

Gian Luca Guidi - dottore agronomo
46100 m a n t o v a – Via G. Chiassi, 16
tel. 0376 363342 - 229265
pec: g.guidi@conafpec.it
mail: glguidi@libero.it

PERIZIA ESTIMATIVA - PROPRIETÀ IMMOBILIARI
COMPOSIZIONE DELLA CRISI N. 21/2023 OCC AVVOCATI
MANTOVA

GESTORE DELLA CRISI: AVV. GIUSEPPE ANGIOLILLO

Via Valsesia, 59 – 46100 Mantova + 39 0376 220961

SOMMARIO

- NOMINA.....	1
- OPERAZIONI PERITALI.....	5
- SOPRALLUOGO.....	6
- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE.....	6
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	6
- CORRISPONDENZA CATASTALE.....	7
- PROVENIENZA.....	7
- ANNOTAZIONI CATASTALI.....	8
- NOTIZIE URBANISTICHE.....	8
- DESCRIZIONE SOMMARIA.....	8
- REGOLARITA' EDILIZIA.....	11
- CONFORMITA' EDILIZIA.....	12
- STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
- CRITERI DI VALUTAZIONE GENERALI.....	12
- VALUTAZIONE dell'INTERO.....	13
- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	13
- ELENCO SINTETICO FORMALITA'.....	13
- ALLEGATI:.....	15

- NOMINA

L'Avv. Giuseppe Angiolillo in qualità di Liquidatore della Liquidazione Controllata n. 36/2024 di _____, dichiarata con sentenza in data 29 agosto 2024, a ciò autorizzato con decreto del Giudice Delegato del 18.9.2024, conferiva al sottoscritto l'incarico di stimatore del bene immobile di seguito descritto in Comune di MANTOVA, Via Verona, 12, censito al Catasto fabbricati Catasto Fabbricati al Fg. 7, mappale 620/7 Via Verona p. S1-2, cat.A/2, cl.2, vani 6 - RC€ 728.20, con il seguente quesito:

- a) alla esatta individuazione del bene ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi;
- b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di c) esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- d) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per l'emissione del decreto di trasferimento, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami in esso contenuti (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);
- e) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi.

f) a redigere, la relazione di stima, divisa per i lotti individuati, indicando:

- L'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza (soggiorno, cucina, camera...) ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, della verifica di eventuali trascrizioni pregiudizievoli sull'intero compendio e per l'assistenza in fase di inventario.

eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

- Una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;

- Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove - essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

- I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari;

- La elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche

edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;

- La descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- Le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in

millesimi;

- La valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;
- Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto...), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i coefficienti; precisi, infine, se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura.

- OPERAZIONI PERITALI

Nei giorni successivi all'incarico si provvedeva alla richiesta della visura catastale, dell'estratto di mappa e della planimetria catastale necessari ad individuare l'immobile in premessa.

In data 5.08.2024 veniva effettuato attraverso lo sportello Unico del Comune di Mantova l'accesso agli atti amministrativi per la verifica della regolarità edilizia.

I documenti, di cui si darà riscontro in apposito paragrafo, venivano esaminati in

data 16.09.2024.

Infine, come richiesto dal quesito, in via telematica, provvedeva presso l'Agazia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Mantova (ex Conservatoria dei RR.II.) alla verifica di eventuali trascrizioni pregiudizievoli.

- SOPRALLUOGO

In data 07.10.2024 alla presenza del sig. _____ si provvedeva ad eseguire il necessario sopralluogo presso l'immobile oggetto di valutazione, effettuando alcune misure di verifica e realizzando nel contempo idonea documentazione fotografica.

Ora sulla scorta della documentazione reperita presso i pubblici uffici (Agenzia delle Entrate-Territorio di Mantova - ex UTE, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Mantova, Comune, ecc.) e di quella fornita dal Gestore, il sottoscritto è nelle condizioni di dare risposta ai quesiti.

- UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

PROVINCIA DI MANTOVA - COMUNE DI MANTOVA

VIA VERONA n. 12¹ - Località Cittadella, appartamento al piano secondo con cantina al piano seminterrato, facente parte di edificio condominiale.

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dati identificativi: Comune di MANTOVA (E897)

Foglio 7 Particella 620 Subalterno 7

Classamento: Rendita: Euro 728,20

Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 6,0 vani

¹ Nell'atto di compravendita del 12.11.2015 è indicato il civico n. 28, in visura catastale n. 26/L.

Indirizzo: VIA VERONA n 26/L Piano S1-2

Dati di superficie: Totale: 94 m² Totale escluse aree scoperte: 92 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 24/02/2020

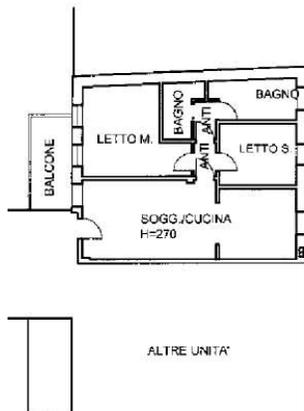
Pratica n. MN0008770 in atti dal 24/02/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 3422.1/2020).

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

- CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale di prot. MN0050984 del 04.03.2011.

PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



- PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto all'attuale titolare per la piena proprietà con Atto del 12/11/2015 Pubblico ufficiale CHIZZINI AUGUSTO Sede VIADANA (MN) Repertorio n. 34047 – registrato a Mantova il 20.11.2015 al n. 11359 serie 1T, trascritto a Mantova il 20.11.2015 ai n. R.G. 11217 R.P. 7655.

Ulteriori utili aspetti indicati nella Sez. D- Ulteriori informazioni-

AI FINI DELLA STORIA CATASTALE SI PRECISA CHE L'ATTUALE MAP.620/7 DERIVA DAL MAP.620/2

A SUA VOLTA DERIVATO DAGLI ORIGINARI MAP.161, 163-164/2, 164/1. GLI IMMOBILI VENGONO TRASFERITI NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVANO, CON OGNI ACCESSIONE, PERTINENZA, IMPIANTO, FISSO E SEMINFISSO, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA SERVITU' NON AEDIFICANDI A FAVORE DELLA SOCIETA' VENDITRICE, TRASCITTA A MANTOVA IL 30 MARZO 2011 AI N.RI 3876/2302, ED A QUELLE COSTITUITE IN SEGUITO ALLA COSTRUZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO, CON LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' MILLESIMALE SU TUTTI GLI ENTI COMUNI ALL'INTERO EDIFICIO, QUALI DETERMINATI DALLA LEGGE ED ELENCATI IN MODO INDICATIVO E NON TASSATIVO NEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE CITATO IN ATTO. SI PRECISA INOLTRE CHE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI MANTOVA E' IDENTIFICATO QUALE BENE COMUNE NON CENSIBILE IL MAP.620/12 (AREA CORTIVA, VANO SCALA E ASCENSORE COMUNE A TUTTE LE UNITA').

- ANNOTAZIONI CATASTALI

Nulla da evidenziare.

- NOTIZIE URBANISTICHE

Il complesso residenziale è collocato all'interno del PGT in AREE RESIDENZIALI

Articolo: Art. D19

Gruppo:DESTINAZIONI D'USO - PR1

FASCIA DI RISPETTO ZONA DI TUTELA UNESCO. Gruppo: VINCOLI PAESAGGISTICI

- DP3a.

- DESCRIZIONE SOMMARIA

La costruzione di cui fa parte l'appartamento (ubicato a piano secondo oltre cantina a piano seminterrato) è un edificio elevato a quattro piani fuori terra ed uno interrato dove sono ubicate le cantine, mentre ai piani superiori sono stati ricavati gli alloggi.

Stralcio estratto di mappa - Fig. 7 mapp. 620



La ristrutturazione dell'intero complesso di cui alla pratica 34407/2008 del 21.11.2008, ha avuto inizio nel luglio 2009.

Dal punto di vista distributivo l'alloggio è composto a piano secondo (h utile m 2,70) da: soggiorno-cucina, n. 2 camere da letto, n. 2 bagni e balcone con vista sul cortile interno.

L'appartamento presenta finiture accurate quali: portoncino capo scala del tipo blindato, pavimenti in legno, porte interne in legno tamburato complete di guarnizioni; serramenti esterni con vetro-camera a bassa emissività, servizio igienico – lavanderia, dotati di apparecchiature igienico-sanitarie standard.

Gli ambienti presentano sistema radiante a pavimento e impianto di climatizzazione con unità motocondensate sul balcone marca “Kelon” e split negli ambienti.

Dal certificato di collaudo statico di prot. 5698 del 15.02.2012 si desume che il sistema strutturale dell'edificio è separato dagli altri fabbricati esistenti mediante giunti strutturali. I solai sono di tipo a lastre tralicciate alleggerite con polistirolo e misti in laterizio e c.a. a tavetti interposti. La copertura è formata da travi principali in ferro con orditura secondaria costituita da travetti in legno lamellare e assito.



Piano secondo



Balcone



letto



Cantina p. seminterrato (h m 2,40)

La superficie catastale dell'U.I. con accessori (balcone e cantina) opportunamente ragguagliati è di circa **m² 94,00**.

- REGOLARITA' EDILIZIA

L'esame della documentazione a seguito dell'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Mantova, ha messo in evidenza il rilascio dei seguenti procedimenti:

PG. 23786.23786/2008 RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA PER IMMOBILE SITO IN VIA VERONA 28 28/A 30;

PG. 23786.34407/2008 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' PER INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI EDIFICIO ESISTENTE IN VIA VERONA 28 28A 30;

PG.19402.19402/2009 DENUNCIA DI OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO IN VIA VERONA 28 28/A 30 PER EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI;

PG. 3708.3708/2011 DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' PER VARIANTE OPERE INTERNE, CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A DIREZIONALE IN VIA

ricerca del prezzo di mercato. Esso consiste nel raffronto dei beni immobili in esame con fabbricati analoghi e consimili per caratteristiche proprie e subiettive, dei quali si conoscono i prezzi di compravendita di recente passato prossimo, riferiti a parametri unitari che presentano stretta relazione con il mercato della zona.

Questa prima analisi è stata poi confrontata, al fine di avere un riscontro oggettivo, per quanto concerne i fabbricati, con quella risultante dall'applicazione delle Quotazioni Immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate (OMI), le quali rappresentano parametri normalmente di riferimento, utilizzate dai Pubblici Uffici.

- VALUTAZIONE dell'INTERO

Identificativi catastali	Superficie di Progetto	Valore unitario	Valore complessivo
APPARTAMENTO p. ST-2 Via Verona	94,00 mq	1.200,00 €/mq	€ 112.800,00

- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Stato d'uso e di manutenzione 0,00 %	€	0,00
Rischio assunto per mancata garanzia 5,00 %	€	5.640,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale 0,00 %	€	0,00

VALORE AL NETTO DELLE DECURTAZIONI **€ 107.160,00**

Che si arrotondano in € 107.000,00

- ELENCO SINTETICO FORMALITA'

Si riporta l'elenco delle ispezioni ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare di Mantova (MN) effettuate in telematico in data 19.11.2024 (ALL. 3).

Dati della richiesta

Immobile : Comune di MANTOVA (MN)

Tipo catasto : Fabbricati

Foglio : 7 - Particella 620 - Subalterno 9

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 28/08/2012 - Registro Particolare 1287 Registro Generale

8850 Pubblico ufficiale ARALDI OMERO Repertorio 76393/21351 del 24/07/2012 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2458 del 2009.

2. TRASCRIZIONE del 20/11/2015 - Registro Particolare 7655 Registro Generale

11217 Pubblico ufficiale CHIZZINI AUGUSTO Repertorio 34047/20951 del 12/11/2015 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

3. ISCRIZIONE del 20/11/2015 - Registro Particolare 1750 Registro Generale

11218 Pubblico ufficiale CHIZZINI AUGUSTO Repertorio 34048/20952 del 12/11/2015 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

4. ANNOTAZIONE del 23/11/2015 - Registro Particolare 1815 Registro Generale

11234 Pubblico ufficiale CHIZZINI AUGUSTO Repertorio 34046/20950 del 12/11/2015 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2458 del 2009.

5. ISCRIZIONE del 15/10/2018 - Registro Particolare 1883 Registro Generale

13241 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 1528 del 04/10/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

6. TRASCRIZIONE del 11/10/2023 - Registro Particolare 9000 Registro Generale

12338 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 2267 del 11/08/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

7. TRASCRIZIONE del 10/06/2024 - Registro Particolare 5728 Registro Generale

7723 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MANTOVA

Repertorio 1679 del 03/05/2024. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

8. TRASCRIZIONE del 31/10/2024 - Registro Particolare 10511 Registro Generale

14425 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 57/2024 del
29/08/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA.

Mantova li, 21.11.2024

Il Tecnico Incaricato
- dott. agr. Gian Luca Guidi -

Firmato digitalmente

* * *

GUIDI GIAN LUCA
2024.11.21 10:37:34
CN=GUIDI GIAN LUC
CAIT SEZ A
O=CONAF
25411741-1-1537-163
DOTTORE AGRONOMO
GIAN LUCA
RSA/2048bits

- ALLEGATI:

- 1- Visura catastale;
- 2- Estratto di mappa;
- 3- Ispezioni ipotecarie;
- 4- Planimetria catastale;
- 5- Trascrizione sentenza;
- 6- Pratiche edilizie;
- 7- Contratto di locazione.