

Fallimento:
N. 23/2014 - 00413650359

Ditta:

Giudice Delegato:
Dott. Mauro Pietro Bernardi

Curatore:
Dott.sa Catia Amista

Esperto Stimatore:
Geom. Alessandro Monicelli

Data:
15 dicembre 2021

Elaborato:

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto:

BENI IMMOBILI E MOBILI

Luoghi:

VIA PIEVE A GUASTALLA (RE)

Consulente Tecnico d'Ufficio
Tribunale di Mantova
e Corte d'Appello di Brescia
Geom. Monicelli Alessandro
Via Trieste n. 36 - 46100 MANTOVA
Telef. e fax 0376.44.64.17
Cell. + 39.349.104.60.78
alessandro.monicelli@gmail.com
alessandro.monicelli@geopec.it

TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE CIVILE

FALLIMENTO

R.G. 23/2014

GIUDICE DELEGATO DOTT. MAURO PIETRO BERNARDI

CURATORE DOTT.SSA CATIA AMISTA

Nella procedura di cui all'oggetto, il sottoscritto Monicelli geom. Alessandro nato a Mantova il 19/01/1947 con studio in Mantova, via Trieste n. 36 e residente a Virgilio (Mn), Via Cisa n.82, iscritto all'Albo dei geometri di Mantova al n. 1262 ed iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Mantova, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dalla Curatrice Dott.ssa Catia Amista con verbale del 14/10/2021.

In detto verbale si formulava il seguente quesito:

Beni Mobili

“Letti gli atti, compiute le opportune ispezioni e verifiche:

- *Valuti i beni stessi al prezzo corrente di mercato;*
- *Riferisca in ordine alla conformità delle attrezzature alla normativa sulla sicurezza e, in caso d'inesistenza o mancato rinvenimento, alla segnalazione di situazioni di evidente non conformità.”*

Beni Immobili

“Letti gli atti, visitati gli immobili intestati al fallito compiute le opportune ispezioni e verifiche catastali ed ipotecarie:

- 1) all'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali, e più precisamente all'esatta individuazione dei beni immobili fallimentari ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini;*
- 2) ad una sommaria descrizione dei beni, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive degli immobili in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A. a descrivere lo stato degli impianti, acquisendo copia della documentazione esistente, accertando la loro conformità alla normativa vigente e quali possano essere approssimativamente i costi per gli interventi di messa a norma degli stessi ;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

- 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; l'esperto evidenzi l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi indichi se il proprietario dell'immobile abbia provveduto a presentare la domanda di condono edilizio ed a versare la relativa oblazione ai sensi delle L. 47/1985 e 724/1994; nell'ipotesi che queste ultime circostanze non si fossero verificate, quantifichi il consulente i costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;*
- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente gli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nella trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria dei beni, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se alla dichiarazione di fallimento il fallito era intestatario degli immobili stessi in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi; nell'ipotesi in cui sia assoggettata a fallimento una quota indivisa, indichi l'esperto se il compendio sia comodamente divisibile e se possa essere assegnata al fallimento l'intera proprietà di un singolo cespite;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al fallimento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *a determinare il valore degli immobili assoggettati a fallimento;*
- 10) *ad accertare lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;*
- 11) *laddove gli immobili 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, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Indichi se il canone pattuito per la locazione possa ritenersi congruo tenuto conto dello stato e delle caratteristiche dei beni locati. In ogni caso, nel caso di occupazione dei beni*

rientranti nel fallimento da parte di soggetti diversi dal fallito, l'esperto avviserà immediatamente il Curatore ai fini dell'eventuale nomina del custode;

12) ad accertare se i beni fallimentari siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili, una loro visura aggiornata ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) ad allegare, ove esistente, l'attestato di certificazione energetica in conformità al disposto di cui al Decreto- -Legislativo 19.08.2005 n. 192; come modificato dal Decreto legislativo 29.12.2006 n. 311; ed alle ulteriori specificazioni di cui alla deliberazione n. 5733 del 31.10.2007 emessa dalla Regione Lombardia (i provvedimenti normativi sono consultabili in Cancelleria);

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte del fallito o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

I dati della relazione di stima e dei rilievi fotografici dovranno essere totalmente trasferiti su CD ROM (o supporto informativo equipollente), onde consentire il tempestivo conferimento dei dati agli enti interessati, anche e per gli effetti della pubblicazione sui siti internet designati.

Premesse

I documenti catastali sono stati acquisiti mediante accesso geoweb in data 22/10/2021 e successive integrazioni.

In data 08/11/2021 si effettuava richiesta di accesso atti al Comune di Guastalla al fine di prendere visione e farne copia delle pratiche edilizie riguardanti il bene nel suo complesso. Nella stessa data veniva richiesto il rilascio del CDU relativo alle aree di causa.

Le pratiche edilizie mi sono state inviate via mail come pure il CDU in data 24/11/2021.

Il sopralluogo ha avuto luogo il 02/11/2021 alle ore 9,30 alla presenza della signora Carla Alberini e del marito, verificando la consistenza dei beni costituiti dagli immobili ad uso abitativo ed ad uso produttivo, valutandone le loro caratteristiche costruttive e le loro condizioni statiche, conservative e manutentive, impianti compresi, nonché effettuando le foto esterne ed interne da allegare alla perizia.

Ritenendo a questo punto di avere tutti gli elementi necessari in relazione ai quesiti posti, procedo allo svolgimento della seguente relazione peritale.

Preso atto della consistenza dei beni, si ritiene di suddividere il compendio immobiliare in tre lotti:

LOTTO 1: immobile uso abitativo in Comune di Guastalla, via Pieve n. 85.

LOTTO 2: immobili ed accessori uso produttivo in Comune di Guastalla Via Pieve n. 85 compreso la piccola area urbana connessa

LOTTO 3: cabine elettriche ed area edificabile in Comune di Guastalla, Via Pieve n. 110

Si intende indicare con il LOTTO 4 i beni mobili che si trovano, in pessimo stato, presso gli edifici fatiscenti dell'opificio di via Pieve n. 85.

UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO 1: BENI USO ABITATIVO VIA PIEVE

I beni in oggetto costituito da edificio uso abitativo su tre piani fuori terra risulta ubicato in Comune di Guastalla, provincia di Reggio Emilia, via Pieve n. 85 e così distinto al NCEU del Comune di Guastalla:

foglio 22, mappale 102, sub. 7, cat. A2, cl.2, vani 18, Sup. Cat. mq. 412, Rend. Cat. € 1.905,73

La ditta attualmente intestata risulta essere:

Il fabbricato, all'interno del mappale 102, confina:

a Nord : con ragioni cortile retrostante stessa ditta mappale 102;

ad Est: con ragioni altra proprietà mappale 104;

a Sud: con ragioni cortile antistante stessa proprietà mappale 102;

ad Ovest: con ragioni stesso mappale 102 sub. 6

(vedi estratto di mappa, visure storiche e planimetria allegato n. 1)

LOTTO 2: BENI USO PRODUTTIVO VIA PIEVE ED AREA URBANA

Il bene è costituito da un primo edificio ad un piano a sinistra dell'ingresso dalla strada, un ampio e lungo edificio industriale parzialmente crollato, in piccola parte a due piani, e da una piccola area urbana collegata ad uno dei cortile interni.

Tali beni risultano così accatastati all'NCEU del Comune di Guastalla

foglio. 22, mappale 102, Sub. 6, cat. D/8, Rend. Cat. 9.984,00

foglio 22, mappale 200, Cat. F/1 area urbana

al Catasto terreni:

foglio.22, mappale 102, Sup. Ha 0.95.10

foglio 22, mappale 200 Sup. Ha 0.01.25 area urbana

La ditta attualmente intestata risulta essere:

Confini

a Nord: con ragioni mappale 98;

ad Est : con ragioni mappali 646, 647 e 364;

a Sud: con ragioni via Carpenedolo;

ad Ovest: con ragioni mappale 149 e 153

(vedi estratto di mappa, visure storiche e planimetria allegato n. 5)

LOTTO 3: CABINE ELETTRICHE ED AREA EDIFICABILE.

Trattasi di cabine elettriche ed un'area edificabile poste sempre su via Pieve, ma dirimpetto all'edificio principale, al n. 110.

Tali beni risultano così accatastati all'NCEU del Comune di Guastalla

foglio 22 mappale 135, sub. 2, Cat. D/1, Rendita € 4.078,40
mappale 136, sub. 2

al Catasto terreni:

foglio 22, mappale 135 Ha 00.47.14 ente urbano

La ditta attualmente intestata risulta essere:

Confini del lotto entro cui sono poste le cabine elettriche

a Nord: con ragioni altra proprietà mappale 363 e, dopo salto, la strada comunale;

ad Est : con ragioni altre proprietà mappale 137 e dopo salto, mappale 394 ;

a Sud: con ragioni stradello vicinale e dopo salto, mappale 134;

ad Ovest: con ragioni altre proprietà mappale 134 e 363

(vedi estratto di mappa, visure storiche e planimetrie allegato n. 9)

CONFORMITA' CATASTALE

LOTTO 1: IMMOBILE ABITATIVO

Le planimetrie in atti dal 24/09/2010 risultano conformi allo stato di fatto degli immobili riscontrato nel sopralluogo.

LOTTO 2: BENI USO PRODUTTIVO

La planimetria in atti dal 07/06/2005 risultano conformi allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo.

LOTTO 3: CABINE ELETTRICHE ED AREA EDIFICABILE

Le planimetrie in atti dal 11/02/2010 risultano conformi allo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo.

CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

LOTTO 1

Pratiche edilizie.

La costruzione della palazzina residenziale risale ante 1967 e la sua ristrutturazione risulta effettuata in forza di:

- Concessione edilizia prot. 90/504 del 19/02/1991 per ristrutturazione del fabbricato senza aumento di volume e di superficie coperta;
- Concessione edilizia prot. 91/146 del 03/05/1991 per varianti alla C.E. 90/504 in corso d'opera
- Concessione Edilizia prot. 93/378 del 14/02/1995 per ristrutturazione fabbricato.
- Permesso di costruire n. P153/05 Prot. n. 0003225 del 13/02/2006 per realizzazione opere di finitura e completamento della C.E 504/90.
- DIA n. 158/07 del 02/09/2007 Prot. n. 0019683 per sistemazione area cortiva antistante l'abitazione

Lo stato di fatto riscontrato nel sopralluogo corrisponde a quello concessionato,

(vedi documentazione edilizia in allegato n. 2)

Situazione urbanistica.

Come da CDU (allegato A) il bene ricade:

da PSC Tav. 1,3 – Ambiti e trasformazioni territoriali.

Territorio Urbano (TU) e Territorio Urbanizzabile (TUZ) (capo 3.2): ambiti costituiti da PUA approvati in corso di attuazione (AN 2.11).

Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale.

Da PSC Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale.

Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale – dossi di pianura (art. 14 PTCP) interessata parzialmente da viabilità storica.

Da RUE Tv. 1.3- Ambiti e trasformazioni territoriali.

Territorio urbanizzato (urb). Ambiti costituiti da PUA approvati in corso di attuazione (art. 39 -45).

(vedi documentazione urbanistica in allegato B)

LOTTO 2: BENI USO PRODUTTIVO ED AREA URBANA

L'edificio, di origine inizio '900, ha due pratiche edilizie posteriori al 1967 ed allo stato attuale, già parzialmente crollato a causa del terremoto del 2012 ed in condizioni pericolanti e precarie nel suo insieme, non risulta agibile.

Pratiche edilizie.

Dalle ispezioni presso l'ufficio tecnico comunale risultano:

- Concessione di demolizione fabbricato n. 00/008 del 10/02/2000 con cui si demolisce un vecchio edificio posto nel cortile posteriore.

- permesso di costruire n. 111/09 Prot. n. 0002445 del 08/02/2010 per l'autorizzazione alla costruzione della torre di trasmissione posta nel cortile interno del lotto.

Si ritiene che il tutto, compreso le ampie aree a cortili, vada considerato in quanto potenziale area edificabile inserita in piani attuativi come oltre riferito.

(vedi documentazione edilizia in allegato n. 5)

Situazione urbanistica.

Come da CDU (allegato A) il bene mapp. 102 ricade:

da PSC Tav. 1,3 – Ambiti e trasformazioni territoriali.
Territorio Urbano (TU) e Territorio Urbanizzabile (TUZ) (capo 3.2): ambiti costituiti da PUA approvati in corso di attuazione (AN 2.11).
Edificio di pregio storico-culturale e testimoniale.

Da PSC Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale.
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale – dossi di pianura (art. 14 PTCP) interessata parzialmente da viabilità storica.

Da RUE Tv. 1.3- Ambiti e trasformazioni territoriali.
Territorio urbanizzato (urb). Ambiti costituiti da PUA approvati in corso di attuazione (art. 39 -45). Come da CDU (allegato n. 14) il bene ricade:

Come da CDU (allegato n. A) il bene mapp. 200 ricade:

da PSC Tav. 1,3 – Ambiti e trasformazioni territoriali.
Territorio Urbano (TU) e Territorio Urbanizzabile (TUZ) (capo 3.2): ambiti costituiti da PUA approvati in corso di attuazione (AN 2.11).
Urbani consolidati del capoluogo e dei nuclei minori (AC) (art. 31-33).
Fasce di rispetto elettrodotti: rete MT 15Ww aerea e relative fasce di rispetto.

Da PSC Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale.
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale – dossi di pianura (art. 14 PTCP).

Da RUE Tv. 1.3- Ambiti e trasformazioni territoriali.
Territorio urbanizzato (urb). Ambiti consolidati saturi a prevalenza verde privato (art.30-35).

(vedi documentazione urbanistica in allegato B)

LOTTO 3: CABINE ELETTRICHE ED AREA EDIFICABILE

Sono state rinvenute le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. C267/02 del 03/02/2003 per ricostruzione cabina elettrica e muro di recinzione.

- DIA n. 230/08 del 20/12/2008 Prot. n. 0028232 per demolizione e recupero area di sedime capannoni industriali edificati con licenza edilizia del 02/07/1957

(vedi documentazione edilizia in allegato n. 8)

Situazione urbanistica.

Come da CDU (allegato A) il bene mapp. 135 ricade:

da PSC Tav. 1,3 – Ambiti e trasformazioni territoriali.
Territorio Urbano (TU) e Territorio Urbanizzabile (TUZ) (capo 3.2): ambiti costituiti da PUA approvati in corso di attuazione (AN 2.11).
Fascia di rispetto elettrodotti Rete MT 15 kw aerea e relativa fascia di rispetto.

Da PSC Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale.
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale – dossi di pianura (art. 14 PTCP) interessata parzialmente da viabilità storica.

Da RUE Tv. 1.3- Ambiti e trasformazioni territoriali.
Territorio urbanizzato (urb). Ambiti costituiti da PUA approvati in corso di attuazione (art. 39 -45).

Come da CDU (allegato n. 14) il bene mapp. 136 ricade:

da PSC Tav. 1,3 – Ambiti e trasformazioni territoriali.
Territorio Urbano (TU) e Territorio Urbanizzabile (TUZ) (capo 3.2): ambiti costituiti da PUA approvati in corso di attuazione (AN 2.11).
Fascia di rispetto elettrodotti Rete MT 15 kw aerea e relativa fascia di rispetto.

Da PSC Tav. 2 – Tutele e vincoli di natura ambientale.
Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale – dossi di pianura (art. 14 PTCP).

Da RUE Tv. 1.3- Ambiti e trasformazioni territoriali.
Territorio urbanizzato (urb). Ambiti costituiti da PUA approvati in corso di attuazione (art. 39 -45).

(vedi documentazione urbanistica in allegato B)

PROVENIENZA

I beni immobili di cui ai mappali 102 sub.6 e 7 pervengono alla _____ con sede in Dosolo da atto pubblico notaio Besana del 28/07/2005 per trasferimento della sede _____ precedentemente, da atto di voltura notaio Besana del 29/05/1999 per modifica ragione sociale _____.

I beni immobili di cui al mappale 200 (ente urbano) derivano da frazionamento in atti dal 02/06/1988 eseguito da _____.

I beni mappali 135 e 136 pervengono alla _____ atto pubblico notaio Besana del 28/07/2005 per trasferimento della sede sociale _____, precedentemente, da atto di voltura notaio Besana del 29/05/1999 per mutamento denominazione ragione sociale _____. In precedenza con atto del 12/12/187 voltura notaio Cavandoli quale bene proveniente _____.

STATO LOCATIVO

LOTTO 1: BENI USO RESIDENZIALE

Il fabbricato residenziale risulta affittato dalla società fallita ai _____

_____ con contratto di locazione del 01/04/2011 registrato a Guastalla il 19/04/2011 al n. 775.

Detto contratto prevedeva la durata di due anni (scadenza al 31/03/2013) on ipotesi di proroga per ulteriori due anni. Il canone annuo è fissato in € 18.000,00 oltre oneri accessori da pagarsi in rate trimestrali di € 4.500,00 ciascuna. Risulta depositata a titolo di cauzione una somma pari ad € 4.500,00.

Risulta presentato il 04/03/2021 all'Agenzia delle entrate con Prot. n. 21030439231111732 una comunicazione di proroga del contratto di locazione a tutto il 31/03/2025.

Conguità del canone

Il canone corrisposto risulta essere leggermente sotto il minimo rispetto ai valori di mercato della zona per tipologia e superficie.

I valori OMI degli affitti in zona variano da € 3,9/mq ad € 4,7/mq.

La superficie calpestabile può essere definita in mq. 409,50 (dato dalla superficie lorda del p.t. e 1°p. detratto il 25%, dalla superficie del piano soffitta, detratto del 25% e considerata al 50% e dalla superficie di terrazze al considerate al 25%).

Se consideriamo valido il valore minimo di € 3,9/ mq. (prendiamo il minimo per la sua posizione isolata, il contesto produttivo che lo circonda e la sua rilevante dimensione che lo rende meno appetibile) ne risulta un valore annuo arrotondato di € 19.200,00, un poco superiore ai 18.000,00 pagati.

A creare però qualche ulteriore perplessità sulla sua congruità c'è quanto previsto al punto 12 del contratto d'affitto dove si concorda che: ".....le spese per i servizi di energia elettrica, telefono, gas, la tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, sono compresi nel canone di affitto per tutto il periodo della locazione".

Tali spese di esercizio, per un immobile di tale dimensioni, non sono certamente di poco conto per cui alla fine si ritiene che quanto pagato sia inferiore al canone di mercato.

(vedi allegato c)

LOTTO 2: BENI USO INDUSTRIALE

Per lo stato statico e manutentivo assai compromesso e la conseguente inagibilità dell'edificio, il tutto risulta abbandonato da tempo.

LOTTO 3: CABINE ELETTRICHE E AREA EDIFICABILE.

Le cabine sono in disuso ed il terreno agricolo con destinazione edificabile non utilizzato.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

L'ispezione ipotecaria è stata effettuata direttamente dalla curatrice e la documentazione relativa è in suo possesso.

(vedi alleato D)

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

Tutti i beni si trovano in Comune di Guastalla, via Pieve, ai n. c. 85 e 110, in prossimità della frazione San Martino, a sud/est rispetto al centro del paese che dista circa 2,5 Km.

La porzione (mappale 102) che si trova al n. 85 di via Pieve è recintata verso strada da alta mura in mattoni a vista su cui si apre un portone carroio automatizzato e comprende la palazzina residenziale, gli edifici ex uso produttivo e la piccola area urbana.

La porzione (mappale 135 e 136) che si trova di fronte al n. 110 di via Pieve ha anch'esso mura di recinzione sul fronte strada e comprende le cabine elettriche ed il terreno edificabile.

LOTTO 1: BENI USO RESIDENZIALE MAPPALE 102

Il bene, costituito da “*palazzina padronale*” a tre piani fuori terra si trova come detto all’interno del lotto mappale 102 con un ampio cortile sul fronte e sul retro comune con l’opificio.

L’edificio è in muratura intonacata, solai piani in latero cemento e tetto in legno con rinforzi in putrelle di ferro, copertura in coppi, lattonerie in lamiera, cortile comune antistante in terra battuta e ghiaia, quello retrostante a prato.

La palazzina è composta da un piano terra dove troviamo l’ingresso/corridoio centrale su cui si aprono sulla sinistra uno studio ed un ampio soggiorno e sulla destra una sala da pranzo ed una cucina con comunicante locale lavanderia e locale dispensa, l’apertura del vano scala, un bagno. Sul fondo del corridoio vi è una uscita sul cortile retrostante. Con ingresso dal cortile posteriore si accede al locale centrale termica.

Al primo piano., a cui si accede da ampia scala in muratura e marmo, troviamo un ampio disimpegno da cui si accede a sinistra ad una piccola loggia, due stanze da letto da una delle quali si accede ad una terrazza ed un bagno, mentre a sinistra troviamo due stanze da letto ciascuna con un proprio bagno.

Mediante scala in ferro si accede al piano soffitta dove troviamo un locale studio, un ampio locale mansarda, un secondo studiolo, un ripostiglio, un bagno ed una terrazza centrale.

I portoncini d’ingresso principale e posteriore sono in legno massello, i pavimenti sono parte in cotto e parte in parquet lamellare, i bagni in monocottura con piastrellatura alle pareti, le porte interne sono in legno tamburato laccato, le finestre in legno con vetri termici, oscuri in legno alle finestre del piano terra, scuretti esterni a gelosia al primo piano, finestrelli quadri al piano soffitta. I bagni sono completi di rubinetteria e sanitari di buona qualità con vasche idromassaggio.

Il riscaldamento è assicurato da caldaia a gas poste nella centrale termica con elementi radianti parte in termosifoni in ghisa e parte in fan coil, l’impianto elettrico è sotto traccia con quadro elettronico al piano soffitta, l’impianto idrico è collegato all’acquedotto e le fognature convogliano in condotta comunale. L’intero edificio è protetto da impianto di allarme.

Lo stato conservativo e manutentivo, risulta complessivamente buono.

Lo stato di finitura per quanto riguarda i materiali (pavimenti, serramenti, ecc.) e gli accessori (sanitari, rubinetterie, caldaia, ecc.) risultano essere di buona qualità, funzionanti ed in uso.

Si evidenzia una problematicità di origine statica conseguente al terremoto del 2012: la tramezza tra corridoio e bagno del primo piano presenta una crepa orizzontale a circa 20 cm. dal pavimento.

(vedi documentazione fotografica in allegato n. 3)

LOTTO 2: BENI USO PRODUTTIVO MAPPALE 102 ED AREA URBANA
MAPPALE 200

Gli edifici risultano tutti assai degradati per la situazione di vetustà e di abbandono da tempo, nonché per i crolli importanti e significativi che lo hanno colpito causa il terremoto del 2012 e che ancora producono cadute di parti del tetto.

L'edificio ad un piano sulla sinistra entrando (edificato in epoca successiva) presenta uno stato di abbandono conservativo e manutentivo che si nota soprattutto nelle notevoli infiltrazioni di acqua piovana per tutto il tetto.

Il fabbricato originario e principale, tutto in muratura a vista con tratti intonacati da tempo, a due piani per una prima piccola parte collegata all'edificio abitativo ed ad un solo piano di altezze variabili da mt. 4,75 a mt. 4,50 per tutto il resto, è in grave stato di abbandono seguito ai crolli del terremoto ed all'abbandono di ogni attività.

I pavimenti sono in battuto di cemento tipo industriale, parte del tetto è crollato, altro pericolante, alcune parti sono in legno con tavelle e coppi, parte in lastre di onduline, parte di eternit, alcune pareti interne sono intonacate da tempo.

Su fondo dell'edificio è posizionata una tettoia in ferro con copertura in tavelle prospiciente il cortile, pavimentato in battuto di cemento, su cui si apre anche una seconda tettoia aperta sempre in struttura di ferro con copertura in lastre di eternit.

Anche i locali che erano stati adattati a bagni e spogliatoi per i dipendenti che si trovano nella costruzione alla destra del porticato di passaggio, sono in stato di abbandono.

Sul fondo del cortiletto compreso fra l'edificio abitativo e la tettoia, in confine con questa, si trova una piccola rea urbana.

Il tutto si presenta non consono ad un suo recupero non solo per l'anti-economicità di un simile intervento, ma in quanto l'area risulta compresa in un piano attuativo residenziale in ampliamento della frazione di San Martino. Risulta pertanto più conveniente prevedere la sua completa demolizione e valutare l'area per la sua potenzialità edificatoria.

(vedi documentazione fotografica in allegato n. 6)

LOTTO 3: CABINE ELETTRICHE ED AREA EDIFICABILE MAPPALI
135 E 136

Le cabine elettriche (mappale 135) si trovano all'interno dell'area identificata con il mappale 136 .

L'area "agricola", libera e priva di edifici, è delimitata sul fronte strada da una mura in mattoni a vista con ampio portone in ferro, così come in mattoni a vista è la cabina elettrica.

(vedi documentazione fotografica in allegato n. 9)

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

LOTTO 1: PALAZZINA RESIDENZIALE

Superfici da rilievi cartacei progettuali e catastali (arrotondati)

Abitazione piano terra	MQ.	224,00
Abitazione piano primo	MQ.	203,00
Terrazza	MQ:	21,00
Abitazione piano soffitta	MQ.	182,00
Terrazza	MQ:	23,00

CONSISTENZA DELLE AREE

LOTTO 2: BENI USO PRODUTTIVO (AREA EDIFICABILE) MAPPALE 102

Superfici catastali *

Lotto con sovrastante edificio in demolizione	MQ:	9.052,00
Area urbana mapp. 200	MQ:	125,00

Totale superficie lotto	MQ:	9.177,00
a detrarre superficie da assegnare all'edificio abitativo	MQ.	630,00

Restano	MQ:	8.487,00

LOTTO 3: BENI AREA EDIFICABILE MAPPALI 135 E 136

Superfici catastali *

Lotto mappale 135	MQ:	4.714,00
sovrastante cabina elettrica mapp. 136.	MQ:	14,00

Totale superficie lotto	MQ.	4.728,00

* Si è ritenuto di attenersi alle superfici catastali per il calcolo del valore dei beni in quanto corrispondono, arrotondate, ai rilievi cartacei effettuati.

VALORE DI MERCATO

LOTTO 1:

Il valore immobiliare dell'edificio abitativo viene definito con riferimento ai valori OMI relativi al secondo semestre 2020 (ultimo disponibile) relativi agli immobili uso abitativo per le zone di pertinenza del bene.

Inoltre, per poter esprimere il valore commerciale più attendibile, si è ritenuto quindi di attenersi a tutte le notizie reperibili in zona consultando anche operatori del settore.

Oltre che dalla specifica destinazione d'uso, si è tenuto conto dell'ubicazione rispetto al paese, alle vie di comunicazione ed ovviamente dal loro stato conservativo e manutentivo e da tutte le specifiche caratteristiche di cui alla precedente descrizione.

Nel valore espresso si comprende anche l'area pertinenziale (mq. 630) a verde prevista dopo la demolizione dei capannoni.

Si ritiene pertanto di applicare i seguenti valori:

Abitazione piano terra		
mq.224,00 x € 1300,00/mq	€	291.200,00
Abitazione piano primo		
mq.203,00 x € 1300,00/mq	€	263.900,00
Terrazza mq. 21,00 x € 500,00/mq.	€	10.500,00
Piano soffitta mq.182,00 x € 800,00/mq	€	145.600,00
Terrazza mq. 23,00 x € 500,00/mq.	€	11.500,00

Valore totale	€	722.700,00

che viene arrotondato e definito in € 720.000,00 (diconsi euro settecento ventimila).

LOTTO 2: AREA EDIFICABILE (MAPP. 102) IN COMPARTO

Constatando lo stato di abbandono e di già parziale demolizione del fabbricato, si ritiene che lo stesso non abbia alcun valore di mercato ed il valore del bene quindi si debba riferire solo al valore dell'area in quanto edificabile, scontata dei costi di demolizione, così come previsto dal vigente PG come illustrato al punto precedente "conformità urbanistica.

Ovviamente si tiene conto nel calcolo del valore delle superficie edificabili realizzabili e dei costi relativi alle opere di urbanizzazione previsti nella convenzione in atti

Per il valore dell'area si è effettuato opportuna ricerca di mercato e si è fatto riferimento anche ai valori che lo stesso Comune aveva assunto per il calcolo dell'IMU come da deliberazione della Giunta Comunale n., 109 del 10/11/2015.

Si ritiene adeguato, considerato anche il costo della demolizione, il valore di € 70,00/mq.

Superficie lotto
mq. 8.487,00 x € 70,00/mq € 594.090,00

che viene arrotondato e definito in € 590.000,00 (diconsi euro cinquecento novanta mila).

LOTTO 3: AREE EDIFICABILI /MAP.135 E 136) COMPARTO

Anche in questo caso non si ritiene di dare un valore alle cabine elettriche presenti sull'area, ma considerare il tutto in quanto area edificabile secondo quanto previsto dalle previsioni del PG vigente illustrato al punto precedente "conformità urbanistica".

Per il valore dell'area si è effettuato opportuna ricerca di mercato e si è fatto riferimento anche ai valori che lo stesso Comune aveva assunto per il calcolo dell'IMU come da deliberazione della Giunta Comunale n. 109 del 10/11/2015.

Ovviamente si tiene conto nel calcolo del valore della superficie edificabile realizzabile e dei costi relativi alle opere di urbanizzazione previsti nella convenzione in atti.

Si ritiene adeguato il valore di € 130.00/mq. da cui ne derivano i seguenti valori:

Superficie lotto
mq. 4.728,00 x € 130,00Mq. € 614.640,00

che viene arrotondato e definito in € 610.000,00 (diconsi euro seicento dieci mila)

BENI MOBILI

Autovetture

1) Autovettura Mini Cooper targa DJ416SG, di colore metallizzato immatricolata in data 30/08/2007, carrozzeria due volumi, alimentazione a gasolio, cilindrata 1560 cc, cambio manuale, posti n. 5. Chilometri effettuati non verificabili. Ultima revisione al 30/08/2013. Ferma dal fallimento del 2014. Di proprietà dal 13/05/2011.

Valore di mercato arrotondato € 500,00

2) Autovettura Lancia Musa TG targa CY079PV, di colore metallizzato immatricolata in data 29/03/2006, carrozzeria familiare, alimentazione a benzina, cilindrata 1655 cc, cambio manuale, posti n. 5. Chilometri effettuati non verificabili. Ultima revisione al 27/03/2012. Ferma dal fallimento del 2014. All'origine di proprietà Alberini Mario, è stata trasferita a SPA G-(il 01/02/2011 e quindi a in data 15/09/2011. Manca il certificato di proprietà.

Valore di mercato arrotondato € 500,00

NB= per lo stato in cui si trovano non avrebbero alcun valore non risultando utilizzabili: il piccolo valore (teorico) viene attribuito per la possibilità di ottenere l'incentivo in caso di nuovo acquisto.

Altri beni.

Gli altri beni elencati nel verbale del 04/10/2011 all'allegato A come "attrezzi, impianti e macchinari, arredi ed altri beni" sono già dichiarati senza valore.

Preso visione degli stessi, si conferma che il tutto è da rottamare e non possiede alcun valore di mercato.

(vedi documentazione fotografica allegato n. 10 e allegato n. 11 per libretti di circolazione)

CONCLUSIONI

Si conferma tutto quanto esposto nella presente perizia ed in modo specifico il valore di mercato attribuito ai beni e così riassunti:

Lotto 1: immobile residenziale	€ 720.000,00
Lotto 2: area edificabile mapp. 102	€ 590.000,00
Lotto 3: area edificabile mapp. 135 e 136	€ 610.000,00
Lotto 4: Beni mobili (auto)	€ 1.000,00

In fede.

IL Perito Estimatore
Monicelli Geom. Alessandro

Mantova, 15 dicembre 2021

ALLEGATI:

ALLEGATO A: CDU Certificato di destinazione urbanistica del 24/11/2021 valido per tutti i mappali compresi nei lotti 1, 2 e 3.

ALLEGATO B: documentazione urbanistica dei lotti 1, 2 e 3

ALLEGATO C: contratto di locazione immobile lotto 1

ALLEGATO D: ispezione ipotecaria

LOTTO 1 – Via Pieve n. 85 – Edificio residenziale

Allegato n. 1: Documentazione catastale

Allegato n. 2: Documentazione edilizia

Allegato n. 3: Documentazione fotografica a colori

LOTTO 2 – Via Pieve n. 85 – ex opificio ed area edificabile

Allegato n. 4: Documentazione catastale

Allegato n. 5: Documentazione edilizia

Allegato n. 6: Documentazione fotografica a colori

LOTTO 3 – Via Pieve n. 110 – Cabine elettriche ed area edificabile

Allegato n. 7: Documentazione catastale

Allegato n. 8: Documentazione edilizia

Allegato n. 9: Documentazione fotografica a colori

LOTTO 4 – Via Pieve n. 85 – Beni mobili

Allegato n. 10: Documentazione fotografica a colori

Allegato n. 11 Libretti di circolazione