

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

TRIBUNALE DI MANTOVA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 11/2024 e 12/2024

“...Omissis...” (c.f. ...Omissis...)

Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Arrigoni
Curatore: Dott.ssa Arianna Poltronieri

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI e MOBILI
DELLA SOCIETA’

...Omissis...

Con sede in San Giorgio Bigarello, Via Sordello, 2

Nonché del socio illimitatamente responsabile

...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 n. 11, è stato nominato in data 18/06/2024 quale perito estimatore dei beni inerenti la procedura di liquidazione giudiziale della società ...Omissis... e del relativo socio personale.

PREMESSA

Il sottoscritto perito, preso atto dell’incarico affidatogli, nei giorni successivi eseguiva i sopralluoghi presso l’abitazione del socio ...Omissis....

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Indice

Lotto A1) Fabbricato civile in San Giorgio Bigarello, Via Sordello, 2	3
Conformità catastale:	3
Provenienza	3
Ricognizione ipotecaria:	4
Descrizione della zona	6
Regolarità edilizia:	7
Conformità urbanistica	7
Stato di possesso	8
Vendita degli Immobili	8
Divisibilità del cespite	8
Descrizione generale del cespite immobiliare	9
Normativa urbanistica	10
CALCOLO DELLE SUPERFICI:	11
CRITERI DI STIMA	12
VALORE DI MERCATO Immobili	12
STIMA Immobili	13
B) BENI MOBILI	14
B1) Arredi e attrezzature ...Omissis... ..	15
B2) Arredi Socio ...Omissis.....	16
C) RIMANENZE DI MAGAZZINO	17
RIEPILOGO GENERALE	18
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI	18

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

A) BENI IMMOBILI

Lotto A1) Fabbricato civile in San Giorgio Bigarello, Via Sordello, 2

Intestazione catastale:

...Omissis...

Cod. fisc. ...OMISSIS...

nata a ...Omissis... il ...Omissis...

Proprietà 1/1

Catasto dei fabbricati Comune di: San Giorgio Bigarello							
Indirizzo: Via Sordello, 2							
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
SAN GIORGIO BIGARELLO	20	1515	1	A/2	2	7	€ 451,90
SAN GIORGIO BIGARELLO	20	1515	2	A/2	1	2,5	€ 135,57
SAN GIORGIO BIGARELLO	20	1515	3	C/6	1	45	€ 39,51
SAN GIORGIO BIGARELLO	20	1515	4	BCNC	Bene comune non censibile		

Catasto dei terreni Comune di: San Giorgio Bigarello							
Indirizzo: Via Sordello, 2							
Comune	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
SAN GIORGIO BIGARELLO	20	1517		INCOLT STER		97	

Conformità catastale:

Durante il sopralluogo sono emerse diverse difformità catastali rispetto a quanto rappresentato nelle planimetrie catastali attuali.

Nell'area esterna (sub. 4) si sono rinvenuti diversi piccoli fabbricati in legno fatiscienti che non risultano inseriti in mappa né tanto meno rappresentati in planimetria catastale.

Si sono inoltre riscontrate alcune difformità relativamente all'indicazione delle altezze interne dei locali al piano terra, la mancata indicazione di una porta interna di collegamento fra le unità abitative e la mancata rappresentazione di una piccola parete nel bagno al piano terra. L'unità destinata ad autorimessa, risulta avere una distribuzione interna totalmente differente rispetto a quanto rappresentato. Questa porzione è stata infatti oggetto di una pratica urbanistica di ampliamento mai conclusa.

Provenienza

TRASCRIZIONE del 16/09/2016 - Registro Particolare 6551 Registro Generale 9752
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 559/2016 del 01/09/2016
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Ricognizione ipotecaria:

ISCRIZIONE del 16/09/2016 - Registro Particolare 1548 Registro Generale 9753
Pubblico ufficiale LUBRANO DI RICCO LUCA Repertorio 56987/18150 del 01/09/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da 0176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 74.000,00 *Tasso interesse annuo* 3,5% *Tasso interesse semestrale* -

Interessi - Spese - Totale € 111.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO

Denominazione o ragione sociale MANTOVABANCA 1896 CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

Sede ASOLA (MN)

Codice fiscale 01625640204 *Domicilio ipotecario eletto* ASOLA, VIALE DELLA VITTORIA N.1

ISCRIZIONE del 27/02/2024 - Registro Particolare 369 Registro Generale 2498
Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI MANTOVA Repertorio 237/2024 del 09/02/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 7.340,00 *Tasso interesse annuo* 12,5% *Tasso interesse semestrale* -

Interessi - Spese € 3.000,00 *Totale* € 15.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome EVANGELISTI *Nome* FRANCO

Sesso M *Nato il* 31/01/1973 *a* BOVOLONE (VR)

Codice fiscale VNG FNC 73A31 B107 D *Domicilio ipotecario eletto* -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' - *Per la quota di* 1/1

TRASCRIZIONE del 12/04/2024 - Registro Particolare 3569 Registro Generale 4836
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 1079 del 21/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome ALDEGHERI *Nome* VALENTINA

Nata il 19/11/1992 *a* ZEVIO (VR)

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Sesso F Codice fiscale LDG VNT 92S59 M172 L

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

ISCRIZIONE del 16/04/2024 - Registro Particolare 733 Registro Generale 4967

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 689 del 05/04/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 54.487,84 *Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -*

Interessi - Spese - Totale € 70.000,00

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA CREMASCA E MANTOVANA CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

Sede CREMA (CR)

Codice fiscale 01230590190 *Domicilio ipotecario eletto -*

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di NUDA PROPRIETA' Per la quota di 1/1

19. TRASCRIZIONE del 22/05/2024 - Registro Particolare 5032 Registro Generale 6777

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 28/2024 del 18/04/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Studio Tecnico Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione della zona



Comune	San Giorgio Bigarello
Provincia	Mantova
Indirizzo	Via Sordello, 2
Posizione	Semi - centrale
Caratteristiche	Trattasi di zona con prevalenza di destinazione residenziale.
Viabilità	Buona, servita da strade comunali di buon scorrimento.
Accesso al lotto	Dalla Strada Provinciale 482 verso Via Ettore Berni, Via Virgilio e la Via Sordello.
Servizi	La zona circostante è dotata di urbanizzazione primaria e secondaria, forniture di elettricità, gas, acqua e telefono. Gli immobili si trovano a circa 1,0 km dal centro di San Giorgio Bigarello e dalle principali infrastrutture quali parchi, farmacie, banche e uffici pubblici in genere.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Regolarità edilizia:

L'immobile è stato costruito nel 1990. Per la sua costruzione, la definizione di un ampliamento e successive varianti sono state rilasciate le seguenti autorizzazioni:

- Concessione edilizia n. 146/90 – Prot. 138 del 22/12/1990 per la costruzione di civile abitazione;
- Concessione edilizia in variante alla precedente n. 156/91 – Prot. 136/91 del 21/12/1991;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità del 24/03/1991;
- Concessione edilizia n. 66/92 – Prot. 76/92 del 09/06/1992 per la costruzione di recinzione;
- Permesso di costruire n. 25/2017-S del 07/12/2017 per l'ampliamento di edificio residenziale plurifamiliare;
- Comunicazione di inizio lavori prot. 5548 del 02/05/2018.

Conformità urbanistica

Durante il sopralluogo si sono potute rilevare diverse difformità urbanistiche.

In merito all'unità identificata al sub 1 si è potuto riscontrare la mancata rappresentazione di una porta interna di collegamento con l'unità residenziale sub 2, il differente dimensionamento del serramento esterno del soggiorno, che risultava tamponata con la variante del 1991 e la demolizione della divisoria della cucina. In merito all'unità residenziale sub 2 si è riscontrata la costruzione di una piccola parete di contenimento della doccia e la mancata rappresentazione della porta interna di collegamento con l'unità sub 1. In merito all'unità identificata al sub 3 si è riscontrato un ampliamento volumetrico, effettuato successivamente al permesso di costruire del 2017 con conseguente creazione di pareti divisorie interne. Tale pratica edilizia però non risulta mai definita con una fine lavori e una conseguente richiesta di agibilità. Inoltre si è riscontrata l'esistenza di un soppalco che si estende sopra ai locali destinati a ripostiglio con una scaletta che parte dell'autorimessa. Nella parete perimetrale, oggetto di ampliamento, si riscontra una grande porta finestra con due piccoli serramenti ai lati non autorizzati. Attualmente questa unità immobiliare viene utilizzata come ulteriore abitazione senza alcun titolo. Di fatto l'autorimessa è stata riallestita come pranzo soggiorno, gli altri locali come camere abitative ed un ripostiglio è stato adattato come bagno. Esternamente, nell'area cortiva comune sub 4, si è rinvenuta l'esistenza di diversi manufatti aventi struttura lignea, costruiti non in aderenza all'immobile principale e ad una distanza inferiore ai 5 mt dal confine con ragioni di terzi. Le strutture lignee così descritte risultano abusive e non sanabili, quindi da demolire. Discorso analogo va fatto per la destinazione attuale dell'unità identificata al sub 3 che dovrà essere ripristinata alla destinazione indicata nell'ultimo permesso di costruire per poi poter richiedere una sanatoria della struttura come per il soppalco creato di cui se ne prevede la demolizione integrale.

Per la pratica urbanistica, l'eventuale acquirente, dovrà depositare procedimento edilizio in sanatoria per poter mantenere parte della 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 e le dichiarazioni di rispondenza degli impianti realizzati senza autorizzazione. Alcune difformità come la creazione dei fabbricati in legno nel cortile, la modifica di destinazione dell'unità sub 3 e la creazione del soppalco, a parere dello scrivente non possono essere sanati in quanto non possiedono le caratteristiche strutturali minime ed in quanto, almeno per i fabbricati in legno, non denotano le distanze minime dal confine previste.

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 la redazione delle dichiarazioni di rispondenza e € 5.000,00 per gli oneri urbanistici salvo maggiori e più ampie indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune di San Giorgio Bigarello per tutte le opere sanabili. Inoltre si stimano € 4.000,00 per la demolizione e allontanamento dei materiali dei fabbricati in legno presso discarica autorizzata ed il ripristino integrale dell'unità sub 3.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Visto quanto sopra specificato e definito, l'onere complessivo da sostenere per la regolarizzazione urbanistica può essere stimato in 17.000,00 € (diciassettemila/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 San Giorgio Bigarello.

Stato di possesso

I beni immobili identificati al sub. 1 risultano attualmente occupati dalla stessa intestataria, dalla madre e dal nipote. L'unità identificata al sub. 2 risulta sfitta. L'unità identificata al sub. 3, attualmente utilizzata come abitazione, risulta occupata senza titolo dal fratello dell'intestataria con la compagna e la figlia.

Vendita degli Immobili

La planimetria catastale non risulta congrua con la situazione esistente. Per poter dichiarare la piena congruità catastale si rende necessaria la rappresentazione delle planimetrie catastali attestanti l'attuale situazione degli immobili. Le unità residenziali di cui al sub 1 e 2 non risultano ad oggi provviste di Attestazione di prestazione energetica.

Divisibilità del cespite

Considerato lo stato attuale del complesso si può asserire che l'unità analizzata sia comodamente divisibile in due unità residenziali e una unità destinata ad autorimessa. Si ritiene tuttavia mantenere le unità in lotto unico in quanto vi sono diverse problematiche urbanistiche da risolvere prima di prevedere una loro vendita separata.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

Descrizione generale del cespite immobiliare



L'immobile si sviluppa su 2 piani fuori terra. L'oggetto di stima è composto da 2 unità residenziali e una unità destinata ad autorimessa con una area cortiva comune che si estende su 3 lati. Al piano terra l'unità di cui al sub 1 è composta da: soggiorno, cucina, ripostiglio e vano scala. Al piano primo è composta da: disimpegno, n° 2 camere singole, una camera matrimoniale, n. 2 bagni e due balconi.

L'unità di cui al sub 2 è composta da: cucina, camera singola, disimpegno, bagno e un portico esterno. L'unità di cui al sub. 3, destinata ad autorimessa, risulta distribuita internamente in maniera difforme. Questa unità, al momento del sopralluogo infatti risultava composta da: pranzo soggiorno, corridoio, due camere e un bagno.

Pertinenziale all'unità si trova un area cortiva comune che si estende su 3 lati dell'immobile. 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 copertura in latero cemento con sovrastante finitura in tegole di cotto. Le divisorie interne sono intonacate con finitura al civile. Le linee elettriche sottotraccia con punti luce a soffitto ed a parete di tipo semplice. Prese da 10A in ogni locale, citofono e telefono. Il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria è gestito da una caldaia pensile esterna e radiatori in ghisa. Tutte le unità risultano dotate di impianto di climatizzazione estiva con motocondensati esterne e split interni. Pavimentazioni e rivestimenti in ceramica gres per i bagni mentre gli altri ambienti denotano parte una pavimentazione in gres con colori tenui e parte in parquet. Serramenti esterni in legno con vetrocamera e oscuri esterni in legno ad oscuramento. Porta di ingresso in legno con inserti in vetro non blindata e porte interne in legno tamburato. Sanitari, piatto doccia e vasca da bagno in porcellana bianca in sufficiente stato manutentivo. Il vano scala di collegamento fra piano terra e primo della prima unità, risulta tinteggiato con colori tenui con rivestimento del corpo scala e ringhiera in legno. La zona destinata a rimessa, possiede le medesime finiture dell'immobile principale. L'unità è dotata di un soffitto in legno lasciato a vista per una prima parte e una parte soppalcata, realizzata sopra agli ambienti destinati a ripostiglio,

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

con una piccola scala in legno che ne permette l'accesso dall'autorimessa. Esternamente il lotto risulta definito a prato verde fatta eccezione per alcune zone definite con battuto di cemento, in gres per esterni per i marciapiedi ed il portico retrostante e in pietra per una zona della corte sul retro del complesso. Il lotto risulta delimitato verso strada da muretta in c.a. con cancello pedonale e carraio realizzato in ferro lavorato mentre per i lati rimanenti si trovano murette in c.a. con sovrastante recinzione leggera in rete metallica.

L'unità identificata al catasto terreni al mappale 1517, risulta essere la porzione della via Sordello antistante l'abitazione, già da anni utilizzata come bene privato ad uso pubblico.

Con riferimento a quanto sopra esposto, il tecnico può asserire che all'atto della visita, il lotto denota una tipologia e delle finiture di sufficiente qualità, tipiche dell'epoca di costruzione e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "sufficiente".

Normativa urbanistica

Il Comune di San Giorgio Bigarello ha destinato la zona del complesso come:

AREC 2 : Ambiti residenziali consolidati caratterizzati da densità medio-alta (if: 1,80 mc/mq)

Le modalità di intervento applicabili negli ambiti AREC sono:

a. Interventi edilizi diretti

Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con divieto di trasferimento volumetrico, nuova costruzione.

b. Interventi edilizi soggetti a Pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato:

Sono soggetti a PA, o, quando ne ricorrano i presupposti ai sensi del precedente art. 7PR, a Permesso di costruire convenzionato:

- gli interventi di riedificazione di aree derivanti dall'accorpamento di tre o più lotti resi liberi a seguito di demolizione dei precedenti immobili, ancorché intervenuta, in tutto o in parte, nei tre anni precedenti.
- gli interventi di trasformazione e riedificazione di singoli lotti (esclusi quelli ancora ineditati appartenenti a PA trasferiti al completamento) aventi superficie eccedente i 5.000 mq o gravati, se di superficie inferiore, da immobili di volumetria complessiva eccedente i 6.500 mc.
- gli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione che, sfruttando l'edificabilità residua, sostituiscano unità immobiliari preesistenti di tipo unifamiliare e bifamiliare con edifici costituiti da sei o più alloggi appartenenti alle seguenti tipologie: in linea, blocco, palazzina.
- gli interventi edilizi, da effettuarsi in ambiti AREC, obbligatoriamente assoggettati dal PdR a Pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato.

Sono esclusi dall'obbligo di PA di cui sopra i seguenti interventi da attuarsi sugli edifici esistenti:

- le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- i cambi di destinazioni d'uso ammessi purché attuabili senza interventi edilizi che eccedano la manutenzione straordinaria;
- la demolizione totale o parziale degli immobili esistenti e la loro messa in sicurezza.

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

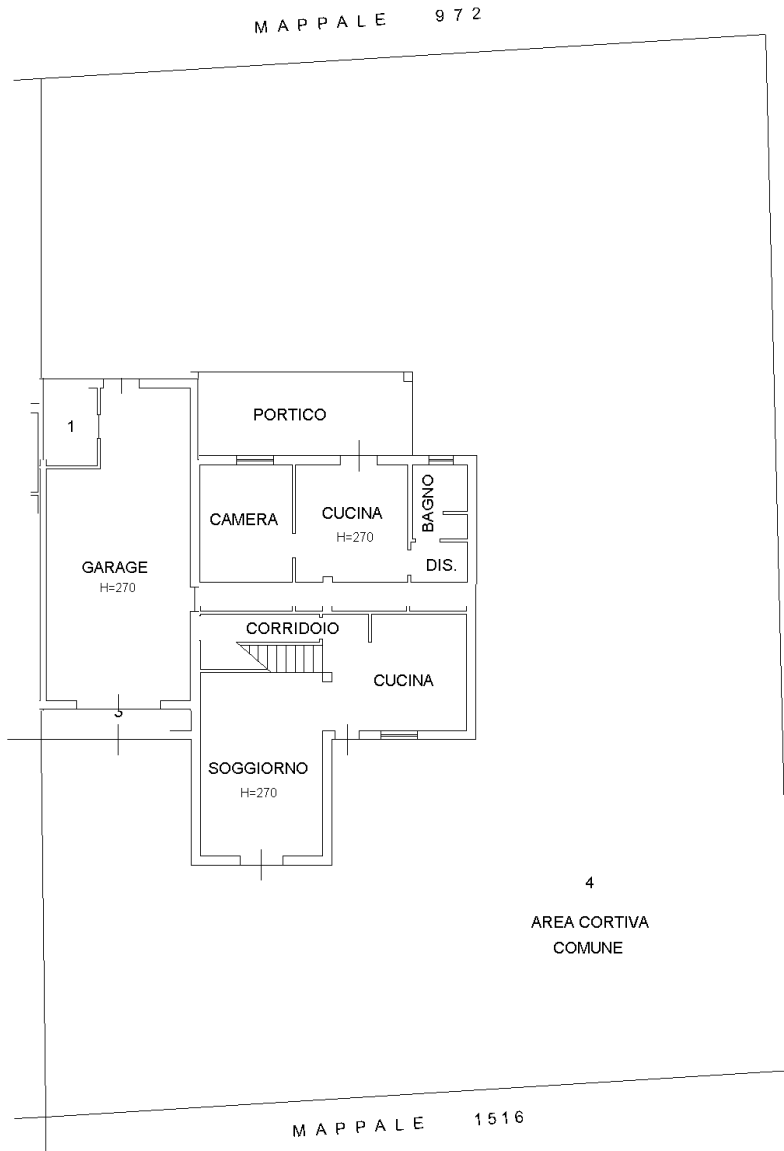
Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Destinazione	Superficie	Coefficiente	Superficie Commerciale	Note
Abitazione sub 1	141,87	1	141,87	PT-P1
Terrazzi sub 1	17,44	0,25	4,36	P1
Area cortiva	647,25	0,05	32,36	PT
Abitazione sub 2	38,87	1	38,87	PT
Portico sub 2	18,70	0,25	4,68	PT
Autorimessa	70,80	0,5	35,40	PT

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 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 sufficiente appetibilità sul mercato generale considerando la loro posizione e la tipologia che si può prestare ad un suo frazionamento differente.

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.

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.

VALORE DI MERCATO Immobili

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:

Comune	Mapp.	Sub	Categoria	Destinazione	Sup	Coeff	Sup comm.	Unitario	STIMA
SAN GIORGIO BIGARELLO	1.515	1	A/2	Abitazione	141,87	1,00	141,87	€ 1.000,00	€ 141.870,00
				Terrazzi	17,44	0,25	4,36	€ 1.000,00	€ 4.360,00
				Area cortiva	647,25	0,05	32,36	€ 1.000,00	€ 32.362,50
SAN GIORGIO BIGARELLO	1.515	2	A/2	Abitazione	38,87	1,00	38,87	€ 1.000,00	€ 38.870,00
				Portico	18,70	0,25	4,68	€ 1.000,00	€ 4.675,00
SAN GIORGIO BIGARELLO	1.515	3	C/6	Autorimessa	70,80	0,50	35,40	€ 1.000,00	€ 35.400,00
SAN GIORGIO BIGARELLO	1.517		INCOLT STER	STRADA	97,00	1,00	97,00	€ 10,00	€ 970,00

Considerando le particolarità del lotto si ritiene opportuno evidenziare che il valore finale dell'unità scaturisce da opportuni deprezzamenti in funzione delle specifiche caratteristiche estrinseche ed intrinseche come di seguito esplicitato.

- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: -10,00 %
- Regularizzazione urbanistica: -20,00 %
- Stato d'uso e manutenzione: -10,00 %
- Stato d'occupazione: 0,00 %
- Quota di proprietà: 0,00 %

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

STIMA Immobili

Comune	Mapp.	Sub	Categoria	Destinazione	Sup comm.	STIMA	Sval	STIMA DEF
SAN GIORGIO BIGARELLO	1.515	1	A/2	Abitazione	141,87	€ 141.870,00	0,60	85.122,00 €
				Terrazzi	4,36	€ 4.360,00	0,60	2.616,00 €
				Area cortiva	32,36	€ 32.362,50	0,60	19.417,50 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	1.515	2	A/2	Abitazione	38,87	€ 38.870,00	0,60	23.322,00 €
				Portico	4,68	€ 4.675,00	0,60	2.805,00 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	1.515	3	C/6	Autorimessa	35,40	€ 35.400,00	0,60	21.240,00 €
SAN GIORGIO BIGARELLO	1.517		INCOLT STER	STRADA	97,00	€ 970,00	0,90	873,00 €
								155.395,50 €

Che si conviene arrotondare in **€ 155.000,00 (Diconsi Euro centocinquantacinquemila/00)**

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

B) BENI MOBILI

Trattasi dei beni mobili della società ...Omissis... e del socio Sig. ...Omissis... ubicati presso l'abitazione del socio stesso in San Giorgio Bigarello, Via Sordello, 2 inventariati in data 18/06/2024 dal curatore Dott.ssa Arianna Poltronieri.

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 attrezzature ...Omissis...;

2) Arredi Sig. ...Omissis...;

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

B1) Arredi e attrezzature ...Omissis...

Trattasi degli arredi e delle attrezzature utilizzate per le lavorazioni dall'azienda ...Omissis... stoccate all'interno di una tensostruttura installata nell'area cortiva comune a San Giorgio Bigarello, Via Sordello, 2. All'interno di questo capitolo si racchiudono arredi vari da negozio, macchinari come computer, cellulari e diverse altre ben documentate nell'elenco.

Codice	Descrizione	U.d.m.	Quantità	Unitario	STIMA
0070	Registratore di cassa Olivetti Nettuna (cesp. 2)	num.	1,00	30,00 €	30,00 €
0071	Prismi cemento (cesp.14)	num.	100,00	5,00 €	500,00 €
0072	iPhone 5S (cesp.19)	num.	1,00	10,00 €	10,00 €
0073	Cellulari iPhone 6S+Iphone XR 2018 (cesp. 34)	num.	2,00	10,00 €	20,00 €
0074	N. 2 tavoli in vetro e acciaio bianchi rettangolari e N. 9 sedie in pvc bianche, N. 1 tavolo ufficio vetro sagomato e N. 2 sedie bianche ufficio (cesp.30)	num.	1,00	800,00 €	800,00 €
0094	MacBook Pro 13 dual-core graphics (cesp. 3)	num.	1,00	150,00 €	150,00 €
0095	Armadi in laminato	num.	2,00	100,00 €	200,00 €
0096	Misuratore fiscale ed.it mod. Smarty (cesp. 11)	num.	1,00	30,00 €	30,00 €
0097	MacBook pro, mouse wireless (cesp. 12)	num.	1,00	250,00 €	250,00 €
0098	I phone 6 (cesp. 16)	num.	1,00	10,00 €	10,00 €
0099	Porta scorrevole a due ante in tubolare 20x20 (cesp. 17)	num.	1,00	80,00 €	80,00 €
0100	Specchio e float sabbiato (cesp. 22)	num.	1,00	100,00 €	100,00 €
0101	IPhone 7 (cesp. 26)	num.	1,00	10,00 €	10,00 €
0102	Stampante multifunzione Hp Pro 477DW (cesp. 27)	num.	1,00	40,00 €	40,00 €
0103	Distruggidocumenti Titanium (cesp. 40)	num.	1,00	20,00 €	20,00 €
0104	Apple iPhone 8 6GB (cesp. 41)	num.	1,00	10,00 €	10,00 €
0105	Tablet Huawei Tab T5 (cesp. 48)	num.	1,00	10,00 €	10,00 €
0106	Aspirapolvere Rowenta sc/ric RH6933 22V (cesp. 49)	num.	1,00	20,00 €	20,00 €
0107	Saldatrice Tecnoweld miniming no gas (cesp. 51)	num.	1,00	50,00 €	50,00 €
0108	Telecamera Hero 9 black 23.6 M (cesp. 52)	num.	1,00	100,00 €	100,00 €
0109	Tablet Len Tab M10HD 10P AND.Q 32GB (cesp. 53)	num.	1,00	30,00 €	30,00 €
0110	Smartphone Realme C21 (cesp. 65)	num.	1,00	20,00 €	20,00 €
0111	Dremel 4000 (cesp. 7 pag. 8)	num.	1,00	40,00 €	40,00 €
0112	GoPro Actcam Hero 4 silver display (cesp. 21 pg.8)	num.	1,00	100,00 €	100,00 €
0113	PC All in one Yashi (cesp. 63 pg. 8)	num.	1,00	100,00 €	100,00 €
0114	IPhone 5C (cesp. 15 pg. 8)	num.	1,00	10,00 €	10,00 €
0115	Apple iPhone XR 128 GB (cesp. 42)	num.	1,00	30,00 €	30,00 €
0116	Apple iPhone 11 128GB Black (cesp. 54)	num.	1,00	50,00 €	50,00 €
0117	Scaffali e mensole varie anno 2009 (cesp. 1)	num.	1,00	20,00 €	20,00 €
0118	Cellulare Samsung UMTS	num.	1,00	20,00 €	20,00 €
0119	Multifunzione H PPageWide P77740	num.	1,00	50,00 €	50,00 €
0066	Tensostruttura in pvc ca. 10 mt x 4 mt. h. 2-2.5 mt	num.	1,00	250,00 €	250,00 €
			Sommano		3.160,00 €

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

B2) Arredi Socio ...Omissis...

Trattasi degli arredi di proprietà del socio ...Omissis... rinvenuti presso l'abitazione a San Giorgio Bigarello, Via Sordello, 2. All'interno di questo capitolo si racchiudono arredi vari inventariati nell'abitazione.

Codice	Descrizione	U.d.m.	Quantità	Unitario	STIMA
0075	Mobiletto-credenza in legno con doppia anta arrotondata - ca. h. 1 mt	num.	1,00	30,00 €	30,00 €
0076	Mobiletto -credenza in legno con doppia anta e due cassetti	num.	1,00	40,00 €	40,00 €
0077	Mobiletto bianco in laminato per la televisione	num.	1,00	30,00 €	30,00 €
0078	TV HANNSPREE Mod. 1080P Full HD	num.	1,00	100,00 €	100,00 €
0079	Credenza in legno con due ante e due cassetti e due ante vetrina sopra	num.	1,00	50,00 €	50,00 €
0080	Cassettone il legno con 3 cassetti	num.	1,00	60,00 €	60,00 €
0081	Mobiletto-credenza in legno con una scaffalatura e due ante	num.	1,00	50,00 €	50,00 €
0082	Televisore NIKKEI	num.	1,00	80,00 €	80,00 €
0083	Armadio con 6 ante in laminato color rovere	num.	1,00	150,00 €	150,00 €
0084	Piscina INTEX 4x8 mt. x 1,5 mt	num.	1,00	600,00 €	600,00 €
0085	Divano ad angolo in tessuto grigio 3 piazze	num.	1,00	100,00 €	100,00 €
0086	Mobiletto in legno con 3 cassetti nero/oro animalier	num.	1,00	40,00 €	40,00 €
0087	N. 1 Tavolo in vetro e alluminio e n. 6 sedie in plastica grigio	num.	1,00	300,00 €	300,00 €
0088	Armadio su misura con 2 ante scorrevoli in vetro bianco	num.	1,00	150,00 €	150,00 €
0089	Armadio a ponte in laminato bianco 5 ante e 4 cassetti lilla	num.	1,00	250,00 €	250,00 €
0090	Credenza in legno con doppia anta e due cassetti	num.	1,00	80,00 €	80,00 €
0091	Cucina completa pensili ed elettrodomestici (forno REX e 4 fuochi) + vetrina con ante in vetro + tavolo in vetro e 2 sedie legno	num.	1,00	400,00 €	400,00 €
0092	Armadio laminato nero con 4 ante	num.	1,00	150,00 €	150,00 €
0093	Credenza in legno con 4 ante grandi e 2 cassetti e 2 ante piccole centrali riverniciata bianca	num.	1,00	100,00 €	100,00 €
0120	Cucina in laminato bianco e nero completa di pensili, forno e piano cottura 5 fuochi e lavastoviglie	num.	1,00	900,00 €	900,00 €
			Sommano		3.660,00 €

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)
0376/32.88.87 – 349/4443699
e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

C) RIMANENZE DI MAGAZZINO

Trattasi delle rimanenze giacenti presso la sede della ...Omissis... con sede in San Giorgio Bigarello, Via Sordello, 2 inventariati in data 18/06/2024 dalla Dott.ssa Arianna Poltronieri.

Le rimanenze del magazzino sono composte da:

- Prodotti per capelli;
- Arredi negozi;
- Attrezzatura per lavorazione presso i negozi;

Per riuscire nella valutazione di ciascuna tipologia è stata effettuata un'approfondita analisi della documentazione prodotta dalla azienda detentrica le rimanenze di magazzino. Per la stima delle rimanenze si è proceduto applicando delle svalutazioni al prezzo di vendita esistente di una prima quota pari al 70% per poter ottenere un prezzo di costo di partenza. Successivamente è stato applicato un ulteriore deprezzamento pari al 30% che tiene in considerazione le difficoltà di rivendita dei prodotti esistenti, la difficoltà di verifica durante le operazioni di inventario e altre eventuali problematiche non visibili ad un primo controllo.

Si allegano alla perizia le schede relative alla valutazione di ogni singolo articolo delle rimanenze con l'indicazione per valore stimato per ciascuno di essi.

Stima finale Rimanenze

Valore dei prodotti per vendita	SVAL 1	Stima Prima svalutazione	SVAL 2	STIMA Definitiva
315.667,66 €	70,00 %	94.700,30 €	30,00 %	66.290,21 €

Studio Tecnico
Cirelli geom Roberto

Via Caduti del Lavoro n° 11 # 46010 Curtatone (MN)

0376/32.88.87 – 349/4443699

e-mail: geometra.cirelli@gmail.com

RIEPILOGO GENERALE

Lotto A1) Complesso residenziale in San Giorgio Bigarello;	€	155.000,00
Lotto B1) Arredi e attrezzature Soc. "Omissis...";	€	3.160,00
Lotto B2) Arredi socio ...Omissis...;	€	3.660,00
Lotto C1) Rimanenze Soc. ...Omissis...";	€	66.290,21

Sommano € 228.110,21

Diconsi Euro duecentoventottomilacentodieci/21

Curtatone li 18/11/2024



Il tecnico incaricato
Geom Roberto Cirelli

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Visura catastale;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Documentazione urbanistica;
- 6) Elenco sintetico delle formalità;
- 7) Copia note di trascrizione delle formalità;
- 8) Scheda valutazione rimanenze.