

PERIZIA DI STIMA

del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in:

Via Marzabotto n.10 in Comune di Gonzaga (MN)

di cui al **Fg. 4 P.IIa 248 Sub. 301 graffato con P.IIa 475**

e di cui al **Fg. 4 P.IIa 248 Sub. 302**

Fallimento

CAR.OIL SYSTEM S.r.l.

Curatore fallimentare

Dott. Marco Voceri

INDICE

1. PREMESSE	4
1.1. Nomina ed accertamenti richiesti	4
1.2. Modalità di individuazione catastale degli immobili.....	4
1.3. Metodo di accertamento e di stima	4
2. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.....	4
3. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE "1"	5
3.1. Identificazione dell'immobile	5
3.1.1. Confini	5
3.1.2. Quote di proprietà.....	5
3.1.3. Dati catastali.....	5
3.2. Sommaria descrizione del bene	6
3.2.1. Sopralluoghi.....	6
3.2.2. Descrizione dell'immobile	6
3.2.3. Vendita soggetta ad IVA.....	6
3.3. Identificazione catastale dell'immobile.....	7
3.3.1. Estratto di mappa	7
3.3.2. Visura catastali	7
3.3.3. Planimetrie catastali.....	7
3.4. Destinazione urbanistica dell'immobile	7
3.4.1. Norme Piano Urbanistico.....	7
3.4.2. Vincoli	7
3.5. Situazione edilizia dell'immobile.....	8
3.6. Relazione ventennale	8
3.7. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	9
3.8. Valutazione e stima dei cespiti	10
3.9. Stato di occupazione dell'immobile	11
3.10. Procedura espropriativa per pubblica utilità	11
3.11. Certificazioni	11
3.12. Altra documentazione	11
4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE "2"	12
4.1. Identificazione dell'immobile	12
4.1.1. Confini	12
4.1.2. Quote di proprietà.....	12
4.1.3. Dati catastali.....	12
4.2. Sommaria descrizione del bene	12

4.2.1.	Sopralluoghi.....	12
4.2.2.	Descrizione dell'immobile	12
4.2.3.	Vendita soggetta ad IVA	13
4.3.	Identificazione catastale dell'immobile.....	13
4.3.1.	Estratto di mappa	13
4.3.2.	Visura catastali	13
4.3.3.	Planimetrie catastali.....	13
4.4.	Destinazione urbanistica dell'immobile	13
4.4.1.	Norme Piano Urbanistico	13
4.4.2.	Vincoli	13
4.5.	Situazione edilizia dell'immobile.....	13
4.6.	Relazione ventennale	13
4.7.	Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	13
4.8.	Valutazione e stima dei cespiti	14
4.9.	Stato di occupazione dell'immobile	14
4.10.	Procedura espropriativa per pubblica utilità	14
4.11.	Certificazioni	14
4.12.	Altra documentazione	14
5.	IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI	14
6.	INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO.....	15
7.	BREVE DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL LOTTO	15
8.	CONSIDERAZIONI FINALI	16
9.	ALLEGATI.....	17

1. PREMESSE

1.1. Nomina ed accertamenti richiesti

Il sottoscritto **Architetto Cristiano Guernieri**, con studio in Mantova (MN), Via Principe Amedeo n. 23, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Mantova al n. 318 ed iscritto all'albo dei CTU del Tribunale di Mantova al n. 781 in data 04/06/2013, il 30 marzo 2022 ha ricevuto l'incarico da CAR.OIL SYSTEM S.r.l. - Dott. Marco Voceri curatore fallimentare - di redigere perizia di stima analitica.

Lo scopo della perizia è **l'individuazione del più probabile valore di mercato** dell'immobile sito nel Comune di Gonzaga (MN), in via Marzabotto n. 10.

1.2. Modalità di individuazione catastale degli immobili

Sono stati effettuati accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, per acquisire:

1. l'estratto di mappa catastale;
2. le visure catastali attuali;
3. le planimetrie catastali attuali.

1.3. Metodo di accertamento e di stima

A seguito dell'incarico ricevuto è stato svolto un sopralluogo all'immobile in oggetto il giorno Mercoledì 29 Giugno 2022.

Nei sopralluoghi sono stati rilevati gli elementi utili per l'individuazione del più probabile valore di mercato degli immobili.

Le ricerche, oltre ad indagini di mercato per beni simili ubicati nella zona di interesse, hanno permesso di definire la consistenza del bene.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

2. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- 1) Immobile sito in Comune di Gonzaga (MN), VIA MARZABOTTO n. 10, piano S1-T, censito al foglio 4, particella 248 sub. 301 graffato con p.lla 475 (vedasi 3. *Scheda descrittiva dell'immobile "1"*).
- 2) Immobile sito in Comune di Gonzaga (MN), , VIA MARZABOTTO n. 10, piano S1, censito al foglio 4, particella 248 sub. 302 (vedasi 4. *Scheda descrittiva dell'immobile "2"*).

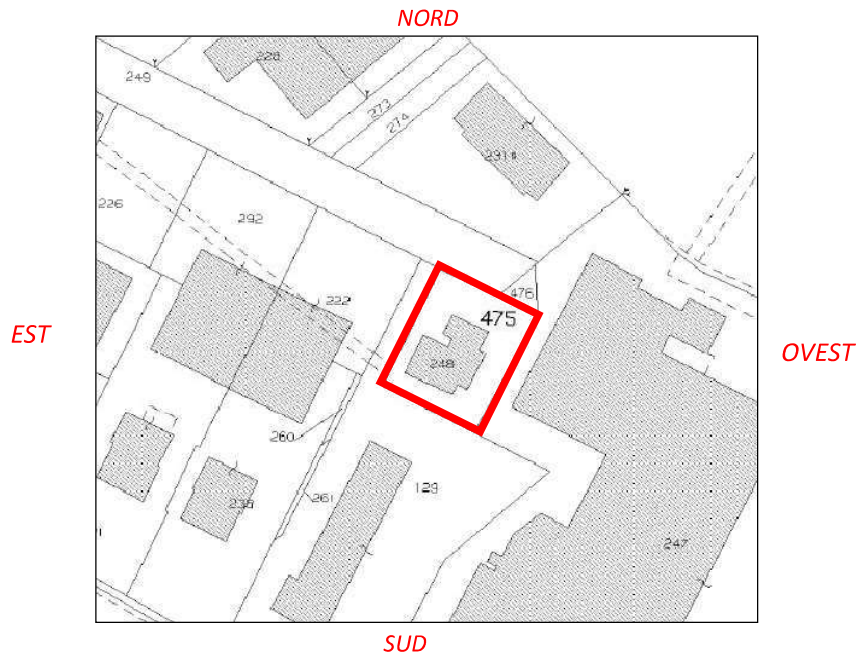
3. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE "1"

3.1. Identificazione dell'immobile

COMUNE: Gonzaga (MN)
Frazione: -
Indirizzo: Via Marzabotto n.10

3.1.1. Confini

Confini in unico corpo: sul primo lato ragioni particella 247, sul secondo e terzo lato ragioni particella 129 e sul quarto lato la Via Marzabotto e ragioni particella 476.



NORD: particella 476 e via Marzabotto
NORD-OVEST: particella 247
OVEST: particella 247
SUD-OVEST: particella 129
SUD: particella 129
SUD EST: particella 129
EST: particella 129

3.1.2. Quote di proprietà

Car Oil System srl. (1/1 piena proprietà)

3.1.3. Dati catastali

Dati identificativi:

Catasto Fabbricati, **Foglio 4, Particella 248, Subalterno 301 graffato con Particella 475**

Dati di classamento:

Categoria **A/7**, Classe **5**, Consistenza **8 vani**, Rendita **€ 661,06**.

3.2. Sommara descrizione del bene

3.2.1. Sopralluoghi

29 giugno 2022:

Durante il sopralluogo sono state riscontrate le misure per un rilievo dettagliato, riscontrando alcune difformità, di cui si tratta nel seguito.

3.2.2. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia è all'interno di un edificio singolo che confina a Nord con Via Marzabotto dalla quale si accede allo stabile attraverso un accesso pedonale e due carrabili, mentre sugli altri lati risulta affacciarsi su un cortile che appartiene allo stabile ed è incluso nella disponibilità dell'immobile considerato.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è di fine anni '80 e successivamente non si ritiene sia mai stato ristrutturato: pertanto sia l'edificio che l'unità immobiliare in particolare si trovano in condizioni di conservazione sufficienti. Anche la manutenzione, in particolare dell'unità immobiliare oggetto di stima, si valuta sufficiente.

Impianti tecnologici:

Relativamente agli impianti tecnologici è presente un impianto di riscaldamento autonomo affidato a radiatori collegati ad una caldaia a gas, presente all'interno del locale "Centrale Termica" al piano interrato. Questa garantisce anche la produzione di acqua calda sanitaria per l'impianto idrico sanitario del bagno.

L'impianto elettrico, verificato a vista, è sottotraccia e risulta adeguato e non presenta anomalie.

L'approvvigionamento all'immobile dell'acqua e del gas è dato dal collegamento con un immobile commerciale confinante, di proprietà del Conduttore.

Finiture:

L'unità Immobiliare oggetto di stima presenta in generale buone finiture e in particolare la pavimentazione per tutti gli ambienti è costituita o da elementi in gres ceramico di buona qualità o in marmo; nel bagno è presente un rivestimento delle pareti in gres porcellanato, i solai sia del piano interrato che della copertura in falda sono in cemento armato, di buona qualità e fattura.

Le pareti sono intonacate al civile con tinteggiatura di colore chiaro mentre i serramenti interni sono in legno tamburato di colore scuro come pure la porta d'ingresso di tipo blindato antintrusione. Sono presenti scuri in legno ed i serramenti esterni sono anch'essi in legno e montano un vetro doppio con intercapedine

Al piano interrato, che costituisce il secondo piano dell'edificio, si accede mediante una scala interna all'unità immobiliare realizzata mediante una struttura in cemento armato integrata nel complesso.

Aree esterne:

Il cortile esterno è parzialmente pavimentato a palladiano ed è perimetrato da recinzione in ferro.

Sono presenti due rampe carrabili di accesso al piano interrato, una sul lato nord ed una sul lato sud dell'edificio.

3.2.3. Vendita soggetta ad IVA

NO

3.3. Identificazione catastale dell'immobile

3.3.1. Estratto di mappa

Estratto di mappa (*allegato 1*)

Accertamento di rispondenza:

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali.

3.3.2. Visure catastali

Visura catastale (*allegato 2*)

Accertamento di rispondenza:

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali.

3.3.3. Planimetrie catastali

Planimetria (*allegato 3*)

Accertamento di rispondenza:

L'immobile ad oggi è conforme allo stato di fatto delle planimetrie catastali indicate dell'immobile ad eccezione di alcune murature complementari situate nel locale rustico interrato.

3.4. Destinazione urbanistica dell'immobile

3.4.1. Norme Piano Urbanistico

L'immobile oggetto di stima si trova in Comune di Gonzaga in Zona del PGT "AECOC 1 – AMBITI ECONOMICI CONSOLIDATI A PREVALENZA PRODUTTIVA" come definita dal PGT vigente approvato e regolata dall'Art. 40 PR delle Norme Tecniche di Attuazione.

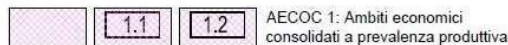
3.4.2. Vincoli

Vincolo paesaggistico-ambientale:

Si riporta l'estratto piano di governo del territorio del comune di Gonzaga
Piano delle Regole TAV. PR08.p



AECOC



ART. 40 PR - "AECOC" - AMBITI ECONOMICI CONSOLIDATI

1. Gli ambiti economici consolidati AECOC comprendono le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate, caratterizzate da insediamenti prevalentemente produttivi, commerciali e/o terziari, in qualche caso commisti ad edifici residenziali.

2. Gli ambiti economici consolidati "AECOC" sono suddivisi come segue:

- AECOC 1; 1.1 e 1.2 : ambito a prevalenza produttiva

I parametri e gli indici di utilizzo applicabili negli ambiti AECOC 1 sono:

Ambiti AECOC 1; 1.1 e 1.2

a. Interventi edilizi diretti

UF AECOC 1 = 0,70 mq/mq

H = Attività economiche: 15,00 ml esclusi i volumi tecnici, residenza e residenza di servizio alle attività economiche (quando non integrata nel complesso produttivo): 8 ml

5. Destinazioni d'uso

Ambito AECOC 1 e 1.1

a) Destinazioni principali ammesse:

- uso residenziale comprese le attività complementari ma escluse le accessorie come elencate al comma 2 punto A del precedente art. 15PR, limitatamente agli immobili preesistenti e regolarmente accatastati all'entrata in vigore delle presenti N.T.A., aventi destinazione d'uso residenziale non connessa ad attività economiche;

- uso produttivo, comprese le attività complementari e quelle accessorie come elencate al comma 2 punto D del precedente art. 15PR, senza alcun limite di SLP.

Vincolo monumentale:

Nessuno.

3.5. Situazione edilizia dell'immobile

Concessione edilizia n. 149/81 del 11 febbraio 1982 (domanda in data 10 ottobre 1981, prot.4878) (*allegato 5*).

Accertamento di rispondenza:

L'immobile non è conforme al titolo edilizio sopra indicato.

In occasione del sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità rispetto ai titoli edilizi legittimamente autorizzati dal comune di Gonzaga, consistenti in due finestre, localizzate al piano terra, una nel locale soggiorno ed una nel locale cucina e alcune pareti accessorie nel locale rustico al piano seminterrato.

Tali difformità risultano sanabili.

3.6. Relazione ventennale (*allegato 6*)

Atti di provenienza:

- 1) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Campanini Rachele del 05/11/2021 rep.1002/843, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 10/11/2021 al n. 10275 di formalità; favore: Car Oil System srl con sede a Gonzaga per 1/1 di piena proprietà; contro per 1/1 di piena proprietà. (*allegato 7*)

- 2) Atto notarile pubblico di Trasferimento Sede sociale a rogito Dott. Mistretta Mario del 17/07/2019 rep. 113273/44178, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 04/09/2019 al n. 7259 di formalità; favore: _____ per 1/1 di piena proprietà; contro: _____ per 1/1 di piena proprietà;
- 3) Atto notarile pubblico di Trasferimento Sede sociale a rogito Dott. Mistretta Mario del 09/07/2019 rep. 113231/44157, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 04/09/2019 al n. 7259 di formalità; favore: _____ per 1/1 di piena proprietà; contro: _____ per 1/1 di piena proprietà;
- 4) Atto notarile pubblico di Fusione di Società per Incorporazione a rogito Dott. Mistretta Mario del 04/05/2016 rep. 107883/41207, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 20/05/2016 al n. 3636 di formalità; favore: ING Bank N.V. con sede nei Paesi Bassi per 1/1 di piena proprietà; contro: ING Lease Italia Spa con sede a Brescia per 1/1 di piena proprietà;
- 5) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Plantamura Alfredo del 22/03/2006 rep. 76597/8323, trascritto presso l'Agenzia del Territori-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 28/03/2006 al n. 2903 di formalità; favore: _____ per 1/1 di piena proprietà; contro: _____ per 1/1 di piena proprietà;
- 6) Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Plantamura Alfredo del 27/11/1999 rep. 41515, trascritto presso l'Agenzia del Territori-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 03/11/1999 al n. 8241 di formalità; favore: _____ per 1/1 di piena proprietà; contro: _____ per 1/6 di piena proprietà, _____ per 1/6 di piena proprietà, _____ per 4/6 di piena proprietà;
- 7) Si rileva Accettazione tacita di eredità, a rogito Notaio Plantamura Alfredo del 27/10/1999 rep. 41515 e trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 21/02/2017 al n. 1247 di formalità;
- 8) Dichiarazione di Successione, devoluta per legge, presentata all'Ufficio del Registro di Mantova il 18/07/1994 al n. 67/365, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 28/12/1995 al n. 7597 di formalità; favore: _____ per 1/6 di piena proprietà, _____ per 1/6 di piena proprietà, _____ per 1/6 di piena proprietà; contro: _____ per 1/6 di piena proprietà; _____ per 1/2 di piena proprietà;
- 9) Non si rileva atto trascritto con il quale il fabbricato è tornato di proprietà dei signori
- 10) Atto notarile pubblico di Conferimento in società, a rogito Notaio Domina del 06/10/1981 rep.92803, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 19/10/1981 al n. 5938 di formalità; favore: _____ per 1/1 di piena proprietà; contro: _____ per 1/2 ciascuno di piena proprietà;
- 11) Originariamente, l'area sulla quale è stato eretto il fabbricato, era di proprietà di _____ per 1/2 ciascuno di piena proprietà, _____ per 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuta con atto notarile pubblico di compravendita a rogito del Notaio Fiaccadori, stipulato il 23/05/1981 rep. 46144 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 02/06/1981 al n.3521 di formalità.

3.7. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Nessuna.

A tutto il 31/05/2022, l'immobile risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi.

3.8. Valutazione e stima dei cespiti

Valori rilevati: valori di mercato e valori OMI

Modalità di calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Piano terra	167	100%	167
Balconi e portico	33	30%	10
Piano seminterrato	79	50%	38
Superficie commerciale totale, m²			215,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio monofamiliare con un piano fuori terra	1,03
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	0,9
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano interrato	1
VETUSTÀ - Età da 20 a 30 anni	0,8
ESPOSIZIONE - Strade	0,9
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud	0,88
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio mono familiare con un piano fuori terra	0,9
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	0,93
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,9
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,02
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo globale	0,9
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni normali	0,88
PARCHEGGI COMUNI - Nessun parcheggio	0,92
Coefficiente globale	0,92

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Agenzia immobiliare	€ 650,00
Agenzia immobiliare	€ 600,00
Agenzia immobiliare	€ 680,00
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	€ 700,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	€ 1.050,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 630,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ .	€ 580,00
---------------------------------	----------

Valore catastale:	€ 142.127,90	
Valore OMI:	€ 150.500,00	
Valore medio di mercato:	€ 135.450,00	= € 630 x m ² 215,00
Valore stimato:	€ 124.614,00	= € 630,00 x 0,92 x m ² 215,00
Valore stimato arrotondato:	€ 124.500,00	

VALORE STIMATO € 124.500,00 (euro centoventiquattromilacinquecento/00)
--

3.9. Stato di occupazione dell'immobile

L'immobile risulta occupato in ragione del contratto di Rent to Buy sottoscritto tra CAR.OIL SYSTEM s.r.l. ed il Sig. [redacted] e registrato all'Agenzia delle Entrate il 19/03/2019 al n. 143 serie 3. (*allegato 7*).

3.10. Procedura espropriativa per pubblica utilità

Non risulta presente alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

3.11. Certificazioni

Certificazione Energetica, redatta da Arch. Marcello Dell'Aringa in data 05 novembre 2021 (*allegato 8*)

3.12. Altra documentazione

TRIBUNALE DI MANTOVA SENTENZA DI FALLIMENTO N. 8/2022 REG.FALL

Il Tribunale di Mantova con sentenza n. 18/2018 reg.ist.fall ha dichiarato il fallimento della società CAR.OIL SYSTEM S.R.L. e ha nominato il Giudice Delegato Dott. Mauro P.Bernardi e il Curatore fallimentare il Dott. Marco Voceri. (*allegato 9*)

4. SCHEDA DESCRITTIVA DELL'IMMOBILE "2"

4.1. Identificazione dell'immobile

COMUNE: Gonzaga (MN)
Frazione: -
Indirizzo: Via Marzabotto n.10

4.1.1. Confini

L'immobile "2" ha gli stessi confini dell'immobile "1".

4.1.2. Quote di proprietà

L'immobile "2" ha la stessa proprietà dell'immobile "1".

4.1.3. Dati catastali

Dati identificativi:

Catasto Fabbricati, **Foglio 4, Particella 248, Subalterno 302**

Dati di classamento:

Categoria **C/6**, Classe **1**, Consistenza **22 m²**, Rendita **€ 34,09**.

4.2. Sommara descrizione del bene

4.2.1. Sopralluoghi

29 giugno 2022:

Durante il sopralluogo sono state verificate le misure per un rilievo, non riscontrando difformità significative.

4.2.2. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia è ubicato al piano interrato di un edificio che confina a Nord con Via Marzabotto dalla quale si accede allo stabile mentre sugli altri lati, a Sud, Est ed Ovest l'edificio si affaccia su un cortile che appartiene allo stabile ed è incluso nella disponibilità dell'immobile oggetto di stima. Il garage è raggiungibile per mezzo di rampa carrabile con pavimentazione realizzata in autobloccanti che ha accesso in via Marzabotto e si sviluppa sul lato Ovest della proprietà.

Stato di conservazione e manutenzione:

L'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di stima è di circa fine anni 80 e non appare essere stata successivamente ristrutturata. Sia l'edificio sia l'unità immobiliare in particolare si valutano essere ancora in condizioni di conservazione sufficiente. Anche la manutenzione, in particolare del garage oggetto di stima, si valuta sufficiente.

Impianti tecnologici:

Relativamente agli impianti tecnologici è presente un impianto di riscaldamento affidato ad un radiatore collegato alla caldaia a gas.

L'impianto elettrico del garage, verificato a vista, risulta adeguato e non presenta anomalie.

Finiture:

Il garage si presenta finito con intonaco al civile, pavimento in ceramica e serramenti in ferro.

4.2.3. Vendita soggetta ad IVA

NO

4.3. Identificazione catastale dell'immobile

4.3.1. Estratto di mappa

Estratto di mappa (*allegato 1*)

Accertamento di rispondenza:

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie indicate dell'immobile.

4.3.2. Visura catastali

Visura catastale (*allegato 2*)

Accertamento di rispondenza:

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie indicate dell'immobile.

4.3.3. Planimetrie catastali

Planimetria (*allegato 10*)

Accertamento di rispondenza:

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie indicate dell'immobile.

4.4. Destinazione urbanistica dell'immobile

4.4.1. Norme Piano Urbanistico

5. Cfr. immobile "1"

5.1.1. Vincoli

Cfr. immobile "1"

5.2. Situazione edilizia dell'immobile

Cfr. immobile "1"

5.3. Relazione ventennale

Cfr. immobile "1"

5.4. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

Cfr. immobile "1"

5.5. Valutazione e stima dei cespiti

Valori rilevati: valori di mercato e valori OMI

Modalità di calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Garage	28,00	100%	28,00
Superficie commerciale totale, m²			28,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Agenzia immobiliare	€ 350,00
Agenzia immobiliare	€ 370,00
Agenzia immobiliare	€ 300,00
Valore minimo OMI (2° semestre 2021)	-
Valore massimo OMI (2° semestre 2021)	-
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 320,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 8960,00
---------------------------------------	------------------

Valore catastale:	€ 748,00		
Valore OMI:	-		
Valore medio di mercato:	€ 8.960,00	=	€ 320 x m ² 28,00
Valore stimato arrotondato:	€ 9.000,00		

VALORE STIMATO € 9.000,00 <i>(euro noveimila/00)</i>
--

5.6. Stato di occupazione dell'immobile

Come l'immobile "1", si presenta occupato in ragione del contratto indicato. *(allegato 6)*

5.7. Procedura espropriativa per pubblica utilità

Come l'immobile "1", non risulta presente alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

5.8. Certificazioni

Non necessaria.

5.9. Altra documentazione

Cfr. immobile "1"

6. IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

I due immobili costituiscono un unico lotto.

7. INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, si è effettuata prima un'analisi comparativa di annunci di agenzie immobiliari del territorio, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili.

L'analisi ha coperto un arco temporale di circa tre mesi, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere anche dati storici di sicura attendibilità.

8. BREVE DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL LOTTO

Lotto

Il lotto è formato da due immobili, inseriti all'interno di un unico edificio. Trattasi di un villino di circa 215 m², con giardino pertinenziale sui quattro lati perimetrali e di un garage presente al piano interrato, di circa 28 m².

L'edificio si sviluppa su due piani, uno interrato ed uno fuori terra.

L'edificio è di fine anni 80, non ha subito ristrutturazioni successive e si trova in uno stato di manutenzione sufficiente; il riscaldamento è autonomo e caratterizzato da radiatori collegati a caldaia a gas. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Gli scuri esterni ed i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, i serramenti interni sono in legno tamburato. L'impianto idrico e l'impianto a gas sono collegati agli impianti di un immobile commerciale confinante di proprietà del Conduttore.

Stato di occupazione

Occupato.

Valore di stima attribuito

Villino: € 124.500,00

Garage: € 9000,00

TOTALE: LOTTO: € 133.500,00

9. CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Architetto Cristiano Guernieri**, con studio in Mantova (MN), Via Principe Amedeo n. 23, iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Mantova al n. 318 ed iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Mantova al n. 781 in data 04/06/2013, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 133.500,00
(euro centotrentatremilacinquecento/00)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Mantova, 13 Settembre 2022

IL TECNICO

Architetto Cristiano Guernieri

Firmato digitalmente da

cristiano guernieri

CN = guernieri cristiano
C = IT

10. ALLEGATI

1. Estratto di mappa
2. Visura catastale
3. Planimetria catastale dell'Immobile 1
4. Concessione edilizia n. 149/81 del 11 febbraio 1982 (domanda in data 10 ottobre 1981, prot.4878)
5. Relazione Ventennale
6. Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Campanini Rachele del 05/11/2021 rep.1002/843, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova il 10/11/2021 al n. 1027.
7. Contratto di Rent to Buy sottoscritto tra CAR.OIL SYSTEM s.r.l. ed il Sig. _____ il 19 marzo 2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate il 19/03/2019 al n. 143 serie 3
8. Certificazione energetica, redatta da Arch. Marcello Dell'Aringa in data 05 novembre 2021
9. Sentenza n. 18/2018 reg.ist.fall del Tribunale di Mantova che ha dichiarato il fallimento della società CAR.OIL SYSTEM S.R.L. e ha nominato il Giudice Delegato Dott. Mauro P.Bernardi e il Curatore fallimentare il Dott. Marco Voceri
10. Planimetria catastale dell'Immobile 2
11. Documentazione fotografica di dettaglio dell'Immobile 1:
 - a. Edificio
 - b. Ingresso
 - c. Disimpegno zona giorno
 - d. Soggiorno