

**TRIBUNALE
DI MANTOVA**

FALLIMENTO
N. 01/2023

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

CURATORE: **Dott.ssa Stefania Bellesia**

1/17

PERIZIA ESTIMATIVA di
BENI IMMOBILI

SOMMARIO

• 01. Premessa	Pag.	3
• 02. Limiti e riserve	Pag.	3
○ 02.1 Riserve sulla descrizione degli immobili	Pag.	4
○ 02.2 Riserve sulla conformità urbanistica	Pag.	4
○ 02.3 Riserve sul valore dei beni immobili	Pag.	4
• 03. Definizione dei lotti	Pag.	4
• 04. Operazioni peritali	Pag.	5
• 05. Metodi di stima	Pag.	5
• 06. Descrizione e valutazione dei beni	Pag.	7
• 07. Dimostrazione grafica superfici e abusi	Pag.	13
• 08. Riserve e Particolarità	Pag.	14
• 09. Consuntivo	Pag.	14
• Fotografie	Pag.	15
• Elenco allegati	Pag.	17

01 – PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Mauro Moratti, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2085 e all'albo dei Consulente Tecnici del Tribunale di Mantova, con studio in Marmirolo (MN) – Via Don Primo Guatta n. 24, è stato nominato quale esperto stimatore in assistenza della Curatrice Dott.ssa Stefania Bellesia, nella procedura fallimentare n. 1/2023 –

al fine della determinazione del valore della nuda proprietà nella quota di $\frac{1}{2}$ indiviso intestato al Sig. _____, socio titolare della ditta fallita, relativamente ai beni immobili posti in Comune di _____, il tutto come meglio specificato nel quesito formulato allo scrivente.

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.

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 in funzione della finalità della stima dell'oggetto di valutazione e della tipologia dello stesso.

Stante 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.

02.1 Riserve sulla descrizione degli immobili:

In merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti dei beni immobili oggetto della presente relazione, si precisa che le stesse, quando non direttamente verificabili in fase di sopralluogo, sono state desunte sia dalla documentazione reperita durante l'accesso atti presso il Comune competente per territorio in cui sono ubicati gli immobili, che da informazioni assunte in sede di sopralluogo.

02.2 Riserve sulla conformità urbanistica:

In merito alle verifiche di emendabilità delle eventuali difformità riscontrate sugli immobili oggetto di stima, pur nella precipua volontà da parte dello scrivente di fornire dati e informazioni completi nel rispetto dell'incarico ricevuto, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene agli eventuali importi oblativi, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità di stima; pertanto è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento della stesura della presente relazione.

4/17

02.3 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, che dalla stagnazione del mercato immobiliare che comporta un eccesso di offerta nel settore di fabbricati oggetto di stima.

* * * * *

03 – DEFINIZIONE DEI LOTTI

Assunte le informazioni principali relative a tutti gli immobili oggetto di valutazione, effettuato sopralluogo presso tutti i cespiti, come meglio dettagliato nel prosieguo del presente scritto, lo scrivente esporrà nel merito del compendio immobiliare così costituito e considerato in un unico lotto:

LOTTO UNICO: Immobile in Goito (MN), Strada Statale Goitese 481, costituita da abitazione singola disposta su due livelli, autorimessa, area scoperta pertinenziale e area scoperta separatamente censita.

04 – OPERAZIONI PERITALI

Preso atto dell'incarico ricevuto quale perito estimatore nell'ambito della procedura fallimentare n. 1/2023, per adempiere al mandato assunto, con riferimento agli immobili in capo al fallimento, lo scrivente ha effettuato le seguenti operazioni peritali:

- 10.10.2023 sopralluogo presso l'intero compendio immobiliare sito in Goito (MN), Strada Statale Goitese 481.
- 03.10.2023 accesso atti presso il Comune di Goito (MN), per presa visione delle pratiche edilizie inerenti i beni ivi collocati facenti parte del compendio immobiliare in esame.
- 26.01.2024 ritiro Certificato di Destinazione Urbanistica presso Comune di Goito (MN).
- Acquisizione presso l'Agenzia del Territorio di Mantova, comune censuario di Goito, di visure storiche, estratto di mappa e planimetrie catastali, dei beni immobili in esame ivi collocati.
- Ricerca di mercato finalizzata alla corretta valutazione dei beni in esame, con immobili aventi caratteristiche per quanto possibile simili e sulla base di quanto indicato dalle banche dati nazionali e dai borsini locali.
- Verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima.
- Disamina, ove possibile, di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti.

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” nel caso specifico della quota di ½ di nuda proprietà intestata al Sig. _____.

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 prudenziale 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 - LOTTO UNICO

IMMOBILE DI GOITO (MN) LOC. CERLONGO – STRADA STATALE 481



IDENTIFICATIVI CATASTALI

Comune Censuario di Goito

NCEU **Fg.10 map.186 Sub.1** Cat.A/7 Cl.3 Cons. 10 vani. Sup. 242 m² Rd. € 542,28

NCEU **Fg.10 map.186 Sub.2** Cat.C/6 Cl.3 Cons. 38 m² Sup. 43 m² Rd. € 102,05

Intestazione:

7/17

– Nuda Proprietà ½.

Usufrutto 1/1.

– Proprietà ½.

NCT **Fg.10 map.456** SEMINATIVO Cl.2 HA 00.02.83 RD € 2,44 RA € 2,12

Intestazione:

Usufrutto ¼ con diritto di accrescimento.

– Proprietà 2/4.

Usufrutto ¼ con diritto di accrescimento.

– Nuda Proprietà 2/4.

N.B. Le intestazioni catastali sopra riportate non parrebbero corrette, le stesse contengono e degli errori e dalle informazioni assunte, il Sig. Pezzini Arnaldo risulta deceduto.

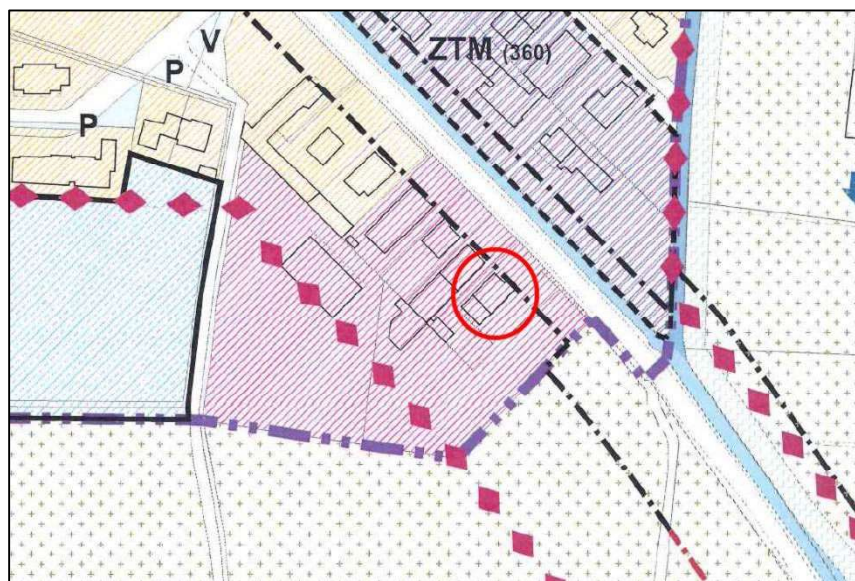


CONFINI

Il compendio immobiliare in esame, come sopra identificato e individuato, in corpo unico confina da Nord in senso orario con: mappale 362, Strada Statale Goitese, mappali 126, 457, 455 e nuovamente 362.

8/17

QUADRO URBANISTICO



Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Goito, le particelle in esame di cui al foglio 10 mappale 186 e 456, ricadono in “ZONA ZTE2” – *Tessuto prevalentemente commerciale/terziario/direzionale* disciplinato dall’Art.61 del Piano delle Regole, parte dell’area in esame è anche interessata dalla fascia di rispetto stradale.

Nella ZTE2 è consentito l’insediamento di attività commerciali, terziarie e direzionali, nel rispetto dei parametri edilizi ed urbanistici di zona.

RIFERIMENTI EDILIZI

Da accesso atti effettuato presso il Comune di Goito (MN), sono emerse le seguenti pratiche edilizie aventi per oggetto i cespiti in esame:

- Concessione Edilizia 18/77 di cui al Prot. 488, del 01.04.1977, avente per oggetto l’ampliamento di civile abitazione esistente.
- Pratica di Condonio Edilizio con concessione n. 237 - P.E. 536 di cui al Prot. 10584, per opere di ampliamento al piano terreno di abitazione e modifiche prospettiche, con rilascio di Certificato di Agibilità avente decorrenza dal 28.01.1998.
- Concessione Edilizia 94/129 – Pratica 1994/0028 di cui al Prot. 1523, avente per oggetto la costruzione di un portico.
- DIA di cui al Prot. 12117 del 06.12.2003, avente per oggetto la modifica di tramezzature interne e la trasformazione in muretto divisorio.
- DIA di cui al Prot. 4068 del 29.03.2005, avente per oggetto modifiche interne a fabbricato ad uso residenziale.
- DIA di cui al Prot. 12317 del 08.09.2010, avente per oggetto l’ampliamento di fabbricato di civile abitazione, con chiusura del procedimento avvenuta in data 05.10.2010.

A fronte delle pratiche edilizie pocanzi menzionate riconosciute in sede di accesso atti, fornite dall’Ufficio Tecnico Comunale di Goito, competente per territorio, lo scrivente rileva più difformità distributive e volumetriche tra quanto realizzato e riconosciuto in sede di sopralluogo e quanto effettivamente autorizzato, come meglio specificato nel prosieguo del presente elaborato e come graficamente rappresentato nella tavola allegata alla presente relazione.

DESCRIZIONE IMMOBILE

Trattasi principalmente di fabbricato unifamiliare di civile abitazione e delle relative pertinenze, attiguo ad attività commerciale di rivendita di auto; il compendio immobiliare in esame è completato da una seconda particella attualmente censita unicamente al catasto terreni, di fatto ad individuare una seconda porzione di area scoperta sempre in uso all'unità abitativa pocanzi menzionata.

L'abitazione in esame è disposta su due livelli fuori, al piano rialzato trova collocazione la porzione residenziale costituita da ingresso su ampio soggiorno e zona pranzo, cucina, ripostiglio, corridoio, tre camere da letto una delle quali con bagno, disimpegno che conduce all'ampliamento realizzato in epoca più recente, costituito da un breve disbrigo che conduce ad un bagno, una stanza pluriuso e ad una veranda adibita a camera da letto progettualmente autorizzata unicamente come terrazza. A sua volta al piano seminterrato all'interno di quella che dovrebbe essere l'autorimessa, oggi privata anche dell'accesso carraio, si sono ricavati due distinti locali; dall'ex box, si accede ad un breve disimpegno che conduce ad un bagno di servizio e ad altri vani di differente utilizzo e dimensione, parte dei quali impropriamente adibiti a locali residenziali. Sia al piano rialzato che al piano seminterrato sono presenti diverse difformità distributive tra quanto riconosciuto in sede di sopralluogo, quanto rappresentato catastalmente e quanto autorizzato. Il compendio in esame è completato da porticato ricavato in corrispondenza dell'ampliamento dell'abitazione e dall'area scoperta circostante il corpo di fabbrica, parte della quale identificata separatamente con la particella 456.

Le finiture riconosciute sono di medio livello, pavimentazione in ceramica e parquet, serramenti in pvc con vetro camera, portoncino d'ingresso blindato, impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano di rete con radiatori presenti in tutti i locali principali, impianto elettrico prevalentemente sotto traccia. Lo stato conservativo generale della proprietà in esame è discreto, non si sono riconosciute problematiche particolari da porre in evidenza.

ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è stato prodotto alcuna attestato di prestazione energetica avente per oggetto l'unità abitativa in esame. Chiaramente non necessario per l'autorimessa e per il terreno.

CONFORMITA'

Urbanistica: a fronte di quanto sin qui esposto, lo scrivente può asserire che il cespite in esame è da considerarsi compatibile con la zona di PGT, per tanto conforme dal punto di vista urbanistico.

Edilizia: Dal punto di vista edilizio, come già anticipato in precedenza, lo scrivente rileva più difformità distributive e volumetriche tra quanto realizzato e riconosciuto in sede di sopralluogo e quanto effettivamente autorizzato e rappresentato nell'ultimo progetto depositato, di cui alla DIA 12317/2010.

Gli abusi edilizi sono essenzialmente riconducibili a diversa distribuzione interna dei locali abitativi al piano primo e dei locali accessori al piano terreno; a questi si aggiunge la creazione di una veranda adibita a camere da letto, in quella che di fatto doveva essere una terrazza, nonché l'assenza di tettoia al piano terreno indicata progettualmente ma assente in loco.

Catastale: anche a livello catastale non vi è corrispondenza tra la planimetria, quanto riconosciuto in sede di sopralluogo e quanto autorizzato.

Maggiormente evidenti solo le discrepanze tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ove è del tutto assente quanto realizzato come ampliamento sia al piano terreno ove è presente il porticato, che al piano primo come ampliamento di superficie residenziale e accessoria.

11/17

Risultanze: a fronte di quanto sopra esposto è evidente la necessità di dover intervenire con pratica di sanatoria e/o un ripristino dello stato dei luoghi quantomeno per gli abusi non sanabili. Si rimanda ad uno studio progettuale di fattibilità più accurato per riconoscere effettivamente quale potrebbe essere la soluzione maggiormente conveniente.

La stessa mappa catastale non rappresenta correttamente la sagoma del fabbricato così come oggi presente in loco, sarebbe per tanto necessario depositare un tipo mappale prima di adeguare le planimetrie catastali.

ACCERTAMENTO STATO DI POSSESSO

La proprietà in esame al momento del sopralluogo era ceduta in locazione a terzi, non si è però in possesso di copia del contratto.

VALORE DI MERCATO STIMATO

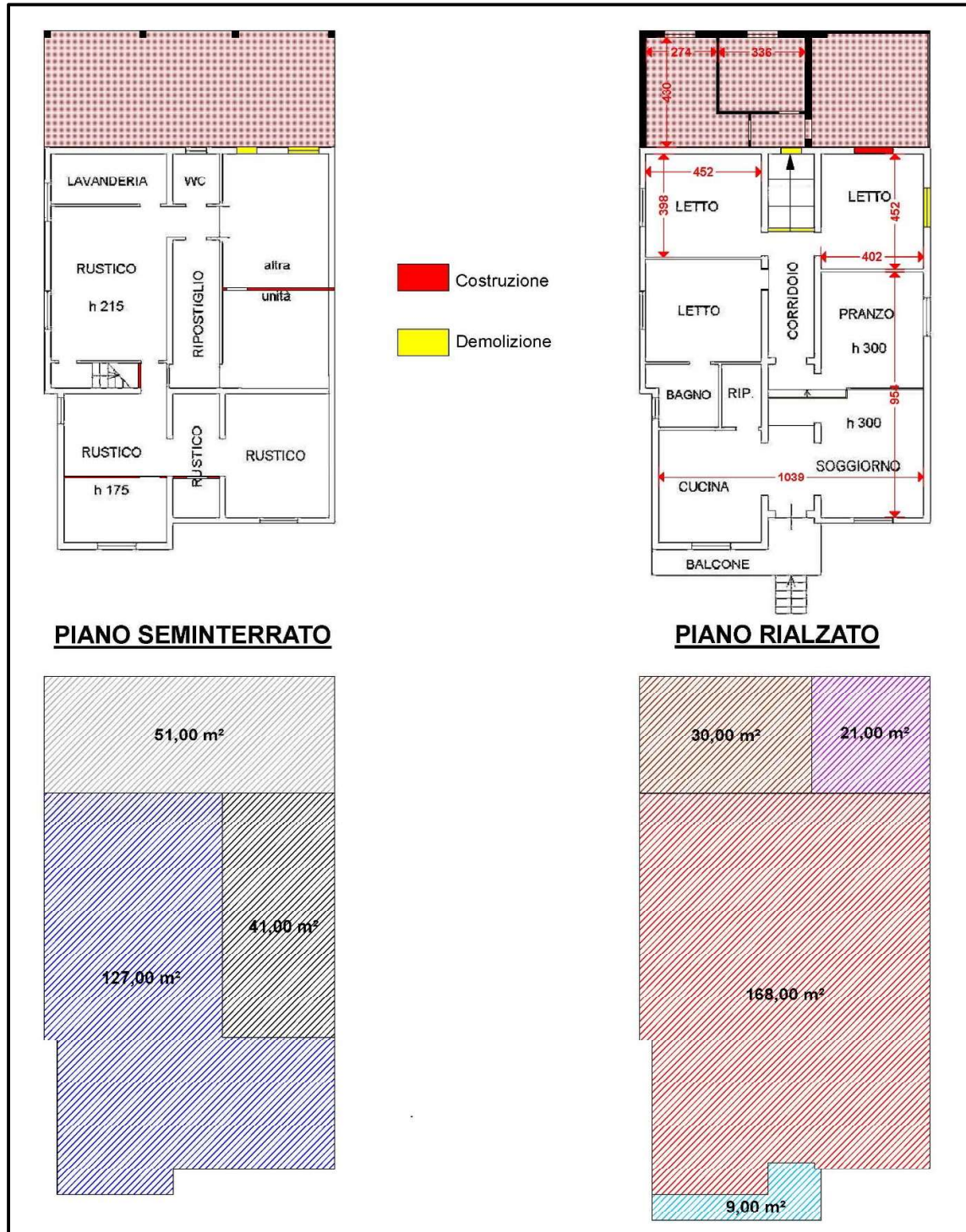
In considerazione di quanto sopra esposto nel dettaglio, del mercato attuale, dello stato conservativo del bene, della posizione, delle finiture, dell'impiantistica, delle destinazioni degli ambienti, della consistenza, dell'epoca di costruzione, si assegna un valore così come espresso nel dettaglio nella tabella che segue:

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO							
Descrizione immobile e destinazione	Piano	S.L.P.	Coeff. Mercantile	Superficie Commerciale	Valore Unitario medio determinato con "Metodo Comparativo"	Valore Attuale di Mercato	Valore Unitario Attribuito
ABITAZIONE	P.Rial.	168,00 mq.	1,00	168,00 mq.	750,00 €/mq.	€ 126.000,00	€ 750,00
AMPLIAMENTO A BITAZIONE	P.Rial.	30,00 mq.	0,90	27,00 mq.	750,00 €/mq.	€ 20.250,00	€ 675,00
TERRAZZA (uso veranda)	P.Rial.	31,00 mq.	0,40	12,40 mq.	750,00 €/mq.	€ 9.300,00	€ 300,00
BALCONE	P.Rial.	9,00 mq.	0,25	2,25 mq.	750,00 €/mq.	€ 1.687,50	€ 187,50
RUSTICI	P.S1	127,00 mq.	0,35	44,45 mq.	750,00 €/mq.	€ 33.337,50	€ 262,50
BOX (uso rustici)	P.S1	41,00 mq.	0,35	14,35 mq.	750,00 €/mq.	€ 10.762,50	€ 262,50
PORTICO	P.S1	51,00 mq.	0,20	10,20 mq.	750,00 €/mq.	€ 7.650,00	€ 150,00
AREA SCOPERTA	P.T.	402,00 mq.	0,05	20,10 mq.	750,00 €/mq.	€ 15.075,00	€ 37,50
AREA SCOPERTA Particella 456	P.T.	283,00 mq.	0,05	14,15 mq.	750,00 €/mq.	€ 10.612,50	€ 37,50
		1.142,00 mq.		312,90 mq.	TOTALE	€ 234.675,00	
VALORE DI MERCATO MEDIO DETERMINATO CON "METODO COMPARATIVO"						€ 234.675,00	
CARATTERISTICHE DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO DEI BENI RISPETTO A EDIFICI IN COMPARAZIONE						% APLICATA	QUOTA DI APPREZZAMENTO O DEPREZZAMENTO
1)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE					0,00%	€ 0,00
2)	PRESENZA DI ABUSI EDILIZI e/o OPERE DI RIPRISTINO					-7,50%	-€ 17.600,63
3)	CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI					0,00%	€ 0,00
4)	VISTA, PROSPICENZA E/O VISIBILITA'					0,00%	€ 0,00
5)	SERVIZI PUBBLICI E PARCHEGGI					0,00%	€ 0,00
6)	DISTANZA DA COLLEGAMENTI STRADALI E DI SCORRIMENTO VELOCE					0,00%	€ 0,00
7)	CARATTERISTICHE DEGLI SPAZI DI MANOVRA E ACCESSIBILITA'					0,00%	€ 0,00
8)	CARATTERISTICHE DELLO STATO LOCATIVO O DI OCCUPAZIONE					0,00%	€ 0,00
9)	FRAZIONABILITA' E FUNGIBILITA'					-2,00%	-€ 4.693,50
10)	DIFFICOLTA' DI RICOLLOCO PER CARATTERISTICHE INTRINSECHE ESTRINSECHE					-5,00%	-€ 11.733,75
% DI DEPREZZAMENTO SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA						-14,50%	-€ 34.027,88
VALORE PIU' PROBABILE DI MERCATO ARROTONDATO (SECONDO CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI STIMA)					639,18 €/mq.	€ 200.000,00	
RIFERIMENTI USUFRUITARIA	ETA' USUFR.	PERCENTUALE USUFRUTTO	VALORE PIENA PROPRIETA'	VALORE USUFRUTTO QUOTA DEL 50%	VALORE NUDA PROPRIETA'	VALORE NUDA PROPRIETA' QUOTA DI 1/2	
LARENZI ROSA - Nata in data 01.11.1941	83	50%	€ 200.000,00	€ 20.000,00	€ 180.000,00	€ 90.000,00	

La stima del più probabile valore di mercato sopra esposta, fatte le dovute considerazioni, è pari ad **€ 200.000,00 (duecentomila/00)**, mentre il valore del 50% della quota di Nuda Proprietà facente capo al Sig. | detratta per tanto la quota del 50% dell'usufrutto della Sig.ra Larzeri Rosa, è pari ad **€ 90.000,00 (novantamila/00)**.

07 – DIMOSTRAZIONE GRAFICA SUPERFICI e ABUSI

Si riporta di seguito l'indicazione grafica delle consistenze rilevate in loco, nonché un'indicazione di massima degli abusi edilizi riconosciuti:



08 – RISERVE E PARTICOLARITA'

Malgrado la ferma volontà dello scrivente di fornire dati e informazioni complete nel rispetto del quesito posto, si rende noto, IN MERITO A VIZI OCCULTI, MATERIALI PERICOLOSI, ETC, quanto segue: il sopralluogo effettuato è stato di tipo ricognitivo senza procedere a verifiche di tipo invasivo e/o adoperando qualsiasi sistema che potesse alterare lo stato dei luoghi, compreso lo spostamento dell'arredo addossato alla muratura.

Non sono state effettuate verifiche sul buon funzionamento di impianti e scarichi ed il loro corretto funzionamento limitandosi a chiedere ai soggetti presenti informazioni in merito. Inoltre, si puntualizza che non sono state effettuate indagini diagnostiche delle strutture (indagini di stabilità statica, igrometriche, etc.) pertanto lo scrivente si solleva dalla responsabilità legata a eventuali presenze di vizi, difetti, materiali da costruzione di tipo pericoloso/nocivo etc. e qualsiasi altro elemento non riscontrabile in un sopralluogo di tipo "visivo" e che dovesse emergere in futuro ma non relazionato.

09 – CONSUNTIVO

Si riportano di seguito in sintesi le risultanze dei valori immobiliari:

- Valore di mercato	€ 200.000,00
- Valore dell'usufrutto di	per la quota di ½ indiviso € 20.000,00
- Valore della Nuda Proprietà	€ 180.000,00
- Valore della Nuda Proprietà per la quota di ½ indiviso	€ 90.000,00

* * * * *

* * * * *

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



15/17





Il presente elaborato si compone di 17 pagine di relazione e fotografie oltre agli allegati.

Mantova, 08.02.2024



L'esperto Stimatore
Geom. Mauro Moratti

ALLEGATI

- Doc. 1 Visura storica sub.1
- Doc. 2 Visura storica sub.2
- Doc. 3 Visura storica mapp.456
- Doc. 4 Planimetria sub.1
- Doc. 5 Planimetria sub.2
- Doc. 6 Estratto di mappa
- Doc. 7 Certificato di Destinazione Urbanistica
- Doc. 8 CE 488 del 01.04.1977
- Doc. 9 Condono Edilizio Prot.10584 PE 536 del 28.01.1998
- Doc. 10 CE 129-94 Prot.1523 del 15.07.1994
- Doc. 11 DIA Prot. 12117-2003
- Doc. 12 Acquisizione DIA Prot. 12117-2003
- Doc. 13 Acquisizione DIA Prot. 12317 del 08.09.2010