzione	€ 20,00	€ 20,00
2	LAVANDINI IN ACCIAIO A PEDALE	Produzione	€ 100,00	€ 200,00
4	CARRELLI IN ACCIAIO PER CARNE	Produzione	€ 80,00	€ 320,00
1	STERILIZZATORE COLTELLI IN ACCIAIO	Produzione	€ 50,00	€ 50,00
1	PARANCO	Produzione	€ 250,00	€ 250,00
2	ACCIAINI	Produzione	€ 20,00	€ 40,00
1	TAVOLO ACCIAIO 380X150	Produzione	€ 300,00	€ 300,00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Num	Descrizione	Ubicazione	Unitario	STIMA
1	TAVOLO IN ACCIAIO (260X110) CON RIVESTIMENTO TEFLON ALIMENTARE	Produzione	€ 300,00	€ 300,00
1	TAVOLO IN ACCIAIO (200X92) CON RIVESTIMENTO TEFLON ALIMENTARE	Produzione	€ 250,00	€ 250,00
10	COLTELLI DI VARIE DIMENSIONI	Produzione	€ 3,00	€ 30,00
1	AFFETTATRICE MOD.1083	Produzione	€ 120,00	€ 120,00
1	MACCHINA SOTTOVUOTO (70X80)	Produzione	€ 100,00	€ 100,00
1	ARMADIETTO PORTA DETERSIVI (160X68)	Produzione	€ 30,00	€ 30,00
1	ARMADIETTO PORTA SCOPE (180X60)	Produzione	€ 20,00	€ 20,00
1	GRAMBIULE ANTINFORTUNISTICA	Produzione	€ 30,00	€ 30,00
1	GUANTI DA LAVORO ANTINFORTUNISTICA	Produzione	€ 10,00	€ 10,00
3	TRANSPALLET	Produzione	€ 50,00	€ 150,00
1	LEGATRICE SALAMELLE IN ACCIAIO	Produzione	€ 80,00	€ 80,00
2	MARNE IN ACCIAIO LT 500	Produzione	€ 100,00	€ 200,00
15	BALDRESCHES IN ACCIAIO	Produzione	€ 30,00	€ 450,00
3	CARRELLI IN ACCIAIO PORTA BALDRESCHES	Produzione	€ 50,00	€ 150,00
1	GRATTUGGIA PANE N.1933	Produzione	€ 40,00	€ 40,00
1	TAVOLO CON STRUTTURA ACCIAIO E PIANO TEFLON (300X150)	Produzione	€ 250,00	€ 250,00
1	TAVOLO CON STRUTTURA IN ACCIAIO E PIANO TEFLON (100X100)	Produzione	€ 150,00	€ 150,00
7	CARRELLI PORTA SALUMI (130X112) CON 3 RIPIANI IN ACCIAIO	Celle	€ 100,00	€ 700,00
3	CARRELLI IN ACCIAIO (107X175) CON 5 RIPIANI	Celle	€ 100,00	€ 300,00
1	TERMOMETRI MANUALI MISURAZIONE TEMPERTAURA CELLE	Celle	€ 10,00	€ 10,00
1	BILANCIA AD OROLOGIO DM421131 PORTATA KG 500	Spedizione	€ 150,00	€ 150,00
1	BILANCIA AD OROLOGIO OMEGA 105178 PORTATA KG 600	Spedizione	€ 150,00	€ 150,00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Num	Descrizione	Ubicazione	Unitario	STIMA
1	BILANCIA A TERRA FULGOR MATR.079978	Spedizione	€ 250,00	€ 250,00
1	COMPUTER HP +MONITOR PHILIPS +MODULO BACK-UP	Ufficio	€ 150,00	€ 150,00
1	STAMPANTE ETICHETTE DYMO	Ufficio	€ 80,00	€ 80,00
2	CALCOLATRICI OLIVETTI	Ufficio	€ 5,00	€ 10,00
4	SEDIE GIREVOLI	Ufficio	€ 20,00	€ 80,00
4	SCRIVANIE	Ufficio	€ 70,00	€ 280,00
1	ARMADIO A PARETE 400X300	Ufficio	€ 100,00	€ 100,00
1	TELEFONO SIEMENS FISSO	Ufficio	€ 5,00	€ 5,00
1	ARMADIETTO DUE ANTE (58X95)	Ufficio	€ 30,00	€ 30,00
2	MOBILE PORTA COMPUTER (90X75)	Ufficio	€ 30,00	€ 60,00
1	CASSETTIERA (56X68)	Ufficio	€ 40,00	€ 40,00
1	MADIA (150X90)	Ufficio	€ 70,00	€ 70,00
1	ATTACCAPANNI	Ufficio	€ 10,00	€ 10,00
2	MOBILETTI	Ufficio	€ 30,00	€ 60,00
1	TERMOMETRO DIGITALE MISURAZIONE TEMPERATURA CORPOREA	Ufficio	€ 5,00	€ 5,00
2	BILANCE OMEGA (C01843 /C60290 /C62906) NON FUNZIONANTI	Magazzino	€ 50,00	€ 100,00
1	TAVOLO LAVORO A NASTRO (880X160)	Magazzino	€ 500,00	€ 500,00
6	CARRELLI IN ACCIAIO PER SALUMI AD UN PIANO	Stagionatura	€ 50,00	€ 300,00
15	CARRELLI IN ACCIAIO PER SALUMI A DUE PIANI	Stagionatura	€ 100,00	€ 1.500,00
1	CALDAIA PER STAGIONATURE	Stagionatura	€ 50,00	€ 50,00
1	MONTACARICHI IN ACCIAIO ARIOLI PORTATA KG 500	Stagionatura	€ 750,00	€ 750,00
1	RECINTO PER BOVINI COPERTO CON SEPARATORI	Macello	€ 2.500,00	€ 2.500,00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)

0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699

E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Num	Descrizione	Ubicazione	Unitario	STIMA
1	PEDANA SCARICO CARICO CON PARANCO MP200 PORTATA KG2000	Macello	€ 1.500,00	€ 1.500,00
4	PEDANE CON ANNESSI STERILIZZATORI E SCARICO TRIPPE	Macello	€ 1.500,00	€ 6.000,00
1	TRAPPOLA PER BOVINI	Macello	€ 2.000,00	€ 2.000,00
8	GIOSTRE APPENDITESTA E FRATTAGLIE	Macello	€ 500,00	€ 4.000,00
2	LAVANDINI IN ACCIAIO CON ANNESSO STERILIZZATORE	Macello	€ 250,00	€ 500,00
1	FENDICRANIO	Macello	€ 350,00	€ 350,00
1	VASCA IN ACCIAIO RACCOGLI SANGUE	Macello	€ 500,00	€ 500,00
1	PARANCO	Macello	€ 250,00	€ 250,00
1	SEGA MEZZENE	Macello	€ 350,00	€ 350,00
300	GANCI VARI IN ACCIAIO	Macello	€ 3,00	€ 900,00
10	PIASTRE PER TRITACARNE	Macello	€ 5,00	€ 50,00
10	COLTELLI DIMENSIONI VARIE	Macello	€ 3,00	€ 30,00
3	ARMADI A DUE ANTE SITI NELLO SPOGLIATOIO	Macello	€ 30,00	€ 90,00
1	CONDIZIONATORE INDUSTRIALE A SOFFITTO	Macello	€ 150,00	€ 150,00
1	GENERATORE CORRENTE	Macello	€ 250,00	€ 250,00
1	MARNE IN ACCIAIO LT 500	Esterno	€ 100,00	€ 100,00
3	PULIVAPOR CON 3 LANCE E RELATIVE CANNE SU SUPPORTO E 2 LIBERE	Esterno	€ 150,00	€ 450,00
3	COMPRESSORI PER CELLE MACELLO	Esterno	€ 100,00	€ 300,00
2	COMPRESSORI PER FUNZIONAMENTO STAGIONATURE	Esterno	€ 100,00	€ 200,00
				€ 48.019,00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

B2) Arredi e attrezzatura NON oggetto di contratto di ramo d'azienda

Num	Descrizione	Ubicazione	Unitario	STIMA
1	TAVOLO CON STRUTTURA ACCIAIO E PIANO TEFLON (250X100)	Produzione	€ 250,00	€ 250,00
				€ 250,00

B3) Arredi delle abitazioni identificate al sub 4 e 5

Num	Descrizione	Ubicazione	Locale	Unitario	STIMA
1	Mobile giorno con ante e cassetti in legno e vetro	Sub 4	Sala da pranzo	€ 100,00	€ 100,00
1	Tv LG a led non funzionante	Sub 4	Sala da pranzo	€ 20,00	€ 20,00
2	Poltrona con struttura in legno scuro e cuscini in tessuto	Sub 4	Sala da pranzo	€ 20,00	€ 40,00
1	Mobile basso in legno scuro con due ante	Sub 4	Sala da pranzo	€ 30,00	€ 30,00
1	Mobile giorno con 8 ante in legno e 4 in vetro	Sub 4	Soggiorno	€ 120,00	€ 120,00
1	Mobile basso in legno con 4 cassetti e 2 ante	Sub 4	Soggiorno	€ 60,00	€ 60,00
1	Divano letto rosso	Sub 4	Soggiorno	€ 60,00	€ 60,00
1	Tavolo rettangolare in legno	Sub 4	Soggiorno	€ 80,00	€ 80,00
1	Mobile appendiabiti in legno	Sub 4	Ingresso	€ 50,00	€ 50,00
1	Cassettiera in legno con 4 cassetti e con specchio	Sub 5	Sala da pranzo	€ 120,00	€ 120,00
1	Mobile vetrina in legno e ante in vetro	Sub 5	Sala da pranzo	€ 80,00	€ 80,00
1	Armadio in legno a 3 ante	Sub 5	Sala da pranzo	€ 120,00	€ 120,00
1	Armadio in laminato tinta legno con 6 ante e 4 cassetti	Sub 5	Sala da pranzo	€ 150,00	€ 150,00
1	Mobile giorno tinta azzurro e legno a 6 ante, 1 anta ribaltabile e 3 cassetti	Sub 5	Cucina	€ 200,00	€ 200,00
					€ 1.230,00

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)

0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699

E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

B4) Automezzi NON oggetto di contratto di affitto d'azienda

Autovettura Toyota Yaris- targa CH150EV



Targa	Descrizione	Stima
CH150EV	Autovettura Toyota YARIS, imm. 05/09/2003, gasolio, cil. 1.364,00, pot. 55,00 kW, autovettura per trasporto di persona, km 281.180, colore grigio.	€ 500,00



Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)

0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699

E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Autocarro FIAT 65F10B - targa MN297714



Targa	Descrizione	Stima
MN297714	Autoveicolo FIAT 65 F 10 B, imm. 17/01/1997, gasolio, cil. 4.570, pot. 74,00 kW, autoveicolo per trasporto specifico, km 345.602, con furgone isothermico, colore azzurro. Mezzo fermo da due anni.	€ 300,00



Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)

0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699

E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Autocarro Fiat 280RA7 - targa MN416543



Targa	Descrizione	Stima
MN416543	Autoveicolo FIAT 280RA7, imm. 11/07/1986, gasolio, cil. 2,499, pot. 55,00 kW, autoveicolo per trasporto specifico, con furgone isothermico, km 584.237, colore bianco. Mezzo fermo da due anni.	€ 200,00



Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 1 # 46010 Curtatone (MN)
0376/26.38.76 – 0376/26.22.80– 349/4443699
E-mail: geometra.cirelli@gmail.com

RIEPILOGO GENERALE

Lotto A1) Complesso commerciale, Goito, Strada Levata, 33;	€	177.153,00
Lotto A2) Quota di 1/6 di Abitazione, Mantova, Via Indipendenza, 65;	€	6.783,60
Lotto A3) Quota di 4/9 di Appartamento – sub 4, Goito, Strada Levata, 33;	€	15.595,56
Lotto A4) Quota di 4/9 di Appartamento – sub 5, Goito, Strada Levata, 33;	€	17.404,44
Lotto A5) Quota di 4/9 di complesso commerciale, Goito, Strada Levata, 33;	€	88.641,56
Lotto B1) Arredi e attrezzatura oggetto di contratto di ramo d'azienda;	€	48.019,00
Lotto B2) Arredi NON oggetto di contratto di ramo d'azienda;	€	250,00
Lotto B3) Arredi delle abitazioni identificate ai sub 4 e 5;	€	1.230,00
Lotto B4) Automezzi NON oggetto di contratto di ramo d'azienda;	€	<u>1.000,00</u>

Sommano € 356.077,16

(Diconsi Euro trecentocinquantaseimilasettantasette/16)

Curtatone li 28/10/2022



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura catastale;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Copia documenti urbanistici;
- 6) Elenco sintetico delle formalità;
- 7) Copia delle note di iscrizione;
- 8) Libretti degli automezzi;
- 9) Contratto di affitto di ramo d'azienda.