

TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA

FALLIMENTO **N. 50/2019** R.G. FALL.

"ZANINI FABRIZIO" C.F. ZNNFRZ54L06E962K

GIUDICE DELEGATO **DOTT. ANDREA GIBELLI**

CURATORE FALLIMENTARE **AVV. GIUSEPPE ANGIOLILLO**

PERIZIA ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI

SOMMARIO:

• 01. OGGETTO DELL'INCARICO.....	pag.	03
• 02. LIMITI E RISERVE		
- premesse estimative.....	pag.	03
- riserve sui terreni e sui confini.....	pag.	03
- riserve sulla descrizione degli immobili.....	pag.	04
- riserve sulla conformità urbanistica.....	pag.	04
- riserve sul valore dei beni immobili.....	pag.	04
• 03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI.....	pag.	04
• 04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI.....	pag.	05
• 05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI		
LOTTO 1 – Marmiolo (MN) via G. Fochessati n. 2		
- identificazione catastale.....	pag.	08
- intestatari.....	pag.	08
- confini.....	pag.	09
- inquadramento urbanistico.....	pag.	09
- descrizione.....	pag.	09
- certificazione energetica.....	pag.	12
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	12
- conformità progettuale e catastale.....	pag.	13
- provenienze.....	pag.	13
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	15
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	15
- valore di mercato stimato.....	pag.	15
LOTTO 2 – Marmiolo (MN) via G. Fochessati n. 2		
- identificazione catastale.....	pag.	16
- intestatari.....	pag.	16
- confini.....	pag.	17
- inquadramento urbanistico.....	pag.	17
- descrizione.....	pag.	17
- certificazione energetica.....	pag.	19
- posizione edilizia e urbanistica.....	pag.	19
- conformità progettuale e catastale.....	pag.	20
- provenienze.....	pag.	20
- trascrizioni pregiudizievoli.....	pag.	21
- accertamento dello stato di possesso del bene.....	pag.	21
- valore di mercato stimato.....	pag.	21
• 06. RIEPILOGO VALORI BENI.....	pag.	22

ALLEGATI

- Allegato 1 – documentazione catastale;
- Allegato 2 – documentazione urbanistica;
- Allegato 3 – documentazione fotografica.

01. OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto **Geom. Glauco Zunica**, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Mantova al n. 2570 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Mantova al n. 727, con studio in Mantova via Valsesia n. 59, è stato nominato quale Esperto Stimatore che assiste il Curatore Fallimentare Avv. Giuseppe Angiolillo, nella procedura di Fallimento **n. 50/2019 "ZANINI FABRIZIO"** nato a Marmirolo (MN) il 06.07.1954, ivi residente in Via G. Fochessati n. 2, c.f. ZNNFRZ54L06E962K, al fine della determinazione del valore dei beni immobili di proprietà della ditta individuale in fallimento.

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

02. LIMITI E RISERVE

Premesse estimative:

nell'affrontare una valutazione di beni il perito è prioritariamente chiamato ad individuare le finalità che tale stima deve perseguire; deve scegliere tra le diverse soluzioni metodologiche, elaborate dalla dottrina e utilizzate nella prassi, quella che meglio si adatta alla fattispecie oggetto dell'incarico e che più razionalmente consente di raggiungere le finalità del processo di valutazione.

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

Secondo la prassi consolidata, il perito deve pervenire ad una valutazione dei beni in oggetto che risulti quanto più possibile: astratta, ovvero non condizionata da interessi particolari, razionale, ovvero costruita e ragionata attraverso un processo logico, argomentabile e condivisibile, obiettiva, ovvero facilmente dimostrabile, stabile, ovvero non influenzata da elementi rapidamente mutevoli.

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

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

Riserve sui terreni e sui confini:

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

Riserve sulla descrizione degli immobili:

in merito alle caratteristiche delle strutture e degli impianti dei vari lotti 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 di Marmirolo (MN) che dalle informazioni fornite dalla fallita.

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 gli 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 dell'elaborazione della presente relazione.

Riserve sul valore dei beni immobili:

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

03. CRITERI DI STIMA BENI IMMOBILI

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

- i. in fase preliminare si sono reperiti tutti gli elementi che hanno dato origine alla richiesta di valutazione e ne permettono l'esito risolutivo;
- ii. reperimento e successiva analisi di informazioni e di dati particolarmente significativi, in applicazione a criteri economici e tecniche valutative;
- iii. effettuazione di tutti i sopralluoghi ed ispezioni necessarie alla costatazione dei beni immobili oggetto di stima;
- iv. reperimento, ove possibile, presso gli uffici di competenza, di ogni documento ufficiale necessario per stilare il presente documento;
- v. verifica della congruità tra i documenti e i beni oggetto di stima;
- vi. disamina, ove possibile, di regolarità e conformità degli immobili ai documenti depositati presso gli uffici competenti;

- vii. determinazione del valore ordinario dei beni riferito all'attualità, previa elaborazione dei dati raccolti, reperimento di prezzi di beni simili suffragati dalla consultazione di operatori del settore ed adottando criteri analitici e sintetico – comparativi; nel caso specifico la valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili è avvenuta, ove possibile, mediante stima sintetica applicando il principio comparativo tra l'immobile oggetto di valutazione e immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, raffrontandoli, per una più completa e puntuale valutazione, sia con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al secondo semestre 2022 per quanto concerne i fabbricati che con la valorizzazione delle aree edificabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per quanto concerne le aree edificabili, che tuttavia sono stati considerati dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare;
- viii. calcolo del valore reale mediante eventuali somme o detrazioni al valore ordinario e considerazioni finali.

L'individuazione del valore unitario degli immobili è stata improntata su un principio di prudenza, tendente ad assegnare ai beni un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare odierno, tenuto conto della situazione di crisi che ha caratterizzato negli ultimi anni, a partire dal 2008, il mercato e del conseguente eccesso di offerta rispetto alla domanda e di una spiccata stagnazione delle compravendite.

La consistenza immobiliare (S.E.L.) è stata desunta per i fabbricati ove possibile dagli elaborati di progetto reperiti durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo (MN), in mancanza di questi dalle planimetrie catastali depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova; la consistenza per i terreni è stata desunta dalle visure catastali.

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

04. IDENTIFICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI DEI BENI IMMOBILI

Esaminati gli atti messi a disposizione dal Curatore Fallimentare ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, lo scrivente ha individuato i seguenti beni immobili di proprietà della fallita, suddivisi, per una migliore e più immediata lettura della presente relazione, nei seguenti lotti:

LOTTO 1 – Marmirolo (MN) – via G. Fochessati n. 2

- proprietà della quota di 1/1 dell'immobile a destinazione magazzino/officina sito nel Comune di Marmirolo (MN), via G. Fochessati n. 2, attualmente censito al Catasto

Fabbricati e Terreni dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Marmirolo come segue:

- fg. 39 mapp.le 34, semin., cl. 1, ha. 0.00.28, red. dom. € 0,30, red. agr. € 0,25;
 - fg. 39 mapp.le 35, cat. C/2, cl. 1, cons. 127 mq., sup. cat. 151 mq., rend. € 85,27;
 - fg. 39 mapp.le 41, cat. C/3, cl. 2, cons. 12 mq., sup. cat. 16 mq., rend. € 8,68;
 - fg. 39 mapp.le 545, prato irrig., cl. 2, ha. 0.00.26, red. dom. € 0,29, red. agr. € 0,29.
- proprietà della quota di 1/2 dell'immobile a destinazione laboratorio/officina sito nel Comune di Marmirolo (MN), via G. Fochessati n. 2, attualmente censito al Catasto Fabbricati e Terreni dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Marmirolo come segue:
- fg. 39 mapp.le 43, cat. C/3, cl. 2, cons. 142 mq., sup. cat. 87 mq., rend. € 102,67;
 - fg. 39 mapp.le 560, prato irrig., cl. 2, ha. 0.01.00, red. dom. € 1,10, red. agr. € 1,11;
 - fg. 39 mapp.le 562, prato irrig., cl. 2, ha. 0.00.14, red. dom. € 0,15, red. agr. € 0,16;
- proprietà della quota di 7/12 (comprensiva della quota che deriverà dall' accettazione dell' eredità del defunto sig. Zanini Enzo pari a 1/12) dell' area sita nel Comune di Marmirolo (MN), via G. Fochessati n. 2, attualmente censita al Catasto Fabbricati dell' Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Marmirolo come segue:
- fg. 39 mapp.le 45, cat. area urbana.

Si precisa che l'immobile distinto catastalmente al mapp.le 45 del fg. 39 risulta attualmente intestato, per la quota di 1/4, al defunto sig. Zanini Enzo (padre del fallito sig. Zanini Fabrizio), in quanto non è stata ancora trascritta l' accettazione d' eredità da parte degli eredi; ne consegue che la quota, come sopra individuata, è stata calcolata tenuto conto, come dichiarato dal fallito, che gli eredi siano costituiti dalla coniuge e dai due figli.

Giova sottolineare inoltre che sul mapp.le 42 (che non trova nessuna corrispondenza al Catasto Fabbricati) insiste parte del fabbricato rappresentato nella planimetria catastale del mapp.le 43 del fg. 39. E' altresì necessario precisare che l'immobile rappresentato nella succitata planimetria non risulta raffigurare l'effettiva sagoma del fabbricato oggi esistente; infatti attualmente l'immobile a destinazione magazzino risulta insistere sui mapp.li 41 (proprietà 1/1 sig. Zanini Fabrizio), 42 (ente urbano), 43 (proprietà 1/2 sig. Zanini Fabrizio), 431 (proprietà 1/1 sig.ra Cappelletti Emma), 560 (proprietà 1/2 sig. Zanini Fabrizio), 561 (ente urbano) e 562 (proprietà 1/2 sig. Zanini Fabrizio) del fg. 39.

LOTTO 2 – Marmirolo (MN) – via G. Fochessati n. 2

- proprietà della quota di 1/6 (derivante dall' accettazione dell' eredità quota del defunto sig. Zanini Enzo) dell' immobile a destinazione magazzino (attualmente adibito a civile abitazione) sito nel Comune di Marmirolo (MN), via G. Fochessati n. 2, censito

al Catasto Fabbricati dell'Agazia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Marmirolo come segue:

- fg. 39 mapp.le 37 sub. 2 e mapp.le 38 graffati tra loro, cat. C/2, cl. 1, cons. 210 mq., sup. cat. 259 mq., rend. € 140,99.

Si precisa che l'immobile individuato al fg. 39 mapp.le 37 sub. 2 e mapp.le 38 graffati tra loro risulta attualmente intestato, per la quota di 500/1000, al defunto Zanini Enzo (padre del fallito sig. Zanini Fabrizio), in quanto non è stata ancora trascritta l'accettazione d'eredità da parte degli eredi; ne consegue che la quota, come sopra individuata, è stata calcolata tenuto conto, come dichiarato dal fallito, che gli eredi siano costituiti dalla coniuge e dai due figli.

- proprietà della quota indivisa di 1/3 dell'immobile a destinazione autorimessa (attualmente non più esistente) sito nel Comune di Marmirolo (MN), via G. Fochessati n. 2, censito al Catasto Fabbricati dell'Agazia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Marmirolo come segue:

- fg. 39 mapp.le 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 32 mq., sup. cat. 32 mq., rend. € 49,58.

Si precisa che l'immobile individuato al fg. 39 mapp.le 31 risulta attualmente intestato, per la quota di 1000/1000, al defunto sig. Zanini Enzo (padre del fallito sig. Zanini Fabrizio), in quanto non risulta trascritta l'accettazione d'eredità da parte degli eredi; ne consegue che la quota, come sopra individuata, è stata calcolata tenuto conto, come dichiarato dal fallito, che gli eredi siano costituiti dalla coniuge e dai due figli.

Giova sottolineare inoltre che attualmente sul mapp.le 31 del fg. 39 sorgono locali accessori del mapp.le 37 (sia del sub. 1 che del sub. 2) e non immobili riconducibili alla categoria C/6 come indicato in visura e come identificati in mappa.

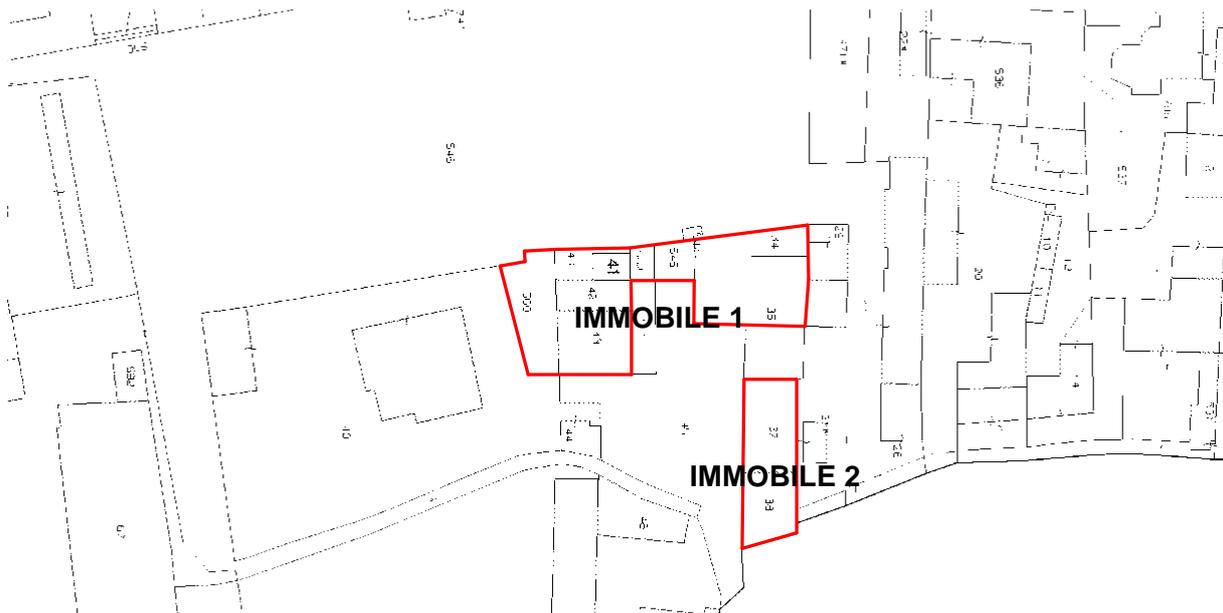
05. DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 1

UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE MAGAZZINO/DEPOSITO - Marmirolo (MN), via G.

Fochessati n. 2

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 1 risultano censiti al Catasto Fabbricati e Terreni dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Marmirolo e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 39 mapp.le 34, semin., cl. 1, ha. 0.00.28, red. dom. € 0,30, red. agr. € 0,25;
- fg. 39 mapp.le 35, cat. C/2, cl. 1, cons. 127 mq., sup. cat. 151 mq., rend. € 85,27;
- fg. 39 mapp.le 41, cat. C/3, cl. 2, cons. 12 mq., sup. cat. 16 mq., rend. € 8,68;
- fg. 39 mapp.le 43, cat. C/3, cl. 2, cons. 142 mq., sup. cat. 87 mq., rend. € 102,67;
- fg. 39 mapp.le 45, cat. area urbana;
- fg. 39 mapp.le 545, prato irrig., cl. 2, ha. 0.00.26, red. dom. € 0,29, red. agr. € 0,29;
- fg. 39 mapp.le 560, prato irrig., cl. 2, ha. 0.01.00, red. dom. € 1,10, red. agr. € 1,11;
- fg. 39 mapp.le 562, prato irrig., cl. 2, ha. 0.00.14, red. dom. € 0,15, red. agr. € 0,16.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

in merito ai mapp.li 34, 35, 41 e 545 del fg. 39:

- Zanini Fabrizio nato a Marmirolo (MN) il 06.07.1954, c.f. ZNNFRZ54L06E962K, per la quota di 1/1 della piena proprietà.

in merito ai mapp.li 43, 560 e 562 del fg. 39:

- Zanini Fabrizio nato a Marmirolo (MN) il 06.07.1954, c.f. ZNNFRZ54L06E962K, per la quota di 1/2 della piena proprietà.

in merito al mapp.le 45 del fg. 39:

- Zanini Fabrizio nato a Marmirolo (MN) il 06.07.1954, c.f. ZNNFRZ54L06E962K, per la quota di 7/12 della piena proprietà.

Si precisa che non vi è allineamento tra le risultanze catastali e quelle dei Registri Immobiliari.

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

quanto al LOTTO 1 con rag. mapp.le 29, porzione del mapp.le 35, rag. mapp.le 37 sub. 1, rag. mapp.le 37 sub. 2 graffiato con il mapp.le 38, limite di foglio, mapp.le 51, canale tombato, rag. mapp.le 44, rag. mapp.le 40, rag. mapp.le 546, rag. mapp.le 431, rag. mapp.le 546, rag. maap.le 544 e rag. mapp.le 546.

In considerazione del fatto che l'estratto di mappa catastale (estratto di mappa prot. n. T290374/2020 – si veda allegato n. 1) ad oggi non risulta raffigurare correttamente lo stato dei luoghi si è proceduto a confinare il LOTTO 1 basandosi sullo stato rilevato in fase di sopralluogo.

Salvo come più esatti di fatto.

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10/2021 rilasciato dal Comune di Marmirolo (MN) in data 17.02.2021 prot. n. 2843 (si veda allegato n. 2), l'immobile sopra descritto sorge in zona denominata «*ambito 1" tessuto urbano consolidato – centro storico urbano*».

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

Descrizione:



trattasi di compendio immobiliare a destinazione prevalentemente artigianale composto da due capannoni adibiti a magazzino/officina, tettoia, rustici ed area cortiva pertinenziale (di cui una parte in quota come precedentemente specificato), il tutto ubicato nel Comune di Marmirolo (MN), via Fochessati n. 2; la Ditta proprietaria degli immobili svolgeva attività di officina meccanica.

Il compendio immobiliare è formato da vari corpi di fabbrica che verranno suddivisi per una più chiara identificazione in "immobile A" ed "immobile B".

La porzione più a sud, identificata come "immobile A", si sviluppa ad un solo piano fuori terra ed è composta da capannone a base rettangolare ed adiacente piccolo rustico. Dal punto di vista distributivo l'edificio è formato da un unico ambiente adibito ad

officina/magazzino (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a circa 265,00 mq.) comunicante con un piccolo locale adibito a rustico con annesso servizio igienico (con una superficie lorda commerciale pari a circa 38,00 mq.).

Dal punto di vista costruttivo l'immobile in questione è costituito da struttura in muratura di laterizi, pilastri/travi in calcestruzzo armato; la copertura ha una struttura a falde con sovrastante manto di copertura costituito da lastre in fibrocemento; si precisa che tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile il suddetto manto di copertura potrebbe contenere fibre di amianto.

L'altezza interna degli ambienti è pari a ml. 4,40 per la zona magazzino/officina e a ml. 2,45 per la zona rustico.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'immobile "A" si è potuto rilevare, nei vari sopralluoghi effettuati, quanto segue:

tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico di tipo industriale con distribuzione in canaline fuori traccia e ripartizione in quadri di connessione di vetusta installazione; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

I portoni d'ingresso sono a due battenti scorrevoli e hanno telai metallici e specchiature in vetro singolo; le finestre hanno anch'esse telaio metallico e vetro singolo. La pavimentazione del magazzino è interamente in battuto di calcestruzzo.

Tutte le pareti interne dell'unità risultano finteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il fabbricato risulta solo intonacato.

La lattoneria del fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera preverniciata o materiale simile.

Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse.

La seconda porzione, identificata come "immobile "B", è posta a nord del compendio e si sviluppa a due piani fuori terra. Dal punto di vista distributivo l'immobile è formato da un unico ambiente adibito a magazzino/officina (con una superficie lorda commerciale pari a circa 160,00 mq.) al piano terra e da zona soppalcata (con una superficie lorda commerciale pari a circa 75,00 mq.) costituita anch'essa da un unico ambiente.

Dal punto di vista costruttivo l'immobile identificato con la lettera "B" è costituito da struttura mista formata da muratura di laterizio, pilastri/travi in acciaio ed elementi prefabbricati; la copertura in parte è piana ed in parte ha struttura a falde con sovrastante manto di copertura costituito da lastre in fibrocemento; si precisa che tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'immobile il suddetto manto di copertura potrebbe contenere fibre di amianto.

L'altezza interna degli ambienti al piano terra è pari a ml. 4,60.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture del magazzino si è potuto rilevare, nei vari sopralluoghi effettuati, quanto segue:

tutti gli ambienti sono dotati di impianto elettrico di tipo industriale con distribuzione in canaline fuori traccia e ripartizione in quadri di connessione di vetusta installazione;

l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

L'edificio risulta riscaldato mediante impianto di vetusta installazione alimentato a gas metano e composto da termoconvettori.

Come indicato dal sig. Zanini Fabrizio l'intero compendio (comprensivo sia del LOTTO 1 che del LOTTO 2) è dotato di un unitario scarico fognario che convoglia anche i reflui dell'adiacente immobile a carattere residenziale identificato catastalmente al fg. 39 mapp.le 40 di proprietà di terzi.

I portoni d'ingresso sono a battenti scorrevoli ed hanno telai metallici e specchiature in vetro singole; le finestre hanno anch'esse telaio metallico e vetro singolo. La pavimentazione degli ambienti dell'officina è interamente in battuto di calcestruzzo.

Tutte le pareti interne dell'unità risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il fabbricato risulta solo intonacato.

La lattoneria del fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera preverniciata o materiale simile.

Le condizioni di manutenzione del capannone, al momento del sopralluogo, si possono considerare scarse.

Dal punto di vista distributivo la zona soppalcata, raggiungibile dalla zona officina tramite una scala a vista avete struttura metallica è formata da un ampio ambiente e da un piccolo locale tecnico dove è posta la caldaia a servizio dell'appartamento identificato catastalmente al mapp.le 37 sub. 1 del fg. 39 di proprietà di terzi; l'altezza utile degli ambienti del soppalco varia da un minimo di ml. 2,15 ad un massimo di ml. 3,30.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture del soppalco si è potuto rilevare, nel sopralluogo effettuato, quanto segue:

gli ambienti sono dotati di impianto di riscaldamento e raffrescamento di tipo autonomo composto da pompa di calore con split interni e moto condensante esterna.

Il soppalco è dotato di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia con dotazione completa in ogni locale e frutti di discreta qualità; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di normale livello in quanto il soppalco ha pavimentazione in ceramica tipo monocottura o materiale simile; i serramenti sono formati da ante in alluminio dotate di vetrocamera.

Tutte le pareti interne del soppalco sono tinteggiate con colori tenui a base acqua. Si precisa che il soppalco ha accesso diretto ad un'ampia terrazza (con una superficie lorda commerciale pari a circa 65,00 mq.) ricavata su una porzione del capannone sottostante. Le condizioni di manutenzione del soppalco, al momento del sopralluogo, si possono considerare discrete.

Tra i due immobili precedentemente descritti (ed individuati con le lettere "A" e "B") è stata realizzata una tettoia di collegamento (con una superficie lorda commerciale pari a circa 70,00 mq.) aperta unicamente sul fronte prospiciente l'area cortiva (mapp.le 45 del fg. 39)

L'accesso agli immobili costituenti il LOTTO 1 avviene dalla pubblica via attraverso l'area cortiva comune identificata catastalmente al fg. 39 mapp.le 45; tale area è prevalentemente ghiaia.

Come indicato dal sig. Zanini Fabrizio l'area cortiva identificata al mapp.le 45 del fg. 39 risulta attualmente utilizzata per accedere, tramite passaggio carraio, a:

- immobile identificato catastalmente al mapp.le 40 di proprietà di terzi;
- immobile individuato catastalmente al mapp.le 546 di proprietà di terzi.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono inseriti in un contesto plurimo di unità immobiliari con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente si prende atto che:

- l'immobile facente parte il LOTTO 1 ed identificato al mapp.le 35 del fg. 39 risulta dotato, ai sensi del D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 della Regione Lombardia e s.m.i., di Attestato di Prestazione Energetica (APE) - codice identificazione n. 2003300011517, emesso il 26.10.2017 e valido fino al 26.10.2027, riportante la classe energetica "F";
- l'immobile facente parte il LOTTO 1 ed identificato al mapp.le 43 del fg. 39 risulta dotato, ai sensi del D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 della Regione Lombardia e s.m.i., di Attestato di Prestazione Energetica (APE) - codice identificazione n. 2003300011717, emesso il 30.10.2017 e valido fino al 30.10.2027, riportante la classe energetica "D".

I suddetti attestati riportano dati catastali non coerenti con l'attuale identificazione degli immobili.

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data. 26.02.2020, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 1, originariamente edificati anteriormente al 01.09.1967, sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione Edilizia rilasciata il 24.10.1977 - pratica n. 17 - al sig. Zanini Fabrizio per "*l'ampliamento di un capannone*" (C.E. notificata il 25.10.1977);
- Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità sottoscritta dal sig. Zanini Fabrizio (sulla quale l'Ufficiale Sanitario ha annotato parere favorevole in data 02.03.1985).

Conformità progettuale e catastale:

i. in merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta essere:

- in merito all'immobile identificato con la lettera "A" non conforme in quanto lo stato attuale del magazzino differisce sostanzialmente da quanto previsto nelle pratiche edilizie visionate e sopra menzionate; nello specifico si è riscontrato:
 - l'assenza della muratura centrale;

- la diversa disposizione delle forometrie e dei portoni di ingresso con conseguenti modifiche prospettiche;
- una diversa conformazione della copertura;
- una diversa dimensione dell'apertura che collega la zona officina e la zona rustico;
- la presenza di piccolo servizio igienico nel rustico non rappresentato negli elaborati di progetto.

Lo scrivente ritiene che le difformità sopra descritte siano emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Marmirolo (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

Si precisa che la valutazione dell'immobile oggetto di stima che in seguito si andrà ad effettuare terrà conto degli eventuali costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità.

- in merito all'immobile identificato con la lettera "B" non è possibile esprimere nessun giudizio esaustivo in quanto l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo (MN) non ha reperito nessuna pratica edilizia.
- ii. in merito alla conformità catastale, prese in esame le planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Marmirolo (MN) con data di presentazione 10.10.1943 (relativamente al mapp.le 35 del fg. 39) e 06.07.1977 (relativamente ai mapp.li 41 - 43 del fg. 39) le stesse risultano essere non conformi in quanto differiscono sostanzialmente dallo stato dei luoghi; giova precisare inoltre che si è riscontrata la difformità della mappa catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova in quanto non rappresenta correttamente la sagoma degli edifici

Provenienze:

in merito ai mapp.li 35, 34, 545 e 45 del fg. 39:

- i. sin da oltre il ventennio gli immobili erano di proprietà di Zanini Fabrizio, nato a Marmirolo (MN) il 06.07.1954, c.f. ZNN FRZ 54L06 E962K, in forza di atto di compravendita in data 18.09.1990 nn. 31177/10501 di rep. e racc. Notaio Antonio Marocchi di Castiglione delle Stiviere, trascritto a Mantova in data 05.10.1990 ai nn. 8765/5765. Si precisa che nell'atto è indicato quanto di seguito letteralmente riportato: "*3) L'immobile di cui sopra si compravende nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessione e pertinenza, con gli inerenti diritti, comunioni e servitù, come precisate nell'atto a mio rogito in data 8.9.1977 n. 10.241 di rep., trascritto a Mantova il 28.9.1977 ai nn.6263/4760.*" ... "*I Cedenti si riservano il diritto di transito con ogni mezzo, senza diritto di sosta, sul cortile mapp. 45. La Signora Bosio Morena riconosce l'intestazione al nome del solo marito Zanini Fabrizio, trattandosi di beni destinati all'esercizio di attività artigianale del marito stesso ai sensi degli artt. 178 e 179/d del C.C.*".

in merito al mapp.le 41 del fg. 39:

- i. sin da oltre il ventennio l'immobile era di proprietà di Zanini Fabrizio, nato a Marmirolo (MN) il 06.07.1954, c.f. ZNN FRZ 54L06 E962K, in forza di atto di donazione in data 06.09.1977 nn. 10222/3493 di rep. e racc. Notaio Antonio Marocchi di Goito (MN), trascritto a Mantova in data 20.09.1977 ai nn. 6053/4600.

Si precisa che nella nota di trascrizione relativa è indicato quanto di seguito letteralmente riportato: "L'immobile di cui sopra è stato donato ed accettato con diritto di transito con ogni mezzo sul cortile distinto in mappa di C.T.R. al Foglio 39 mapp. n. 45 di are 5.74".

in merito ai mapp.li 43, 560 e 562 del fg. 39:

- i. sin da oltre il ventennio gli immobili erano di proprietà di Zanini Fabrizio, nato a Marmirolo (MN) il 06.07.1954, c.f. ZNN FRZ 54L06 E962K, e di Bosio Morena, nata a Goito (MN) il 21.04.1957, c.f. BSO MRN 57D61 E078W, coniugi in regime di comunione legale dei beni (vedi estratto di matrimonio), in forza di atto di compravendita in data 08.09.1977 nn. 10241/3503 di rep. Notaio Antonio Marocchi di Goito (MN), trascritto a Mantova in data 28.09.1977 ai nn. 6263/4760.

Si precisa che nell'atto:

- sono richiamati i diritti, le comunioni e servitù specificati nell'atto divisionale 14.01.1961 n. 3912 di rep. Notaio Bassani, trascritto a Mantova in data 30.01.1961 ai nn. 494, 495, 496 e 497 R.P.;
- è stato precisato che il cortile distinto col mapp.le 45 è gravato da servitù con ogni mezzo a favore dei mapp.li 560, 561, 562, 42, 43, 41, 546, 547 e 544;
- non risulta indicato il regime patrimoniale.

- ii. in virtù di atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni in data 29.10.1993 nn. 9504/1280 di rep. e racc. Notaio Fabrizio Rossi di Goito (MN), trascritto a Mantova in data 23.11.1993 ai nn. 9495/6186, Zanini Fabrizio e Bosio Morena, come sopra generalizzati, hanno convenuto di trasformare il loro regime patrimoniale in separazione dei beni.

Trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla fallita, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 1 risultano in possesso della Ditta Individuale Zanini Fabrizio.

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima del bene, lo scrivente, valutato lo stato di ultimazione delle varie unità, lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2022, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti. Tali valutazioni sono state improntate su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

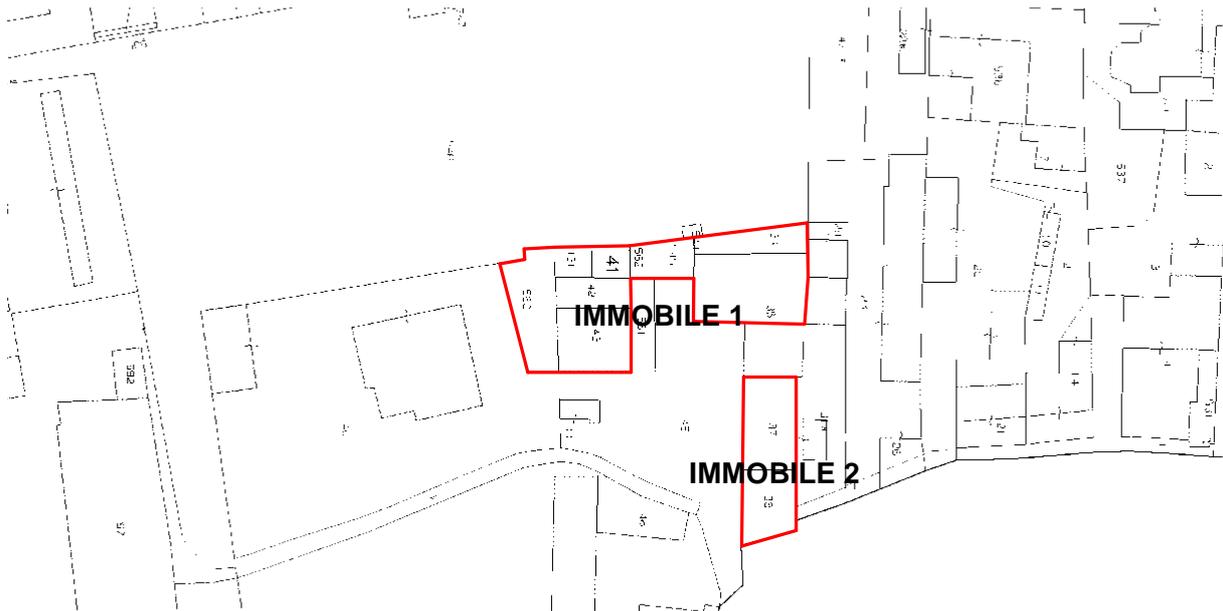
Si precisa che la valutazione sottoesposta tiene considerazione la particolare situazione edilizia dell'immobile così come meglio descritta nel paragrafo "Conformità progettuale e catastale".

LOTTO 1, via G. Fochessati n. 2, Marmirolo (MN)		Superficie lorda		Valore unitario di stima	Valore di stima (arrotondato)
Magazzino	mq.	265,00	€/mq.	200,00	€ 53.000,00
Rustico	mq.	38,00	€/mq.	150,00	€ 4.000,00
Deposito	mq.	160,00	€/mq.	200,00	€ 33.000,00
Tettoria	mq.	70,00	€/mq.	75,00	€ 5.000,00
totale (arrotondato)					€ 95.000,00
Svalutaz. per assenza di garanzie (pari a circa il 15% del val. tot.)					-€ 15.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)					€ 80.000,00
					(euro ottantamila/00)

LOTTO 2

EDIFICIO A DESTINAZIONE MAGAZZINO (attualmente utilizzato come residenza) – Marmirolo (MN), G. Fochessati n. 2

Identificazione Catastale:



come già menzionato in precedenza i cespiti costituenti il LOTTO 2 risultano censiti al Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Comune di Marmirolo (MN) e più precisamente (si veda allegato n. 1):

- fg. 39 mapp.le 37 sub. 2 e mapp.le 38 graffati tra loro, cat. C/2, cl. 1, cons. 210 mq., sup. cat. 259 mq., rend. € 140,99.
- fg. 39 mapp.le 31, cat. C/6, cl. 1, cons. 32 mq., sup. cat. 32 mq., rend. € 49,58.

Intestatari:

dalla documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova – Servizio di Pubblicità Immobiliare, è possibile evincere che alla data attuale gli immobili sopra descritti risultano intestati a:

in merito al mapp.le 37 sub. 2 e mapp.le 38 del fg. 39:

- Zanini Fabrizio nato a Marmirolo (MN) il 06.07.1954, c.f. ZNNFRZ54L06E962K, per la quota di 1/6 della piena proprietà.

in merito ai mapp.le 31 del fg. 39:

- Zanini Fabrizio nato a Marmirolo (MN) il 06.07.1954, c.f. ZNNFRZ54L06E962K, per la quota di 1/3 della piena proprietà.

Si precisa che non vi è allineamento tra le risultanze catastali e quelle dei Registri Immobiliari.

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

quanto al LOTTO 2 con rag. mapp.le 23, limite di foglio, rag. mapp.le 45, rag. mapp.le 37 sub. 1 e rag. mapp.le 35.

In considerazione del fatto che l'estratto di mappa catastale (estratto di mappa prof. n. T290374/2020 – si veda allegato n. 1) ad oggi non risulta raffigurare correttamente lo stato dei luoghi si è proceduto a confinare il LOTTO 2 basandosi sullo stato rilevato in fase di sopralluogo.

Salvo come più esatti di fatto.

Inquadramento Urbanistico:

dal punto di vista urbanistico, come riportato dallo Strumento Urbanistico vigente e come attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 10/2021 rilasciato dal Comune di Marmirolo (MN) in data 17.02.2021 prot. n. 2843 (si veda allegato n. 2), l'immobile sopra descritto sorge in zona denominata «"ambito 1" tessuto urbano consolidato – centro storico urbano».

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

Descrizione:



trattasi di unità immobiliare ubicata nel Comune di Marmirolo (MN), via Fochessati n. 2 e costituita da porzione di fabbricato a carattere magazzino (attualmente adibito a residenza) con adiacente area cortiva di pertinenza (di cui una parte in quota come precedentemente specificato).

L'unità residenziale, che sorge nel centro abitato del Comune di Marmirolo, si articola su tre livelli fuori terra. L'immobile costituente il LOTTO 2 è stato oggetto di pratiche edilizie di "riabilitazione generale" a metà degli anni '80 come meglio sarà descritto in seguito.

Dal punto di vista costruttivo è ipotizzabile che le strutture del fabbricato siano formate da muratura in laterizio, il tutto poggiante su fondazioni; le strutture orizzontali è ipotizzabile siano costituite in parte da solai in laterocemento ed in parte da solai lignei. La copertura risulta costituita da struttura a falde con sovrastante manto di copertura.

La residenza dal punto di vista distributivo è formato al piano terra da: ingresso, soggiorno, due magazzini, cantina, ripostiglio, locale caldaia (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a mq. 163,00 circa) e piccolo porticato (con una superficie lorda commerciale complessiva pari a mq. 9,00 circa), al piano primo da disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera pluriuso, due camere da letto, ripostiglio (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a mq. 135,00 circa) ed al piano secondo (sottotetto) da ampia soffitta e piccola lavanderia (il tutto con una superficie lorda commerciale pari a mq. 135,00 circa). I tre livelli sono collegati tra loro da scala con struttura portante metallica e pedate in legno. Il piano sottotetto comunica non l'immobile adiacente

identificato catastalmente al mapp.le 37 sub. 1 del fg. 39 di proprietà di terzi.

Giova precisare che i locali accessori posti nella porzione nord del piano terra (quali locale caldaia, ripostiglio e cantina) insistono sul mapp.le 31 del fg. 39 attualmente di proprietà per la quota di 1000/1000 al sig. Zanini Enzo (padre defunto del sig. Zanini Fabrizio).

L'altezza interna dei locali dell'abitazione risulta variare da un minimo di ml. 2,90 ad un massimo di ml. 3,04 per il piano terra, da un minimo di ml. 2,85 ad un massimo di ml. 2,90 per piano primo e da un minimo di ml. 1,40 ad un massimo di ml. 2,75 per il sottotetto.

L'accesso all'abitazione è garantito sia dalla pubblica via che dall'area cortiva pertinenziale.

Per quanto concerne gli impianti e le finiture dell'unità si è potuto rilevare nei sopralluoghi effettuati quanto segue:

la residenza è dotata di impianto di riscaldamento autonomo composto da caldaia alimentata a gas metano per la produzione d'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento ambiente garantito mediante radiatori; l'impianto sopra descritto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi.

Si precisa che l'abitazione è dotata di tre camini posizionati rispettivamente nel soggiorno al piano terra, nel soggiorno al piano primo e nella soffitta al secondo piano.

L'approvvigionamento idrico avviene mediante allaccio a pozzo ad emungimento.

Tutti i locali sono dotati di impianto elettrico con tubazioni incassate sotto traccia con dotazione completa in ogni locale; l'impianto prende origine dal contatore dell'azienda erogatrice dei servizi elettrici.

Oltre agli impianti sopra descritti l'immobile è dotato di impianto fognario collegato alla rete pubblica e dispone dei comuni servizi di rete.

Come indicato dal sig. Zanini Fabrizio l'intero compendio (comprensivo sia del LOTTO 1 che del LOTTO 2) è dotato di un unitario scarico fognario che convoglia anche i reflui dell'adiacente immobile a carattere residenziale identificato catastalmente al fg. 39 mapp.le 40 di proprietà di terzi.

Per quanto concerne le finiture queste si possono considerare di normale livello in quanto l'abitazione ha pavimentazione in ceramica tipo monocottura o materiale simile ad eccezione di alcune camere del primo piano dove è stato posato il parquet; i serramenti sono formati da ante in alluminio dotate di vetrocamera e tapparelle in pvc avvolgibili al piano terra ed al primo piano, mentre sono formati da ante in legno dotate di vetrocamera e oscuri in legno interni con chiusura a libro al secondo piano. Le porte interne sono in legno tamburato (alcune con specchiature in vetro) e i portoncini d'ingresso sono di tipo non blindato.

I servizi igienici sono dotati di sanitari in vetrochina di colore bianco, i rivestimenti sono formati da piastrelle in ceramica tipo monocottura o materiale simile.

La lattoneria del fabbricato è costituita da canali e pluviali in lamiera preverniciata o materiale simile.

Tutte le pareti interne risultano tinteggiate con colori tenui a base acqua; esternamente il

complesso risulta solo intonacato.

Le condizioni di manutenzione delle unità immobiliari, al momento del sopralluogo, si possono considerare buone.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono inseriti in un contesto plurimo di unità immobiliari con le conseguenti comunioni, pesi, servitù attive e/o passive, se e come esistenti ed aventi legali ragioni di esistere, derivanti da tale contesto.

Certificazione energetica:

dalla documentazione esaminata dallo scrivente si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 2 non risultano dotati di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ai sensi del D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 della Regione Lombardia e s.m.i..

Posizione edilizia e urbanistica:

dall'esame della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo (MN), con richiesta di accesso agli atti inviata a mezzo pec in data 26.02.2020, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 2 sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie (si veda allegato n. 2):

- Concessione Edilizia n. 69/1982 rilasciata il 07.06.1983 prot. n. 4358 (pratica n. 69) al sig. Zanini Enzo per "*riabilitazione generale dell'unità immobiliare*" (C.E. notificata il 14.06.1983);
- Denuncia inizio lavori edili prot. n. 3630 del 25.06.1983 relativa alla C.E. n. 69/82 del 07.06.1983;
- Concessione Edilizia n. 69/1982 rilasciata il 01.04.1985 ai sigg. Zanini Enzo e Cappelletti Emma per "*variazione riabilitazione generale*" (C.E. notificata il 10.04.1985);
- Denuncia inizio lavori edili prot. n. 3704 del 22.06.1985 relativa alla C.E. n. 69/82 - variante;
- Dichiarazione di fine lavori e richiesta permesso di abitabilità prot. n. 7218 del 04.12.1985 relativa alla C.E. n. 69/82 e sottoscritta dal sig. Zanini Enzo (giòva precisare che nella documentazione visionata si è rinvenuta una ulteriore comunicazione di fine lavori prot. n. 767 del 07.02.1986 sottoscritta dal geom. Rodolfo Baraldi in qualità di Direttore dei Lavori).

Conformità progettuale e catastale:

- i. in merito alla conformità progettuale, presa in esame la documentazione reperita nell'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marmirolo (MN) sopra riportata, lo stato dei luoghi risulta difforme essere:
 - in merito all'immobile identificato catastalmente al mapp.le 37 sub. 1 e mapp.le 38 graffati tra loro del fg. 39 non conforme in quanto:
 - si è riscontrata una parziale chiusura del sottotetto che ha delimitato un vano nella porzione prospiciente la pubblica via;
 - sul fronte sud del sottotetto si è riscontrata la variazione geometrica delle due aperture che ha convertito le stesse da finestre a porte.

Si precisa che in merito alla porzione immobiliare identificata catastalmente al mapp.le 31 del fg. 39 (catastalmente identificato come C/6) nessuna pratica è stata rinvenuta.

Lo scrivente ritiene che le difformità sopra descritte siano emendabile mediante richiesta di adeguato titolo abilitativo al Comune di Marmirolo (MN), previa la verifica di tutti i parametri urbanistici in vigore.

Si precisa che la valutazione dell'immobile oggetto di stima che in seguito si andrà ad effettuare terrà conto degli eventuali costi tecnico/amministrativi e oblativi da sostenere per emendare le sopra citate difformità.

- ii. in merito alla conformità catastale, presa in esame la planimetria presentata il 06.07.1977 presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova - Comune di Marmirolo (MN), la stessa risulta difforme in quanto rappresenta una situazione precedente a opere edilizie realizzate nel corso degli anni '80 che hanno sostanzialmente trasformato l'intera unità; giova precisare inoltre che si è riscontrata la difformità della mappa catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Mantova in quanto non rappresenta correttamente la sagoma dell'edificio.

Provenienze:

in merito al mapp.le 37 sub. 2 e mapp.le 38 graffiati tra loro del fg. 39:

- i. Sin da oltre il ventennio l'immobile era di Zanini Enzo, nato a Marmirolo il 10.11.1926, c.f. ZNNNZE26S10E962B, e di Cappelletti Emma Giovanna, nata a Marmirolo (MN) il 04.11.1930, c.f. CPPMME30S44E962V, coniugi, in ragione del diritto di piena proprietà della quota indivisa di un mezzo ciascuno, in forza di atto di compravendita in data 08.09.1977 nn. 10241/3503 di rep. e racc. Notaio Antonio Marocchi di Goito (MN), trascritto a Mantova in data 28.09.1977 ai nn. 6263/4760.

Si precisa che nell'atto:

- sono richiamati i diritti, le comunioni e servitù specificato nell'atto divisionale 14.01.1961 n. 3912 di rep. Notaio Bassani, trascritto a Mantova in data 30.01.1961 ai nn. 494, 495, 496, 497 R.P.;
- è stato precisato che il cortile distinto col mapp.le 45 è gravato da servitù con ogni mezzo a favore dei mapp.li 560, 561, 562, 42, 43, 41, 546, 547 e 544;
- non risulta indicato il regime patrimoniale.

in merito al mapp.le 31 del fg. 39:

- i. Sin da oltre il ventennio l'immobile era di piena proprietà di Zanini Enzo, nato a Marmirolo il 10.11.1926, C.F. ZNNNZE26S10E962B, in forza di atto di compravendita in data 06.06.1963 nn. 4577/1897 di rep. e racc. Notaio Alessandro Bassani di Mantova, ivi trascritto in data 11.06.1963 ai nn. 4376/3049.

Trascrizioni pregiudizievoli:

nessuna.

Accertamento dello stato di possesso del bene:

dalle verifiche effettuate, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi e dall'esame della documentazione fornita dalla fallita, si prende atto che gli immobili costituenti il LOTTO 2 risultano occupati dalla Sig.ra Cappelletti Emma (madre del Sig. Zanini Fabrizio).

Valore di mercato stimato:

la stima del più probabile valore di mercato dell'immobile viene eseguita mediante descrizione della consistenza immobiliare, adottando come parametro la superficie lorda commerciale, la quale è in ogni caso da ritenersi puramente orientativa.

Nel merito le superfici sono state arrotondate al metro quadrato e quantificate mediante misure grafiche degli elaborati progettuali reperiti e allegati alla presente, previo rilievo in sede di sopralluogo delle misure di controllo.

Per quanto concerne la stima del bene, lo scrivente, valutato lo stato di ultimazione delle varie unità, lo stato manutentivo e di conservazione, l'epoca di costruzione, accertato il grado di finiture e l'ubicazione rispetto al centro abitato, assunte altresì le necessarie informazioni presso operatori del settore immobiliare e tenuto conto delle quotazioni fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio OMI al secondo semestre 2022, che tuttavia sono state considerate dallo scrivente come utile elemento di riferimento, non rigidamente vincolante per la stima effettuata, proprio per la loro intrinseca caratteristica di generalità quindi avulsa da aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, ha individuato i valori di seguito esposti. Tali valutazioni sono state improntate su un principio di prudenza, tendente ad assegnare al bene un valore il più possibile aderente a quanto si possa attendere dal mercato immobiliare, tenendo conto delle indicazioni che possono essere tratte dalla situazione economica odierna, attualmente caratterizzata da una spiccata stagnazione del mercato stesso.

Si precisa che la valutazione sottoesposta tiene considerazione la particolare situazione edilizia dell'immobile così come meglio descritta nel paragrafo "Conformità progettuale e catastale".

LOTTO 2, via G. Fochessati n. 2, Marmirolo (MN)		Superficie lorda		Valore unitario di stima	Valore di stima (arrotondato)
Abitazione p.t.	mq.	163,00	€/mq.	500,00	€ 81.000,00
Abitazione p.p.	mq.	135,00	€/mq.	500,00	€ 67.000,00
Abitazione p.s.	mq.	135,00	€/mq.	250,00	€ 34.000,00
totale (arrotondato)					€ 182.000,00
Svalutaz. per assenza di garanzie (pari a circa il 15% del val. tot.)					-€ 27.000,00
Valore stimato al netto delle svalutazioni (arrotondato)					€ 155.000,00
(euro centocinquantacinquemila/00)					

Successivamente alla determinazione del valore della quanta dell'intero come sopra indicato, si è provveduto alla determinazione del valore della quota così come specificato nel paragrafo "intestatari" al netto dalla svalutazione tenuto conto della scarsa appetibilità della quota indivisa del bene immobile.

Così facendo si è ottenuto il seguente valore: **€ 18.000,00 (euro diciottomila,00).**

06. RIEPILOGO VALORI BENI

RIEPILOGO VALORI DI STIMA FALL. N. 50/2019 "ZANINI FABRIZIO"	
BENI IMMOBILI	
LOTTO 1 Marmiolo (MN) - via Fochessati n. 2	€ 80.000,00
LOTTO 2 Marmiolo (MN) - via Fochessati n. 2	€ 18.000,00

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

Mantova, 15.01.2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Glauco Zunica

