

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

“SOCIETA’ NAMASTE’ S.R.L.S.”

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Giudice Delegato: Dott. Mauro Pietro Bernardi

Curatore Fallimentare: Dott. Giovanni Fila

Perito Estimatore: Geom. Giulio Spagna

Viale F.lli Cervi, n. 28

46034 – Borgo Virgilio – Località Cerese (MN)

Email: giulio.spagna@libero.it

Pec: giulio.spagna@geopec.it

Società :

Sommario

1. PREMESSE
2. OPERAZIONI PERITALI
3. CRITERI DI STIMA DEI BENI IMMOBILI
4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

BENE IMMOBILE N.1 – Fg. 75 – P.lla 26– Sub. 1 – Graffato P.lla 82 e P.lla 28 – Sub. 1;

DESCRIZIONE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CONFINI

BENI COMUNI

INTESTAZIONE CATASTALE

CONFORMITA' CATASTALE

TITOLARITA'

PROVENIENZA VENTENNALE

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

VINCOLI E SERVITU'

POSSESSO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

INQUADRAMENTO URBANISTICO

TITOLI EDILIZI

CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICO

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

BENE IMMOBILE N.2 – Fg. 75 – P.lla 27 – Sub. 301 – Graffato P.lla 26 – P.lla 28 – Sub 301;

DESCRIZIONE

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CONFINI

BENI COMUNI

INTESTAZIONE CATASTALE

CONFORMITA' CATASTALE

TITOLARITA'

PROVENIENZA VENTENNALE

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

VINCOLI E SERVITU'

POSSESSO

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

INQUADRAMENTO URBANISTICO
TITOLI EDILIZI
CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

BENE IMMOBILE N.3 – Fg. 75 – P.IIa 29;

DESCRIZIONE
IDENTIFICAZIONE CATASTALE
CONFINI
BENI COMUNI
INTESTAZIONE CATASTALE
CONFORMITA' CATASTALE
TITOLARITA'
PROVENIENZA VENTENNALE
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI
VINCOLI E SERVITU'
POSSESSO
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE
INQUADRAMENTO URBANISTICO
TITOLI EDILIZI
CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICO
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

5. RIEPILOGO VALORI STIMATI BENI IMMOBILI
6. CONCLUSIONI
ALLEGATI

1.PREMESSE

In data 13/05/2024 il sottoscritto Geom. Giulio Spagna, nato a Mantova il 14 Maggio 1965, C.F.: SPGGLI65E14E897S, libero professionista con Studio in Borgo Virgilio (MN), Viale F.lli Cervi n.28, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Mantova al n. 1907, ed a quello degli Esperti Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova, veniva nominato perito estimatore dal Curatore Fallimentare, Dottor Giovanni Fila, con l'incarico di valutare i beni immobili ed immateriali, residui, di proprietà della Società "NAMASTE' S.R.L.S IN LIQUIDAZIONE", al fine di presentare una relazione peritale di stima relativa allo stesso giuramento presentato.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto Geom. Giulio Spagna, nella sua qualità di perito estimatore del compendio mobiliare ed immobiliare oggetto della proposta di concordato preventivo, nell'assolvimento dell'incarico assegnato, premette:

- di aver provveduto ai necessari accertamenti catastali ed alle opportune ispezioni ipotecarie (Vedi All. n.1) (Vedi All. n.2) (Vedi All. n.7);
- di aver effettuato in data 17/06/2024 i sopralluoghi presso i beni immobili siti in Mantova Strada Ostigliese n. 17/A, per effettuare le dovute rilevazioni;
- di aver effettuato presso il Comune di Mantova, accesso agli atti per recepire le relative documentazioni urbanistico edilizie relative agli immobili oggetto di perizia.

3. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI

La stima del più probabile valore di mercato dei beni immobili di seguito descritti è stata effettuata secondo il principio di prudenzialità volto ad adottare valori unitari di mercato che portino ad una valutazione complessiva il più possibile aderente all'attuale mercato immobiliare, tutt'ora stagnante, stante il perdurare della crisi del settore. Nel determinare i valori unitari di mercato sono stati considerati, tra l'altro, i valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare - fonte Agenzia delle Entrate), il valore delle aree ai fini delle imposte comunali ed i valori agricoli medi della Commissione Espropri. Sono state altresì assunte informazioni da operatori economici del settore e da stampa specializzata ed è stato adottato il metodo di stima sintetico – comparativo. La valutazione non ha trascurato l'aspetto legato alla regolarità urbanistica ed ai regimi autorizzativi che incidono direttamente sulla commercialità dei beni immobili.

6. STIMA BENI IMMOBILI

Per l'ubicazione dei beni immobili in esame, per la loro destinazione e conformazione, per la distribuzione degli impianti tecnologici agli stessi asserviti, nonché, per la loro appetibilità, lo scrivente ha ritenuto opportuno distinguere i beni immobili come di seguito descritto.

Prima di continuare con le valutazioni/descrizioni dei beni immobili, tengo a precisare che per maggior chiarezza nella successiva lettura della relazione peritale, anche se i beni unità immobiliare a carattere residenziale e unità immobiliare a carattere ristorazione figurano divise a metà nelle particelle 26 e 28, le stesse verranno trattate come beni interi quindi nel bene n°1 come unità abitativa, e nel bene n°2 come unità ristorazione.

BENE IMMOBILE N. 1

Comune di Mantova (MN), Strada Ostigliese n. 17/A, Fg. 75, P.lla 26 sub. 1 – Graffato con P.lla 82 e P.lla 28 – Sub.1.

DESCRIZIONE

Piena proprietà 1/1 di:

Bene immobile sito in Comune di Mantova (MN), Strada Ostigliese, costituito da immobile ad uso prettamente residenziale, posto al piano primo, locale adibito a ripostiglio, e area cortiva (ente urbano) e precisamente:

- bene costituito da area cortiva comune (p.lla 51).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Mantova (MN), al Fg. 75 - P.lla 26 sub. 1, Strada Ostigliese 17/A, piano: T-1, Cat. A/2, R.C. Euro 1349,24 – graffato con P.lla 82 (ripostiglio) e graffato con P.lla 28 – Sub. 1 (parte del locale ristorazione posta al piano terra, che verrà trattato come bene 2)

Come risulta dalle visure catastali (Allegato n.1).

CONFINI

(in senso N.E.S.O.):

- NO graff. P.lla 51 area cortiva – SE P.lla 28 – SO P.lla 51 area cortiva – NO P.lla 51 area cortiva; salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa che si allega alla presente (Allegato n.3).

BENI COMUNI

Non ci sono BCNC (Beni Comuni Non Censibili), ma solo area cortiva.

INTESTAZIONE CATASTALE

-

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:

- l'intestazione catastale del bene identificato al Fg. 75, P.lla 26, sub. 1 – Graffato con P.lla 82 e P.lla 28 – Sub.1 , sito nel Comune di Mantova (MN), Strada Ostigliese n.17/A, risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;

N.B.: Dal sopralluogo eseguito in data 17/06/2024 risulta non più esistente in quanto demolito in data non conosciuta, il ripostiglio riportato

- lo stato di fatto dell'unità immobiliare, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto. (Allegato n. 2); **Previo adeguamento catastale successivo.**

TITOLARITA'

PROVENIENZA VENTENNALE

BENI POSTI IN COMUNE DI MANTOVA e identificati al CATASTO FABBRICATI di detto Comune al

Foglio 75 m. 26/1 – 82 - 28/1	A/2 3 V.9,5
m. 27/301 – 26/301 – 28/301 C/1	9 mq. 347
m. 83	C/6 6 mq. 39

e al CATASTO TERRENI di detto COMUNE al
Foglio 75 m. 29 ha. 0.02.60

REPERTORI AGGIORNATI AL 21.6.2024

Al ventennio i beni erano in proprietà dei sigg.

.....
..... pieni proprietari per ½ ciascuno
in forza dell'atto notaio FIACCADORI GINO in data 4 marzo 1977 n. 42486 rep., registrato a SUZZARA il 8.3.77 n. 275, trascritto a MANTOVA il 10.3.77 ai nn. 1738/1300;

- con SUCCESSIONE legittima in morte di deceduto il
registrata a Mantova il 5 settembre 2018 n. 926 vol. 9990, ivi trascritta il 4 ottobre 2018 ai nn. 12779/7923, i beni, devoluti in parti uguali al coniuge e ai due figli, passano in proprietà di
proprietà. 4/6
proprietà. 1/6
proprietà. 1/6

Con atto notaio AUGUSTO CHIZZINI del 30 luglio 2020 n. 44473 rep., trascritto il 11 agosto 2020 ai nn. 8354/5771, i beni passano in proprietà della società

ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a MANTOVA il 11 agosto 2020 ai nn. 8359/1270 a favore Credit Agricole Italia spa per totali euro 210.000,00; grava su tutti i beni in oggetto;
- IPOTECA LEGALE iscritta a MANTOVA il 22 gennaio 2024 ai nn. 877/139 a favore Agenzia delle Entrate – Riscossione per totali euro 203.870,44; grava sull’immobile di cui al mappale 27/301-26/301-28/301;
- IPOTECA LEGALE iscritta a MANTOVA il 22 gennaio 2024 ai nn. 878/140 a favore Agenzia delle Entrate – Riscossione per totali euro 83.985,28; grava sull’immobile di cui al mappale 27/301-26/301-28/301;
- .- IPOTECA LEGALE iscritta a MANTOVA il 25 gennaio 2024 ai nn. 981/164 a favore Agenzia delle Entrate – Riscossione

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Non esistono alla data attuale formalità pregiudizievoli.

VINCOLI E SERVITU'

Non esistono alla data attuale vincoli e servitù.

POSSESSO

Il possesso del bene è descritto al capitolo “Titolarità”.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il bene immobile n°1 risulta composto da:

- strutture portanti orizzontali, in muratura di laterizio, strutture di copertura in laterizio misto struttura lignea;
- serramenti: Composti sa telaio semplice in legno, con vetro mono-lastra;
- porte interne: in legno tamburato;
- pavimenti: in monocottura/bicottura;
- impianto di illuminazione: punti luce a soffitto e a parete;
- impianto elettrico: ad uso civile, sotto traccia, con prese, interruttori e piccolo quadro elettrico.
- pareti: intonacate al civile;
- impianto idrotermosanitario: presente di tipo tradizionale con tubi di mandata e di ritorno;
- impianto di climatizzazione: non presente.

L’area esterna risulta:

- pavimentata con ghiaietto spaccato di varie pezzature;

Lo stato di manutenzione e conservazione dell’immobile risulta complessivamente di stato medio. Per una migliore descrizione delle caratteristiche del bene immobile in esame si rimanda all’allegata relazione fotografica (Allegato n.6).

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

- che, in loco, non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale del lotto;
- che non è stato condotto alcun esame né per determinare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno né per verificare l'eventuale presenza di inquinanti o di materiali e manufatti di qualsiasi natura e specie nel sottosuolo;
- che non è stata effettuata alcuna verifica dei confini.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile risulta ricadere in zona denominata "Area per attività economiche –Art. D20".

TITOLI EDILIZI

PG. 2401/1972 – Ristrutturazione e riordino vecchio stabile sito in Strada Ostigliese n°17/a/b/c da adibirsi a bar ristorante

- Concessione edilizia prot.2401 del 04/12/1973 rilasciata al Sig.
- Abitabilità del 01/09/1977;
- Relazione di collaudo statico del 02/08/1977;
- Elaborati grafici del 20/07/1977 vistati da Commissione Edilizia in data 08/08/1977 presentati dai Sigg. per "varianti relative alla sistemazione e distribuzione vani del piano terreno da adibirsi a bar ristorante";
- Concessione edilizia prot.2401 di P.G. 1972 del 09/08/1977 rilasciata ai Sigg. per "variazione progetto di ristrutturazione fabbricato ad uso trattoria";
- Comunicazione di inizio lavori del 25/11/1974;
- Denuncia opere strutturali prot. 3816 del 10/06/1975
- Licenza di costruzione n. 2401 di P.G. 1972 del 04/12/1973 rilasciata al Sig. per "ristrutturare e trasformare un fabbricato ad uso bar ristorante";
- Richiesta di licenza di costruzione Sig. del 27/04/1972;
- Elaborati grafici del 24/04/1972 protocollati il 27/04/1972;
- PG. 2814/1980 - installazione di traliccetti di ferro lavorati con montanti e travette fisse a muro, atte ad essere ricoperti con piante rampicanti
- Elaborati grafici vistati da Commissione Edilizia in data 07/05/1980 presentati dai Sigg. per "installazione di traliccetti di ferro lavorati con montanti e travette fisse a muro, atte ad essere ricoperti con piante rampicanti";
- Richiesta del 15/08/1980;
- Comunicazione di inizio lavori del 14/03/1981;
- Concessione edilizia prot. 2814 di P.G. 1980 del 30/04/1980 rilasciata ai Sigg. Montagnoli Enzo e Motti Elisa per "installazione di traliccetti di ferro";

PRATICA STRUTTURALE 1288/1981 – Esecuzione di opera in ferro per l'installazione di traliccetti di ferro lavorati con montanti e travette fisse a muro, atte ad essere ricoperti con piante rampicanti –

- Collaudo statico prot. 2753 del 07/09/1981 a firma dell'Ing.
 - Ultimazione lavori strutture prot. 2753 del 07/09/1981 a firma del Geom.
 - Nomina collaudatore strutture prot. 2753 del 20/08/1981;
 - Prove sui materiali;
 - Denuncia opere strutturali prot.1288 del 27/04/1981;
- CONDONO 1926 (PG 8898/1986) – Condono opere varie –
- Domanda di condono edilizio prot. 8898 del 30/04/1986 per realizzazione di una unità abitativa al primo piano del fabbricato già esistente sul vecchio tronco della strada ostigliese n. 17/A, la chiusura con vetrate di porzione della veranda, il ripristino di un rustico vetusto e la posa di due rimesse di tipo prefabbricato;
- PG 2776/1986 – Richiesta nulla osta allacciamento alla fognatura comunale
- Richiesta autorizzazione allaccio alla fognatura prot.2776 del 26/02/1986, .
- PG 2777/1986 – Richiesta nulla osta taglio stradale per allacciamento alla fognatura comunale
- Richiesta autorizzazione taglio stradale prot.2777 del 26/02/1986, .
- PG. 8339/1986 – Richiesta nulla osta per coloritura facciate esterne
- Richiesta prot. 8339 del 19/05/1986 nulla osta coloritura facciate esterne,
-
- Autorizzazione all'esecuzione di opere edilizie prot. 8339 di P.G. 1986 del 17/06/1986;
- PG 4071/1992 - Contratto di concessione in uso precario di reliquato ex strada ostigliese alla ditta
-
- Avviso scadenza concessione occupazione suolo pubblico P.G. 4071/92 prot. 22706/04 del 01/10/2004;
 - Concessione rinnovo occupazione permanente di suolo pubblico concessione n°448 prot. 19198/02 del 26/07/2002 rif. Prat. 4071/92;
 - Richiesta concessione occupazione permanente reliquato area comunale in fregio ex Str.Ostigliese per il triennio 2002-2004 – Rif.Prat. 4071/92 prot. 14709 del 27/06/2002;
 - Proposta ordine del giorno alla Giunta Comunale prot. 4071/1992 “Proroga contratto di concessione precaria di reliquato di area in Strada Ostigliese alla Sig.ra
di Giunta Municipale n. 218 del 02/03/1992 – La Giunta Municipale approva;
 - Proposta ordine del giorno alla Giunta Comunale prot. 3829/1983 “Concessione precaria di reliquato di area in Strada Ostigliese alla Sig.ra
Delibera di Giunta Municipale n. 493 del 03/05/1983 – La Giunta Municipale approva;
 - “Contratto di concessione in uso precario di reliquato ex strada ostigliese alla ditta
Rep. n. 17197 P.G. n. 3829 del 03/10/1983;
 - Richiesta del 11/09/1982 P.G. 7063/82 tendente ad ottenere in uso l'area in fregio
alla proprietà
- PG 14148/1995 – Vigili del Fuoco inviano parere per provvedimenti di competenza
-
- PG 24112/2004 – Richiesta concessione occupazione suolo in Via ex Strada Ostigliese 17 trattoria
parcheggio veicoli

- Richiesta di concessione per occupazione di spazi ed aree pubbliche prot.n.24112 del 19/10/2024
- PG 24025/2006 – Denuncia inizio attività edilizie per opere interne di manutenzione straordinaria in Via Ostiglia, 17,
- Comunicazione di fine lavori prot.18058 del 02/07/2007;
 - Denuncia di Inizio Attività n. 24025 del 12/09/2006;
- P.G. 29425/2007 – Richiesta di rinnovo concessione per occupazione di spazi ed aree pubbliche prot. 29425 del 27/10/2007;

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, il sottoscritto ha riscontrato, nello stato di fatto, le seguenti difformità:

Sugli elaborati grafici progettuali si riscontrano inoltre alcune imprecisioni di raffigurazione di lieve entità.

Vista la sanabilità delle difformità rilevate, il sottoscritto, quantifica il costo presunto per la presentazione di idonea pratica edilizia di sanatoria in circa 3.000,00 Euro, con esclusione della sanzione quantificata pari a € 1.000,00, del versamento degli oneri di diritti di segreteria quantificati in € 100,00, delle spese e dei compensi tecnici con i relativi accessori di legge. Detta somma verrà portata in detrazione dal valore stimato del bene immobile in oggetto.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri e/o dei costi delle eventuali riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.

Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria in ordine alla sanabilità delle difformità rilevate, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Per poter effettuare l'atto finale di compravendita, l'immobile risulta sprovvisto di dichiarazione di Conformità Urbanistico Catastale, richiesta dal Notaio, quantificabile in € 150,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 17/06/2024, per l'immobile in oggetto risulta depositato presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) il relativo Attestato di Certificazione / Prestazione Energetica. Tale Attestato di Prestazione Energetica risulta avere codice identificativo 200 30000 50720 valido fino al 17/06/2030.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche delle planimetrie catastali e/o degli elaborati progettuali reperiti;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo;

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, le finiture, lo stato di occupazione, le servitù, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), aggiornati al secondo semestre 2023, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 4), sia del Comune di Mantova che dei Comuni limitrofi, lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato come di seguito descritto.

Unità Immobiliare Fg. 75, P.IIa 26 sub. 1 – Graffato con P.IIa 82 e P.IIa 28 – Sub.1.

Unità Immobiliare Fg. 75 P.IIa 26 Sub. 1 – graffato P.IIa 82 e p.IIa 28 Sub.1					
	Sup.	Coeff.	Sup.Com.	Prezzo/mq	Valore
Unità abitazione	305,66	1,00	305,66	650,00	€ 198.679,00
			305,66		
Valore di mercato					€ 198.679,00
Costi stimati per sanatoria urbanistica / riduzioni in pristino					- € 5.000,00
Costi stimati per variazione catastale con eliminazione edificio demolito					- € 2.500,00
					€ 191.179,00
				Arrotondati ad	€ 191.179,00

BENE IMMOBILE N. 2

Comune di Mantova (MN), Strada Ostigliese n. 17/A, Fg. 75, P.IIa 27 sub. 301 e graffato con Fg. 75, P.IIa 26, Sub. 301 e Fg.75, P.IIa 28, Sub. 301.

DESCRIZIONE**Piena proprietà 1/1 di:**

Bene immobile sito in Comune di Mantova (MN), Strada Ostigliese n. 17/A, costituito da unità a destinazione commerciale, posta sul piano terra, con annessa area cortiva, catastalmente composto da una unità immobiliare, oltre a area cortiva, e precisamente:

- bene costituito da area cortiva comune (p.IIa 5).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Mantova (MN), al Fg. 75, P.IIa 27 sub. 301 e graffato con Fg. 75, P.IIa 26, Sub. 301 e Fg.75, P.IIa 28, Sub. 301, Strada Ostigliese 17/A, piano: T, Cat. C/1, R.C. Euro 6.881,68;

Come risulta dalle visure catastali (Allegato n. 1).

CONFINI

(in senso N.E.S.O.):

- NE graffato P.IIa 51 area cortiva – SE graffato P.IIa 51 area cortiva – SO graffato P.IIa 51 area cortiva – NO Fg. 75, P.IIa 26, Sub. 1;

salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa che si allega alla presente (Allegato n. 3).

BENI COMUNI

Non ci sono BCNC (Beni Comuni Non Censibili), ma solo area cortiva.

INTESTAZIONE CATASTALE

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:

- l'intestazione catastale del bene identificato al Fg. 75, P.IIa 27 sub. 301 e graffato con Fg. 75, P.IIa 26, Sub. 301 e Fg.75, P.IIa 28, Sub. 301, sita nel Comune di Mantova (MN), Strada Ostigliese n. 17/A, risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari;

- lo stato di fatto dell'unità immobiliare, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto, risulta conforme ai dati catastali sopra riportati ed alla planimetria depositata in Catasto (Allegato n.2);

TITOLARITA'

PROVENIENZA VENTENNALE

BENI POSTI IN COMUNE DI MANTOVA e identificati al CATASTO FABBRICATI
di detto Comune al

Foglio 75 m. 26/1 – 82 - 28/1	A/2 3 V.9,5
m. 27/301 – 26/301 – 28/301 C/1	9 mq. 347
m. 83	C/6 6 mq. 39

e al CATASTO TERRENI di detto COMUNE al
Foglio 75 m. 29 ha. 0.02.60

REPERTORI AGGIORNATI AL 21.6.2024

Al ventennio i beni erano in proprietà dei sigg.

pieni proprietari per ½ ciascuno
in forza dell'atto notaio FIACCADORI GINO in data 4 marzo 1977 n. 42486 rep., registrato a
SUZZARA il 8.3.77 n. 275, trascritto a MANTOVA il 10.3.77 ai nn. 1738/1300;

- con SUCCESSIONE legittima in morte

registrata a Mantova il 5 settembre 2018 n. 926 vol. 9990, ivi trascritta il 4 ottobre 2018 ai nn.
12779/7923, i beni, devoluti in parti uguali al coniuge e ai due figli, passano in proprietà di

proprietà. 4/6

proprietà. 1/6

proprietà. 1/6

Con atto notaio AUGUSTO CHIZZINI del 30 luglio 2020 n. 44473 rep., trascritto il 11 agosto 2020
ai nn. 8354/5771, i beni passano in proprietà della società

ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a MANTOVA il 11 agosto 2020 ai nn. 8359/1270 a favore Credit
Agricole Italia spa per totali euro 210.000,00; grava su tutti i beni in oggetto;

- IPOTECA LEGALE iscritta a MANTOVA il 22 gennaio 2024 ai nn. 877/139 a favore Agenzia
delle Entrate – Riscossione per totali euro 203.870,44; grava sull'immobile di cui al mappale 27/301-
26/301-28/301;

- IPOTECA LEGALE iscritta a MANTOVA il 22 gennaio 2024 ai nn. 878/140 a favore Agenzia
delle Entrate – Riscossione per totali euro 83.985,28; grava sull'immobile di cui al mappale 27/301-
26/301-28/301;

- IPOTECA LEGALE iscritta a MANTOVA il 25 gennaio 2024 ai nn. 981/164 a favore Agenzia
delle Entrate – Riscossione

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Non esistono alla data attuale formalità pregiudizievoli.

VINCOLI E SERVITU'

Non esistono alla data attuale vincoli e servitù.

POSSESSO

Il possesso del bene è descritto al capitolo "Titolarità".

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il bene immobile n°3 risulta composto da:

- strutture portanti orizzontali, in muratura di laterizio, strutture di copertura in laterizio misto struttura lignea;
- serramenti: composti sa telaio semplice in legno, con vetro mono-lastra;
- porte interne: in legno tamburato;
- pavimenti: in monocottura/bicottura;
- impianto di illuminazione: punti luce a soffitto e a parete;
- impianto elettrico: ad uso civile, sotto traccia, con prese, interruttori e piccolo quadro elettrico.
- pareti: intonacate al civile;
- impianto idrotermosanitario: presente di tipo tradizionale con tubi di mandata e di ritorno;
- impianto di climatizzazione: presente tipo split come unità interna e motori esterni.

L'area esterna risulta:

- pavimentata con ghiaietto spaccato di varie pezzature;

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima risulta complessivamente mediocre.

Per una migliore descrizione delle caratteristiche del bene immobile in esame si rimanda all'allegata relazione fotografica (Allegato n.6).

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

- che, in loco, non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale del lotto;
- che non è stato condotto alcun esame né per determinare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno né per verificare l'eventuale presenza di inquinanti o di materiali e manufatti di qualsiasi natura e specie nel sottosuolo;
- che non è stata effettuata alcuna verifica dei confini.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile risulta ricadere in zona denominata "Area per attività economiche –Art. D20".

TITOLI EDILIZI

PG. 2401/1972 – Ristrutturazione e riordino vecchio stabile sito in Strada Ostigliese n°17/a/b/c da adibirsi a bar ristorante

- Concessione edilizia prot.2401 del 04/12/1973 rilasciata al Sig.
- Abitabilità del 01/09/1977;
- Relazione di collaudo statico del 02/08/1977;
- Elaborati grafici del 20/07/1977 vistati da Commissione Edilizia in data 08/08/1977 presentati dai Sigg. per “varianti relative alla sistemazione e distribuzione vani del piano terreno da adibirsi a bar ristorante”;
- Concessione edilizia prot.2401 di P.G. 1972 del 09/08/1977 rilasciata ai Sigg. per “variazione progetto di ristrutturazione fabbricato ad uso trattoria”;
- Comunicazione di inizio lavori del 25/11/1974;
- Denuncia opere strutturali prot. 3816 del 10/06/1975
- Licenza di costruzione n. 2401 di P.G. 1972 del 04/12/1973 rilasciata al Sig. per “ristrutturare e trasformare un fabbricato ad uso bar ristorante”;
- Richiesta di licenza di costruzione Sig. del 27/04/1972;
- Elaborati grafici del 24/04/1972 protocollati il 27/04/1972;

PG. 2814/1980 - installazione di traliccetti di ferro lavorati con montanti e travette fisse a muro, atte ad essere ricoperti con piante rampicanti

- Elaborati grafici vistati da Commissione Edilizia in data 07/05/1980 presentati dai Sigg. per “installazione di traliccetti di ferro lavorati con montanti e travette fisse a muro, atte ad essere ricoperti con piante rampicanti”;
- Richiesta del 15/08/1980;
- Comunicazione di inizio lavori del 14/03/1981;
- Concessione edilizia prot. 2814 di P.G. 1980 del 30/04/1980 rilasciata ai Sigg. per “installazione di traliccetti di ferro”;

PRATICA STRUTTURALE 1288/1981 – Esecuzione di opera in ferro per l’installazione di traliccetti di ferro lavorati con montanti e travette fisse a muro, atte ad essere ricoperti con piante rampicanti –

- Collaudo statico prot. 2753 del 07/09/1981 a firma dell’Ing
- Ultimazione lavori strutture prot. 2753 del 07/09/1981 a firma del Geom
- Nomina collaudatore strutture prot. 2753 del 20/08/1981;
- Prove sui materiali;
- Denuncia opere strutturali prot.1288 del 27/04/1981;

CONDONO 1926 (PG 8898/1986) – Condono opere varie -

- Domanda di condono edilizio prot. 8898 del 30/04/1986 per realizzazione di una unità abitativa al primo piano del fabbricato già esistente sul vecchio tronco della strada ostigliese n. 17/A, la chiusura con vetrate di porzione della veranda, il ripristino di un rustico vetusto e la posa di due rimesse di tipo prefabbricato;

PG 2776/1986 – Richiesta nulla osta allacciamento alla fognatura comunale

- Richiesta autorizzazione allaccio alla fognatura prot.2776 del 26/02/1986, .

PG 2777/1986 – Richiesta nulla osta taglio stradale per allacciamento alla fognatura comunale

- Richiesta autorizzazione taglio stradale prot.2777 del 26/02/1986,

PG. 8339/1986 – Richiesta nulla osta per coloritura facciate esterne

- Richiesta prot. 8339 del 19/05/1986 nulla osta coloritura facciate esterne,
 - Autorizzazione all'esecuzione di opere edilizie prot. 8339 di P.G. 1986 del 17/06/1986;
PG 4071/1992 - Contratto di concessione in uso precario di reliquato ex strada ostigliese alla ditta
 - Avviso scadenza concessione occupazione suolo pubblico P.G. 4071/92 prot. 22706/04 del 01/10/2004;
 - Concessione rinnovo occupazione permanente di suolo pubblico concessione n°448 prot. 19198/02 del 26/07/2002 rif. Prat. 4071/92;
 - Richiesta concessione occupazione permanente reliquato area comunale in fregio ex Str.Ostigliese per il triennio 2002-2004 – Rif.Prat. 4071/92 prot. 14709 del 27/06/2002;
 - Proposta ordine del giorno alla Giunta Comunale prot. 4071/1992 “Proroga contratto di concessione precaria di reliquato di area in Strada Ostigliese alla Sig.ra ” Delibera di Giunta Municipale n. 218 del 02/03/1992 – La Giunta Municipale approva;
 - Proposta ordine del giorno alla Giunta Comunale prot. 3829/1983 “Concessione precaria di reliquato di area in Strada Ostigliese alla Sig.ra ” Delibera di Giunta Municipale n. 493 del 03/05/1983 – La Giunta Municipale approva;
 - “Contratto di concessione in uso precario di reliquato ex strada ostigliese alla ditta Rep. n. 17197 P.G. n. 3829 del 03/10/1983;
 - Richiesta del 11/09/1982 P.G. 7063/82 tendente ad ottenere in uso l'area in fregio alla proprietà
- PG 14148/1995 – Vigili del Fuoco inviano parere per provvedimenti di competenza
- PG 24112/2004 – Richiesta concessione occupazione suolo in Via ex Strada Ostigliese 17 trattoria parcheggio veicoli
- Richiesta di concessione per occupazione di spazi ed aree pubbliche prot.n.24112 del 19/10/2024
- PG 24025/2006 – Denuncia inizio attività edilizie per opere interne di manutenzione straordinaria in Via Ostiglia, 17, Motti Elia
- Comunicazione di fine lavori prot.18058 del 02/07/2007;
 - Denuncia di Inizio Attività n. 24025 del 12/09/2006;
- P.G. 29425/2007 – Richiesta di rinnovo concessione per occupazione di spazi ed aree pubbliche prot. 29425 del 27/10/2007;

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Confrontando gli elaborati progettuali allegati alle succitate pratiche edilizie e lo stato dei luoghi, il sottoscritto ha riscontrato, nello stato di fatto, le seguenti difformità:

a) distribuzione interna al piano primo completamente difforme rispetto alla planimetria catastale in mio possesso;

Sugli elaborati grafici progettuali si riscontrano inoltre alcune imprecisioni di raffigurazione di lieve entità.

Vista la sanabilità delle difformità rilevate, il sottoscritto, quantifica il costo presunto per la presentazione di idonea pratica edilizia di sanatoria in circa 3.000,00 Euro, con esclusione della sanzione quantificata pari a € 1.000,00, del versamento degli oneri di diritti di segreteria quantificati in € 100,00, delle spese e dei compensi tecnici con i relativi accessori di legge. Detta somma verrà portata in detrazione dal valore stimato del bene immobile in oggetto.

Si precisa che, in relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità rilevate ed alla quantificazione dei relativi oneri e/o dei costi delle eventuali riduzioni in pristino, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.

Per la natura ed i limiti insiti nel mandato rimesso all'esperto, quest'ultimo non può sostituirsi alle valutazioni e determinazioni che competono per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, determinazioni che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di idonea pratica completa di elaborati dettagliati. Ne consegue che gli importi come sopra indicati debbano intendersi orientativi e previsionali. In conclusione si precisa che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni, anche in relazione ad una diversa determinazione degli Uffici competenti al momento dell'effettiva presentazione della pratica di sanatoria in ordine alla sanabilità delle difformità rilevate, e che le deduzioni riportate sono riferite alla normativa vigente al momento della redazione del presente elaborato peritale.

Per poter effettuare l'atto finale di compravendita, l'immobile risulta sprovvisto di dichiarazione di Conformità Urbanistico Catastale, richiesta dal Notaio, quantificabile in € 150,00.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Al momento del sopralluogo, avvenuto il 17/06/2024, per l'immobile in oggetto non risultano depositati presso il CEER (Catasto Energetico Edifici Regionale) Attestati di Certificazione / Prestazione Energetica. Tale Attestato di Prestazione Energetica risulta allegato alla medesima relazione peritale. Lo stesso dicasi per l'immobile identificato come Fg. 75 – P.IIa 27 –Sub. 301 identificato come rustico, Lo stesso edificio anche se privo di generatore di calore, risulta dotato di APE al negativo. Quindi nella sezione allegati si troveranno APE ristorazione cod. 200 3000 117224 del 24/06/2024 e APE rustico cod. 200 3000 117624 del 24/06/2024.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il calcolo della superficie commerciale, al lordo delle murature, opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante:

- misure grafiche delle planimetrie catastali e/o degli elaborati progettuali reperiti;
- misure di controllo direttamente rilevate in fase di sopralluogo;

Considerati l'ubicazione, la consistenza, le condizioni manutentive, la regolarità edilizia, le finiture, lo stato di occupazione, le servitù, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto dei valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate), aggiornati al secondo semestre 2023, ultimo aggiornamento disponibile (Allegato n. 4), sia del Comune di Mantova che dei Comuni limitrofi, lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato come di seguito descritto.

Unità Immobiliare Fg. 75, P.IIa 27 sub. 301 e graffato con Fg. 75, P.IIa 26, Sub. 301 e Fg.75, P.IIa 28, Sub. 301.

Unità Immobiliare Fg. 75 P.IIa 27 Sub. 301-graff.Fg.75,P.IIa26,Sub.301-graff,Fg.74, P.IIa 28 Sub.301					
	Sup.	Coeff.	Sup.Com.	Prezzo/mq	Valore
Unità ristorazione	357,96	1,00	357,96	675,00	€ 241.623,00
Rustico	37,33	1,00	37,33	400,00	€ 14.932,00
			395,29		€ 256.555,00
Valore di mercato					€ 256.555,00
Costi stimati per sanatoria urbanistica / riduzioni in pristino					- € 5.000,00
					€ 251.555,00
			Arrotondati ad		€ 251.555,00

BENE IMMOBILE N. 3

Comune di Mantova (MN), Strada Ostigliese n. 17/A, Fg. 75, P.IIa 29.

DESCRIZIONE

Piena proprietà 1/1 di:

Bene immobile sito in Comune di Mantova (MN), Strada Ostigliese n. 17/A, terreno agricolo con qualità definita "Vivaio".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Strada Ostigliese 17/A, qualità Vivaio, classe 2, Superficie 260 Mq., Reddito Dominicale € 10,57, Reddito Agrario € 2,28;

Come risulta dalle visure catastali (Allegato n. 1).

CONFINI

(in senso N.E.S.O.):

- NE strada Alto Polesana – NE P.IIa 36 – SO Via M.Panizza – NE graffato P.IIa 51 area cortiva; salvo più esatti e come in fatto, così come risulta dall'estratto di mappa che si allega alla presente (Allegato n. 3).

BENI COMUNI

Non ci sono BCNC (Beni Comuni Non Censibili)

INTESTAZIONE CATASTALE

CONFORMITA' CATASTALE

Ai sensi della vigente normativa:

- l'intestazione catastale del bene identificato al Fg. 75, P.lla 29, sito nel Comune di Mantova (MN), Strada Ostigliese n. 17A, risulta conforme alle risultanze dei Registri Immobiliari.

TITOLARITA'

PROVENIENZA VENTENNALE

BENI POSTI IN COMUNE DI MANTOVA e identificati al CATASTO FABBRICATI

di detto Comune al

Foglio 75 m. 26/1 – 82 - 28/1	A/2 3 V.9,5
m. 27/301 – 26/301 – 28/301	C/1 9 mq. 347
m. 83	C/6 6 mq. 39

e al CATASTO TERRENI di detto COMUNE al

Foglio 75 m. 29 ha. 0.02.60

REPERTORI AGGIORNATI AL 21.6.2024

Al ventennio i beni erano in proprietà dei sigg.

_____ pieni proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno
in forza dell'atto notaio FIACCADORI GINO in data 4 marzo 1977 n. 42486 rep., registrato a SUZZARA il 8.3.77 n. 275, trascritto a MANTOVA il 10.3.77 ai nn. 1738/1300;

- con SUCCESSIONE legittima in morte di _____
registrata a Mantova il 5 settembre 2018 n. 926 vol. 9990, ivi trascritta il 4 ottobre 2018 ai nn. 12779/7923, i beni, devoluti in parti uguali al coniuge e ai due figli, passano in proprietà di

proprietà. 4/6
proprietà. 1/6
proprietà. 1/6

Con atto notaio AUGUSTO CHIZZINI del 30 luglio 2020 n. 44473 rep., trascritto il 11 agosto 2020 ai nn. 8354/5771, i beni passano in proprietà della società

ISCRIZIONI

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a MANTOVA il 11 agosto 2020 ai nn. 8359/1270 a favore Credit Agricole Italia spa per totali euro 210.000,00; grava su tutti i beni in oggetto;
- IPOTECA LEGALE iscritta a MANTOVA il 22 gennaio 2024 ai nn. 877/139 a favore Agenzia delle Entrate – Riscossione per totali euro 203.870,44; grava sull’immobile di cui al mappale 27/301-26/301-28/301;
- IPOTECA LEGALE iscritta a MANTOVA il 22 gennaio 2024 ai nn. 878/140 a favore Agenzia delle Entrate – Riscossione per totali euro 83.985,28; grava sull’immobile di cui al mappale 27/301-26/301-28/301;.
- .- IPOTECA LEGALE iscritta a MANTOVA il 25 gennaio 2024 ai nn. 981/164 a favore Agenzia delle Entrate – Riscossione

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Non esistono alla data attuale formalità pregiudizievoli.

VINCOLI E SERVITU'

Non esistono alla data attuale vincoli e servitù.

POSSESSO

Il possesso del bene è descritto al capitolo “Titolarietà”.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Non presenti in quanto terreno.

PRECISAZIONI

Si precisa quanto segue:

- che, in loco, non è stata effettuata alcuna rilevazione/misurazione atta a verificare la coincidenza fra la superficie reale e quella catastale del lotto;
- che non è stato condotto alcun esame né per determinare le caratteristiche chimico-fisiche del terreno né per verificare l'eventuale presenza di inquinanti o di materiali e manufatti di qualsiasi natura e specie nel sottosuolo;
- che non è stata effettuata alcuna verifica dei confini.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L’immobile risulta ricadere in zona denominata “Area per attività economiche – Art. D20”.

TITOLI EDILIZI

Non presenti in quanto terreno.

CONFORMITA' EDILIZIO – URBANISTICA

Non necessaria in quanto terreno.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non necessario in quanto terreno.

DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA E STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il calcolo della superficie commerciale, opportunamente adeguato con i relativi coefficienti, è stato effettuato mediante misure grafiche delle planimetrie catastali e dedotto dalla visura catastale.

Considerati l'ubicazione, lo stato di occupazione, le servitù e la destinazione urbanistica dell'area, tratte le opportune informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e sulla commerciabilità di immobili analoghi siti nella medesima zona, tenuto conto altresì dei valori applicati ai fini IMU dal Comune di Mantova, lo scrivente valuta prudenzialmente il valore di mercato come di seguito descritto. Si precisa che nella tabella di cui sotto il terreno è espresso in Ha (ettari).

Unità Immobiliare Fg. 75, P.IIa 29.

Unità Immobiliare Fg.75 P.IIa 29					
	Sup.	Coeff.	Sup.Com.	Prezzo/mq	Valore
Terreno Agricolo	0,026	1,00	0,026	54.000,00	€ 1.404,00
			0,026		€ 1.404,00
Arrotondati ad					€ 1.404,00
					€ 1.404,00

7. RIEPILOGO VALORI STIMATI BENI IMMOBILI.

BENI IMMOBILI		
- Bene Immobile n. 1	Euro	191.179,00
- Bene Immobile n. 2	Euro	251.555,00
- Bene Immobile n. 3	Euro	1.404,00
Sommano	Euro	441.138,00

Totale **Euro 441.138,00**

8. CONCLUSIONI

Conclusa la presente relazione tecnica estimativa il sottoscritto, ritenendo di aver compiutamente assolto l'incarico, resta a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Alla copia cartacea della presente perizia di stima viene allegato un CD-ROM contenente gli allegati.

Borgo Virgilio, 28 Giugno 2024

ALLEGATI

(contenuti nel CD-ROM unito alla versione cartacea della presente)

- 1) Visure Catastali;
- 2) Planimetrie catastali;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Quotazioni OMI (Agenzia Entrate);
- 5) Tabella valori aree edificabili ai fini IMU Comune di Mantova;
- 6) Relazione fotografica beni immobili;
- 7) Relazione ventennale ipocatastale;
- 8) Attestati di Prestazione Energetica;

Firmato

Geom. Spagna Giulio

