

TRIBUNALE DI MANTOVA

FALLIMENTO
N. 06/2022

GIUDICE DELEGATO: **Dott. Mauro Pietro Bernardi**

CURATORE: **Dott.ssa Stefania Malerba**

1/8

PERIZIA DI AGGIORNAMENTO VALORE

VALUTAZIONE IMMOBILIARE SU CESPITE IN

CURTATONE (MN)

SOMMARIO

• 01. Premessa	Pag.	3
• 02. Limiti e riserve	Pag.	3
○ 02.1 Riserve sulla conformità urbanistica	Pag.	3
○ 02.2 Riserve sul valore dei beni immobili	Pag.	4
• 03. Definizione dei Beni	Pag.	4
• 04. Operazioni peritali	Pag.	4
• 05. Metodi di stima	Pag.	5
• 06. Descrizione e valutazione dei beni	Pag.	6
○ 06.01 Bene 1	Pag.	7
• Elenco allegati	Pag.	8

01 – PREMESSA

Al sottoscritto Geom. Mauro Moratti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2085 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Mantova, con studio in Marmirolo (MN) – Via Don Primo Guatta n. 24, nell'ambito della procedura fallimentare n. 6/2022 – in essere presso il Tribunale di Mantova, veniva richiesta assistenza della Curatrice Dott.ssa Stefania Malerba, al fine dell'aggiornamento della stima del terreno edificabile di proprietà di terzi ma presumibilmente riconducibile al fallimento, collocato in Comune di Curtatone di Mantova, stimato inizialmente nell'ambito del Concordato Preventivo n. 11/2020 risalente al luglio 2021, stima riproposta successivamente nel settembre 2023 nell'ambito di un primo aggiornamento di valore.

02 – LIMITI E RISERVE

Nella valutazione di beni il perito è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina estimativa e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire ad una valutazione dei beni in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

Stante le considerazioni esposte, il valore che verrà esposto nella presente relazione di stima è da considerarsi attuale, ovvero valore che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti al bene oggetto di stima.

02.1 Riserve sulla conformità urbanistica:

Nel merito della conformità urbanistica del cespite in esame, da riferirsi essenzialmente alla sua destinazione d'uso trattandosi di fatto di un terreno, lo scrivente fa riferimento al CDU allegato alla perizia del concordato preventivo

indicato in premessa.

02.2 Riserve sul valore dei beni immobili:

Il valore che verrà individuato nella relazione che segue deve considerarsi valore di mercato, ovvero valore che nelle presenti condizioni di mercato può essere ragionevolmente attribuito al terreno oggetto di stima; ciò non esclude che la stima possa subire una svalutazione in considerazione sia della modalità di vendita liquidatoria, che dall'eventuale stagnazione del mercato immobiliare che potrebbe comportare un eccesso di offerta; al contempo si potrebbe avere anche una situazione opposta nel momento in cui vi fosse un apprezzamento della tipologia immobiliare in esame.

* * * * *

03 – DEFINIZIONE DEI BENI

Assunte le informazioni principali relative all'immobile oggetto di valutazione, come meglio dettagliato nel prosieguo del presente scritto, lo scrivente esporrà nel merito del compendio immobiliare così costituito e ripartito:

4/8

BENE 1: Immobile in Curtatone (MN), costituito da terreno edificabile scevro di fabbricati.

04 – OPERAZIONI PERITALI

Preso atto dell'incarico ricevuto nel merito dell'aggiornamento di stima del terreno posto in Comune di Curtatone, nell'ambito della procedura fallimentare n. 6/2022 ora, per adempiere al mandato assunto, lo scrivente ha effettuato tutte le ricerche possibili da riferirsi ad una valutazione quanto più possibile oggettiva e riferita all'attuale momento storico, prendendo visione della collocazione del bene, della sua consistenza (*utilizzata la superficie catastale*), ed effettuando un sopralluogo in loco, per poi ricercare informazioni utili al fine di rintracciare cespiti analoghi e/o similari proposti sul vigente mercato da porre in comparazione, effettuando così una ricerca di mercato finalizzata alla corretta valutazione del bene in esame.

05 – METODI DI STIMA

L'Utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato”.

Il valore di mercato si riferisce concettualmente al prezzo di mercato, come punto di incontro della domanda e dell'offerta e figura esclusivamente nella casistica estimativa relativa alle compravendite ed agli affitti.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del perito deriva dall'utilizzo della stima e quindi dal mandato assunto in fase di incarico.

I criteri di valutazione sono stati espressi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche di riferimento (nel limite delle informazioni assunte), al fine di poter assegnare ai beni un univoco, attendibile e realistico “più probabile valore di mercato”.

La presente valutazione è da riferirsi a condizioni di vendita ordinarie da realizzarsi nel medio termine, valutazione comunque da considerarsi prudentiale essendo nell'ambito di una procedura fallimentare. La presente stima è da considerarsi al netto, per quanto non riconosciuto e non espressamente indicato nel presente scritto, di inquinamenti/passività ambientali per suolo, sottosuolo, soprassuolo e di ogni altra forma di inquinamento.

Metodo di stima applicato per gli immobili in esame, è per tanto quello per comparazione di beni (*market comparison approach*), dovutamente rapportati tra loro mediante l'adozione di idonei coefficienti di ragguaglio legati alle caratteristiche specifiche dei singoli beni.

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

* * * * *

06 – DESCRIZIONE e VALUTAZIONE DEI BENI

06.01 - BENE 1

IMMOBILE DI CURTATONE (MN) VIA MARTIRI DELLA LIBERTA'



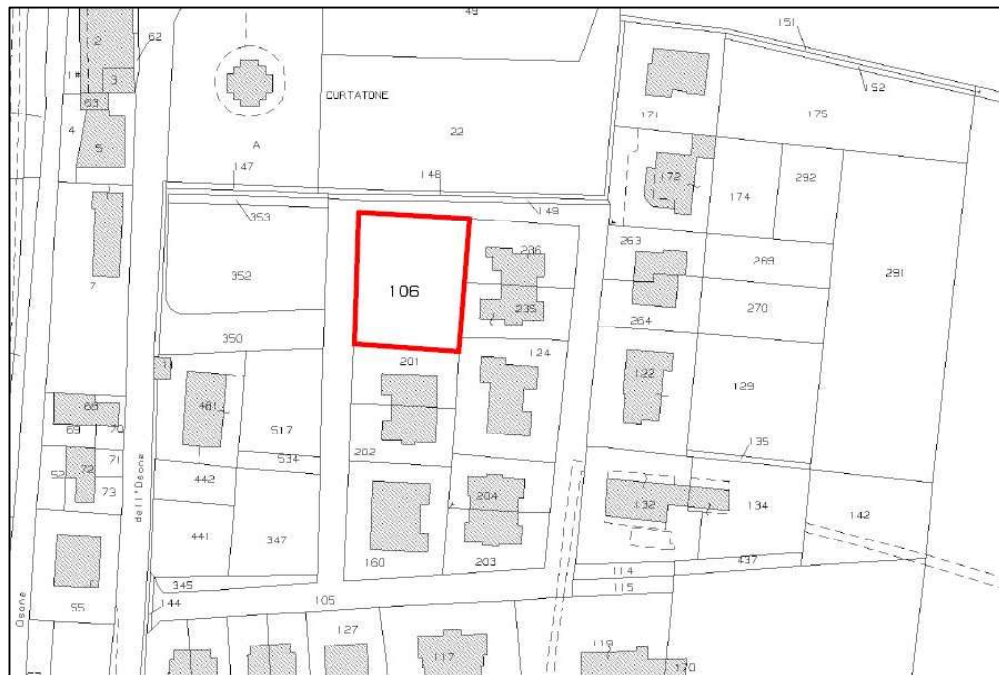
IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune Censuario di Curtatone - NCT

Fg.7 map.106 Seminato Cl.3 mq. 1.157 Rd. € 9,14 Ra. € 8,07

Intestaz.: _____ - Proprietà 1/3
_____ - Proprietà 1/3
_____ - Proprietà 1/3

6/8



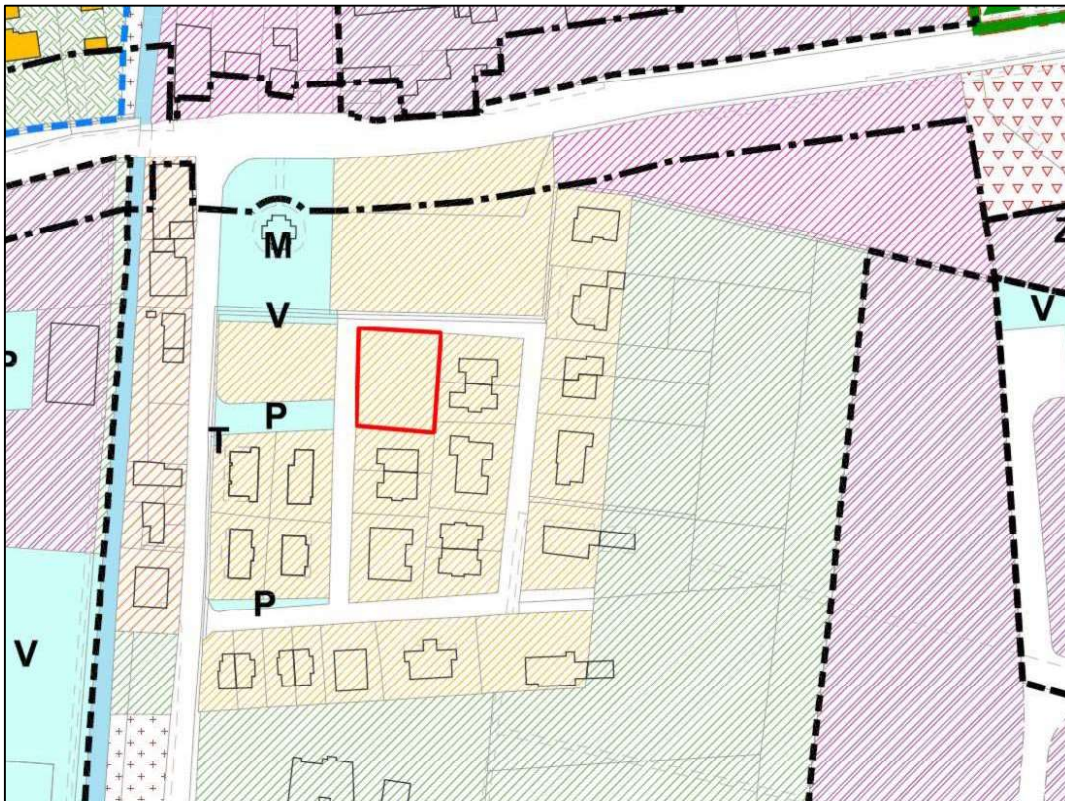
CONFINI

Il presente lotto, come sopra identificato, confina da Nord in senso orario con: via Martiri della Libertà, mappali 236, 235, 124, 201 e nuovamente via Martiri della Libertà.

QUADRO URBANISTICO

Stando al CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dall'ente comunale di Curtatone (MN) risalente al 24.06.2021, l'area oggetto della presente valutazione, ricade in zona ZTR3 – tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, con indice di Utilizzazione Fondiaria pari a 0,40 mq./mq.

Da verifica effettuata sul sito del comune di competenza ad oggi non parrebbero essere intervenute modifiche al piano che interessino la zona in esame. Chiaramente sarebbe necessario richiedere eventualmente un CDU aggiornato per averne la certezza.



DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi di lotto di terreno libero di fabbricati in fascia territoriale a destinazione prettamente residenziale, in zona già urbanizzata, con presenza di strada di lottizzazione, marciapiedi, illuminazione pubblica; è lecito presumere che anche gli allacciamenti a gas, luce e acque non siano distanti dalla proprietà.

Si può per tanto asserire che trattasi di lotto edificabile di 1.157 mq. catastali. Il bene in esame da una prima visione, non evidenzia particolare problematiche, è di forma pressoché regolare rettangolare, che potrebbe anche favorire la divisione in 2 lotti.

VALORE DI MERCATO STIMATO

In considerazione di quanto sopra esposto nel dettaglio, ed un apprezzamento della zona in esame riconosciuto nell'ultimo periodo con cespiti simili che lasciano presumere un valore di realizzo superiore a quanto indicato nei precedenti elaborati, considerando il potenziale edificatorio del lotto di terreno in esame, lo scrivente ritiene corretto ad oggi assegnare un valore al cespite pari ad **€ 120.000,00 (centoventimila/00)** pari a poco più di € 100,00 al mq..

8/8

* * * * *

Il presente elaborato si compone di 8 pagine di relazione ed elenco allegati oltre agli allegati stessi.

Mantova, 13.05.2024

L'esperto Stimatore
Geom. Mauro Moratti



ALLEGATI

- Doc. 1 Visura storica aggiornata bene in Curtatone (MN) Fg.7 map.106
- Doc. 2 Estratto di mappa bene in Curtatone (MN)



Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 13/05/2024 Ora: 14.22.31
Visura n.: T231567 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2024

Dati della richiesta	Comune di CURTATONE (Codice:D227)
Catasto Terreni	Provincia di MANTOVA Foglio: 7 Particella: 106

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 2000/6000
2		(1) Proprieta' 2000/6000
3		(1) Proprieta' 1000/3000

Unità immobiliare dal 09/07/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA					
	Foglio	Particella	Sub	Potz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz		Reddito				
1	7	106		-	SEMINATIVO 3	11 57	BLA	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Dominicale</td> <td style="width: 50%;">Agrario</td> </tr> <tr> <td>Euro 9,14 L. 17.702</td> <td>Euro 8,07 L. 15.620</td> </tr> </table>	Dominicale	Agrario	Euro 9,14 L. 17.702	Euro 8,07 L. 15.620	FRAZIONAMENTO del 09/07/1991 in atti dal 14/04/1993 (n. 25000.1/1991)
Dominicale	Agrario												
Euro 9,14 L. 17.702	Euro 8,07 L. 15.620												
Notifica						Partita	6465						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:27 ; Foglio:7 Particella:104 ; Foglio:7 Particella:105 ; Foglio:7 Particella:107 ; Foglio:7 Particella:108 ; Foglio:7 Particella:109 ; Foglio:7 Particella:110 ; Foglio:7 Particella:111 ; Foglio:7 Particella:112 ; Foglio:7 Particella:113 ; Foglio:7 Particella:114 ; Foglio:7 Particella:115 ; Foglio:7 Particella:116 ; Foglio:7 Particella:117 ; Foglio:7 Particella:118 ; Foglio:7 Particella:119 ;

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/11/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2000/6000
2			(1) Proprieta' 2000/6000
3			(1) Proprieta' 1000/3000
DATI DERIVANTI DA	SUCCESSIONE EX LEGE di PRATI SIMONE del 02/11/2020 Registrazione Volume 88888 n. 158120 registrato in data 01/04/2021 - Trascrizione n. 3766.5/2021 Reparto PI di MANTOVA in atti dal 29/04/2021		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2024

Situazione degli intestati dal 19/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1					(1) Proprietà 1000/1000 fino al 02/11/2020
DATI DERIVANTI DA					
Atto del 19/03/1996 Pubblico ufficiale MAROCCHI Sede ASOLA (MN) Repertorio n. 38515 - Voltura n. 1656.1/1996 in atti dal 15/05/1997					

Situazione degli intestati dal 10/12/1991

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1					(99) Da verificare fino al 19/03/1996
DATI DERIVANTI DA					
Atto del 10/12/1991 Pubblico ufficiale MAROCCHI Sede CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) Repertorio n. 34102 - UR Sede CASTIGLIONE DELLE STIVIERE (MN) Registrazione n. 1689 registrato in data 30/12/1991 - Voltura n. 480.1/1992 in atti dal 03/07/1995					

Situazione degli intestati dal 09/07/1991

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1					(99) Da verificare fino al 10/12/1991
DATI DERIVANTI DA					
FRAZIONAMENTO del 09/07/1991 in atti dal 14/04/1993 (n. 25000.1/1991)					

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 13/06/1989

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz		Reddito		
					ha	are ca	Dominicale	Agrario			
1	7	27	-	SEMINATIVO 3	19	61 09	BLA	L. 3.000.468	L. 2.647.472	FRAZIONAMENTO del 13/06/1989 in atti dal 10/11/1992 (n. 29256.1/1989)	
Notifica				Partita	6470						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:101 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/03/1988

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)		Deduz		Reddito		
					ha	are ca	Dominicale	Agrario			
1	7	27	-	SEMINATIVO 3	19	95 24	BLA	L. 3.052.717	L. 2.693.574	FRAZIONAMENTO in atti dal 14/03/1988 (n. 1887)	
Notifica				Partita	2396						

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:99 ;

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2024

Situazione degli intestati relativa ad atto del 'impianto (antecedente all'impianto meceanografico)

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	7	27		-	SEMINATIVO 3	22 70 80	BLA	L. 3.474.324	L. 3.065.580	Variazione in atti dal 10/06/1982 (n. 1277)
Notifica					Partita		23%			

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:7 Particella:26 ; Foglio:7 Particella:46 ;

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meceanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz		Reddito	
1	7	27		-	SEMINATIVO 3	22 71 04	BLA	L. 3.474.691	L. 3.065.904	Impianto meceanografico del 08/11/1976
Notifica					Partita		23%			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 20/05/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/1 fino al 13/04/1993
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/05/1985 Pubblico ufficiale MINISTERO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 222 - ESEGUITA AI SOLI FINI DELLA CONTINUITA' STORICA Voltura n. 2027.1/1988 - Pratica n. 73551 in atti dal 03/05/2001		

Situazione degli intestati dal 20/05/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 20/05/1985
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 20/05/1985 Pubblico ufficiale MINISTRO INTERNO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 222 - n. 2027.1/1988 in atti dal 29/08/1991		



Direzione Provinciale di Mantova
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/05/2024

Data: 13/05/2024 Ora: 14.22.31

Fine

Visura n.: T231567

Pag: 4

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà fino al 20/05/1985
2			(10) Oneri beneficiario fino al 20/05/1985
DATI DERIVANTI DA			
	Impianto meccanografico del 08/11/1976		

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

