

## **TRIBUNALE DI MODENA**

***Liquidazione Giudiziale 51/2023*** [REDACTED]

Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Ovi**

Commissario Giudiziale : **Dott. Luigi Vaccari**

Perito estimatore : **Geom. Marani Arnaldo**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'ATTIVO COSTITUITO DA BENI IMMOBILI A  
MARMIROLO IN VIA MARCHESE TOMMASO BENZONI E VIA G. DI VITTORIO.**

**ARNALDO MARANI GEOMETRA**

Strada Guerrina 7P – 46047 Porto Mantovano(MN)

C.F. MRN RLD 74L29 E897U

P.IVA 01923580201

---

**SOMMARIO**

<b>LOTTO 1 - IMMOBILI IN MARMIROLO, VIA BENZONI MARCHESE TOMMASO</b>	<b>4</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	4
2. DESCRIZIONE	5
3. VERIFICA COSTRUZIONE ANTE '67	6
4. VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA	6
5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	7
6. CONFORMITA' CATASTALE	7
7. VERIFICA	7
8. PROVENIENZA	8
9. VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	9
10. STATO DI POSSESSO DEL BENE	10
11. ACCERTAMENTO	10
12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA	10
13. FORMAZIONE DI LOTTI	11
<b>LOTTO 2 – IMMOBILE IN MARMIROLO, VIA G.DI VITTORIO</b>	<b>12</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	12
2. DESCRIZIONE	13
3. CONFORMITA' CATASTALE	13
4. VERIFICA	13
5. PROVENIENZA	14
6. VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	14
7. FORMAZIONE DI LOTTI	14
8. STATO DI POSSESSO DEL BENE	15
<b>ESTREMI DA MENZIONARE NEL BANDO D'ASTA</b>	<b>16</b>

**ARNALDO MARANI GEOMETRA**

Strada Guerrina 7P – 46047 Porto Mantovano(MN)

C.F. MRN RLD 74L29 E897U

P.IVA 01923580201

---

**PREMESSA**

Il giorno 10 Luglio 2023 il sottoscritto Geom. Arnaldo Marani iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Mantova al n.2244, con studio in Porto Mantovano, Strada Guerrina 7/P dichiarava l'accettazione dell'incarico, avente per oggetto la stima dei beni immobili ubicati in Marmiolo, Via Marchese Tommaso Benzoni e Via G. Di Vittorio.

**SOPRALLUOGO**

Il sopralluogo al capannone sito in Marmiolo, Via Marchese Tommaso Benzoni 3 ed all'area comune accessibile da Via G. Di Vittorio avveniva il 28 Agosto 2023 in autonomia essendo gli immobili privi di chiusura.

Considerando i beni oggetto della presente relazione il documento verrà articolato suddividendo in due lotti separati i beni immobili.

## **LOTTO 1 - IMMOBILI IN MARMIROLO, VIA BENZONI MARCHESE TOMMASO**

### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il compendio immobiliare in esame, risulta attualmente così censito presso l'Agencia del Territorio di Mantova:

#### *N.C.E.U. DI MANTOVA COMUNE CENSUARIO DI MARMIROLO*

- foglio 48 mapp. 108 sub.302 graffato mapp. 299-430-431 Cat. D/1  
Rendita € 5279,00

#### **INTESTAZIONE**

██████████ con sede in ██████████ C.f. ██████████  
Proprieta' 1/1.

#### **UBICAZIONE**

Il complesso immobiliare è ubicato nel Comune di Marmirolo (MN), in Via Tommaso Marchese Benzoni, in una zona periferica del Comune e dotata dei principali servizi ed urbanizzazioni e caratterizzata da immobili della stessa tipologia di quello in esame. Si segnala l'ottima viabilità essendo prossima alla tangenziale di Marmirolo ed a quella di Mantova.

#### **CONFINI**

Il compendio immobiliare (mapp.li 108-299-430-431), considerato in un unico corpo, confina a nord con la pubblica via, a ovest con mappale 93, a sud con mapp. 53 e 414, a est con mapp. 109 e 260.

## 2. DESCRIZIONE

Il capannone in oggetto è inserito nel lotto con il lato lungo parallelamente alla strada ed ha una dimensione di in pianta di circa 60 x 12 m. E' stato realizzato con struttura portante in cemento armato precompresso e tamponatura in blocchi di cemento. La copertura risulta anch'essa in lastre prefabbricate sormontate da pannelli in eternit.

Una parte di fabbricato risulta a doppia altezza anch'essa con la stessa tipologia costruttiva.

Il fabbricato risulta interamente intonacato sia internamente che esteriormente mentre i serramenti sono in metallo. Fino ad una quota di m 2.20 le pareti sono piastrellate con mattonelle quadrate 20 x 20 cm bianche.

Internamente il capannone presenta un ampio spazio a laboratorio corrispondente alla parte con struttura più bassa mentre internamente alla parte a doppia altezza sono stati ricavati i servizi igienici, una centrale termica accessibile solo dall'esterno, e locali di sgombero; sopra alla centrale termica ed ai servizi è stato ricavato uno spazio soppalcato comunque non raggiungibile per l'assenza di una scala. I pavimenti sono in cemento liscio mentre dal punto di vista impiantistico non è possibile constatare l'efficienza dell'impianto elettrico mentre risulta asportata l'impianto di generazione di acqua calda sanitaria e/o riscaldamento.

Esternamente, sul retro, sono presenti due piccoli rustici realizzati anch'essi con struttura in blocchi cementizi e solaio in latero-cemento, sovrastato da onduline in eternit.

Sul retro del lotto è presente una cabina elettrica in disuso.

L'area esterna risulta parzialmente pavimentata in cemento mentre buona parte è tenuta a verde.

Il lotto risulta recintato sul lato strada con recinzione in muratura e custodito con due cancelli scorrevoli in metallo alle estremità; lateralmente è confinato dalle

recinzioni in pannelli di cemento, mentre sul retro la recinzione è stata danneggiata ed è pertanto possibile accedere all'immobile.

### **OSSERVAZIONI**

Dal punto di vista strutturale non si segnala alcuna imperfezione mentre lo stato conservativo e manutentivo dato il prolungato periodo di abbandono ed inutilizzo ha portato l'immobile ad uno stato veramente pessimo con serramenti danneggiati da atti vandalici, sporcizia e degrado in tutto l'immobile ed inoltre l'impiantistica è assente o non utilizzabile. Stesso discorso vale per l'area esterna il cui abbandono ha portato alla crescita di diverse essenze arboree anche in prossimità del fabbricato.

### **NATURA DEL DEBITORE E MODALITA' DI TRASFERIMENTO**

Trattasi di persone giuridiche. Le unità verranno cedute mediante normale tassazione (registro).

## **3. VERIFICA COSTRUZIONE ANTE '67**

Durante la ricerca documentale presso l'Amministrazione Comunale non è stato rinvenuto l'atto abilitativo originario pertanto non è possibile accertare se il fabbricato sia stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967.

## **4. VERIFICA DELLA CONFORMITA' EDILIZIA**

Dalla ricerca presso l'archivio dell'Amministrazione Comunale è stato possibile ricostruire la storia del complesso secondo l'elenco in seguito riportato:

- Concessione edilizia n° 64/85 per costruzione ricovero automezzi e locali accessori Prot. n° 5738/1985; dichiarazione di fine lavori e richiesta agibilità del 16/04/1987;

- Denuncia Inizio Attività prot. 5708/00 del 04/04/2000 per realizzazione di piazzali ed opere esterne in genere.
- Denuncia Inizio Attività prot. 7285 del 24/05/2002 per spostamento di finestre e demolizione di rustici.

Si precisa che rispetto ai progetti depositati in Comune ed autorizzati tramite i diversi atti abilitativi sopraelencati sono state riscontrate differenze in quanto non sono state apportate le modifiche di cui alla D.I.A. del 2002 mentre le tettoie originariamente previste nella concessione del 1985 non sono presenti benché dichiarate agibili e mai risultanti demolite da successivi interventi edilizi.

Dopo aver effettuato incontro presso l'ufficio tecnico di Roverbella si è riscontrato che si tratta di abusi sanabili e la loro regolarizzazione comporta, al momento della redazione della presente stima, il versamento di oneri concessori i cui costi si possono valutare in € 3000,00 comprensivi di competenze professionali per la redazione della pratica edilizia; di questi costi si è tenuto conto nella valutazione complessiva dell'immobile.

## 5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Non è stato richiesto certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di unità immobiliari censite al catasto urbano.

## 6. CONFORMITA' CATASTALE

A seguito del sopralluogo eseguito, si è potuto constatare che la situazione catastale attuale è conforme a quanto rilevato sul posto.

## 7. VERIFICA

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che ad oggi la società [REDACTED] risultava intestataria degli immobili in diritto di proprietà per la quota di 1/1

per l'unità immobiliare insistente sul mappale 108 sub. 302 graffato con mapp.li 299, 430,431.

## 8. PROVENIENZA

Al catasto terreni il mappale 299 è stato originato con VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 26/11/1997 originando un lotto di 7 mq dal mapp. 108 che diventa così di 5053 mq; il mappale 430 è stato originato con FRAZIONAMENTO del 11/03/2002 Pratica n. 33580 in atti dal 11/03/2002 mq scorporando la superficie di 2154 mq dal mapp. 108 che diventa così di 2899 mq; il mappale 431 è stato originato con FRAZIONAMENTO del 21/03/2002 Pratica n. 45719 in atti dal 21/03/2002 scorporando la superficie di 77 mq dal mapp. 108 che diventa così di 2822 mq.

Al catasto fabbricati l'attuale consistenza dell'unità immobiliare è stata generata da doc.fa. per AMPLIAMENTO del 25/07/2007 Pratica n. MN0151213 in atti dal 25/07/2007 fondendo i mappali 108 sub. 301 e mapp. 299, 430, 431.

L'attuale proprietà deriva dalle seguenti compravendite:

Con atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 05/04/2002 Repertorio n. 50430 trascritto a Mantova il 10/04/2002 ai n.ri. 4456/2778 i mappali di cui al fg. 48 mapp. 430 e 431 divenivano di proprietà della società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] con sede in [REDACTED] per averlo acquistato da [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Con atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 08/10/2003 Repertorio n. 55586/14265 trascritto a Mantova il 14/10/2003 ai n.ri. 14375/8795 l'immobile di cui al fg. 48 mapp. 108 sub. 301 diveniva di proprietà della società [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] con sede in [REDACTED] per averlo acquistato da [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] con sede in [REDACTED]



Si precisa che il mappale 299 generato in data 26/11/1997 non è stato oggetto di compravendita ma risulta ugualmente inserito nell'unità immobiliare generata con Doc.Fa per ampliamento del 25/07/2007 Pratica n. MN0151213 e nell'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 05/04/2002 relativamente ai mappali 430-431 è riportata la seguente annotazione:

...”LA PARTE ACQUIRENTE SI IMPEGNA A SPIANARE IL TERRENO E SI ASSUME GLI ONERI DERIVANTI DALLO SPOSTAMENTO O DALLA ELIMINAZIONE DELLA CABINA ENEL INSISTENTE SUL TERRENO IN CONTRATTO”....

#### **ONERI E SERVITU'**

Non sono state rinvenute servitù di alcun genere.

## **9. VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

Il valore di mercato delle unità oggetto della presente relazione, è stato ricavato attraverso un procedimento di stima sintetico comparativo che tenesse in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dalle stesse quali: posizione, stato conservativo e manutentivo, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi, stato locativo, giudizio di commerciabilità, quotazioni del mercato locale; a tal proposito si è fatto riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare OMI, alle agenzie immobiliari di zona, ai professionisti locali.

Le superfici sono state ricavate dalle planimetrie e dalle visure catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio.

Il valore del compendio immobiliare in esame, omnicomprensivo di ogni pertinenza, viene così valutato:

Attività produttiva sub. 301				
DESTINAZIONE	SUPERFICIE MQ	€/MQ	Coeff.	€
Laboratorio	740	400	100%	€ 296.000,00
Cabina elettrica	7	200	100%	€ 1.400,00
Aree scoperte	4313	400	15%	€ 258.780,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 556.180,00</b>

In seguito a quanto potuto rilevare relativamente allo stato di conservazione del bene, alle caratteristiche intrinseche dello stesso nonché allo stato documentale rilevato si propone un deprezzamento del 20% pari a € **111.236,00**.

TOTALE FABBRICATI	
fabbricati ed aree pertinenti in diritto di proprietà	€556.180,00
Somme da decurtare per carenze stato manutentivo	€ 111.236,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 444.944,00</b>

**Arrotondato a € 445.000,00 (quattrocentoquarantacinquemila/00 euro)**

## 10. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'unità immobiliare risulta abbandonata da tempo pertanto a piena disposizione.

## 11. ACCERTAMENTO

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che i beni oggetto della stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

## 12. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si precisa che per la vendita o per l'affitto dell'unità immobiliare trattata non è necessario redigere opportuna attestazione di prestazione energetica poiché sprovvista di impianti di riscaldamento.

### 13. FORMAZIONE DI LOTTI

Valutata la posizione e la conformazione dell'unità immobiliare in oggetto è possibile considerare una futura divisione in due lotti separati costituiti il primo dai mappali 108 e 431 accessibile dalla pubblica Via Tommaso Marchese Benzoni ed il secondo lotto dai costituito dai mappali 430 e 299 i quali hanno capacità edificatoria e che avrebbero accesso dal lotto di cui al mappale 414 ed oggetto della presente stima al Lotto 2. Tale divisione può essere effettuata tramite procedura Doc.Fa. e comporta una spesa di circa 1000,00 € tra spese tecniche e di presentazione presso l'Agenzia del Territorio.

## LOTTO 2 – IMMOBILE IN MARMIROLO, VIA G.DI VITTORIO

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio immobiliare in esame, risulta attualmente così censito presso l'Agazia del Territorio di Mantova:

#### N.C.E.U. DI MANTOVA COMUNE CENSUARIO DI MARMIROLO

- foglio 48 mapp. 414 ente urbano di 2116 mq

#### INTESTAZIONE

L'unità immobiliare non ha intestazione in quanto trattasi di ente urbano censita in partita 1.

#### UBICAZIONE

L'area è ubicata nel Comune di Marmirolo (MN), in Via G. Di Vittorio, in una zona periferica del Comune e dotata dei principali servizi ed urbanizzazioni e caratterizzata da immobili artigianali.

#### CONFINI

L'unità immobiliare di cui al mappale 414 ingloba parzialmente i mappali 373, da 416 a 423 e mapp. 428; a nord confina con mapp.li 260 e 430 a ovest con mapp. 53 a sud con mapp. 54. Si accede al mappale dalla pubblica via tramite accesso carraio ad est.

## 2. DESCRIZIONE

Si tratta di un'area accessibile dalla pubblica via attraverso passo carraio custodito da cancello metallico, risulta parzialmente asfaltata ed è presente rete di raccolta acque meteoriche. L'area è fondamentale un bene comune alle unità prospicienti, benché non formalmente costituito.

### OSSERVAZIONI

Dal punto di vista delle caratteristiche dell'area, che fondamentale è un bene comune, si ritiene che tale bene poiché oggetto di servitù di passaggio non sia idonea per una vendita giudiziaria in quanto non avrebbe un valore ne sarebbe appetibile alla compravendita.

## 3. CONFORMITA' CATASTALE

A seguito del sopralluogo eseguito, il C.T.U. ha constatato che la situazione catastale attuale rappresentata in estratto di mappa corrisponde con quanto presente sul luogo. Si precisa comunque che non vi è fisica delimitazione del lotto in prossimità dei mapp.li 53 e da 416 a 422.

## 4. VERIFICA

Dopo studio degli atti, il sottoscritto ha verificato che ad oggi il mappale 373 da cui è stato originato il 414 è pervenuto alla società [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 01/10/1999 Repertorio 46721 trascritto presso la Conservatoria di Mantova il 20/10/1999 n.ri 11824/7810.

## 5. PROVENIENZA

Il lotto di cui al mappale 414, di superficie 2116 mq, è stato originato dal FRAZIONAMENTO del 25/02/2002 Pratica n. 29381;

Al ventennio l'area risultava derivare dal mappale 373 provenuto alla società NUMERA s.r.l. in forza dell'atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 01/10/1999 Repertorio 46721 trascritto presso la Conservatoria di Mantova il 20/10/1999 n.ri 11824/7810.

## 6. VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

### CRITERI DI VALUTAZIONE

Il valore di mercato delle unità oggetto della presente relazione, è stato ricavato attraverso un procedimento di stima sintetico comparativo che tenesse in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dallo stesso quali: posizione, stato conservativo e manutentivo, vetustà, grado di finiture, dotazione di servizi, stato locativo, giudizio di commerciabilità, quotazioni del mercato locale; a tal proposito si è fatto riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare OMI, alle agenzie immobiliari di zona, ai professionisti locali.

Valutate le caratteristiche dell'area in oggetto si ritiene che tale bene non abbia le qualità per risultare appetibile ad una vendita giudiziaria poiché non ha alcun valore commerciale.

## 7. FORMAZIONE DI LOTTI

Non si ritiene ammissibile la divisione in lotti dell'immobile in esame.

## 8. STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'area in oggetto è un ente urbano con caratteristiche di bene comune a servizio delle unità prospicienti lo stesso benché non formalmente costituito in catasto, quindi destinato ad un utilizzo esclusivo da parte delle attività esistenti.

## ESTREMI DA MENZIONARE NEL BANDO D'ASTA

### Lotto 1

#### **Diritto di proprietà per quota 1/1:**

Trattasi di CAPANNONE A DESTINAZIONE ARTIGIANALE ad area pertinenziale scoperta, il tutto sito nel comune di Marmirolo, Via Tommaso Marchese Benzoni 3, così meglio identificato:

#### **N.C.E.U. DI MANTOVA COMUNE CENSUARIO DI MARMIROLO**

- **foglio 48 mapp. 108 sub.302 graffato con mapp.li 299-430-431 Cat. D/1**

**Rendita € 5279,00**

Porto Mantovano, 18/09/2023

In fede

Geom. Arnaldo Marani