

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

FALLIMENTO N. 16/2020 R.G. FALL.

GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI

CURATORE FALLIMENTARE DOTT. DAVIDE BARDINI

PERIZIA ESTIMATIVA DI TERRENO EDIFICABILE

SOMMARIO:

• 01. OGGETTO DELL'INCARICO.....	pag.	02
• 02. LIMITI E RISERVE		
- premesse estimative.....	pag.	02
- riserve sui terreni e sui confini.....	pag.	02
- riserve sul valore dei beni immobili.....	pag.	02
• 03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI.....	pag.	03
• 04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI.....	pag.	04
• 05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI		
LOTTO 6 – Moglia (MN), via E. Fermi		
- identificazione catastale.....	pag.	04
- intestatari.....	pag.	05
- confini.....	pag.	05
- inquadramento urbanistico.....	pag.	05
- descrizione.....	pag.	08
- provenienze.....	pag.	08
- convenzioni.....	pag.	09
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	09
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	09
- valore di mercato stimato.....	pag.	09

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale
- Allegato 2 – documentazione urbanistica
- Allegato 3 – documentazione fotografica immobile

01. OGGETTO DELL'INCARICO

Al sottoscritto **Geom. Glauco Zunica**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2570 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova al n. 727, con studio in Mantova via Valsesia n. 59, già nominato quale Esperto Stimatore che assiste il Curatore Fallimentare Dott. Davide Bardini, nella procedura di Fallimento **n. 16/2020 '**

è stato richiesto di effettuare la stima del terreno edificabile sito in Moaglia (MN), pervenuto alla procedura con atto del Notaio Daniele Molinari del 26.05.2023 nn. 83.514/22.442 di rep./racc.

Assunte le opportune informazioni presso il Curatore Fallimentare e presso terzi interessati, compiute le opportune ispezioni catastali, ipotecarie ed amministrative, lo scrivente ha proceduto ad effettuare, nella sua qualità di tecnico incaricato e nell'assolvimento dell'incarico assegnatogli, tutti i sopralluoghi ritenuti necessari del bene oggetto della presente relazione.

02. LIMITI E RISERVE

Premesse estimative:

nell'affrontare una 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 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.

In linea teorica, la relazione di stima è volta a tutelare interessi diversi e spesso contrapposti.

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.

Secondo la dottrina e la prassi professionale più consolidata, la scelta del metodo di valutazione è funzione della finalità della stima, della realtà dell'oggetto di valutazione e della tipologia.

Stanti le considerazioni esposte, i valori che verranno individuati nella relazione di stima che segue devono essere considerati dei valori attuali, ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni oggetto di stima.

Riserve sui terreni e sui confini:

al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con

la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Riserve sul valore dei beni immobili:

i valori che verranno individuati nella relazione che segue devono considerarsi valori di mercato ovvero valori che nelle presenti condizioni di mercato possono essere ragionevolmente attribuiti ai beni immobili oggetto di stima; ciò non esclude che le suddette stime potranno subire una svalutazione in considerazione sia della modalità di vendita liquidatoria (in considerazione del numero di tentativi di aggiudicazione), che dalla stagnazione del mercato immobiliare che comporta un eccesso di offerta nel settore di fabbricati oggetto di stima.

03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI

La perizia esposta nel documento che segue è stata redatta conformemente ai sottoesposti criteri al fine di poter procedere ad una corretta valutazione dei beni immobili di proprietà della Società fallita:

- i. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- ii. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- iii. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla constatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- iv. reperimento, ove possibile, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- v. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- vi. disamina, ove possibile, di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;
- vii. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico - comparativi; nel caso specifico la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari;
- viii. calcolo del valore reale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

L'individuazione del valore unitario degli immobili è stato improntato su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenuto conto della situazione di crisi che ha caratterizzato negli ultimi anni, a partire dal 2008, il mercato e del conseguente

eccesso di offerta rispetto alla domanda e di una spiccata stagnazione delle compravendite.

La consistenza immobiliare è stata desunta dalle visure catastali.

Si precisa che le valutazioni effettuate nella presente relazione sono da intendersi a corpo e non a misura essendo il calcolo della consistenza immobiliare puramente orientativo per l'individuazione di un corretto valore di stima.

04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI

Esaminati gli atti messi a disposizione dal Curatore Fallimentare ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, lo scrivente ha individuato il seguente bene immobile di proprietà della Società fallita:

LOTTO 6 – Moglia (MN), via E. Fermi:

piena proprietà della quota di 1/1 dell'area edificabile priva di fabbricati sita nel Comune di Moglia (MN), via E. Fermi, censita al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Moglia come segue:

- fg. 24 mapp.le 626, sem. irr. arb., cl. 1, ha. 00.25.27, red. dom. € 33,76, red. agr. € 26,75.

05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 6

TERRENO EDIFICABILE – Moglia (MN), via E. Fermi

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza il cespite costituente il LOTTO 6 risulta censito al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Moglia e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 24 mapp.le 626, sem. irr. arb., cl. 1, ha. 00.25.27, red. dom. € 33,76, red. agr. € 26,75.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale l'immobile sopra descritto risultano intestato alla Società:

- “ ”, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

Confini in senso N.E.S.O.:

strada vicinale, rag. mapp.le 625, via E. Fermi e ancora strada vicinale.

Salvo come più esatti in mappa (estratto di mappa prot. n. T259906/2024) e di fatto (si veda allegato n. 1).

Inquadramento Urbanistico:



dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Moglia (MN) in data 18.05.2023 prot. n. 5188_027C (si veda allegato n. 2), l'immobile sopra descritto ricade nella seguente destinazione urbanistica:

P.G.T. Var/2018: D2 – Tessuto produttivo di completamento dell'edificazione;

P.G.T. Var 1/2020: D2 – Tessuto produttivo di completamento dell'edificazione.

Si riporta inoltre di seguito quanto indicato dall'Art. 3 del Piano delle Regole – disposizioni attuative:

Art. 3 - D2: Tessuto produttivo di completamento dell'edificazione produttiva, caratterizzato da attività industriali, artigianali, commerciali e del settore terziario.

4.3.1 Definizione

Si tratta di tessuto produttivo di completamento dell'edificazione esistente, esito di pianificazioni pubbliche e private, caratterizzato prevalentemente da attività di tipo industriale, artigianale, commerciale e terziario.

4.3.2 Obiettivi

Favorire i processi di riqualificazione anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, implementazione del verde e miglioramento delle condizioni d'insieme ed ecologiche.

4.3.3 Destinazioni funzionali

PRINCIPALI: impianti artigianali o industriali con relativi servizi tecnici o amministrativi e residenza di custodia, con esclusione di attività moleste, dannose o inquinanti.

COMPLEMENTARI E ACCESSORIE: depositi e magazzini; attività del settore terziario; attività commerciali in esercizi di vicinato compatibili con la presenza produttiva; attività commerciali in nuove medie strutture di vendita nei limiti fissati dalle norme specifiche del PGT per le attività commerciali; depositi e ricoveri per attrezzi e prodotti agricoli (ad esclusione di edifici per l'allevamento di bestiame), nonché luoghi per la lavorazione di tali prodotti; uffici pubblici o privati; attività ricettive di ristorazione e simili, compatibili con le destinazioni circostanti, previo parere degli organi sanitari di controllo.

ESCLUSE: nuovi insediamenti residenziali fatto salvo quanto previsto nel prosieguo; attività commerciali in nuove grandi strutture di vendita fatto salvo il commercio all'ingrosso con le limitazioni di cui alle norme specifiche del PGT per le attività commerciali; attività commerciali in nuove medie strutture di vendita fatto salvo quanto disposto dalle norme specifiche del PGT per le attività commerciali; attività di stoccaggio (anche temporaneo), trattamento, separazione, lavorazione di qualsiasi tipo di rifiuto con riferimento al D.Lgs. 152/2006; attività moleste e inquinanti in genere; gioco d'azzardo con cosiddette macchinette; attività agricola fatto salvo quanto specificatamente ammesso. Sono fatte salve le destinazioni d'uso presenti all'entrata in vigore del PGT, per le quali, se fanno parte delle categorie escluse, sono ammessi soli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo; la ristrutturazione edilizia deve dare corso a realizzazioni volte al miglioramento della compatibilità con le funzioni ammesse presenti.

4.3.4 Utilizzazione fondiaria, parametri edificatori

U_f = indice massimo di utilizzazione fondiaria pari a 1,00 mq/mq;

R_c = rapporto di copertura massimo pari a 65% dell'area di pertinenza o Superficie fondiaria;

H = altezza massima dell'edificio pari a ml. 10,50 (con possibili eccezioni esclusivamente per volumi tecnici ed impianti tecnologici indispensabili);

Distacchi minimi sono assunti pari a

- ml. 10,00 dalle strade, salvo allineamento esistente esclusivamente con assenso della P.A.;
- ml. 7,50 dai confini finitimi, salvo costruzione in confine o in aderenza con assenso del confinante redatto in forma notarile, registrato e trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

4.3.5 Modalità di intervento

Sono ammessi interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di nuova costruzione.

4.3.6 Condizioni cogenti

Abitazioni pertinenziali: parametri urbanistici. È possibile realizzare abitazioni esclusivamente pertinenziali in numero non superiore a due alloggi per ciascun impianto, destinati all'uso del custode o del titolare dell'azienda. Per ogni impianto produttivo, ovvero per ogni lotto produttivo, la S.l.p. destinata ad abitativo/residenziale è sottoposta al rispetto congiunto dei due parametri che seguono:

- 1. la S.l.p., intesa come quantità cumulativa massima, non deve superare mq 200,00 (duecento);*
- 2. la S.l.p. destinata ad abitativo/residenziale non deve comunque superare il 25% della S.l.p. del complesso destinato a produttivo di cui costituisce pertinenza.*

Abitazioni pertinenziali: tempi di realizzazione. Le abitazioni pertinenziali devono essere realizzate contemporaneamente o successivamente al fabbricato produttivo di cui costituiscono pertinenza.

Abitazioni pertinenziali: caratteri morfologici. Le abitazioni pertinenziali devono essere costruite in aderenza alle strutture produttive o integrate all'interno di queste ultime, comunque con caratteri stilistici adeguati alla complessità dell'insieme architettonico.

Abitazioni pertinenziali: vincolo notarile. Le abitazioni pertinenziali devono essere legate all'attività mediante vincolo di pertinenza in forma notarile, registrato e trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

4.3.7 Piani di Recupero

Con il fine di migliorare il tessuto e le condizioni d'insieme è possibile per il soggetto privato o pubblico, presentare Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente nelle modalità previste dalla legislazione di settore e nel rispetto degli obiettivi di zona.

4.3.8 Valutazione di impatto paesistico

Gli interventi ammessi nell'ambito D2 ed assoggettati a titolo abilitativo edilizio, anche asseverato, sono tutti soggetti alla specifica norma in tema di valutazione di impatto paesistico contenuta nelle Disposizioni Comuni del presente PGT.

Il tutto come meglio specificato nelle Norme Tecniche del Piano del Governo del Territorio vigente e nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione (si veda allegato n. 2).

Descrizione:



l'appezzamento di terreno costituente il LOTTO 6 è formato da area edificabile urbanizzata priva di fabbricati a destinazione produttiva, individuata nel vigente strumento urbanistico come "D2 - Tessuto produttivo di completamento dell'edificazione", con forma regolare e una superficie catastale pari a mq. 2.527,00.

L'area è stata individuata a seguito di presentazione al Catasto Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Moglia, di frazionamento prot. n. MN0187085 in atti dal 10.11.2003 (n. 56610.1/2013).

Il terreno sorge all'estremità nord-est dell'abitato di Moglia in una zona prevalentemente a destinazione artigianale.

Dal punto di vista orografico il terreno risulta avere un andamento pianeggiante con un piano di campagna alla stessa quota del piano stradale; al momento del sopralluogo l'area si presentava in uno stato manutentivo che è possibile definire normale. L'area non risulta delimitata da recinzione su nessun lato.

Si precisa che al fine della presente valutazione non è stato possibile effettuare nessun tipo di indagine del sottosuolo volta ad individuare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno, l'eventuale presenza di sostanze inquinanti e/o presenza di materiale incompatibile con la destinazione urbanistica del suolo stesso; inoltre si precisa che non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale e la corrispondenza dei confini se materializzati.

Provenienze:

- i. da oltre il ventennio il terreno era di proprietà del sig. Losi Lauro nato a Moglia (MN) il 10.05.1943, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Binelli in data 28.07.1983 n. 13.516 di rep., registrato a Suzzara in data 3 agosto 1983 al n. 1056 vol. 128, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Mantova in data 12.08.1983 ai nn. 6411 r.g. e 1575 r.p. e successivo atto di divisione a stralcio a rogito Notaio Laura Flisi in data 24.03.2004 rep. n. 14.060, registrato a Suzzara in data 29 marzo 2004 al n. 95 Serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Mantova in data 29.03.2004 ai nn. 4655 r.g. e 2999 r.p.;

- ii. in virtù di atto del Notaio Daniele Molinari del 26.05.2023 nn. 83.514/22.442 di rep./racc. trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Mantova in data 05.06.2023 ai nn. 6612 r.g. e 4872 r.p. il terreno passò alla Società ‘

Convenzioni:

- i. il terreno oggetto di stima è compreso nel perimetro regolato da convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Moglia in virtù di atto del Notaio Laura Flisi in data 25.07.2003 rep. n. 12.519, registrato a Suzzara in data 31.07.2003 al n. 1034 Serie 1V, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Mantova in data 08.08.2003 ai nn. 12010 r.g. e 7514 r.p.

Trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate e dall'esame della documentazione fornita dal Curatore Fallimentare, si prende atto che l'immobile costituito dal LOTTO 6 risulta in possesso della Società ‘

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie catastale.

Per quanto concerne la valutazione del bene, lo scrivente, valutando l'ubicazione del cespite ed il contesto urbanistico, lo stato manutentivo, tenuto conto dello stato di possesso del bene, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto della valorizzazione delle aree edificabili al fine dell'imposta municipale unica del Comune di Moglia (Mn), che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti.

Tale valutazione è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

Area produttiva, Moglia (MN)	Superficie catastale	Coefficiente di adeguamento	Superficie raggugliata
Area mapp.le 626	mq. 2.527,00	1,00	mq. 2.527,00

sup. totale ragguagliata mq.		2.527,00
Valore stimato (arrotondato)	mq. 2.527,00 x €/mq. 40,00 =	€ 101.000,00
Svalutaz. per assenza di garanzie (pari a circa il 5% del val. tot.)		-€ 6.000,00
Valore al netto delle svalutazioni		€ 95.000,00
(euro novantacinquemila/00)		

Il presente documento si compone di dieci pagine di relazione tecnica oltre allegati.

Mantova, 13.04.2024

L'Esperto Stimatore

Geom. Glauco Zunica

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale
- Allegato 2 – documentazione urbanistica
- Allegato 3 – documentazione fotografica immobile