

TRIBUNALE DI MANTOVA
FALLIMENTO N. 49/2016 R.F.

GIUDICE DELEGATO DOTT. ANDREA GIBELLI
CURATORE AVV. PAOLA CUZZOCREA

AVVISO DI VENDITA
(quarto esperimento)

Si comunica che il Fallimento in epigrafe intende procedere a vendita competitiva a'sensi dell'art. 107 Legge Fallimentare dei seguenti beni:

LOTTO UNICO - AMPIO E MODERNO CAPANNONE INDUSTRIALE CON ANNESSI UFFICI, ABITAZIONE ED AREA SITI IN GOITO (MN), STRADA SACCA N. 76 - Catasto fabbricati del Comune di Goito - Fg. 42, mapp. 353, sub.1, cat. D/7, rendita 7.082,00, classe energetica Eph "D", 332,34 Kwh/m2a; Fg.42, mapp. 353, sub.2, cat. A/3, classe 1, cons. vani 5, rendita 126,53, classe energetica Eph "G" - 406,08 Kwh/m2a; Area di sedime e di pertinenza: Fg. 42, mapp. 353, Ente Urbano, Superficie 00.78.20.

Il capannone è dotato di gru a ponte scorrevole, formata da n.3 carriponte, compresa nel lotto.

Prezzo base euro 172.125,00=, oltre imposte di legge.

Bene meglio identificato e descritto nella perizia di stima della geom. Maria Rita Stancari in data 14 ottobre 2016, reperibile sul sito www.astegiudiziarie.it.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) Trattasi di vendita coattiva e non consensuale, equivalente a tutti gli effetti a quella effettuata all'esito del procedimento di cui agli artt. 555 e seguenti del codice di procedura civile.
- 2) Tutte le spese e imposte di trasferimento sono a carico dell'acquirente, così come gli oneri fiscali di legge. Dovranno essere effettuate a cura e spese dell'acquirente anche la voltura catastale e le cancellazioni delle formalità precedentemente iscritte e trascritte nei Registri immobiliari.
- 3) Il prezzo di vendita è riferito al singolo lotto non frazionabile e non potrà essere inferiore a quello base.
- 4) Il pagamento del prezzo e degli oneri tributari dovrà essere effettuato entro sessanta giorni dall'aggiudicazione.
- 5) L'atto di vendita dell'immobile verrà stipulato avanti a notaio indicato dal Curatore, fermo restando che ogni spesa relativa al trasferimento e quindi anche le spese, il compenso ed ogni somma dovuta al notaio saranno a carico dell'acquirente.
- 6) In caso di mancato versamento del prezzo nel termine suddetto, la cauzione verrà incamerata e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento alla procedura della differenza.
- 7) Ai sensi dell'art. 107, comma 4, il Curatore si riserva la facoltà di sospendere in qualsiasi momento la vendita qualora pervenisse offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

8) Gli interessati all'acquisto dovranno far pervenire l'offerta in busta chiusa presso lo studio del Curatore Avv. Paola Cuzzocrea, in Borgo Virgilio (MN), via Cisa n.95, entro e non oltre le ore 12 del giorno 24 gennaio 2018.

9) La busta dovrà contenere, oltre all'offerta dichiarata irrevocabile, un assegno circolare non trasferibile dell'importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione intestato a "Fallimento N. 49/2016 Tribunale di Mantova".

10) L'offerta dovrà contenere l'indicazione del lotto cui si riferisce, le generalità dell'offerente, il nome del legale rappresentante se società, il codice fiscale e l'eventuale partita IVA, l'indicazione del prezzo offerto ed il recapito dell'offerente (telefono o *e-mail*), e sarà inefficace se inferiore al prezzo base indicato.

La busta dovrà presentare all'esterno la dicitura "Offerta d'acquisto per i beni del fallimento N. 49/16 R.F. Tribunale di Mantova", con l'indicazione del lotto a cui si riferisce.

GARA TRA GLI OFFERENTI

11) Al momento dell'apertura delle buste contenenti le offerte di acquisto, ogni offerente sarà tenuto a consentire la verifica delle proprie generalità e, prima della eventuale gara tra più offerenti o della lettura del verbale di aggiudicazione in caso di unico offerente, a sottoscrivere la dichiarazione di veridicità dei dati comunicati e l'integrale accettazione del Regolamento di vendita di cui alle clausole che precedono.

12) Nel caso venga formulata più di un'offerta valida, alle ore 10.30 del giorno 25 gennaio 2018, presso lo studio del Curatore, in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n.95, verranno esaminate le offerte e verrà ivi immediatamente indetta tra tutti gli offerenti una gara avanti il Curatore; l'eventuale gara partirà dall'offerta più alta con rialzi minimi di euro 5.000,00. I beni verranno aggiudicati a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

13) La vendita si concluderà con la stipula del relativo contratto con l'aggiudicatario.

14) L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da fotocopia del documento d'identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

15) In caso di presenza dell'unica offerta valida già in possesso della Procedura, si procederà, previa accettazione dell'offerta medesima, all'aggiudicazione dei beni all'offerente.

16) Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita immediatamente dopo lo svolgimento della gara.

PUBBLICITA'

15) Il presente avviso di vendita viene pubblicato sui siti internet www.ilcaso.it, sezione vendite competitive, www.studiovirgilio.it, sezione procedure, e www.astegiudiziarie.it almeno 15 giorni prima del termine per il deposito delle offerte.

16) Entro il termine di cui al punto che precede verrà pubblicato, altresì, un annuncio di vendita sul quotidiano "Gazzetta di Mantova".

Maggiori informazioni presso il Curatore Avv. Paola Cuzzocrea, con studio in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n.95, Tel. 0376 281361, Fax 0376 281362, e-mail avvocato.cuzzocrea@gmail.com.

TRIBUNALE DI MANTOVA

N. 49/2016 Reg. Fall.

A carico di:

in liquidazione

con sede in

, C.F. e P.Iva |

in persona del liquidatore Sig. |

nato a

e residente in |

– C.F.

Giudice Delegato: Dott. ANDREA GIBELLI

Curatore Fallimentare: Dott. ssa Avv. PAOLA CUZZOCREA – con studio in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n. 95

STIMA DEL COMPENDIO FALLIMENTARE IMMOBILIARE sito in Strada Sacca n. 76 a Goito (MN)

Conferimento dell'incarico

In data 02 luglio 2016, la dott.ssa Avv. PAOLA CUZZOCREA avente studio professionale in Via Cisa n. 95 a Borgo Virgilio (MN), in qualità di Curatore Fallimentare, ha conferito l'incarico alla geom. MARIA RITA STANCARI, nata a Bigarello il 08/04/1968, geometra libero professionista, iscritta all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2019, con studio professionale in Via F.lli Rosselli n. 6 a San Giorgio di Mantova, la quale accetta, l'incarico di Perito estimatore del compendio fallimentare mobiliare e immobiliare dei beni di proprietà della Soc. _____ in liquidazione

Quesito

"Esaminati gli atti della procedura fallimentare ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa acquisizione della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, provveda:

1. all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni immobili fallimentari ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini;
2. ad una sommaria descrizione dei beni, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. a descrivere lo stato degli impianti, acquisendo copia della documentazione esistente, accertando la loro conformità alla normativa vigente e quali possano essere approssimamente costi per gli interventi di messa a norma degli stessi;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; l'esperto evidenzi l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi indichi se il proprietario dell'immobile abbia provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle L. 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantifichi il consulente i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Geom. M. Rita Stancari – Studio Progetto Sicurezza S.S. – Via F.lli Rosselli, 6 - 46030 San Giorgio di Mantova (MN)

Perizia beni immobili – Fall. 49/2016

6. ad identificare catastalmente gli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se alla dichiarazione di fallimento i falliti (la società ed il socio) erano intestatari degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; nell'ipotesi in cui sia assoggettata a fallimento una quota indivisa, indichi l'esperto se il compendio sia comodamente divisibile e se possa essere assegnata al fallimento l'intera proprietà di un singolo cespite;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al fallimento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. a determinare il valore degli immobili e mobili assoggettati a fallimento;
10. ad accertare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all' esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto; la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. In ogni caso, nel caso di occupazione dei beni rientranti nel fallimento da parte di soggetti diversi dal fallito, l'esperto avviserà immediatamente il Curatore ai fini dell'eventuale nomina del custode;
11. ad accertare se i beni fallimentari siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
12. ad allegare le planimetrie degli immobili, una loro visura aggiornata ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
13. ad allegare l'attestato di certificazione energetica in conformità al disposto di cui al Decreto- -Legislativo 19.08.2005 n. 192; come modificato dal Decreto legislativo 29.12.2006 n. 311; ed alle ulteriori specificazioni di cui alla deliberazione n. 5733 del 31.10.2007 emessa dalla Regione Lombardia (i provvedimenti normativi sono consultabili in Cancelleria);
14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte del fallito o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare."

I dati della relazione di stima e dei rilievi fotografici dovranno essere totalmente trasferiti su CD ROM (o supporto informativo equipollente), onde consentire il tempestivo conferimento dei dati agli enti interessati, anche e per gli effetti della pubblicazione sui siti internet designati.

RISPOSTE AI QUESITI

Quesito n. 1 – Identificazione dei beni, formazione dei lotti e confini

Identificazione dei beni

Il compendio immobiliare risulta costituito da fabbricato industriale composto da due unità, capannone industriale con annessi uffici e abitazione del custode e area circostante pertinenziale, sito in Strada Sacca n. 76 a Goito (MN).

Il tutto risultava, alla data della sentenza di fallimento, così identificato e censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio – del Comune di Goito:

- Fg. 42 mapp. 353 sub. 1 - Cat. D/7 - Rendita 7.832,07
- Fg. 42 mapp. 353 sub. 2 - Cat. A/3 – Classe 1 – Consistenza 5 vani - Rendita 126,53

Dai rilievi effettuati, si è accertata una discordanza tra quanto esistente e quanto riportato graficamente sulle schede planimetriche, in particolare si è appurato:

- l'esistenza, sul mappale n. 353 foglio n. 42, di una cabina elettrica, non rappresentata in mappa catastale, si è pertanto effettuato l'aggiornamento della stessa a mezzo di presentazione di Tipo Mappale in data 13/09/2016, prot. n. 2016/65051;
- una diversa distribuzione degli spazi interni nella zona spogliatoi e servizi nel capannone, tali da rendere indispensabile un aggiornamento della scheda planimetrica, tramite la predisposizione di uno specifico Docfa presentato in data 20/09/2016, prot. n. MN0066211

Pertanto, alla luce degli aggiornamenti catastali effettuati, a firma della scrivente, denunziati presso L'agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, si riporta la corretta identificazione catastale del compendio immobiliare:

- Fg. **42** mapp. **353** sub. **1** - Cat. **D/7** - Rendita **7.082,00**
- Fg. **42** mapp. **353** sub. **2** - Cat. **A/3** – Classe **1** – Consistenza **5** vani - Rendita **126,53**

L'area di sedime e di pertinenza delle unità urbane sopraccitate è così identificata all'Agenzia del Territorio del Comune di Goito:

- Fg. **42** mapp. **353** – Ente Urbano – Superficie **00.78.20**

(vedasi all. 01 – catasto urbano e all. 02 – catasto terreni)

Formazione dei lotti

Stante la conformazione dell'immobile e delle unità immobiliari che lo costituiscono, la natura e la destinazione delle stesse, si ritiene opportuno definire il bene in un unico lotto di vendita.

Confini

L'immobile nel suo complesso, in un sol corpo, confina tutto attorno, in senso orario, da Nord, con foglio n. 42 mapp. 425, mapp. 395, mapp. 635, Strada Sacca – SP23, mapp. 351, mapp. 852, mapp. 851, mapp. 726 mapp. 538, mapp. 428, mapp. 426 e Via Monsignor G. Ghidoni.

(vedasi all. 03 – schede planimetriche e all. 04 – estratto di mappa)

Quesito n. 2 – Descrizione dei beni – stato degli impianti – assoggettamento IVA

Descrizione dei beni

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da due unità immobiliari: un capannone con annessi uffici, sito a piano terra e un'unità abitativa, sita a piano primo; detto compendio è posto in Strada Sacca n. 76 a Goito (MN).

L'immobile è stato costruito negli anni '70 e successivamente ampliato negli anni '80, sono poi stati realizzati ulteriori interventi di manutenzione e sistemazione prospettica e variazione della destinazione d'uso.

L'immobile è costituito da due corpi di fabbrica adiacenti, di forma rettangolare, le cui dimensioni massime esterne sono di 25,30 ml x 42,20 ml con altezza interna di 9,43 ml e 9,30 ml x 42,20 ml con altezza interna di 5,00 ml. Le altezze rilevate si intendono sotto trave. La superficie complessiva del capannone è di 1.459 mq. Si accede all'interno della struttura tramite quattro portoni delle dimensioni di 5,00 ml x 5,00 ml., un uguale apertura permette il collegamento tra i due corpi di fabbrica.

Sul lato sud est del capannone, è stata realizzata in aderenza un ulteriore corpo di fabbrica, della superficie coperta di 114 mq, nella quale a piano terra vi si trovano gli uffici, i servizi e gli spogliatoi del personale e a piano primo l'abitazione del custode. Il fabbricato presenta pianta rettangolare le cui dimensioni sono 12,30 ml x 9,30 ml. L'altezza utile, sia a piano terra e sia a piano primo, è di 2,69 ml.

Agli uffici è possibile accedere, sia direttamente dall'esterno a mezzo di due porte di accesso e sia dall'officina. Mentre agli spogliatoi vi si accede unicamente dall'officina. All'abitazione si accede tramite portoncino direttamente dall'esterno, quindi da corridoio comune e vano scala.

Zona Uffici e Servizi – Piano Terra

Tale zona è composta da due uffici, della superficie di 14,70 mq e 21,40 mq, uno spogliatoio di 11,80 mq, servizi igienici con doccia di 15,00 mq complessivi e un piccolo ripostiglio di 5,10 mq, di forma bislunga.

Abitazione – Piano Terra e Piano Primo

L'abitazione è composta, a piano primo, da un disimpegno di 12,80 mq, una cucina di 13,70 mq, un soggiorno da 26,20 mq, un stanza da letto da 18,60 mq, un ulteriore stanza da 15,50 mq e un bagno da 5,75 mq, mentre a piano terra vi si trova la centrale termica da 15,70 mq.

Dalla cucina è possibile accedere a un balcone la cui superficie è di 3,90 mq. Si precisa che l'ingresso – vano scala e comune alle due unità e ha una superficie di circa 16,50 mq.

(vedasi all. 03 – schede planimetriche)

Strutture

Il complesso "capannone" è costituito da due strutture prefabbricate in c.a.p. affiancate, consta di sistema di fondazioni in cls armate, quattro file di pilastri parallele, ognuna composta da otto elementi. Nella porzione centrale, trasversalmente alle pilastrate, vi sono le strutture portanti della copertura costituite da travi a doppia ala, a "Y", e superiore copertura in lastre di fibrocemento (verosimilmente contenenti amianto). I pilastri sono dotati di mensola strutturale per il sostegno delle guide del carroponete.

Mentre nella porzione posta a ovest, i pilastri sostengono delle travi a doppia pendenza e trasversalmente a quest'ultime è posto un solaio in latero cemento con sovrastante copertura in lastre di fibrocemento.

Le murature di tamponamento sono costituite: parte in blocchi di cemento successivamente intonacate e parte in pannelli prefabbricati.

I pavimenti sono in battuto di calcestruzzo liscio, ora in mediocri condizioni.

Mentre la porzione ove insistono gli uffici e l'abitazione presenta struttura tradizionale, con fondazioni di tipo continuo in calcestruzzo, muri perimetrali e di spina in laterizio e solai in latero cemento. La copertura è realizzata in tavelloni poggiati su muretti e con manto di copertura in tegole di cemento.

Parametri edilizi e urbanistici

- $UF \leq 1,00$ mq/mq
- $H_{max} \leq m 12$ esclusi particolari volumi tecnici e impianti tecnologici, ovvero quella esistente se è già superiore oppure di quelle costruzioni con specifiche esigenze tecnico – funzionali che saranno valutate singolarmente dall'Ufficio Tecnico.
- $CU = M/B$
- $R_c \leq 50\%$
- $Sp \leq 50\%$

Assoggettamento fiscale

Il soggetto fallito è titolare del compendio immobiliare nella sua qualità di persona giuridica esercente attività imprenditoriale e date le caratteristiche oggettive dell'immobile, la vendita è da ritenersi soggetta ad I.V.A. ai sensi del D.P.R. 633/1972.

Quesito n. 3 – Costruzioni iniziate anteriormente al 02/09/1967

Il compendio immobiliare, oggetto di valutazione, è stato realizzato in data successiva al 02/09/1967.-

Quesito n. 4 – Costruzioni iniziate successivamente al 02/09/1967

I titoli autorizzativi indicati sono stati reperiti dalla scrivente nel corso dell'accesso agli atti, effettuato in data 21/07/2016, con la pubblica amministrazione competente e dalle risultanze della lettura di quanto riportato nell'atto di compravendita dell'immobile.

L'immobile nel suo complesso ha assunto l'attuale conformazione a seguito dei seguenti titoli:

- Licenza di Costruzione n. 52/1973 relativa alla costruzione di capannone, magazzino e uffici
 - Inizio Lavori del 18/06/1973
 - Fine lavori del 28/12/1973
 - Certificato di regolare esecuzione
 - Dichiarazione del Direttore dei Lavori ai fini dell'agibilità/abitabilità

(vedasi all. 06)

- Concessione Edilizia n. 184/1981 relativa a ampliamento laboratorio, uffici e magazzino – riattamento fabbricato uso civile abitazione
 - Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità (senza data)
 - Permesso di abitabilità n. 27/85
 - Precisazioni dell'Ufficio Tecnico al Permesso di Agibilità n. 27/85

(vedasi all. 07)

- Concessione Edilizia n. 49/1989 relativa al rifacimento del tetto e sistemazione prospettica
 - Inizio Lavori del 15/03/1989
 - Dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità, prot. 6645 del 07/06/1996
 - Permesso d'abitabilità e d'agibilità parziale n. 29/1997 del 24/06/1997

(vedasi all. 08)

- Concessione Edilizia n. 88/1997 del 28/06/1997 relativa variante di destinazione d'uso da magazzino a servizio igienico – spogliatoio.

Geom. M. Rita Stancari – Studio Progetto Sicurezza S.S. – Via F.lli Rosselli, 6 - 46030 San Giorgio di Mantova (MN)

Perizia beni immobili – Fall. 49/2016

- Inizio Lavori del 18/05/1998

(vedasi all. 09)

Dall'esame dei titoli abilitativi e delle planimetrie di progetto, nonché dai sopralluoghi effettuati al fine di definire la conformità edilizia e catastale, delle unità immobiliari oggetto della sentenza di fallimento, è possibile attestare che lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme ai titoli.

Tuttavia si rileva:

- la mancata fine lavori e richiesta di agibilità relativamente alla pratica CE 88/97;
- la sussistenza di una agibilità parziale – n. 29/1997
- la citazione di un permesso di abitabilità n. 27/85, nel sopracitato documento, purtroppo, non ritrovato né nell'archivio del fallito e né presso l'amministrazione comunale;
- un'altezza diversa (2,70 ml circa) negli uffici rispetto a quanto indicato nelle prescrizioni particolari nella Concessione Edilizia n. 184/81.-

Per ulteriori dettagli si rimanda alla lettura della risposta al quesito n. 2 ove è indicato dettagliatamente lo stato dei luoghi.

Quesito n. 5 – Certificato di destinazione urbanistica

Trattasi di compendio immobiliare urbano, costituito da immobile e annessa area di pertinenza, pertanto, al fine dell'atto di trasferimento non necessita della produzione del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito n. 6 – Identificazione catastale

Alla luce dei necessari atti di aggiornamento catastale effettuati, a firma della scrivente, denunziati presso L'agenzia del Territorio della Provincia di Mantova, si riporta la corretta identificazione catastale del compendio immobiliare:

- Fg. 42 mapp. 353 sub. 1 - Cat. D/7 - Rendita **7.082,00**
- Fg. 42 mapp. 353 sub. 2 - Cat. A/3 – Classe 1 – Consistenza 5 vani - Rendita **126,53**

L'area di sedime e di pertinenza delle unità urbane sopracitate è così identificata all'Agenzia del Territorio del Comune di Goito:

- Fg. 42 mapp. 353 – Ente Urbano – Superficie **00.78.20**

(vedasi all. 01 – catasto urbano e all. 02 – catasto terreni)

Quesito n. 7 – Intestatari degli immobili

Alla data della dichiarazione di fallimento il compendio risultava interamente intestato alla società fallita in forza dell'atto di compravendita a ministero del Dott. Luca Lubrano di Ricco, Notaio in Mantova, n° di rep. 25.049/4.302 redatto in data 07/02/1996, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Castiglione delle Stiviere in data 15/02/1996 n. gen. 608, n. part. 430.-

Quesito n. 8 – provenienza degli immobili, trascrizioni e iscrizioni ipotecarie

Storico ventennale

Il compendio, oggetto di valutazione, al ventennio era già di proprietà della società fallita, in quanto acquisito in data 01/02/1996 – vedasi risposta al quesito n. 7.

Finiture esterne

Pareti intonacate e tinteggiate, lattonerie in lamiera, tutto intorno alla cornice di gronda è presente una veletta metallica tinteggiata. Il piazzale è ghiaiato e in parte in battuto di calcestruzzo nelle porzioni poste a ridosso del fronte, del retro e sul lato est del fabbricato.

Nella porzione operativa i serramenti esterni, sono in metallo, con portoni con apertura a scorrere e finestre tipo U-Glass; mentre negli uffici e nell'abitazione sono in legno con vetro semplice e avvolgibile. Le aperture poste a piano terra sono protette di inferriate metalliche.

Il lotto si presenta completamente recintato con recinzione in parte a pannelli in cls prefabbricati e parte in rete metallica su muretto di calcestruzzo, allo stesso vi si accede dalla pubblica via a mezzo di ampio cancello carraio e due cancellini pedonali.

Finiture interne

La porzione adibita a uffici e unità residenziale presenta caratteristiche di finitura interne tipiche degli anni '80 con pavimenti in ceramica, bancali e soglie in marmo, pareti interne tinteggiate, porte tamburate, bagni dotati di sanitari e rubinetteria di tipo economico. Il tutto versa in condizioni manutentive mediocri.

Impianti

L'officina è dotata di impianto di illuminazione e forza elettrica di tipo industriale, completo di impianto di messa a terra. Potenza totale installata 35 kw, impianto funzionante a 220/380 V e alimentato da propria cabina posta sul confine nord ovest del lotto. Si precisa che l'ultima verifica periodica dell'impianto di terra è stata effettuata in data 12/06/2015.-

È presente un impianto di distribuzione di aria compressa e un pianto di aspirazione fumi, si precisa tuttavia che i relativi macchinari (compressori, ventilatori, ...) sono oggetto di valutazione separata – vedasi perizia beni mobili redatta dallo scrivente Perito.

Il riscaldamento ad aria calda è alimentato da generatore a gasolio da 175 kw.

È di tipo residenziale l'impianto elettrico esistente nella porzione uffici-abitazione con frutti di tipo economico, nella stessa porzione è presente un impianto di riscaldamento costituito da corpi riscaldanti parti in ghisa e parte costituiti da termoconvettori, il tutto alimentato da caldaia murale da 34,30 kw, posta in apposito locale, alimentata a gasolio.

(vedasi all. 05 – documentazione fotografica)

Carriponte – vedi Lotto D della perizia mobiliare

Il capannone è dotato di tre carroporti, marca OMC F.lli Pirovano, della portata di 5 tonnellate cadauno, aventi le seguenti matricole n. 2408, 2409 e 2407, in buone condizioni, verificate annualmente sino alla data del 0/08/2015 – con possibilità di operare con portata nominale per ulteriori 6 (sei) anni di impiego regolare.

Pur trattandosi di beni potenzialmente "mobili", come tali inventariati, sono stati accorpati alla porzione immobiliare e in essa valutati. La ragione di tale operazione si trova nell'evitare eventuali costi di smontaggio con aggravio di spese a carico della procedura se non nella svalorizzazione del bene stesso.

(vedasi all. 05 – documentazione fotografica – foto nn. 15, 16 e 17)

Pubblici servizi e dotazioni di rete

Il complesso immobiliare è dotato di servizi di rete quali smaltimento dei reflui, servizio di raccolta dei rifiuti e illuminazione pubblica, oltre ai comuni servizi pubblici di fornitura di elettricità e telefonia. All'interno dell'insediamento è presente un pozzo e la zona è servita di adduttrice idrica.

Inquadramento urbanistico

Il complesso immobiliare, ove sono site le unità immobiliari oggetto d'interesse, sono individuate nel vigente P.G.T. del Comune di Goito, approvato con D.C.C. n. 43 del 09/12/2013, come Tessuto prevalentemente multifunzionale (ZTM1), all'interno del centro abitato ai sensi del D.Lgs 285/92 e s.m.i con una fascia di rispetto del sistema infrastrutturale e di salvaguardia diretta delle infrastrutture di progetto per la mobilità.

Iscrizioni ipotecarie relative ai beni oggetto di valutazione

Ipoteca volontaria, iscritta il 20/04/2006 ai n.ri 652 R.P e 2540 R.G.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Fabio Vaini del 12/04/2006, n° di Rep. 39109 e n° di Racc. 8260, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa, con domicilio ipotecario eletto in Via Università n. 1 a Parma, cod. fisc. 02113530345, quota capitale €. 300.000,00, per un totale di €. 450.000,00 e la durata di 10 anni.

Ipoteca volontaria, iscritta il 25/02/2010 ai n.ri 167 R.P e 845 R.G.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Fabio Vaini del 19/02/2010, n° di Rep. 43001 e n° di Racc. 11126, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa, con domicilio ipotecario eletto in Via Università n. 1 a Parma, cod. fisc. 02113530345, quota capitale €. 150.000,00, per un totale di €. 225.000,00, al tasso annuo del 2,73% e la durata di 10 anni.

Ipoteca volontaria, iscritta il 12/10/2015 ai n.ri 632 R.P e 3798 R.G.

Concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto Notaio Fabio Vaini del 30/09/2015, n° di Rep. 46372 e n° di Racc. 13580, a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza Spa, con domicilio ipotecario eletto in Via Università n. 1 a Parma, cod. fisc. 02113530345, quota capitale €. 121.000,00, per un totale di €. 181.500,00, al tasso annuo del 5,045% e la durata di 10 anni.

Trascrizioni contro

Sentenza di fallimento, trascritta il 04/07/2016 ai n.ri 1865 R.P. e 2809 R.G.

Atto giudiziario, sentenza dichiarativa di fallimento, atto del Tribunale di Mantova del 09/06/2016 n. di rep. 49/2016, a favore della "Massa dei Creditori del Fallimento in liquidazione", a carico della società fallita per la piena proprietà del complesso immobiliare sito in Strada Sacca n. 76 a Goito (MN), identificato al catasto dei fabbricati dell'Agenda del Territorio del Comune di Goito, con foglio n. 42 mapp 353 sub 1 e sub. 2.-

Quesito n. 9 – Determinazione del valore degli immobili assoggettati al fallimento

Il metodo sicuramente più semplice e veloce per la valutazione degli immobili è quello comparativo diretto, tale sistema si ritiene in questo caso non applicabile per l'elevato grado di sinteticità dello stesso, non adatto, a parere dello scrivente, per la stima di immobili peculiari, caratterizzati da un certo grado di "straordinarietà", quali sono gli edifici con destinazione commerciale - produttiva.

Il procedimento comparativo diretto, infatti, come insegna "l'Estimo civile urbano", può essere applicato solo per la stima di immobili "del tutto ordinari", presenti nel territorio con elevata frequenza e di cui sia noto con estrema precisione la media dei reali prezzi di compravendita o canoni di locazione.

In casi simili, laddove, cioè, si rende necessaria la stima di un bene immobile di tipo "straordinario" o, comunque, peculiare, l'Estimo richiede l'applicazione di procedimenti di stima più analitici (o "indiretti") quali, per esempio, il procedimento del "Valore di riproduzione".

In particolare, la stima del valore di mercato attraverso il procedimento del valore di riproduzione si riconduce alla determinazione del più probabile costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile in esame, che può essere con facilità determinato per confronto diretto con valori unitari di fabbricati simili per caratteristiche strutturali, dimensionali e tecnologiche; tale valore a nuovo viene, in seguito, deprezzato attraverso un opportuno coefficiente in relazione al degrado sia fisico che economico presentato dal fabbricato oggetto di stima, in modo tale che il valore di costo appena stimato si riferisca alle specifiche condizioni attuali di manutenzione in cui questo si trova.

Al valore di ricostruzione a nuovo deprezzato dell'immobile va, inoltre, aggiunto il valore di mercato dell'intero sedime.

Il valore di riproduzione è dato dalla somma delle spese che un imprenditore “puro” deve sostenere per realizzare un immobile avente le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima.

Sulla scorta dei dati catastali e delle relative schede planimetriche è stato possibile individuare le superfici dell’area, ove insiste l’insediamento, e calcolare graficamente le superfici del costruito.

Riassumendo, l’insediamento industriale, oggetto di interesse è così composto:

Capannoni.....	1.459 mq
Spogliatori e relativi servizi.....	35 mq
Uffici	41 mq
Abitazione	125 mq
Cabina elettrica	8 mq
Area scoperta.....	6.246 mq

Effettuate tutte le necessarie valutazioni, considerati i costi di realizzazione a nuovo e il deprezzamento dovuto alle reali condizioni degli immobili; tenuto conto della posizione, della consistenza, della regolarità edilizia, accessibilità, destinazione urbanistica, dotazione di servizi, suscettibilità edificatorie future, commerciabilità, e, ma non meno importante, l’andamento attuale del mercato immobiliare legato alla particolare condizione economica del paese e della condizione di vendita forzata dell’immobile, si ritiene che il valore di mercato attribuibile nel suo complesso, costituito dalle seguenti unità immobiliari, capannone e abitazione del custode, site in Comune di Goito, così rispettivamente identificate All’agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio, con:

- Fg. 42 mapp.le 353 – sub. 1 - Categ. D/7 – Cl. 1 - Rendita **7.082,00**
- Fg. 42 mapp.le 353 – sub. 2 - Categ. A/3 – Cl. 1 – consistenza 5 vani – Rendita **126,53**

comprensivi di ogni pertinenza, sia definibile, in €. **480.000,00** (diconsi Euro quattrocentoottantamila/00), quale valore a base d’asta.

Quesito n. 10 – accertamento dello stato di possesso dei beni, anche da parte di terzi

L’immobile risulta concesso con contratto d’affitto d’azienda, a mezzo di scrittura privata del 01/02/2016, con firme autentiche avanti al Notaio dottor Massimo Bertolucci, n° di repertorio 76.619 e n° di raccolta 29.765, registrato presso l’Ufficio delle Entrate di Mantova in data 08/02/2016 al n°. 1254/1T. Il contratto prevede una durata di anni 6 (sei) con scadenza il 31/01/2022, con possibilità di tacito rinnovo, il canone concordato corrisponde a €. 3.000,00 oltre IVA mensili. Si precisa che l’affitto contempla anche l’utilizzo dei beni aziendali.

Quesito n. 11 - accertamento di sussistenza di procedure espropriative

In forza degli atti e delle documentazioni reperite relativi ai beni oggetto della procedura di fallimento, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n. 12 - planimetrie, visure catastali e documentazione fotografica

Alla presente perizia si allegano le copie delle visure catastali e delle schede planimetriche, della documentazione fotografica e di altra documentazione relativa al compendio immobiliare.

Al fine di migliorare la ricerca documentale si rimanda alla legenda degli allegati.

Quesito n. 13 - Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici

In fase di inventario il fallito ha prodotto gli attestati di prestazione energetica relative alle unità oggetto di valutazione, nei quali si evince che:

Geom. M. Rita Stancari – Studio Progetto Sicurezza S.S. – Via F.lli Rosselli, 6 - 46030 San Giorgio di Mantova (MN)

Perizia beni immobili – Fall. 49/2016

- L'unità di cui al Fg. **42** mapp. **353** sub. **1** - Cat. **D/7** – R. **7.082,00**
risulta essere in classe energetica **D** Ep **332,34** kWh/m²anno – protocollo 20022600000716 valido fino al 19/01/2026
- L'unità di cui al Fg. **42** mapp. **353** sub. **2** - Cat. **A/3** – Classe **1** – Cons. **5** v. – R. **126,53**
risulta essere in classe energetica **G** Ep **406,08** kWh/m²anno – protocollo 20022600000816 valido fino al 19/01/2026
(vedasi all. 10 e 11 – attestazioni APE)

Quesito n. 14 – Separata e succinta descrizione dei lotti

E' altresì allegata una separata e succinta descrizione del lotto, con indicazione dello stato di occupazione da parte del fallito o di terzi, con il prezzo di stima attribuito, nella quale è indicata fra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Il Perito scrivente rassegna la presente perizia di stima rendendosi disponibile per fornire gli eventuali necessari chiarimenti.

Nel ringraziare per la fiducia accordata, porge deferenti ossequi.

In fede

Il Perito Estimatore
Geom. Maria Rita Stancari

San Giorgio, 14/10/2016

Sommario

Conferimento dell'incarico.....	1
Quesito.....	1
Quesito n. 1 – Identificazione dei beni, formazione dei lotti e confini.....	3
Identificazione dei beni.....	3
Formazione dei lotti.....	3
Confini.....	3
Quesito n. 2 – Descrizione dei beni – stato degli impianti – assoggettamento IVA.....	4
Descrizione dei beni.....	4
Strutture.....	4
Finiture esterne.....	5
Finiture interne.....	5
Impianti.....	5
Pubblici servizi e dotazioni di rete.....	5
Inquadramento urbanistico.....	5
Assoggettamento fiscale.....	6
Quesito n. 3 – Costruzioni iniziate anteriormente al 02/09/1967.....	6
Quesito n. 4 – Costruzioni iniziate successivamente al 02/09/1967.....	6
Quesito n. 5 – Certificato di destinazione urbanistica.....	7
Quesito n. 6 – Identificazione catastale.....	7
Quesito n. 7 – Intestatari degli immobili.....	7
Quesito n. 8 – provenienza degli immobili, trascrizioni e iscrizioni ipotecarie.....	7
Storico ventennale.....	7
Iscrizioni ipotecarie relative ai beni oggetto di valutazione.....	8
Trascrizioni contro.....	8
Quesito n. 9 – Determinazione del valore degli immobili assoggettati al fallimento.....	8
Quesito n. 10 – accertamento dello stato di possesso dei beni, anche da parte di terzi.....	9
Quesito n. 11 - accertamento di sussistenza di procedure espropriative.....	9
Quesito n. 12 - planimetrie, visure catastali e documentazione fotografica.....	9
Quesito n. 13 - Attestato di Prestazione Energetica degli Edifici.....	9
Quesito n. 14 – Separata e succinta descrizione dei lotti.....	10

TRIBUNALE DI MANTOVA

N. 49/2016 Reg. Fall.

A carico di:

Giudice Delegato: Dott. ANDREA GIBELLI

Curatore Fallimentare: Dott. ssa Avv. PAOLA CUZZOCREA – con studio in Borgo Virgilio (MN), Via Cisa n. 95

STIMA DEL COMPENDIO FALLIMENTARE IMMOBILIARE sito in Strada Sacca n. 76 a Goito (MN)

ALLEGATI

All. n. 01	visure catasto urbano	pag.....	13
All. n. 02	visura catasto terreni	pag.....	15
All. n. 03	schede planimetriche.....	pag.....	16
All. n. 04	estratto di mappa.....	pag.....	19
All. n. 05	documentazione fotografica.....	pag.....	20
All. n. 06	Licenza di costruzione n. 52/73	pag.....	32
All. n. 07	Concessione Edilizia n. 184/1981	pag.....	37
All. n. 08	Concessione Edilizia n. 49/1989	pag.....	43
All. n. 09	Concessione Edilizia n. 88/1997	pag.....	52
All. n. 10	Attestazione prestazione energetica relativa al sub. 1	pag.....	60
All. n. 11	Attestazione prestazione energetica relativa al sub. 2	pag.....	66