

TRIBUNALE DI MANTOVA
FALLIMENTO N. 62/2019 REG. FALL.
OMISSIS

RELAZIONE DI STIMA DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI

Giudice Delegato: Dott. Andrea Gibelli
Curatore Fallimentare: Dott. Andrea Girelli
Perito Estimatore: Geom. Andrea Salvagni

INDICE

INCARICO.....	3
SOPRALLUOGO, INDIVIDUAZIONE, SUDDIVISIONE IN LOTTI.....	3
LOTTO A.1.....	5
LOTTO A.2.....	9
LOTTO A.3.....	13
LOTTO A.4.....	16
LOTTO A.5.....	21
LOTTO A.6.....	25
LOTTO A.7.....	28
LOTTO A.8.....	32
LOTTO A.9.....	36
LOTTO A.10.....	40
LOTTO A.11.....	43
LOTTO A.12.....	47
CONSIDERAZIONI SU IMMOBILI RIMANENTI.....	50
LOTTO B.1.....	51
LOTTO B.2.....	54
LOTTO B.3.....	54
LOTTO B.4.....	54
LOTTO B.5.....	56
LOTTO B.6.....	57
LOTTO B.7.....	58
LOTTO B.8.....	58

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Andrea Salvagni iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2414 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova, con studio in Levata di Curtatone (MN), Via Caduti del Lavoro n. 1, è stato nominato perito estimatore dei beni mobili ed immobili di proprietà di OMISSIS

SOPRALLUOGO, INDIVIDUAZIONE, SUDDIVISIONE IN LOTTI

Le fasi di sopralluogo si sono articolate in più giornate nelle quali sono state svolte le operazioni di sopralluogo ai **beni immobili**, costituiti da:

- piena proprietà di ufficio al piano terra in Borgo Mantovano (MN), Piazza Grazioli n. 9, di cui al **Lotto A.1;**
- piena proprietà di ufficio al piano primo in Borgo Mantovano (MN), Piazza Grazioli n. 9, di cui al **Lotto A.2;**
- piena proprietà di abitazione unifamiliare in Borgo Mantovano (MN), Via Grandi n. 12, di cui al **Lotto A.3;**
- piena proprietà di edificio civile suddiviso in due alloggi, ufficio, locali accessori esterni e due autorimesse in Borgo Mantovano (MN), Via Nazionale n. 33, di cui al **Lotto A.4;**
- piena proprietà di area produttiva e porzione di strada in Borgo Mantovano (MN), Via Grandi CM, di cui al **Lotto A.5;**
- piena proprietà di servizi igienici in Borgo Mantovano (MN), Via Gramsci CM, di cui al **Lotto A.6;**
- piena proprietà di magazzino in Borgo Mantovano (MN), Via Gramsci CM, di cui al **Lotto A.7;**
- piena proprietà di tettoia in Borgo Mantovano (MN), Via Grandi CM, di cui al **Lotto A.8;**
- piena proprietà di abitazione in corso di costruzione in Borgo Mantovano (MN), Via G. Romano, di cui al **Lotto A.9;**
- piena proprietà di lotto di terreno edificabile in Borgo Mantovano (MN), Via G. Romano, di cui al **Lotto A.10;**
- piena proprietà di area produttiva in corso di urbanizzazione in Borgo Mantovano (MN), Via Nazionale, di cui al **Lotto A.11;**
- piena proprietà di lotto di terreno intercluso e quota di comproprietà di 64.193/1.000.000 di cabina elettrica a servizio del complesso residenziale "Corte Oleandri" di cui al **Lotto A.12.**

Contestualmente alle fasi di sopralluogo è stato inventariato il compendio dei **beni mobili** e dei **beni mobili registrati**, costituito da:

- piena proprietà di attrezzature e merce presso capannone di proprietà di terzi in Revere di Borgo Mantovano (MN), di cui al **Lotto B.1;**
- piena proprietà di attrezzature presso cantiere in Revere di Borgo Mantovano (MN), Via G. Romano, di cui al **Lotto B.2;**
- piena proprietà di serramenti presso magazzino in Revere di Borgo Mantovano (MN), Via Gramsci, di cui al **Lotto B.3;**
- piena proprietà di arredi ed attrezzature presso ufficio piano terra in Revere di Borgo Mantovano (MN), Piazza Grazioli n. 9, di cui al **Lotto B.4;**
- piena proprietà di arredi ed attrezzature presso ufficio piano primo in Revere di Borgo Mantovano (MN), Piazza Grazioli n. 9, di cui al **Lotto B.5;**
- piena proprietà di arredi presso abitazione in Revere di Borgo Mantovano (MN), Via Nazionale n. 33, di cui al **Lotto B.6;**
- piena proprietà di autovettura FIAT MAREA SW presso abitazione in Revere di Borgo Mantovano (MN), Via Nazionale n. 33, di cui al **Lotto B.7;**
- piena proprietà di arredi presso abitazione in Revere di Borgo Mantovano (MN), Via Grandi n. 12, di cui al **Lotto B.8.**

LOTTO A.1

Il lotto è costituito da:

Ufficio al piano terra in Borgo Mantovano (MN), località Revere, Piazza Grazioli n. 9

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	7	145	301	A/10	2	3,5 vani	136 mq	€ 605,55
		146	301					

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali agli atti risultano ***conformi*** rispetto al reale stato dei luoghi.

TITOLARITA'

L'immobile in oggetto è intestato a:

OMISSIS

CONFINI

L'unità confina, partendo da Nord in senso orario, con mapp. 144, androne comune a tutte le unità censite ai mapp. 145-146, portico di uso pubblico, mapp. 149, 148, 142.

DESCRIZIONE

Trattasi di ufficio ubicato al piano terra di antico edificio sottoposto a Piano di Recupero e contestuale ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, ubicato nel centro storico di Revere di Borgo Mantovano (MN) con accesso al civico 9 di Piazza Grazioli, i cui lavori risultano terminati nel 1999.

L'unità è accessibile dalla pubblica Piazza a mezzo di passaggio su porticato di uso pubblico e androne d'ingresso comune ed è costituita da un vano ad uso ufficio con affaccio sul cortile interno ed un vano destinato a sala d'attesa con ampia vetrina in fregio la pubblica via, tra loro collegati da un piccolo passaggio nel sottoscala; percorrendo il corridoio comune si accede ad un secondo ufficio con disimpegno ed accesso al bagno. Completa la consistenza il cortile esclusivo dal quale si accede al secondo bagno.

L'edificio è caratterizzato da ampie murature perimetrali e divisorie interne intonacate e tinteggiate, solai lignei con orditura di travi, travetti e assito, porte interne in legno, finestre e porte finestre in legno con vetrocamera e privi di sistema di oscuramento, pavimentazione in gres. Impianto elettrico sottotraccia e sottopavimento completo di quadro, prese, interruttori, citofono, punti luce. Impianto idrotermosanitario sottotraccia con sanitari in discrete condizioni conservative, impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda autonomo a mezzo di caldaia a gas e diffusori ad aria.

Esternamente è presente un piccolo cortile pavimentato dotato caditoie di scolo delle acque piovane.

Alla luce delle considerazioni effettuate e dai riscontri avvenuti in sede di sopralluogo lo Scrivente può asserire che l'unità denota una tipologia delle finiture di buona qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "buono".

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. COMM.
Ufficio	T	116,33	1,00	116,33

REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito alla consultazione della documentazione urbanistica richiesta dallo Scrivente presso l'ufficio tecnico comunale, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 33/96 del 29/12/1997 per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di fabbricato vincolato a Piano di Recupero approvato di cui alla Convenzione Urbanistica del 17/10/1997;
- Concessione Edilizia n. 23/99 del 27/07/1999 per Variante alla C.E. 33/96;
- Dichiarazione di Fine Lavori e richiesta di agibilità depositata in data 20/12/1999 prot. 5035, da ritenersi attestata per silenzio/assenso decorsi i previsti termini di Legge.

In sede di sopralluogo stato dei luoghi è risultato **conforme** agli elaborati allegati all'ultimo stato concessionato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità risulta libera. Sono presenti beni mobili costituiti da arredi ed attrezzature da ufficio da considerarsi non compresi nel presente Lotto.

PROVENIENZA

L'unità è compresa all'interno di compendio immobiliare pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di Compravendita rep. 5624 del 11/10/1991, redatto dal Dott. Fabio Vaini, trascritto in Mantova in data 08/11/1991 reg. part. 6215.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE del 10/11/1997 - Registro Particolare 6994 Registro Generale 10150
Pubblico ufficiale CACCAVALE CIRO Repertorio 10697 del 17/10/1997
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
- ISCRIZIONE del 01/06/2011 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 7017
Pubblico ufficiale TORTORA FEDERICO Repertorio 24476/7556 del 25/05/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 300.000,00 Tasso interesse annuo 3,527% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 300.000,00 Totale € 600.000,00 Durata 10 anni
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
- ISCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 1030 Registro Generale 7294
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 1710 del 08/05/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 14.800,00 - Totale € 20.000,00
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
- TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 7262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 62/2019 del 28/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

Nella valutazione del bene, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, quali UBICAZIONE, VISIBILITA', PRESENZA DI SERVIZI E PARCHEGGI ecc. Quanto sopra è stato 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.

Nello specifico sono state desunte informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare O.M.I. per la zona;
- Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- agenzie immobiliari e professionisti operanti in loco e nelle zone limitrofe.

Lo Scrivente, avuti presenti i valori correnti di mercato di immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, si ritiene congruo assegnare il seguente valore di mercato all'attualità:

DESTINAZIONE	SUP.	%	SUP. COMM.	V.U.	STIMA
UFFICIO PIANO TERRA	116,33	100%	116,33	€ 800,00	€ 93.064,00
<i>DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEI BENI</i>				- 15 %	- € 13.959,60
VALORE FINALE ARROTONDATO					€ 79.000,00

LOTTO A.2

Il lotto è costituito da:

Ufficio al piano primo in Borgo Mantovano (MN), località Revere, Piazza Grazioli n. 9

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	7	145	302	A/10	2	4 vani	145 mq	€ 692,05
		146	302					

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali agli atti risultano **conformi** rispetto al reale stato dei luoghi.

TITOLARITA'

L'immobile in oggetto è intestato a:

OMISSIS

CONFINI

L'unità confina, partendo da Nord in senso orario, con mapp. 144, vuoto su Piazza Grazioli, mapp. 149, vuoto su cortile di altra unità, mapp. 148, 142.

DESCRIZIONE

Trattasi di ufficio ubicato al piano primo di antico edificio sottoposto a Piano di Recupero e contestuale ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, ubicato nel centro storico di Revere di Borgo Mantovano (MN) con accesso al civico 9 di Piazza Grazioli, i cui lavori risultano terminati nel 1999.

L'unità è accessibile dalla pubblica Piazza a mezzo di passaggio su porticato di uso pubblico, androne d'ingresso e vano scala comune. E' costituita da un ingresso/disimpegno, ampio vano ad uso ufficio con affaccio sulla pubblica Piazza e camino in muratura, secondo vano ad uso archivio, bagno con alla terrazza e locale accessorio ad uso ripostiglio. L'edificio è caratterizzato da ampie murature perimetrali e divisorie interne intonacate e tinteggiate, solai lignei con orditura di travi, travetti e assito, porte interne in legno, finestre e porte finestre in legno con vetrocamera e privi di sistema di oscuramento, pavimentazione in gres. Impianto elettrico prevalentemente sottotraccia e sottopavimento completo di quadro, prese, interruttori, citofono, punti luce. Impianto idrotermosanitario sottotraccia con sanitari in discrete condizioni conservative, impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda autonomo a mezzo di caldaia a gas e diffusori ad aria.

Alla luce delle considerazioni effettuate e dai riscontri avvenuti in sede di sopralluogo lo Scrivente può asserire che l'unità denota una tipologia delle finiture di buona qualità e uno stato di manutenzione e conservazione che può essere definito nel complesso "buono".

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. COMM.
Ufficio	1	131,74	1,00	131,74
Terrazza	1	17,33	0,25	4,33
Ripostiglio	1	22,38	0,50	11,19

REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito alla consultazione della documentazione urbanistica richiesta dallo Scrivente presso l'ufficio tecnico comunale, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 33/96 del 29/12/1997 per ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di fabbricato vincolato a Piano di Recupero approvato di cui alla Convenzione Urbanistica del 17/10/1997;
- Concessione Edilizia n. 23/99 del 27/07/1999 per Variante alla C.E. 33/96;
- Dichiarazione di Fine Lavori e richiesta di agibilità depositata in data 20/12/1999 prot. 5035, da ritenersi attestata per silenzio/assenso decorsi i previsti termini di Legge.

In sede di sopralluogo stato dei luoghi è risultato **conforme** agli elaborati allegati all'ultimo stato concessionato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità risulta libera. Sono presenti beni mobili costituiti da arredi ed attrezzature da ufficio da considerarsi non compresi nel presente Lotto.

PROVENIENZA

L'unità è compresa all'interno di compendio immobiliare pervenuto all'attuale proprietà in forza di Atto di Compravendita rep. 5624 del 11/10/1991, redatto dal Dott. Fabio Vaini, trascritto in Mantova in data 08/11/1991 reg. part. 6215.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE del 10/11/1997 - Registro Particolare 6994 Registro Generale 10150
Pubblico ufficiale CACCAVALE CIRO Repertorio 10697 del 17/10/1997
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
- ISCRIZIONE del 01/06/2011 - Registro Particolare 1400 Registro Generale 7017
Pubblico ufficiale TORTORA FEDERICO Repertorio 24476/7556 del 25/05/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Capitale € 300.000,00 Tasso interesse annuo 3,527% Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 300.000,00 Totale € 600.000,00 Durata 10 anni
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
- ISCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 1030 Registro Generale 7294
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 1710 del 08/05/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 14.800,00 - Totale € 20.000,00
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
- TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 7262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 62/2019 del 28/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

Nella valutazione del bene, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, quali UBICAZIONE, VISIBILITA', PRESENZA DI SERVIZI E PARCHEGGI ecc. Quanto sopra è stato 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.

Nello specifico sono state desunte informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare O.M.I. per la zona;
- Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- agenzie immobiliari e professionisti operanti in loco e nelle zone limitrofe.

Lo Scrivente, avuti presenti i valori correnti di mercato di immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, si ritiene congruo assegnare il seguente valore di mercato all'attualità:

DESTINAZIONE	SUP.	%	SUP. COMM.	V.U.	STIMA
UFFICIO PIANO PRIMO	131,74	1,00	131,74	€ 800,00	€ 105.392,00
TERRAZZA	17,33	0,25	4,33	€ 800,00	€ 3.466,00
RIPOSTIGLIO	22,38	0,50	11,19	€ 800,00	€ 8.952,00
<i>DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEI BENI</i>				- 15 %	- € 17.671,50
VALORE FINALE ARROTONDATO					€ 100.000,00

LOTTO A.3

Il lotto è costituito da:

Abitazione unifamiliare in Borgo Mantovano (MN), località Revere, Via Grandi n. 12

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	15	69	303	A/7	3	7 vani	215 mq	€ 668,81
2	15	69	304	C/6	3	17 mq	22 mq	€ 39,51

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo le planimetrie catastali agli atti sono risultate **difformi** rispetto al reale stato dei luoghi. La difformità riguarda il parziale tamponamento dell'ex portone di accesso al garage (sub. 304) e la realizzazione di una finestra, al fine di annettere ed utilizzare l'ex garage ai fini abitativi. Trattandosi di intervento eseguito in assenza di titolo edilizio e non sanabile per la mancata presenza di un posto auto coperto a servizio di un'unità residenziale, lo Scrivente non ha redatto la variazione catastale per la conformità allo stato attuale in quanto, come citato al paragrafo di regolarità edilizia, lo stato attuale non è urbanisticamente regolarizzabile e si dovrà procedere con la rimessa in pristino così come riportato nella planimetria agli atti.

TITOLARITA'

L'immobile in oggetto è intestato a:
OMISSIS

CONFINI

L'unità confina, partendo da Nord in senso orario, con mapp. 450 (bene comune non censibile ai subb. 303-304-306 del mapp. 69) su tre lati e altra unità censita al mapp. 69 sub. 306.

DESCRIZIONE

Trattasi di abitazione sviluppata su due piani fuori terra, realizzata in aderenza a capannone industriale, posta in contesto produttivo/artigianale, in località Revere di Borgo Mantovano (MN) con accesso al civico 12 di Via Grandi. L'unità è accessibile dalla pubblica via mediante transito su piazzale di pertinenza comune.

Il piano abitativo civile è posto al piano primo, accessibile da scala esterna ed è suddiviso in ingresso/corridoio, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto e bagno. Mediante vano scala interno si accede al piano terra dove sono dislocati locali accessori ad uso disbrigo, una lavanderia ed un bagno.

Come citato precedentemente l'abitazione non è dotata di autorimessa in quanto è stato eliminato l'accesso carraio al fine di ricavare un ulteriore vano a disposizione dell'abitazione. L'edificio, realizzato a metà degli anni '70, è caratterizzato da murature perimetrali e divisorie interne intonacate e tinteggiate, portoncino d'ingresso in legno con inserto vetrato, finestre e porte finestre in legno con lastra singola di vetro, oscuramento mediante tapparelle ed inferriate al piano terra, pavimentazione in ceramica ed in vetusto parquet di legno. Impianto elettrico

prevalentemente sottotraccia completo di prese, interruttori, punti luce, antenna TV. Impianto idrotermosanitario sottotraccia con sanitari in sufficienti condizioni conservative, impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda autonomo a mezzo di caldaia a gas e diffusione a mezzo di radiatori tradizionali.

Alla luce delle considerazioni effettuate e dai riscontri avvenuti in sede di sopralluogo lo Scrivente può asserire che l'unità denota una tipologia delle finiture di bassa qualità ed uno stato di manutenzione e conservazione insufficiente a causa della vetustà dell'immobile.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. COMM.
LOC. ACCESSORI PIANO TERRA	T	124,80	0,50	62,40
ABITAZIONE PIANO PRIMO	1	118,54	1,00	118,54
BALCONE	1	4,92	0,25	1,23

REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito alla consultazione della documentazione urbanistica richiesta dallo Scrivente presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 41/76 del 30/10/1976 per costruzione di capannone industriale e casa del custode;
- Autorizzazione all'abitabilità n. 41/76 rilasciata in data 23/12/1982.

In sede di sopralluogo stato dei luoghi è risultato **difforme** rispetto agli elaborati allegati all'ultimo stato concessionato. L'abitazione in oggetto, così come il capannone in aderenza, sono stati realizzati con diversa ubicazione all'interno del lotto, mantenendo conforme al contempo la distribuzione dei locali; dall'esame della planimetria di progetto la distribuzione interna dei locali è simmetrica al reale dei luoghi. Trattasi altresì di intervento assentito con rilascio di abitabilità, ma non conforme al titolo edilizio relativo.

Lo Scrivente, alla luce delle considerazioni di cui sopra, dichiara che **non sussiste** la conformità urbanistica e che lo stato dei luoghi deve essere regolarizzato. Si evidenzia inoltre, come precedentemente esposto, che è necessario inoltre procedere con la rimessa in pristino dell'autorimessa mediante le relative opere edili necessarie.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione è utilizzata come residenza dal Sig. OMISSIS e dal proprio nucleo familiare.

PROVENIENZA

L'unità è compresa all'interno di fabbricato edificato su area di proprietà pervenuta all'attuale proprietà in forza di Atto di Compravendita rep. 2228 del 08/10/1976 redatto dal Dott. A. Ribolzi, trascritto in Mantova in data 25/10/1976 reg. part. 5296.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 07/06/2018 - Registro Particolare 1030 Registro Generale 7294
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 1710 del 08/05/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 14.800,00 - Totale € 20.000,00
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
- TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 7262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 62/2019 del 28/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

Nella valutazione del bene, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, quali UBICAZIONE, VISIBILITA', PRESENZA DI SERVIZI E PARCHEGGI ecc. Quanto sopra è stato 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.

Nello specifico sono state desunte informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare O.M.I. per la zona;
- Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- agenzie immobiliari e professionisti operanti in loco e nelle zone limitrofe.

Lo Scrivente, avuti presenti i valori correnti di mercato di immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, si ritiene congruo assegnare il seguente valore di mercato all'attualità:

DESTINAZIONE	SUP.	%	SUP. COMM.	V.U.	STIMA
LOC. ACCESSORI PIANO TERRA	124,80	0,50	62,40	€ 400,00	€ 24.960,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO	118,54	1,00	118,54	€ 400,00	€ 47.416,00
BALCONE	4,92	0,25	1,23	€ 400,00	€ 492,00
<i>DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEI BENI</i>				- 15 %	- € 10.930,20
<i>REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E RIMESSA IN PRISTINO AUTORIMESSA</i>				- 25 %	- € 18.217,00
VALORE FINALE ARROTONDATO					€ 44.000,00

LOTTO A.4

Il lotto è costituito da:

Edificio civile suddiviso in due alloggi, uffici e due autorimesse in Borgo Mantovano (MN), località Revere, Via Nazionale n. 33

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	13	87 92	6 6	A/2	1	5,5 vani	80 mq	€ 355,06
2	13	87 92	7 7	A/2	1	10,5 vani	249 mq	€ 677,85
3	13	87	8	A/10	1	1,5 vani	32 mq	€ 220,79
4	13	87	9	C/6	3	18 mq	22 mq	€ 41,83
5	13	92	8	C/6	3	14 mq	16 mq	€ 32,54

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo le planimetrie catastali agli atti sono risultate ***difformi*** rispetto al reale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate sono così riassunte:

- assenza di accesso diretto ai bagni censiti al mapp. 167 in quanto accessibili e collegati all'unità adiacente censita al mapp. 96;
- errata identificazione catastale delle due autorimesse;
- diversa distribuzione degli spazi interni ed errata o mancante rappresentazione di aperture esterne.

Al fine di regolarizzare le planimetrie catastali agli atti si è proceduto alla redazione di denuncia di variazione catastale prot. MN0025269, registrata in data 23/07/2020.

Sono presenti parti comuni a tutte le unità di cui al presente Lotto, costituite da area e ingresso comune censiti al Fg. 13 Mapp. 87 Sub. 10.

TITOLARITA'

L'immobile in oggetto è intestato a:

OMISSIS

CONFINI

Il compendio immobiliare confina in corpo unico, partendo da Nord in senso orario, con mapp. 85, Strada Nazionale, mapp. 88 (Via Gramsci), mapp. 198, 167, 96, 196.

DESCRIZIONE

Trattasi di edificio residenziale sviluppato su due piani fuori terra con annesse due autorimesse, locali accessori in corpo distaccato ed area di pertinenza esclusiva, posta in contesto urbano residenziale edificato e consolidato in località Revere di Borgo Mantovano (MN) con accesso al civico 33 di Via Nazionale.

L'unità è servita da accesso pedonale in fregio Via Nazionale ed acceso carraio su via Gramsci.

L'edificio è suddiviso in:

- alloggio al piano terra, accessibile da ingresso comune e composto da vano cucina, due bagni, disimpegno e due camere da letto; si evidenzia che l'alloggio è dotato di altezza interna variabile da ml. 2,05 a 2,25, oggetto di condono edilizio come unità abitativa indipendente. Sono presenti locali accessori di pertinenza esclusiva in corpo distaccato costituiti da portico e due cantine. Trattasi di unità in mediocri condizioni conservative;
- alloggio al piano primo, accessibile da scala esterna ed ampia terrazza scoperta ed è suddiviso in ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, quattro camere da letto, due bagni e ripostiglio, mentre al piano terra sono comprese tre cantine oltre a locali accessori in corpo distaccato costituiti da lavanderia e due cantine. Trattasi di abitazione in discrete condizioni conservative;
- vano ad uso ufficio, accessibile da ingresso comune al piano terra;
- autorimessa singola interna al fabbricato principale;
- autorimessa singola esterna in corpo distaccato.

Il compendio come descritto è dotato di area cortiva di pertinenza comune a tutte le unità.

L'edificio, realizzato a metà degli anni '60 e successivamente ampliato ad inizi anni '80, è caratterizzato da murature perimetrali e divisorie interne intonacate e tinteggiate, finestre e porte finestre in legno con lastra singola di vetro ed in alluminio in alcuni punti del piano terra, oscuramento mediante tapparelle ed inferriate al piano terra, pavimentazione in ceramica. La copertura dell'abitazione e dei locali accessori è costituita da lastre di eternit.

Impianto elettrico prevalentemente sottotraccia completo di prese, interruttori, punti luce. Impianto idrotermosanitario sottotraccia con sanitari in sufficienti condizioni conservative, impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda autonomo a mezzo di caldaia a gas e diffusione a mezzo di radiatori tradizionali e generatori ad aria al piano terra. Si evidenzia che non sono state fornite le necessarie dichiarazioni di conformità/dichiarazioni di rispondenza degli impianti e, considerata la vetustà generale dell'immobile, si ritiene indispensabile eseguire la totale verifica secondo le disposizioni di Legge. Si consideri inoltre che i bagni posti a confine ed identificati al mapp. 167 (di altra ditta) presumibilmente siano dotati di scarico fognario all'interno dell'area di pertinenza di cui al presente lotto.

Si segnala altresì che il confine catastale tra il mapp. 87 ed il mapp. 196 risulta sprovvisto di recinzione o altro manufatto generico di delimitazione.

CONSISTENZA

ID.	DESTINAZIONE	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. COMM.
87/6	ABITAZIONE PIANO TERRA	T	74,07	0,50	37,04
92/6	LOC. ACCESSORI ESTERNI	T	29,86	0,25	7,47
87/7	ABITAZIONE PIANO PRIMO	1	190,75	1,00	190,75
87/7	LOC. ACCESSORI INTERNI	T	87,64	0,50	43,82
87/7	TERRAZZA	1	51,94	0,25	12,99
92/7	LOC. ACCESSORI ESTERNI	T	35,53	0,25	8,88
87/8	UFFICIO	T	32,14	0,50	16,07
87/9	GARAGE INTERNO	T	22,23	0,50	11,12
92/8	GARAGE ESTERNO	T	16,32	0,50	8,16
87/10	INGRESSO COMUNE	T	24,08	0,50	12,04

REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito alla consultazione della documentazione urbanistica richiesta dallo Scrivente presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione all'abitabilità prot. 3902 rilasciata in data 26/11/1964 (relativamente alla prima edificazione dell'abitazione di cui non è stata reperita la relativa Licenza);
- Concessione Edilizia n. 5/80 del 10/03/1980 per ampliamento di abitazione;
- Autorizzazione all'abitabilità n. 5/80 rilasciata in data 17/07/1986, in riferimento alla C.E. n. 5/80;
- Concessione in Sanatoria per Condonò edilizio n. 16/86 del 09/01/1993.

In sede di sopralluogo stato dei luoghi è risultato **difforme** rispetto agli elaborati allegati all'ultimo stato concessionato.

Sono state inoltre riscontrate modifiche prospettiche per apertura di forometrie non concessionate, modifiche alle aperture esistenti e generale redistribuzione interna.

Al fine di regolarizzare tali difformità l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprio carico all'ottenimento di sanatoria per opere realizzate in difformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato, costituita da sanatoria urbanistica, certificato di idoneità statica (qualora necessario), salvo diverse disposizioni dell'Amministrazione Comunale in merito all'effettiva possibilità di regolarizzare la difformità tra lo stato concessionato e quanto effettivamente realizzato.

Lo Scrivente ritiene congruo stimare gli oneri a carico dell'aggiudicatario come di seguito riassunto:

- per quanto riguarda gli oneri tecnici si ritiene congruo stimare un importo pari ad € 8.000,00 al netto di oneri fiscali e contributivi;
- la sanzione amministrativa per regolarizzazione urbanistica viene quantificata in € 2.000,00, salvo diverse disposizioni degli uffici competenti.

Si ritiene inoltre doveroso quantificare le spese relative agli oneri preventivi relativi alla rimozione, smaltimento e sostituzione del manto di copertura dell'abitazione e dei locali accessori esterni. Tale onere riguardante la copertura è da ritenersi necessario qualora, a seguito di una necessaria ispezione di ditta specializzata, venisse appurato un deciso ammaloramento del manto in eternit, tale da pregiudicarne le normali condizioni di sicurezza.

Gli oneri descritti sono da ritenersi a carico dell'eventuale aggiudicatario e vengono ragionevolmente quantificate in € 30.000,00. L'impianto elettrico ed idrotermosanitario risultano obsoleti e privi delle necessarie certificazioni, per i quali l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese alla verifica rispetto alla normativa vigente. I costi di verifica, integrazione o rifacimento in rispondenza alla normativa vigente vengono ragionevolmente quantificati in € 10.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'abitazione è utilizzata come residenza dai Sigg. OMISSIS

PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di Denuncia di Successione rep. 645/9990 del 15/04/2010, trascritta in Mantova in data 14/05/2010, reg. part. 3620, reg. gen. 6070. Ai fini della continuità delle trascrizioni si comunica che non si è avuto riscontro della relativa accettazione di eredità .

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 18/02/2020 - Registro Particolare 252 Registro Generale 1826
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MILANO Repertorio 448 del 04/01/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 136.274,56 - Totale € 165.000,00
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
- TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 7262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 62/2019 del 28/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

Nella valutazione del bene, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, quali UBICAZIONE, VISIBILITA', PRESENZA DI SERVIZI E PARCHEGGI ecc. Quanto sopra è stato 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.

Nello specifico sono state desunte informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare O.M.I. per la zona;
- Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- agenzie immobiliari e professionisti operanti in loco e nelle zone limitrofe.

Lo Scrivente, avuti presenti i valori correnti di mercato di immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, si ritiene congruo assegnare il seguente valore di mercato all'attualità:

ID.	DESTINAZIONE	SUP.	%	SUP. COMM.	V.U.	STIMA
87/6	ABITAZIONE PIANO TERRA	74,07	0,50	37,04	€ 600,00	€ 22.221,00
92/6	LOC. ACCESSORI ESTERNI	29,86	0,25	7,47	€ 600,00	€ 4.479,00
87/7	ABITAZIONE PIANO PRIMO	190,75	1,00	190,75	€ 600,00	€ 114.450,00
87/7	LOC. ACCESSORI INTERNI	87,64	0,50	43,82	€ 600,00	€ 26.292,00
87/7	TERRAZZA	51,94	0,25	12,99	€ 600,00	€ 7.791,00
92/7	LOC. ACCESSORI ESTERNI	35,53	0,25	8,88	€ 600,00	€ 5.329,50
87/8	UFFICIO	32,14	0,50	16,07	€ 600,00	€ 9.642,00
87/9	GARAGE INTERNO	22,23	0,50	11,12	€ 600,00	€ 6.669,00
92/8	GARAGE ESTERNO	16,32	0,50	8,16	€ 600,00	€ 4.896,00
87/10	INGRESSO COMUNE	24,08	0,50	12,04	€ 600,00	€ 7.224,00
<i>DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEI BENI</i>					- 10 %	- € 20.899,35
<i>DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA</i>					- 5 %	- € 10.449,68
<i>DEPREZZAMENTO PER INTERVENTI EDILIZI - IMPIANTISTICI</i>					- 20 %	- € 41.798,70
VALORE FINALE ARROTONDATO						€ 136.000,00

LOTTO A.5

Il lotto è costituito da:

area produttiva e porzione di strada in Borgo Mantovano (MN), località Revere, Via Grandi

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI

FOGLIO	MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUP. CATASTALE	R.D.	R.A.
15	261	area rurale		20 mq.		

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
15	457		area urbana		2.556 mq.		

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo l'estratto di mappa al catasto terreni è risultato **conforme** rispetto al reale stato dei luoghi; si segnala altresì che non è possibile definire in loco la corretta consistenza delle aree e del relativo perimetro in quanto non sono apposti manufatti, murette, recinzioni o qualsiasi altro punto fisso che ne determini i confini.

TITOLARITA'

L'immobile in oggetto è intestato a:
OMISSIS

CONFINI

L'area confina in corpo unico, partendo da Nord in senso orario, con mapp. 81, 63, 436, 260, 266, 273, 277, 278, 102.

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento in area produttiva identificato al mapp. 457, originariamente a servizio, quale ex area di pertinenza esclusiva, del capannone adiacente di cui al mapp. 273, ad oggi frazionata e resa indipendente, attualmente priva di specifica destinazione. Allo stato dei luoghi è occupata da beni mobili, da non considerarsi compresi nell'aggiudicazione del presente Lotto, costituiti da attrezzature e rimanenze di proprietà di terzi e che verranno rimossi. L'area risulta incolta e mantenuta a verde spontaneo in quanto priva di manutenzione, mentre una piccola porzione, posta tra i capannoni di cui ai mappali 273 e 277 risulta pavimentata. L'area è occupata da rifiuti e rottami il cui onere di rimozione e smaltimento è da ritenersi a carico dell'aggiudicatario.

Si segnala altresì che all'interno del perimetro dell'area è stata rinvenuta un'autovettura FIAT MAREA abbandonata da diversi anni ed inutilizzabile.

Trattandosi di automezzo risultato di proprietà di terzi e non radiato al P.R.A. non risulta possibile provvedere alla rimozione forzata dello stesso; pertanto il Curatore ha effettuato opportuna segnalazione a mezzo PEC alla locale stazione dei carabinieri in data 27/07/2020, al fine di comunicarne la presenza in loco e procedere al relativo sequestro amministrativo e successiva rimozione a cura del custode assegnato.

L'area identificata al mapp. 261 costituisce una modesta porzione di rotonda stradale, costituita a seguito di frazionamento della strada interna facente parte di Via A. Grandi.

Si ritiene opportuno precisare che:

- non sono state effettuate verifiche relativamente alle caratteristiche chimico/fisiche del terreno;
- non è stata svolta alcuna indagine sull'eventuale presenza di inquinanti, materiali e manufatti di qualsiasi specie nel sottosuolo.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato dal Certificato di destinazione urbanistica prot. 6094/2020 rilasciato in data 25/05/2020, le aree in oggetto sono così individuate all'interno del Piano delle Regole del vigente P.G.T.:

- l'area censita al mapp. 457 è compresa in "Zona di completamento ad uso produttivo – industriale artigianale" e regolata all'art. 17.5 – titolo 3° del Piano delle Regole;
- l'area censita al mapp. 261 è "Strada".

Si ritiene opportuno precisare che il mapp. 261 è compreso all'interno di Convenzione Edilizia rep. n. 59.601 del 21/11/1992, Notaio Bellutti, trascritta in Mantova il 15/12/1992 reg. part. 7095. Da esame della trascrizione della citata Convenzione Edilizia presso gli uffici comunali è emerso che il mapp. 261, così come il resto della strada e della rotonda frazionate ed identificate con le relative particelle, deve essere ceduta gratuitamente al Comune di Borgo Mantovano, previa conclusione delle opere di urbanizzazione come previsto (non quantificabili in quanto non è stata fornita la relativa documentazione), dell'iter amministrativo e collaudo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato dei luoghi l'area risulta incolta e mantenuta a verde spontaneo in quanto priva di manutenzione, mentre una piccola porzione, posta tra i capannoni di cui ai mappali 273 e 277 risulta pavimentata. L'area è occupata da rifiuti e rottami il cui onere di rimozione e smaltimento è da ritenersi a carico dell'aggiudicatario. Come comunicato al punto precedente è altresì occupata da automezzo di terzi per il quale il Curatore ha attivato la relativa segnalazione per la rimozione.

PROVENIENZA

Le aree in oggetto, nella loro consistenza attuale, costituivano area di pertinenza dell'edificio di cui al mapp. 273, dal quale sono state scorporate a mezzo di divisione catastale del 17/10/2016. L'edificio originario, aree in oggetto comprese, è stato edificato all'interno di area (ex mapp. 69) acquistata in forza di Atto di Compravendita rep. 2228 del 08/10/1976 redatto dal Dott. A. Ribolzi, trascritto in Mantova in data 25/10/1976 reg. part. 5296.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 13/03/2019 - Registro Particolare 392 Registro Generale 3153
Pubblico ufficiale CORCIONE ANNACHIARA Repertorio 476/340 del 27/02/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da DEBITO
Capitale € 94.468,85 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 125.958,00
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
- TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 7262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 62/2019 del 28/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
(in riferimento alla sola particella 457 del foglio 15)

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

Nella valutazione del bene, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, quali UBICAZIONE, VISIBILITA', PRESENZA DI SERVIZI E PARCHEGGI ecc. Quanto sopra è stato 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.

Nello specifico sono state desunte informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare O.M.I. per la zona;
- Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- agenzie immobiliari e professionisti operanti in loco e nelle zone limitrofe.

Si evidenzia che la superficie utilizzata al fine di scaturire il più probabile Valore di Mercato **corrisponde a quella riportata nella relativa visura catastale. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, vale a dirsi non verificata con apposito rilievo strumentale, pertanto suscettibile di errore rispetto all'effettiva consistenza.**

Ai fini della valutazione economica si precisa che la svalutazione per assenza di vizi viene applicata solo all'area produttiva di cui al mapp. 457, in quanto l'area mapp. 261 è riferita a porzione di strada da cedersi al Comune di Borgo Mantovano. Tale svalutazione riguarda la garanzia sull'assenza di vizi occulti non rilevabili quali presenza di sottoservizi, linee fognarie, ecc. a servizio di altre ditte ed in ragione dell'assenza di indagini sull'eventuale presenza di inquinanti, materiali e manufatti di qualsiasi specie nel sottosuolo.

Lo Scrivente, avuti presenti i valori correnti di mercato di immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, si ritiene congruo assegnare il seguente valore di mercato all'attualità:

DESTINAZIONE	SUP. CATASTALE NOMINALE	V.U.	STIMA
AREA PRODUTTIVA (15/457)	2.556	€ 20,00	€ 51.120,00
<i>DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEI BENI E RIMOZIONE E SMALTIMENTO RIFIUTI</i>		- 25 %	- € 12.780,00
PORZIONE DI STRADA (15/261)	20	€ 10,00	€ 200,00
VALORE FINALE ARROTONDATO			€ 38.000,00

LOTTO A.6

Il lotto è costituito da:

locali ad uso servizi igienici in Borgo Mantovano (MN), località Revere, Via Gramsci CM

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
13	167	6	C/2	2	3 mq	4 mq	€ 4,96

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo la planimetria agli atti risultava ***difforme*** rispetto al reale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate sono riferite a:

- l'unità non è accessibile dal cortile al mapp. 87, in quanto al posto dei due accessi raffigurati in planimetria è presente una finestra in affaccio sul cortile;
- l'accesso all'unità viene garantita esclusivamente dal magazzino di cui al mapp. 96 di altra proprietà, mediante due porte interne, non raffigurate.

Al fine di regolarizzare le planimetrie catastali agli atti si è proceduto alla redazione di denuncia di variazione catastale prot. MN0025269, registrata in data 23/07/2020.

TITOLARITA'

L'immobile in oggetto è intestato a:

OMISSIS

CONFINI

L'unità confina in corpo unico, partendo da Nord in senso orario, con altra unità mapp. 96, altra unità mapp. 92, ragioni mapp. 87 su due lati.

DESCRIZIONE

Trattasi di piccolo corpo di fabbrica composto da modesti servizi igienici attualmente in disuso, accessibili esclusivamente da altra unità di cui al mapp. 96, edificato nel 1970 e successivamente legittimato a seguito di ottenimento di sanatoria mediante procedimento di condono edilizio.

E' costituito da murature in elevazione in blocchi di cemento, manto di copertura in lastre di eternit, vetusti serramenti, impianti in disuso e privi delle necessarie certificazioni.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. COMM.
SERVIZI IGIENICI	T	3,69	1,00	3,69

REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito alla consultazione della documentazione urbanistica richiesta dallo Scrivente presso l'ufficio tecnico comunale, è emerso che l'unità in oggetto è stata edificata nel 1970 in assenza di titolo edilizio e regolarizzata a mezzo di Concessione in Sanatoria per Condono edilizio n. 16/86 del 09/01/1993.

In sede di sopralluogo lo stato dei luoghi è risultato **difforme** rispetto agli elaborati allegati al citato condono edilizio, in quanto allo stato dei luoghi non esiste accesso dal cortile di cui al mapp. 87, ma solo una finestra con affaccio sul medesimo; al contempo l'accesso avviene esclusivamente dall'unità ad uso magazzino censita al mapp. 96, all'interno del quale sono state ricavate due porte interne.

Si evidenzia che la relativa regolarizzazione è assentibile solo congiuntamente alla regolarizzazione dell'unità ad uso magazzino in adiacenza (mapp. 96 – Lotto A.7).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità risulta utilizzata come deposito generico dai titolari della ditta fallita.

PROVENIENZA

Gli immobili in oggetto sono pervenuti all'attuale proprietà a seguito di Denuncia di Successione rep. 645/9990 del 15/04/2010, trascritta in Mantova in data 14/05/2010, reg. part. 3620, reg. gen. 6070. Ai fini della continuità delle trascrizioni si comunica che non si è avuto riscontro della relativa accettazione di eredità.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 18/02/2020 - Registro Particolare 252 Registro Generale 1826
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Sede MILANO Repertorio 448 del 04/01/2020
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 136.274,56 - Totale € 165.000,00
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
- TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 7262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 62/2019 del 28/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

Nella valutazione del bene, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, quali UBICAZIONE, VISIBILITA', PRESENZA DI SERVIZI E PARCHEGGI ecc. Quanto sopra è stato 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.

Nello specifico sono state desunte informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare O.M.I. per la zona;
- Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- agenzie immobiliari e professionisti operanti in loco e nelle zone limitrofe.

Lo Scrivente, avuti presenti i valori correnti di mercato di immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, si ritiene congruo assegnare il seguente valore di mercato all'attualità:

DESTINAZIONE	SUP.	%	SUP. COMM.	V.U.	STIMA
SERVIZI IGIENICI	3,69	1,00	3,69	€ 300,00	€ 1.107,00
VALORE FINALE ARROTONDATO					€ 1.000,00

LOTTO A.7

Il lotto è costituito da:

magazzino in Borgo Mantovano (MN), località Revere, Via Gramsci CM

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
13	96 196 198	5	C/2	3	169 mq	192 mq	€ 331,67

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo la planimetria agli atti risultava ***difforme*** rispetto al reale stato dei luoghi.

Le difformità riscontrate sono riferite a:

- mancata identificazione in visura delle aree esclusive identificate ai mappali 196 e 198, censite al solo catasto terreni in ente urbano;
- errata rappresentazione delle finestre sul lato Nord, allo stato attuale sono state riscontrate cinque finestre, mentre la planimetria ne riporta quattro;
- mancata rappresentazione di due porte interne per l'accesso ai servizi igienici compresi al mapp. 167 e di una breccia di collegamento con il mapp. 92.

Al fine di regolarizzare tali difformità sono state redatte le seguenti pratiche catastali:

- costituzione al Catasto Fabbricati di due aree urbane (mappali 196 e 198), per inserimento di titolarità, registrata in data 23/07/2020 prot. MN0025267;
- variazione catastale per fusione delle aree urbane precedentemente costituite con il magazzino e rettifica planimetrica delle difformità riscontrate, registrata in data 23/07/2020 prot. MN0025268.

TITOLARITA'

L'immobile in oggetto è intestato a:

OMISSIS

CONFINI

L'unità confina in corpo unico, partendo da Nord in senso orario, con mapp. 85, 87, 92, 167, ancora mapp. 87, Via Gramsci (mapp. 88 - 107) mapp. 197, altre unità mapp. 96, mapp. 95, 278, ancora mapp. 95.

DESCRIZIONE

Trattasi di vetusto edificio ad uso magazzino ad un piano fuori terra, realizzato in aderenza ad abitazione di altre ragioni, con annesse aree di pertinenza esclusiva identificate ai mappali 196 e 198, edificato tra il 1968 ed il 1971. Si configura come un unico vano ad uso magazzino generico con accesso a vetusti servizi igienici, questi ultimi compresi in altra unità di diversa ditta. Le murature perimetrali sono realizzate in blocchi di calcestruzzo, struttura di copertura in laterocemento e manto in tegole marsigliesi, accesso mediante serranda metallica avvolgibile, finestre metalliche, pavimentazione in vetusta ceramica. Impianto elettrico prevalentemente fuori traccia. L'unità è dotata di accesso diretto dalla pubblica Via Gramsci mediante transito su area esclusiva censita al mapp. 198; è presente una seconda area di pertinenza esclusiva, censita al mapp. 196, posta sul retro dell'edificio e priva di accesso diretto al fabbricato. Si segnala altresì che la citata area esclusiva di cui al mapp. 196 risulta sprovvista di recinzione o altro manufatto generico di delimitazione sul confine con il mapp. 87 di altra ditta il quale, allo stato di fatto, rimane l'unico accesso alla citata area di pertinenza.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. COMM.
MAGAZZINO	T	182,40	1,00	182,40

REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito alla consultazione della documentazione urbanistica richiesta dallo Scrivente presso l'ufficio tecnico comunale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione n. 2/68 del 20/02/1968 per costruzione di nuovo edificio;
- Certificato di Agibilità P.E. n. 2/68 del 11/03/1971.

In sede di sopralluogo stato dei luoghi è risultato **difforme** rispetto agli elaborati allegati all'ultimo stato concessionato.

Le difformità riscontrate riguardano:

- l'unità è dotata di un solo accesso esterno, mentre gli elaborati riportano due accessi (lato Sud);
- non sono presenti, come invece raffigurato, accessi interni con altra unità del mapp. 96;
- mancata rappresentazione di apertura in breccia per collegamento interno tra il mapp. 96 ed il mapp. 92 di altra ditta;
- mancata rappresentazione di porte di accesso ai servizi igienici di altra ditta (Lotto A.6).

Al fine di regolarizzare tali difformità l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprio carico all'ottenimento di sanatoria per opere realizzate in difformità all'ultimo titolo edilizio rilasciato, costituita da sanatoria urbanistica, certificato di idoneità statica (qualora necessario), salvo diverse disposizioni dell'Amministrazione Comunale in merito all'effettiva possibilità di regolarizzare la difformità tra lo stato concessionato e quanto effettivamente realizzato. Si ritiene doveroso sottolineare che la regolarizzazione urbanistica deve essere estesa anche ai servizi igienici di cui al Lotto A.6; pertanto la regolarizzazione urbanistica potrà essere autorizzata nel momento in cui entrambe le unità abbiano la medesima titolarità.

Lo Scrivente ritiene congruo stimare gli oneri a carico dell'aggiudicatario come di seguito riassunto:

- per quanto riguarda gli oneri tecnici si ritiene congruo stimare un importo pari ad € 5.000,00 al netto di oneri fiscali e contributivi;
- la sanzione amministrativa per regolarizzazione urbanistica viene quantificata in € 2.000,00, salvo diverse disposizioni degli uffici competenti.

L'impianto elettrico ed idrotermosanitario risultano obsoleti e privi delle necessarie certificazioni, per i quali l'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese alla verifica rispetto alla normativa vigente.

I costi di verifica ed integrazione ordinaria degli impianti, in rispondenza alla normativa vigente, vengono ragionevolmente quantificati in € 7.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità risulta utilizzata come deposito generico dai titolari della ditta fallita. Sono presenti beni mobili non compresi nell'eventuale aggiudicazione ed arredi di proprietà di terzi.

PROVENIENZA

L'unità in oggetto è stata edificata dall'attuale intestatario tra il 1968 ed il 1971 su area di proprietà la cui provenienza risulta antecedente al ventennio.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 7262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 62/2019 del 28/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

Nella valutazione del bene, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, quali UBICAZIONE, VISIBILITA', PRESENZA DI SERVIZI E PARCHEGGI ecc. Quanto sopra è stato 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.

Nello specifico sono state desunte informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare O.M.I. per la zona;
- Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- agenzie immobiliari e professionisti operanti in loco e nelle zone limitrofe.

Lo Scrivente, avuti presenti i valori correnti di mercato di immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, si ritiene congruo assegnare il seguente valore di mercato all'attualità:

DESTINAZIONE	SUP.	%	SUP. COMM.	V.U.	STIMA
MAGAZZINO	182,40	1,00	182,40	€ 300,00	€ 54.720,00
<i>DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEI BENI</i>				- 10 %	- € -5.472,00
<i>DEPREZZ. PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA – VERIFICHE IMPIANTI</i>				- 25 %	- € 13.680,00
VALORE FINALE ARROTONDATO					€ 36.000,00

LOTTO A.8

Il lotto è costituito da:

tettoia in Borgo Mantovano (MN), località Revere, Via Grandi CM

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
15	389	-	C/7	U	206 mq	455 mq	€ 234,06

Corrispondenza catastale

Alla data del sopralluogo la planimetria agli atti è risultata **conforme** rispetto al reale stato dei luoghi.

TITOLARITA'

L'immobile in oggetto è intestato a:
OMISSIS

CONFINI

L'unità confina in corpo unico, partendo da Nord in senso orario, con mapp. 265, 377, 163, 390, 168, 268, 267.

DESCRIZIONE

Trattasi di tettoia aperta su tre lati costituita da struttura prefabbricata di C.A. di pilastri e travi e copertura curva in lamiera, realizzata in aderenza al lato Nord del capannone censito al mapp. 390, avente dimensioni di ml. 10,00 x 20,40 ed altezza interna sottotrave di circa ml. 7,00, realizzata negli anni 2005/2006.

La tettoia ricade all'interno di un'area avente superficie complessiva (sedime di edificio compreso) di ml. 2.649.

La struttura è priva di pavimentazione e muri di tamponamento. Si ritiene opportuno precisare che il mapp. 389 (ex mapp. 162) è compreso all'interno di Convenzione Edilizia rep. n. 59.601 del 21/11/1992, Notaio Bellutti, trascritta in Mantova il 15/12/1992 reg. part. 7095. Da esame della trascrizione della citata Convenzione Edilizia presso gli uffici comunali è emerso che il mapp. 389 è compreso all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "P.L.I. 4", attualmente non concluso.

L'area risulta da sempre incolta e mantenuta a verde spontaneo. Si segnala che l'area è occupata da rifiuti, rottami ed alcuni manufatti vetusti di vario genere abbandonati da diversi anni, il cui onere di rimozione e smaltimento è da ritenersi a carico dell'aggiudicatario, mentre i rimanenti beni vetusti ed ammalorati quali recinzioni metalliche, lama spartineve e box prefabbricato presenti sono da ritenersi non suscettibili di valorizzazione e da considerarsi all'interno del presente Lotto.

Si ritiene opportuno precisare che:

- non sono state effettuate verifiche relativamente alle caratteristiche chimico/fisiche del terreno;
- non è stata svolta alcuna indagine sull'eventuale presenza di inquinanti, materiali e manufatti di qualsiasi specie nel sottosuolo.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. COMM.
TETTOIA	T	204,00	1,00	204,0

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25/05/2020 prot. 6094 comprende l'immobile in oggetto all'interno di "Piani Attuativi Approvati – P.L.I. 4". Si ritiene opportuno precisare che il mapp. 389 (ex mapp. 162) è compreso all'interno di Convenzione Edilizia rep. n. 59.601 del 21/11/1992, Notaio Bellutti, trascritta in Mantova il 15/12/1992 reg. part. 7095. Da esame della trascrizione della citata Convenzione Edilizia presso gli uffici comunali è emerso che il mapp. 389 è compreso all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "P.L.I. 4", attualmente non concluso.

REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito alla consultazione della documentazione urbanistica richiesta dallo Scrivente presso l'ufficio tecnico comunale sono stati reperiti i seguenti riferimenti di pratiche edilizie:

- D.I.A. n. 3238 del 07/06/2005 per costruzione di capannone e di tettoia.

Successivamente è stato redatto frazionamento al fine di scorporare l'erigendo capannone (identificato al mapp. 390) dalla tettoia (mapp. 389). La porzione identificata al mapp. 390 è stata così venduta a mezzo di Atto di Compravendita del 20/09/2005 rep. 15180, Notaio Tortora Federico.

In sede di accesso agli atti si è potuto appurare che per quanto riguarda il mapp. 389 non è mai stato ultimato l'iter amministrativo di cui alla D.I.A. originaria con la necessaria comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità.

L'unica documentazione reperita è il Collaudo Statico depositato in data 24/05/2006 n. 2941. Trattasi di collaudo statico commissionato dalla proprietà dell'adiacente mapp. 390, che altresì cita un edificio di ml. 20,40 x 50,70, per una superficie complessiva di mq. 1.034,28. Dalle misurazioni effettuate tale superficie comprende entrambe le unità di cui a mapp. 389 e 390.

Si evidenzia che la pratica edilizia del 07/06/2005 non è stata reperita in sede di accesso agli atti ad eccezione dell'elaborato grafico concessionato che risulta **difforme** in quanto non sono state realizzate le murature perimetrali di tamponamento sui lati Est ed Ovest come riportato nel progetto.

Si segnala che l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese alla redazione di pratica edilizia per regolarizzazione urbanistica sulla riscontrata difformità ed alla successiva Segnalazione Certificata di Agibilità, i cui oneri tecnici ed amministrativi vengono quantificati in € 2.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità risulta libera ed inutilizzata da persone, ma altresì occupata da rifiuti, rottami ed alcuni manufatti vetusti di vario genere abbandonati da diversi anni, il cui onere di rimozione e smaltimento è da ritenersi a carico dell'aggiudicatario,

PROVENIENZA

L'unità in oggetto è stata edificata su terreno di proprietà della ditta intestata, prevenuto in forza di Atto di Compravendita del 10/06/2004 rep. 10712/1605, Notaio Tortora Federico, trascritto in Mantova in data 07/07/2004 reg. part. 6325.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 28/01/2008 - Registro Particolare 279 Registro Generale 1132
Pubblico ufficiale TORTORA FEDERICO Repertorio 20063/4728 del 23/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
*Capitale € 695.000,00 Tasso interesse annuo 5.78% Tasso interesse semestrale -
Interessi € 486.500,00 Spese € 69.500,00 Totale € 1.251.000,00*
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
N.B.: relativamente alla citata iscrizione sono state effettuate numerose restrizioni di beni che, a seguito di controllo di ogni singola annotazione, sono risultate relative ad altre unità censite al Foglio 13.
- TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 7262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 62/2019 del 28/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

Nella valutazione del bene, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, quali UBICAZIONE, VISIBILITA', PRESENZA DI SERVIZI E PARCHEGGI ecc. Quanto sopra è stato 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.

Nello specifico sono state desunte informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare O.M.I. per la zona;
- Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- agenzie immobiliari e professionisti operanti in loco e nelle zone limitrofe.

Lo Scrivente, avuti presenti i valori correnti di mercato di immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, si ritiene congruo assegnare il seguente valore di mercato all'attualità:

DESTINAZIONE	SUP.	%	SUP. COMM.	V.U.	STIMA
TETTOIA	204,00	1,00	204,00	€ 250,00	€ 51.000,00
<i>DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEI BENI</i>				- 10 %	- € 5.100,00
<i>DEPREZZAMENTO PER ONERI PER AGIBILITA'</i>				- 5 %	- € 2.550,00
VALORE FINALE ARROTONDATO					€ 43.000,00

LOTTO A.9

Il lotto è costituito da:

abitazione in corso di costruzione in Borgo Mantovano, località Revere, Via G. Romano

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
13	673	1	in corso di costruzione	-	-	-	-
13	673	2	in corso di costruzione	-	-	-	-

Corrispondenza catastale

Trattasi di unità in corso di costruzione e pertanto prive di planimetria catastale. Per quanto risulta riportato nell'elaborato planimetrico si dichiara la conformità catastale.

TITOLARITA'

L'immobile in oggetto è intestato a:
OMISSIS

CONFINI

L'unità confina in corpo unico, partendo da Nord in senso orario, con altre unità censite ai mappali 676, 675, 674 e con strada di lottizzazione di cui al mapp. 623.

DESCRIZIONE

Trattasi di villetta ad un piano fuori terra facente parte di edificio quadrifamiliare compreso all'interno di Piano di Lottizzazione a destinazione residenziale denominato "BORGNO NUOVO", posto in fregio a Via G. Romano, all'interno di contesto residenziale di recente realizzazione.

Trattasi di unità in corso di costruzione che, in sede di sopralluogo, è risultata completa di opere di fondazione e soletta C.A., strutture verticali ed orizzontali, struttura lignea di copertura, posa dei bancali di finestre e porte finestre. E' presente altresì la parziale recinzione in muretto di C.A. da ultimare.

L'unità risulta sprovvista di divisorie interne, finitura della copertura e del manto, scarichi fognari e di qualsiasi altra dotazione e finitura non espressamente citata o riscontrabile nella relazione fotografica allegata.

CONSISTENZA

DESTINAZIONE	PIANO	SUP.	COEFF.	SUP. COMM.
ABITAZIONE	T	108,90	1,00	108,90
AUTORIMESSA	T	20,25	0,50	10,13
PORTICATI	T	20,63	0,30	6,19

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25/05/2020 prot. 6094 comprende l'immobile in oggetto all'interno di "Piani Attuativi Approvati – P.L. Borgonuovo".

Si segnala, come riscontrato in sede di colloquio con l'ufficio tecnico comunale, che l'iter amministrativo relativo al citato Piano di Lottizzazione non è stato ultimato, in quanto non è ancora stato redatto il necessario Collaudo.

La scadenza del citato Piano di Lottizzazione è fissata per il 28/07/2021.

REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito alla consultazione della documentazione urbanistica richiesta dallo Scrivente presso l'ufficio tecnico comunale, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. del 17/12/2016, prot. n.ro 7799 per costruzione di fabbricato residenziale quadrifamiliare;
- S.C.I.A. prot. 65023 del 16/10/2018 (Variante alla D.I.A. n. 7799/2016);

Si comunica che l'edificio quadrifamiliare è dotato di collaudo statico redatto in data 04/11/2019.

In sede di sopralluogo, per quanto realizzato, lo stato dei luoghi è risultato **conforme** rispetto agli elaborati allegati all'ultimo stato concessionato.

Si segnala che ai fini dell'ultimazione dei lavori per il completamento dell'immobile, l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere a proprie spese alla redazione della necessaria pratica edilizia e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità, completa dei necessari allegati e documentazione prevista dalla normativa vigente, i cui oneri tecnici vengono ragionevolmente quantificati in € 10.000,00.

Come desunto in sede di accesso agli atti l'unità risulta debitrice di € 1.587,99 per oneri relativi al costo di costruzione, da versarsi a cura dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'unità risulta libera ed incompiuta. Si segnala altresì la presenza di ponteggi ed attrezzature da ritenersi non comprese nel seguente Lotto.

PROVENIENZA

L'area in oggetto è pervenuta all'attuale proprietà in forza di Atto di Compravendita rep. 19630/4435 del 08/10/2007, Notaio Tortora Federico, trascritto in Mantova in data 19/10/2007 reg. part. 9464.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 28/01/2008 - Registro Particolare 279 Registro Generale 1132
Pubblico ufficiale TORTORA FEDERICO Repertorio 20063/4728 del 23/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
*Capitale € 695.000,00 Tasso interesse annuo 5.78% Tasso interesse semestrale -
Interessi € 486.500,00 Spese € 69.500,00 Totale € 1.251.000,00*
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
N.B.: relativamente alla citata iscrizione sono state effettuate numerose restrizioni di beni che, a seguito di controllo di ogni singola annotazione, sono risultate relative ad altre unità censite al Foglio 13.
- ISCRIZIONE del 13/02/2019 - Registro Particolare 220 Registro Generale 1848
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 1846
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 46.016,52 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 65.000,00
Richiedente: OMISSIS
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
- TRASCRIZIONE del 22/07/2019 - Registro Particolare 6168 Registro Generale 9216
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 2/2019 del 10/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Richiedente: OMISSIS
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
- TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 7262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 62/2019 del 28/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

Nella valutazione del bene, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, quali UBICAZIONE, VISIBILITA', PRESENZA DI SERVIZI E PARCHEGGI ecc. Quanto sopra è stato 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.

Nello specifico sono state desunte informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare O.M.I. per la zona;
- Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- agenzie immobiliari e professionisti operanti in loco e nelle zone limitrofe.

Lo Scrivente, avuti presenti i valori correnti di mercato di immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, si ritiene congruo assegnare il seguente valore di mercato all'attualità:

DESTINAZIONE	SUP.	%	SUP. COMM.	V.U.	STIMA
ABITAZIONE	108,90	1,00	108,90	€ 1.450,00	€ 157.905,00
AUTORIMESSA	20,25	0,50	10,13	€ 1.450,00	€ 14.681,25
PORTICATI	20,63	0,30	6,19	€ 1.450,00	€ 8.974,05
<i>DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEI BENI</i>				- 15 %	- € 27.234,05
<i>DEPREZZAMENTO PER LAVORI DA ULTIMARE ED ONERI TECNICI-COMUNALI</i>				- 50 %	- € 90.780,15
VALORE FINALE ARROTONDATO					€ 64.000,00

LOTTO A.10

Il lotto è costituito da:

lotto di terreno edificabile in Borgo Mantovano, località Revere, Via G. Romano

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI

FOGLIO	MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUP. CATASTALE	R.D.	R.A.
13	626	semin irrig	1	825 mq.	€ 10,25	€ 7,03

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo l'estratto di mappa al catasto terreni è risultato **conforme** rispetto al reale stato dei luoghi; si segnala altresì che non è possibile definire in loco la corretta consistenza delle aree e del relativo perimetro.

TITOLARITA'

L'immobile in oggetto è intestato a:

OMISSIS

CONFINI

L'area confina in corpo unico, partendo da Nord in senso orario, con mapp. 630, mapp. 623 (Via G. Romano), ex sedime canale ora strada censita al mapp. 63, mapp. 163.

DESCRIZIONE

Trattasi di lotto di area edificabile a destinazione residenziale avente una superficie catastale nominale di mq. 825, compreso all'interno di Piano di Lottizzazione a destinazione residenziale denominato "BORGO NUOVO", posto in fregio a Via G. Romano, all'interno di contesto residenziale di recente realizzazione.

Presenta una superficie con dislivelli e cumuli di terreno derivante da riporti, attualmente inutilizzata, incolta con fitta vegetazione a verde spontaneo. Risulta completa di recinzione su tre lati, mentre ne è sprovvista sul lato fronte strada.

Il Piano di Lottizzazione "BORGO NUOVO" risulta approvato mediante Deliberazione C.C. n. 22 del 21/05/2008 e regolato alla Convenzione Edilizia redatta in data 28/07/2008 rep. n. 3032, trascritta in Mantova in data 01/08/2008, reg. part. 6832.

Si ritiene opportuno precisare che:

- non sono state effettuate verifiche relativamente alle caratteristiche chimico/fisiche del terreno;
- non è stata svolta alcuna indagine sull'eventuale presenza di inquinanti, materiali e manufatti di qualsiasi specie nel sottosuolo.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25/05/2020 prot. 6094 comprende l'immobile in oggetto all'interno di "Piani Attuativi Approvati – P.L. Borgonuovo".

Si segnala, come riscontrato in sede di colloquio con l'ufficio tecnico comunale, che l'iter amministrativo relativo al citato Piano di Lottizzazione non è stato ultimato, in quanto non è ancora stato redatto il necessario Collaudo.

La scadenza del citato Piano di Lottizzazione è fissata per il 28/07/2021.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato dei luoghi l'area è risultata libera.

PROVENIENZA

L'area in oggetto è pervenuta all'attuale proprietà in forza di Atto di Compravendita rep. 19630/4435 del 08/10/2007, Notaio Tortora Federico, trascritto in Mantova in data 19/10/2007 reg. part. 9464.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 28/01/2008 - Registro Particolare 279 Registro Generale 1132
Pubblico ufficiale TORTORA FEDERICO Repertorio 20063/4728 del 23/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
*Capitale € 695.000,00 Tasso interesse annuo 5.78% Tasso interesse semestrale -
Interessi € 486.500,00 Spese € 69.500,00 Totale € 1.251.000,00*
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
N.B.: relativamente alla citata iscrizione sono state effettuate numerose restrizioni di beni che, a seguito di controllo di ogni singola annotazione, sono risultate relative ad altre unità censite al Foglio 13.
- ISCRIZIONE del 13/02/2019 - Registro Particolare 220 Registro Generale 1848
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 1846
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Capitale € 46.016,52 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 65.000,00
Richiedente: OMISSIS
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
- TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 7262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 62/2019 del 28/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

Nella valutazione del bene, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, quali UBICAZIONE, VISIBILITA', PRESENZA DI SERVIZI E PARCHEGGI ecc. Quanto sopra è stato 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.

Nello specifico sono state desunte informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare O.M.I. per la zona;
- Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- agenzie immobiliari e professionisti operanti in loco e nelle zone limitrofe.

Si evidenzia che la superficie utilizzata al fine di scaturire il più probabile Valore di Mercato **corrisponde a quella riportata nella relativa visura catastale. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, vale a dirsi non verificata con apposito rilievo strumentale, pertanto suscettibile di errore rispetto all'effettiva consistenza.**

Ai fini della valutazione economica si precisa che la svalutazione per assenza di vizi viene applicata per mancanza di garanzia sull'assenza di vizi occulti non rilevabili quali presenza di sottoservizi, linee fognarie, ecc. a servizio di altre ditte ed in ragione dell'assenza di indagini sull'eventuale presenza di inquinanti, materiali e manufatti di qualsiasi specie nel sottosuolo.

Lo Scrivente, avuti presenti i valori correnti di mercato di immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, si ritiene congruo assegnare il seguente valore di mercato all'attualità:

DESTINAZIONE	SUP. CATASTALE NOMINALE	V.U.	STIMA
LOTTO DI AREA EDIFICABILE	825	€ 80,00	€ 66.000,00
<i>DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEI BENI</i>		- 15 %	- € 9.900,00
VALORE FINALE ARROTONDATO			€ 56.000,00

Geometra Andrea Salvagni

Via Caduti del Lavoro n° 1
Levata di Curtatone (MN)
E mail: geom.salvagni@gmail.com

Tel.: 0376 – 26.38.76
Fax: 0376 – 26.22.80

LOTTO A.11

Il lotto è costituito da:

area produttiva in corso di urbanizzazione in Borgo Mantovano (MN), Via Nazionale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CATASTO TERRENI

FOGLIO	MAPP.	QUALITA'	CLASSE	SUP. CATASTALE	R.D.	R.A.
14	327	semin irrig	1	14.940 mq.	€ 180,30	€ 127,31
14	329	semin irrig	1	152 mq.	€ 1,83	€ 1,30

CATASTO FABBRICATI

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
14	331		area urbana	-	69 mq.	-	-
14	332		area urbana	-	5 mq.	-	-
14	333		area urbana	-	1 mq.	-	-

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo l'estratto di mappa al catasto terreni è risultato **conforme** rispetto al reale stato dei luoghi.

TITOLARITA'

L'immobile in oggetto è intestato a:
OMISSIS

CONFINI

L'area confina in corpo unico, partendo da Nord in senso orario, con limite di foglio catastale, mapp. 147, 7, 6, 139 (ferrovia), mapp. 9, ancora mapp. 139, mapp. 323, 324.

DESCRIZIONE

Trattasi di appezzamento in area produttiva da considerarsi “da urbanizzare” avente una superficie catastale nominale di mq. 15.167, compreso all'interno di Piano di Lottizzazione a destinazione artigianale/industriale denominato “P.L. REVERE 1” congiuntamente ad altro appezzamento di terreno censito al mapp. 324 di altra ditta.

Il Piano di Lottizzazione risulta adottato ed approvato a mezzo di Deliberazioni C.C n. 26/2006 e n. 60/2006 e successivamente variato con Deliberazioni C.C. n. 18/2007 e 25/2007; per effetto del piano urbanistico il Piano di Lottizzazione sviluppa una superficie territoriale complessiva di 47.675 mq., distinta in mq. 32.225 di superficie fondiaria, mq. 5.405 di superficie per la viabilità, mq. 7.045 per superficie a standard. Le previsioni sono state ulteriormente modificate a seguito di Variante n. 2 adottata con Deliberazione del C.C. n. 47 del 21/11/2009.

A seguito di adozione della suddetta Variante il P.L. sviluppa una superficie territoriale complessiva di 47.223 mq. di cui imputabili alle aree in di cui al presente Lotto (identificate al sub-comparto 2) le seguenti consistenze:

- superficie territoriale: mq. 14.364
- superficie fondiaria: mq. 10.895
- superficie per la viabilità: mq. 1.482
- superfici a standard: mq. 1.987.

Per quanto riguarda il comparto in oggetto (sub-comparto 2) si evidenzia che la superficie territoriale prevista dalla Variante 2, pari a mq. 14.364, non coincide con la superficie complessiva dei mappali oggetto del presente Lotto (mq. 15.167), seppur tutte le particelle in vendita siano comprese nella Convenzione Edilizia redatta in data 28/11/2007 rep. n. 3006, trascritta in Mantova in data 14/12/2007, reg. part. 11370.

Si consideri inoltre che il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 25/05/2020 prot. 6094 comprende tutte le particelle in oggetto all'interno di “Piani Attuativi Approvati – P.L. 1”.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla Variante 2 le particelle in oggetto, comprese nel citato comparto, sono identificate come mapp. 327/parte, mapp. 332 e 333, escludendo pertanto una porzione del mapp. 327 ed il mapp. 331. La data prevista per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione previste e la completa ultimazione del comparto, come regolato all'art. 7 della citata convenzione, è stata fissata al 28/11/2017 (pari a 10 anni dalla stipula), con ulteriore proroga di n. 3 anni, ai sensi dell'art. 30, comma 3-bis, della legge n. 98 del 2013 e dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150. Pertanto la data di ultimazione è fissata al 28/11/2020.

Si evidenzia che, a causa del perdurato stoccaggio di rottami all'interno dell'area in esame, l'Amministrazione Comunale di Borgo Mantovano ha disposto la Comunicazione di avvio del procedimento relativo al ripristino ambientale dell'area censita al Fg. 14 mapp. 327, a seguito di accertata violazione di materia ambientale. Ne consegue che tale onere, preventivato da ditta specializzata in € 10,5/ton. per 5.000 ton (solo preventivate e non quantificate con specifica misurazione), pari a € 52.500,00 oltre IVA, sia a carico dell'eventuale aggiudicatario. Si consideri che tale importo ipotizzato viene ragionevolmente aumentato dallo Scrivente, in sede di spese varie aggiuntive ed imprevisti, in € 85.000,00. All'attualità risultano completate le opere previste per la realizzazione di nuovo innesto sulla S.S. 12 “Abetone – Brennero” al km. 236+997, relative alla formazione di rotatoria, per la quale è stato redatto Verbale di Collaudo in data 19/09/2017 dal Comune di Borgo Mantovano congiuntamente ad ANAS.

Restano a carico dell'eventuale aggiudicatario, in qualità di lottizzante subentrante, tutti gli oneri previsti nella citata Convenzione Edilizia del 28/11/2007.

Si ritiene opportuno precisare che:

- non sono state effettuate verifiche relativamente alle caratteristiche chimico/fisiche del terreno;
- non è stata svolta alcuna indagine sull'eventuale presenza di inquinanti, materiali e manufatti di qualsiasi specie nel sottosuolo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Allo stato dei luoghi l'area è risultata libera ed inutilizzata da persone, ma altresì occupata da materiali e rottami vari, per la quale l'Amministrazione Comunale di Borgo Mantovano ha disposto la Comunicazione di avvio del procedimento relativo al ripristino ambientale, come citato al paragrafo precedente.

PROVENIENZA

Le aree in oggetto sono pervenute all'attuale proprietà in forza di Atto di Compravendita rep. 16237/2889 del 16/01/2006, Notaio Tortora Federico, trascritto in Mantova in data 01/02/2006 reg. part. 1069.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- ISCRIZIONE del 28/01/2008 - Registro Particolare 279 Registro Generale 1132
Pubblico ufficiale TORTORA FEDERICO Repertorio 20063/4728 del 23/01/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
*Capitale € 695.000,00 Tasso interesse annuo 5.78% Tasso interesse semestrale -
Interessi € 486.500,00 Spese € 69.500,00 Totale € 1.251.000,00*
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
N.B.: relativamente alla citata iscrizione sono state effettuate numerose restrizioni di beni che, a seguito di controllo di ogni singola annotazione, sono risultate relative ad altre unità censite al Foglio 13.
- ISCRIZIONE del 13/03/2019 - Registro Particolare 392 Registro Generale 3153
Pubblico ufficiale CORCIONE ANNACHIARA Repertorio 476/340 del 27/02/2019
IPOTECA VOLONTARIA derivante da DEBITO
Capitale € 94.468,85 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese - Totale € 125.958,00
A favore di:
OMISSIS
Contro:
OMISSIS
- TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 7262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 62/2019 del 28/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

Nella valutazione del bene, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, quali UBICAZIONE, VISIBILITA', PRESENZA DI SERVIZI E PARCHEGGI ecc. Quanto sopra è stato 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.

Nello specifico sono state desunte informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare O.M.I. per la zona;
- Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- agenzie immobiliari e professionisti operanti in loco e nelle zone limitrofe.

Si evidenzia che la superficie utilizzata al fine di scaturire il più probabile Valore di Mercato **corrisponde a quella riportata nella relativa visura catastale. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, vale a dirsi non verificata con apposito rilievo strumentale, pertanto suscettibile di errore rispetto all'effettiva consistenza.**

Ai fini della valutazione economica si precisa che la svalutazione per assenza di vizi viene applicata per mancanza di garanzia sull'assenza di vizi occulti non rilevabili quali presenza di sottoservizi, linee fognarie, ecc. a servizio di altre ditte ed in ragione dell'assenza di indagini sull'eventuale presenza di inquinanti, materiali e manufatti di qualsiasi specie nel sottosuolo.

Si consideri che il valore di stima è da ritenersi riferito ad un'area in corso di urbanizzazione e che il relativo valore, pari ad € 35,00/mq. di superficie territoriale, viene decurtato per assenza di garanzia e dell'importo stimato per gli interventi di smaltimento dei rottami e materiali vari (salvo diverse rilevazioni di ditta del settore); al contempo non si effettua alcun deprezzamento riferito agli importi da sostenersi a cura dell'aggiudicatario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti previste nella citata Convenzione Edilizia e delle relative spese tecniche ed amministrative.

Lo Scrivente, avuti presenti i valori correnti di mercato di immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, si ritiene congruo assegnare il seguente valore di mercato all'attualità:

DESTINAZIONE	SUP. CATASTALE NOMINALE	V.U.	STIMA
AREA DA URBANIZZARE	15.147	€ 35,00	€ 530.845,00
<i>DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEI BENI</i>		- 15 %	- € 79.626,75
<i>DEPREZZAMENTO PER SMALTIMENTO MATERIALI E ROTTAMI IN LOCO</i>		- 16 %	- € 84.935,20
VALORE FINALE ARROTONDATO			€ 366.000,00

LOTTO A.12

Il lotto è costituito da:

lotto di terreno intercluso e quota di comproprietà di 64.193/1.000.000 di cabina elettrica in Revere di Borgo Mantovano (MN)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
1	7	712	-	area urbana	-	45 mq.	-	-
2	7	713	2	D/1	-	-	-	€

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo l'estratto di mappa al catasto terreni è risultato **conforme** rispetto al reale stato dei luoghi.

TITOLARITA'

Le unità in oggetto sono così intestate:

- Unità N. 1: OMISSIS
- Unità N. 2: OMISSIS

CONFINI

- L'area confina in corpo unico, partendo da Nord in senso orario, con mapp. 713 sub. 3, altra unità mapp. 358 sub. 303, altra unità mapp. 355 sub. 306;
- la cabina elettrica di cui al mapp. 713 sub. 2 confina, partendo da Nord in senso orario, con area comune censita al mapp. 713 sub. 3 su tre lati e Via Garibaldi.

DESCRIZIONE

Trattasi di piccolo appezzamento di terreno posto in aderenza al perimetro di complesso residenziale denominato "Corte Oleandri", attualmente destinato ad area con servitù di utilizzo a favore dell'unità immobiliare di cui al mapp. 358 sub. 303 di altra proprietà sita in Via Manzoni, dalla quale risulta avere unico accesso.

In sede di sopralluogo l'area risulta recintata sul lato Nord a confine con il mapp. 713 a mezzo di muretta "faccia a vista" sormontata da elementi metallici. Si configura come un piccolo cortile di utilizzo esclusivo della citata unità di altra proprietà, attualmente in corso di ristrutturazione. L'area è risultata occupata da sottoservizi e pozzetti di ispezione del relativo scarico fognario dell'unità in corso di ristrutturazione.

Si ritiene opportuno precisare che:

- non sono state effettuate verifiche relativamente alle caratteristiche chimico/fisiche del terreno;
- non è stata svolta alcuna indagine sull'eventuale presenza di inquinanti, materiali e manufatti di qualsiasi specie nel sottosuolo.

Il presente Lotto comprende inoltre una quota pari a 64.193/1.000.000 di proprietà di cabina elettrica a servizio del complesso "Corte Oleandri" per la quale, si ritiene opportuno effettuare una breve cronistoria.

Premesso che:

- La Società OMISSIS ha acquistato quote di comproprietà della citata cabina elettrica, oltre ad altre unità, a mezzo Atto di Compravendita del 15/04/2011 rep. 24305 per 48.197/1.000.000 ed Atto di Compravendita del 13/12/2011 rep. 25454 per 72.388/1.000.000, Notaio Tortora Federico, per complessivi 120.585/1.000.000;
- successivamente la società OMISSIS ha venduto le unità acquistate, congiuntamente alle rispettive quote di spettanza della cabina elettrica:
 - con atto del 15/02/2012 rep. 25786, Notaio Tortora, è stata ceduta, oltre ad altre unità, la quota di comproprietà pari a 24.714/1.000.000;
 - con atto del 09/07/2013 rep. 28168, Notaio Tortora, è stata ceduta, oltre ad altre unità, la quota di comproprietà pari a 48.197/1.000.000;
 - con atto del 09/01/2018 rep. 25786, Notaio Bocchini, è stata ceduta, oltre ad altre unità, la quota di comproprietà pari a 41.254,70/1.000.000;
- a seguito delle citate compravendite la ditta OMISSIS ha mantenuto erroneamente la quota di comproprietà della citata cabina pari a, all'attualità, 64.193/1.000.000, in quanto le quote acquisite come riassunto ai punti precedenti e legate alle singole spettanze degli appartamenti nel contesto condominiale, dovevano essere completamente alienate a favore delle unità abitative cedute.

La quota di spettanza imputabile a OMISSIS, considerato un valore di € 5.000,00 per la cabina elettrica, scaturisce un valore di € 320,96.

NORMATIVA URBANISTICA

Come riportato dal Certificato di destinazione urbanistica prot. 6094/2020 rilasciato in data 25/05/2020, l'area è compresa in "ambito di antica formazione", regolato all'art. 17.2 Titolo 3° del Piano delle Regole.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'area è gravata da servitù a favore di OMISSIS in quanto titolare esclusiva dell'immobile censito al Foglio 7 Mapp. 358 Sub. 303, come regolato e riportato nell'atto Notaio Francesco Rizzo del 25/05/2006 rep. 5550/1126, trascritto Mantova il 14/06/2006 reg. part. 5673, ove all'art. 2 si cita: *"si precisa che esse sono gravate da servitù di passaggio a favore della proprietà OMISSIS; in particolare l'area di cui alla p.lla 712 fol. 7 potrà essere utilizzata come area scoperta pertinenziale da parte della OMISSIS, pur essendo l'effettiva proprietà e la relativa suscettibilità edificatoria della stessa cedute alla società acquirente in virtù del presente atto"*.

Si segnala che la citata servitù di passaggio non risulta trascritta.

PROVENIENZA

L'area risulta pervenuta all'attuale proprietà in forza di Atto di Compravendita Notaio Federico Tortora del 13/12/2011 rep. 25454/8166, trascritto in Mantova in data 27/12/2011 reg. part. 9946.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

- TRASCRIZIONE del 24/07/2020 - Registro Particolare 4958 Registro Generale 7262
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 62/2019 del 28/11/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
(solo per quanto riguarda il mapp. 712)

CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE ECONOMICA

Nella valutazione del bene, oltre a quanto più sopra considerato, si sono tenute in doveroso conto le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche di immobili simili, quali UBICAZIONE, VISIBILITA', PRESENZA DI SERVIZI E PARCHEGGI ecc. Quanto sopra è stato 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.

Nello specifico sono state desunte informazioni da:

- Osservatorio Immobiliare O.M.I. per la zona;
- Borsino Immobiliare del Sole 24 Ore;
- agenzie immobiliari e professionisti operanti in loco e nelle zone limitrofe.

Si evidenzia che la superficie utilizzata al fine di scaturire il più probabile Valore di Mercato **corrisponde a quella riportata nella relativa visura catastale. Tale superficie è da ritenersi nominale e non reale, vale a dirsi non verificata con apposito rilievo strumentale, pertanto suscettibile di errore rispetto all'effettiva consistenza.**

Ai fini della valutazione economica si precisa che la svalutazione per assenza di vizi viene applicata per mancanza di garanzia sull'assenza di vizi occulti non rilevabili quali presenza di ulteriori sottoservizi, linee fognarie, ecc. a servizio di altre ditte ed in ragione dell'assenza di indagini sull'eventuale presenza di inquinanti, materiali e manufatti di qualsiasi specie nel sottosuolo.

Lo Scrivente, avuti presenti i valori correnti di mercato di immobili consimili ed in base ad indagini eseguite dallo stesso, ritiene congruo assegnare il seguente valore di mercato all'attualità:

DESTINAZIONE	SUP. CATASTALE NOMINALE	V.U.	STIMA
QUOTA COMPROPRIETA' CABINA ELETTRICA (64.193/1.000.000)			€ 320,96
LOTTO DI AREA INTERCLUSO	45	€ 150,00	€ 6.750,00
DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEI BENI		- 20 %	- € 1.350,00
DEPREZZAMENTO PER STATO D'USO E POSSESSO		- 50 %	- € 3.375,00
VALORE FINALE ARROTONDATO			€ 2.000,00

CONSIDERAZIONI SU IMMOBILI RIMANENTI

Sono presenti immobili intestati alla ditta fallita non suscettibili di valutazione economica.

- 1) Le aree catastalmente censite al Foglio 13 Mapp. 609 e 623, nello stato di fatto, costituiscono strada di lottizzazione (Via G. Romano) come previsto nel P.L. denominato "Borgo Nuovo", come riportato nel Certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 25/05/2020. Come previsto nella Convenzione Edilizia redatta in data 28/07/2008 rep. n. 3032, trascritta in Mantova in data 01/08/2008, reg. part. 6832, le aree standard sono oggetto di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale. Per tali motivi lo Scrivente ritiene che tali aree non esprimano alcun un valore economico e pertanto non vengono valutate;
- 2) l'unità censita al Foglio 7 Mapp. 713 Sub. 2 all'attualità risulta, tra gli altri, cointestata ad un socio della ditta fallita, come di seguito riportato:

OMISSIS, proprietà per 1.265/100.000 in regime di separazione dei beni.

Premesso che:

- OMISSIS ha acquistato la citata quota, oltre ad altre unità, mediante Atto di Compravendita del 20/07/2009 rep. 22088, Notaio Tortora Federico;
- OMISSIS, congiuntamente ad altri soggetti cointestatari, ha successivamente alienato tali unità, quota di cabina elettrica compresa, mediante Atto di Compravendita del 07/12/2008 rep. 37493/15169, Notaio Tortora.

Si evidenzia che non è stata volturata catastalmente la quota di spettanza di OMISSIS a favore del soggetto acquirente per la quale si andrà a redigere apposita istanza di correzione.

Pertanto la quota di 1.265/100.000 come descritto, non è imputabile all'interno della presente procedura.